

PUTUSAN

Nomor 0496/Pdt.G/2017/PA.Ska

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Surakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara tertentu pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan dalam perkara ekonomi syariah dalam perkara :

EKO LESTIAWAN, ST., lahir di Surabaya, 15-11-1980, laki-laki, WNI, bertempat tinggal di Perum Permata Buana B.8 RT/RW:008/005, Ds.Tohudan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Jawa Tengah, Pekerjaan Wiraswasta, pendidikan terakhir: Sarjana Teknik, Status Perkawinan: Kawin, NIK:3518041511800003. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada SIDIK PURNAMA,SH,MKn., Advokat / Penasehat Hukum dan RIESKHA AMALIYAH, SH. SP, Advokat Magang / Para Legal pada Kantor Advokat SIDIK PURNAMA,SH berkantor dan beralamat di Ds.Balongbesuk, RT/RW: 01/03, Kecamatan Diwek, Kabupaten Jombang, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Juli 2017, selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT ;

Melawan :

PT.Bank Internasional Indonesia,Tbk (BII) Unit Usaha Syariah, yang beralamat di Jl.Slamet Riyadi No.307,Solo 57142, dalam hal ini Perseroan memberikan kuasa kepada PAULCE O.E WELANG; RIANDI ARSIYONO; YORDAN DIMESKY; AUDITYA SARASWATI PRIMADINI; ENDRO LEKSONO; DIAN PUSPITA RINI; BAYU DWI PUTRA; CH. RIA TRI SULISTYANI; HARRY S. SIMORANGKIR DAN YUDANTO, seluruhnya karyawan Perseroan berdomisili hukum dan beralamat di PT. Bank Maybank Indonesia, Tbk, Gedung Sentral Senayan III Lantai 25, Jl. Asia Afrika No. 8, Gelora Bung Karno, Senayan, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 4 September 2017, untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah membaca surat-surat yang bersangkutan;

Telah mendengar pihak-pihak berperkara;

Telah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak;

#### DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 19 Juli 2017 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Surakarta tanggal 19 Juli 2017 Nomor 0496/Pdt.G/2017/PA. Ska. yang mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa berdasarkan UU RI No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, Pasal 49:

Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang:

- a. Perkawinan;
- b. Waris;
- c. Wasiat;
- d. hibah ;
- e. wakaf;
- f. zakat;
- g. infaq;
- h. sedekah; dan p
- i. ekonomi syariah;

penjelasan huruf i. (ekonomi syariah)

yang dimaksud dengan "ekonomi syariah" adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syar'iyah meliputi:

- a. Bank Syariah;
- b. Asuransi syariah;
- c. Reasuransi syariah;
- d. Reksadana syariah
- e. Obligasi syariah dan surat berharga berjangka menengah syariah ;
- f. Sekuritas syariah ;

- g. Pembiayaan syariah ;
- h. Pegadaian syariah ;
- i. Dana pensiun lembaga keuangan syariah ;
- j. Bisnis syariah, dan
- k. Lembaga keuangan mikro syariah;

Oleh sebab itu gugatan PENGGUGAT telah memenuhi asas hukum kompetensi absolut dimana PENGGUGAT mengajukan gugatan di Pengadilan Agama Surakarta;

Di samping itu berdasarkan Undang-Undang RI No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 23 menyatakan:

Pelaku usaha yang menolak dan/atau tidak memberi tanggapan dan/atau tidak memenuhi ganti rugi atas tuntutan konsumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), dapat digugat melalui badan penyelesaian sengketa konsumen atau mengajukan ke badan peradilan di mana tempat kedudukan konsumen;

untuk itu PENGGUGAT mengajukan gugatan ini di Pengadilan Agama Surakarta sebagai tempat kediaman PENGGUGAT;

2. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah mengadakan akad pembiayaan "Musyarakah Mutanaqisah", Penggugat mendapat fasilitas pembiayaan pembelian barang berupa tanah dan bangunan Ruko dengan sertifikat hak milik No.3998 dengan luas tanah ± 75 M<sup>2</sup> surat ukur No.1448/ Karang Asem /2012 tanggal 01-01-2012 tercatat atas nama Janda Yulia Ekawati.
3. Bahwa harga perolehan 1 unit Ruko pada point 2 diatas sebesar Rp.1.250.000.000 (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu sewa /ijarah selama 120 bulan/10 tahun terhitung sejak tanggal 29 Januari sampai dengan tanggal 29 Januari 2025 dengan beban cicilan yang diberikan kepada Penggugat sebesar Rp.14.783.981 (empat belas juta tujuh ratus delapan puluh tiga ribu sembilan ratus delapan puluh satu rupiah) ;
4. Bahwa penggugat telah mencicil pinjaman tersebut mulai bulan february tahun 2015 sampai dengan bulan April 2017 jadi total jumlah cicilan diberikan kepada Tergugat sebesar 27 X Rp.14.783.981,- dan ditambah pemblokiran uang milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat sebesar satu kali angsuran sebesar Rp.14.783.981,- sehingga total keseluruhan uang cicilan yang telah masuk

kepada Tergugat sebesar Rp.413.391.468,- empat ratus tiga belas juta tiga ratus sembilan puluh satu ribu empat ratus enam puluh delapan rupiah).

5. Bahwa Penggugat mengakui pada saat ini telah melakukan wanprestasi kepada Tergugat dengan tidak melakukan pembayaran cicilan selama tiga bulan, yaitu mulai bulan Mei sampai dengan bulan Juli 2017, dikarenakan setelah Penggugat mempelajari Perjanjian /akad Musyarakah Mutanaqisah tersebut, ternyata akad tersebut terlalu memberatkan Penggugat terutama terlihat jelas pada :

- 1) Pasal 2.7.2

“dalam menjalankan usaha pengelolaan porsi kepemilikan (hishshah) atas barang sebagaimana dimaksud pasal 2.7.1 Akad ini, Bank selaku pemberi kuasa guna melakukan perbuatan-perbuatan hukum termaksud namun tidak terbatas pada menawarkan, menentukan harganya, menerima pembayarannya, memberi serta menandatangani kwitansinya menghadap semua pejabat di instansi yang berwenang, meminta dan memberikan keterangan, menandatangani dan mengajukan segala macam permohonan yang dipandang perlu, menandatangani formulir-formulir/surat-surat/akta-akta/perjanjian yang sehubungan dengan itu dan melaksanakan perjanjian Ijarah/akad-akad Ijarah serta menjalankan tindakan-tindakan yang dianggap perlu jika penyewa melalaikan kewajibannya, membayar segala ongkos yang timbul untuk kemudian memintakan penggantiannya kepada nasabah selaku penyewa, dan melakukan perbuatan-perbuatan hukum lain yang dipandang perlu, satupun tidak ada yang dikecualikan”.

- 2) Pasal 3 ayat 3.1 dan pasal 3 ayat 2.3

- Pasal 3 ayat 3.1

“bank sepakat untuk bermitra dengan nasabah guna bersama-sama secara prinsip Syari’ah membeli barang dari penyedia/penjual Barang.

- Pasal 3.2.3

“penyediaan fasilitas pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah dari Bank dan kontribusi dana Nasabah tersebut tidak termaksud biaya-biaya sebagaimana dimaksud pasal 5 akad, pajak-pajak, dan biaya lainnya(jika ada yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku menjadi beban Nasabah”.

- 3) Pasal 5 ayat 3.1,2,3

Ketentuan Pelunasan Sebelum Jatuh Tempo

Nasabah diperkenankan melakukan pelunasan baik sebagian atau seluruhnya dengan ketentuan sebagai berikut;

5.3.1. "pelunasan sebagian maksimal dilakukan 2 (dua) kali dalam setahun dan jumlah/besarnya pelunasan sebagian tersebut minimal 3 (tiga) kali angsuran per bulan dan maksimal 25 % (dua puluh lima persen) dari sisa hutang Musyarakah Mutanaqisah ditambah biaya administrasi sesuai ketentuan Bank yang berlaku".

5.3.2 "pelunasan seluruhnya dapat dilakukan dengan ketentuan pembayaran sisa pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah ditambah biaya administrasi sesuai ketentuan Bank yang berlaku".

5.3.3. "pelunasan sebagian dan seluruhnya sebelum jangka waktu berakhir akan dikenakan biaya maksimum sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)".

#### 4) Pasal 6.2.1

Tanggung jawab/resiko atas barang

"sejak ditandatanganinya Akad ini dan telah direalisasikannya fasilitas pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah, maka segala resiko yang timbul maupun cacat tersembunyi atas barang tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab Nasabah dan dengan ini Nasabah membebaskan Bank dari segala tuntutan dan/atau ganti rugi berupa apapun juga atas risiko tersebut."

Pasal 6.2.2

"adanya cacat, kekurangan, atau masalah apapun yang timbul terkait dengan barang tidak dapat dijadikan alasan untuk mengingkari, melalaikan atau menunda pelaksanaan kewajiban Nasabah kepada Bank berdasarkan Akad ini."

#### 5) Pasal 17.2 dan pasal 17.3

Kuasa Tidak Dapat Dicabut

"seluruh kuasa dan kewenangan yang diberikan Nasabah kepada Bank sebagaimana tercantum dalam Akad adalah merupakan bagian-bagian yang terpenting dan tidak dapat dipisahkan dari Akad, yang tidak akan ditarik atau dicabut kembali serta tidak akan berakhir karena sebab atau peristiwa apapun juga dan Bank serta Nasabah dengan ini melepaskan ketentuan-ketentuan yang termaktub dalam pasal 1813, 1814 dan pasal 1816 KUHPerdata."

pasal 17.3

pembuatan Kuasa tersendiri

“apabila dalam pelaksanaan Akad terdapat suatu perubahan ketentuan perundang-undangan atau berlakunya suatu ketentuan perundang-undangan baru yang mengharuskan Bank memperoleh surat kuasa khusus tersendiri dari Nasabah dalam Bank menjalankan hak-haknya, maka Nasabah dengan ini untuk nanti pada waktunya, wajib menandatangani dan memberikan surat kuasa dimaksud atas permintaan pertama dari Bank.”

6) Pasal 18 (18.2.3)

Penyelesaian Perselisihan

“para pihak memilih domisili hukum yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta di Surakarta mengenai pelaksanaan dan penafsiran Akad serta semua akibatnya, namun hal demikian tidak mengurangi hak dan wewenang Bank untuk mengajukan tuntutan Hukum terhadap nasabah dan/atau penjamin berdasarkan Akad di muka Pengadilan lain baik di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia.”

6. Bahwa pada poin 5 pada klausula baku perjanjian pasal 5.3.3. yang menyatakan “pelunasan sebagian dan seluruhnya sebelum jangka waktu berakhir akan dikenakan biaya maksimum sebesar Rp.10.000.000,-“. Adalah termasuk kategori riba (kategori riba).

Riba dilarang oleh syariat Islam berdasarkan kepada nash Al-Qur’an dan al-Hadits. Pengharaman riba dalam Al-Qur’an bersifat gradatif (bertahap), yaitu melalui empat tingkatan. Tingkatan tersebut sebagai berikut:

- 1) tahap pertama turun Qs.Ar-Rum (30):39:

“dan sesuatu riba (tambahan) yang kamu berikan agar dia bertambah pada harta manusia. Maka riba itu tidak menambah pada sisi Allah. Dan apa yang kamu berikan berupa zakat yang kamu maksudkan untuk mencapai keridhaan Allah maka (yang berbuat demikian) itulah orang-orang yang melipatgandakan (pahalanya)”

- 2) tahap kedua turun Qs.An-Nisa (4):160:

“maka disebabkan kezaliman orang-orang yahudi, kami haramkan atas (memakan makanan) yang baik-baik (yang dahulunya) dihalalkan bagi mereka, dan karena mereka banyak menghalangi (manusia)dari jalan Allah.”

3) tahap ketiga QS.Ali Imran (3):130:

“hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda dan bertaqwalah kamu kepada Allah supaya kamu mendapat keberuntungan”.

4) tahap keempat QS.Al-Baqarah (2):275:

“orang-orang yang makan riba (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata(berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti(dari mengambil riba), maka baginya apa yang diambilnya dahulu (sebelum datang larangan) dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu penghuni-penghuni neraka; mereka kekal didalamnya”.

7. Bahwa riba yang penggugat maksud pada poin 6 di atas adalah jenis riba dayn yang berarti ‘tambahan’, yaitu pembayaran “premi” atas setiap jenis pinjaman dalam transaksi utang-piutang maupun perdagangan yang harus dibayarkan oleh peminjam kepada pemberi pinjaman disamping pengembalian pokok, yang ditetapkan sebelumnya. Sehingga secara teknis, riba berarti pengambilan tambahan dari harta pokok atau modal secara bathil. dikatakan bathil karena pemilik dana mewajibkan peminjam untuk membayar lebih dari yang dipinjam tanpa memerhatikan apakah peminjam mendapat keuntungan atau mengalami kerugian
8. Bahwa berdasarkan poin 5 Pasal 2.7.2 , pasal 3 ayat 3.1, pasal 3 ayat 2.3, pasal 6.2.1, Pasal 6.2.2, dan 17.2, pasal 17.3 maka telah jelas Tergugat juga melakukan Penyalah gunaan keadaan (misbruik van omstandigheden) dan hubungan perjanjian yang berat sebelah (undue influence) dimana akad perjanjian antara Penggugat dan Tergugat sangat jelas-jelas menguntungkan Tergugat yang mana Tergugat telah terlebih dahulu menyiapkan klausula baku yang harus disepakati oleh Penggugat sebagai tindakan pemaksaan atas keadaan Penggugat juga poin-poin klausula baku yang menguntungkan Tergugat artinya berat sebelah dan kurang dan/atau tidak menguntungkan Penggugat.

9. Bahwa penjelasan poin 8 di atas mengenai Penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden) dan hubungan yang berat sebelah (undue influence) yang dilakukan Tergugat maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

Bahwa Prof.Dr.Sutan Remy Sjahdeini,S.H. mengartikan:

“kontrak standar sebagai kontrak yang hampir seluruh klausula-klausulanya dibakukan oleh pelaku usaha dan pihak lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan. Adapun yang belum dibakukan hanya beberapa hal, misalnya menyangkut jenis, harga, jumlah, tempat, waktu dan beberapa hal yang spesifik dari objek yang diperjanjikan.”

Sehingga kontrak standar/kontrak baku adalah kontrak berbentuk tertulis yang telah digandakan dan atau copy paste berupa formulir-formulir, yang isinya telah distandarisasikan atau dibakukan terlebih dahulu secara sepihak oleh pihak yang menawarkan, dalam hal ini Tergugat (pelaku usaha) dan ditawarkan secara massal tanpa mempertimbangkan perbedaan kondisi yang dimiliki Penggugat (konsumen). (dikutip dari buku Dr.H.P.Pangabean,S.H.,M.S. hal.17)

10. Bahwa terhadap akad Musyarakah Mutanaqisah Nomor:22/MMQ1.BII-Syari'ah/2015 telah terjadi akad yang tidak seimbang dan cenderung menguntungkan Tergugat secara sepihak dan akad yang Musyarakah tersebut termaksud kategori dalam klausula baku sesuai pasal 1 angka 10 undang-undang perlindungan konsumen tahun 1999.

Bahwa Mertokusumo berpendapat (1990/1991):

“yang dimaksud dengan perjanjian baku adalah perjanjian yang isinya ditentukan secara apriori oleh penguasa atau perorangan, yang pada umumnya kedudukannya lebih kuat atau lebih unggul secara ekonomis atau psikologis dibandingkan dengan pihak lawannya.”

Sedangkan menurut pasal 1 angka 10 undang-undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, klausula (perjanjian) baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen.



Sehingga dari definisi diatas, dapatlah diketahui bahwa yang dimaksud dengan perjanjian baku adalah suatu perjanjian yang isinya telah ditetapkan secara sepihak oleh pihak yang pada umumnya mempunyai kedudukan ekonomi lebih kuat, yang diperuntukkan bagi setiap orang yang melibatkan diri dalam perjanjian sejenis itu, tanpa memperhatikan perbedaan kondisi antara orang yang satu dengan yang lainnya.

11. Bahwa dari uraian poin 10 diatas jelas menunjukkan Perbuatan Tergugat berdasarkan terhadap akad Musyarakah Mutanaqisah Nomor:22/MMQ1.BII-Syari'ah/2015 telah melanggar Klausula Baku yang dilarang oleh undang-undang perlindungan Konsumen Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen pasal 18 ayat (1) huruf a, d, g, h:

“pelaku usaha dalam menawarkan barangdan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila:

- a. menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha
  - d. menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
  - g. menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang belinya.
  - h. menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.
12. Bahwa sebagaimana dijelaskan pada poin 11 diatas maka sangat jelas tindakan Tergugat (Bank) mencantumkan klausula baku tentang pengalihan tanggung jawab di dalam perjanjian atau surat confirmation yang dibuatnya juga telah membuktikan adanya pelanggaran yang dilakukan Tergugat (Bank) (dikutip dari buku Dr.H.P.Pangabeian,S.H.,M.S. hal.23) dan melanggar Klausula Baku yang dilarang oleh undang-undang perlindungan Konsumen Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen pasal 18 ayat (1) huruf a, d, g, h sehingga

perjanjian tersebut batal demi hukum dan/atau dianggap perjanjian tersebut tidak pernah ada.

13. Bahwa karena adanya perjanjian yang tidak seimbang, berat sebelah dan cenderung menguntungkan tergugat dalam “Akad Musyarakah Mutanaqisah Nomor:22/MMQ1.BII-Syari’ah/2015” antara PENGGUGAT dan TERGUGAT, sehingga mengakibatkan PENGGUGAT untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Agama Surakarta dan membutuhkan biaya yang tidak sedikit, untuk itu PENGGUGAT mohon kepada yang terhormat majelis hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar membebankan seluruh biaya yang timbul kepada TERGUGAT;
14. Bahwa terhadap poin 5 yaitu pasal 18 (18.2.3) pada klausula baku akad “Akad Musyarakah Mutanaqisah Nomor:22/MMQ1.BII-Syari’ah/2015” antara PENGGUGAT dan TERGUGAT telah salah memilih domisili hukum yang berlaku terhadap Penyelesaian Perselisihan yang mana pada pasal tersebut menyatakan “para pihak memilih domisili hukum yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta di Surakarta mengenai pelaksanaan dan penafsiran Akad serta semua akibatnya, namun hal demikian tidak mengurangi hak dan wewenang Bank untuk mengajukan tuntutan Hukum terhadap nasabah dan/atau penjamin berdasarkan Akad di muka Pengadilan lain baik di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia.”
15. Bahwa berdasarkan Bahwa berdasarkan UU RI No.3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas UU No.7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, Pasal 49, maka para pihak telah melanggar kompetensi Absolut terhadap pemilihan badan Hukum Penyelesaian Perselisihan antara Penggugat dan Tergugat seharusnya memilih domisili hukum di Pengadilan Agama Surakarta sebagaimana gugatan Penggugat yang telah benar diajukan di Pengadilan Agama Surakarta.
16. Bahwa terhadap poin 5 diatas yaitu pasal 18 (18.2.3) pada klausula baku “Akad Musyarakah Mutanaqisah Nomor: 22/MMQ1.BII-Syari’ah/2015” antara PENGGUGAT dan TERGUGAT yang telah salah memilih domisili hukum yang berlaku terhadap Penyelesaian Perselisihan, maka Penggugat mohon kepada yang mulia majelis hakim yang memeriksa perkara ini untuk membatalkan “Akad

Musyarakah Mutanaqisah Nomor:22/MMQ1.BII-Syari'ah/2015" antara PENGGUGAT dan TERGUGAT dan/atau setidaknya menyatakan bahwa perjanjian antara Penggugat dan Tergugat batal demi hukum dan/atau tidak pernah ada.

17. Bahwa klausula baku "Akad Musyarakah Mutanaqisah Nomor:22/MMQ1.BII-Syari'ah/2015" pasal 18 (18.2.3) menunjukkan bahwa klausula baku atas akad tersebut berdasarkan copy paste yang menunjukkan tidak adanya kehati-hatian pada perumusan Klausula Baku tersebut dan salah menetapkan kompetensi absolut terhadap Penyelesaian Perselisihan yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat.
18. Bahwa oleh karena perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat melanggar klausula baku sebagaimana yang dilarang pada pasal 18 ayat (1) undang-undang perlindungan Konsumen Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, maka perjanjian tersebut batal demi hukum sehingga dapat dikatakan bahwa hal ini menerangkan keadaan antara Penggugat dan Tergugat kembali pada keadaan semula sebelum adanya perjanjian.

Berdasarkan uraian di atas, PENGGUGAT mohon dengan hormat agar yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutus dan menetapkan:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa PENGGUGAT adalah konsumen yang baik;
3. Menyatakan sah dan berlaku secara hukum total jumlah cicilan Penggugat kepada Tergugat sebesar 27 X Rp.14.783.981,- dan ditambah pemblokiran uang milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat sebesar satu kali angsuran sebesar Rp.14.783.981,- sehingga total keseluruhan uang cicilan yang telah masuk kepada Tergugat sebesar Rp.413.391.468,- empat ratus tiga belas juta tiga ratus sembilan puluh satu ribu empat ratus enam puluh delapan rupiah).yang telah dibayar oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT;
4. Menyatakan bahwa Tergugat melakukan Penyalah gunaan keadaan (misbruik van omstandigheden) dan hubungan yang berat sebelah (undue influence) yang dilakukan Tergugat maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

5. Menyatakan bahwa “Akad Musyarakah Mutanaqisah Nomor:22/MMQ1.BII-Syari’ah/2015” adalah melanggar Klausula baku dan batal demi hukum.
6. Menyatakan bahwa “Akad Musyarakah Mutanaqisah Nomor:22/MMQ1.BII-Syari’ah/2015” adalah melanggar Kompetensi Absolut dan batal demi hukum dan/atau tidak pernah ada.
7. Menyatakan bahwa “Akad Musyarakah Mutanaqisah Nomor:22/MMQ1.BII-Syari’ah/2015” adalah cacat hukum dan tidak mengikat bagi kedua belah pihak;
8. Menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat tidak pernah ada, perjanjian tersebut batal demi hukum dan keadaan antara Penggugat dan Tergugat kembali pada keadaan semula sebelum adanya perjanjian.
9. Menghukum TERGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

atau apabila Majelis Hakim memiliki pendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et-bono*)

Bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat dan Tergugat telah datang menghadap di persidangan, kemudian Penggugat dan Tergugat, diperintahkan oleh Majelis Hakim untuk melakukan usaha damai di luar persidangan melalui hakim mediator H. Zubaidi, S.H. yang telah ditetapkan oleh Ketua Majelis berdasarkan penetapan Nomor 0496/Pdt.G/2017/PA. Ska;

Bahwa karena kedua belah pihak hadir di persidangan, maka kedua belah pihak menempuh proses mediasi sesuai dengan PERMA No. 1 Tahun 2008 (yang telah diperbaharui dengan PERMA No. 1 Tahun 2016) dan yang bertindak sebagai mediator adalah H. Zubaidi, S.H. dan berdasarkan laporan mediator tertanggal 07 Desember 2017 menyatakan bahwa proses mediasi antara Penggugat dan Tergugat, tidak berhasil mencapai kesepakatan;

Bahwa selanjutnya dibacakan surat gugatan tentang Wanprestasi dan pembatalan perjanjian tertanggal 19 Juli 2017 yang oleh kuasa para Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya tersebut;

Bahwa atas gugatan pembatalan lelang atau penjualan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut, Tergugat melalui kuasa hukumnya telah

menyampaikan jawabannya secara tertulis, pada pokoknya adalah sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN *A QUO* MENGANDUNG EKSEPSI *OBSCUUR LIBEL* KARENA PENGGUGAT TELAH MENCAMPURADUKAN ANTARA DALIL POSITA DAN Majelis Hakim yang terhormat, setelah Tergugat mempelajari dengan seksama isi gugatan *aquo* yang diajukan Penggugat ternyata gugatan *aquo* mengandung eksepsi *obscuur libel* karena dalil-dalil yang disampaikan sangatlah kabur (tidak jelas) sebagaimana diuraikan di bawah ini.
2. Sesuai dengan gugatan Penggugat angka 5 pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang merugikan Penggugat. Hal ini dapat dilihat dari posita angka 5 yang berbunyi sebagai berikut :

“Bahwa Penggugat mengakui pada saat ini telah melakukan wanprestasi kepada Tergugat dengan tidak melakukan pembayaran cicilan selama tiga bulan, yaitu mulai bulan Mei sampai dengan bulan Juli 2017, dikarena setelah Penggugat mempelajari Perjanjian/Akad Musyarakah Mutanaqisah tersebut ternyata akad tersebut terlalu memberatkan Penggugat, dst..... “.

Berdasarkan dalil Penggugat tersebut di atas, Penggugat telah mengakui bahwa dirinya telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) kepada Tergugat.
3. Namun, Penggugat dalam gugatan *aquo* juga mendalilkan adanya bentuk perbuatan melawan hukum karena di dalam akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) terdapat hal-hal yang bertentangan dengan prinsip syariah, penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dan hubungan perjanjian yang berat sebelah (*undue influence*) dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.
4. Bahwa sudah terbukti dalam dalil Gugatan *aquo*, Penggugat telah mencampuradukkan antara dalil “wanprestasi” dan dalil “Perbuatan Melawan Hukum”.
5. Bahwa M. Yahya Harahap dalam Buku Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika, Cetakan keenam, hal.449, menyatakan :

*“Posita atau fundamentum petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasarkan gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (fetelijke grond). Dalil seperti itu tidak memenuhi syarat formil. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (een duidelijke en bepaalde conclusie)*

6. *In casu*, Penggugat dalam gugatannya tidak dapat menunjukkan dasar hukum (*rechts grond*) baik yang menunjukkan adanya suatu perbuatan wanprestasi ataupun perbuatan melawan hukum dalam perkara a quo.
7. Oleh karena Penggugat dalam gugatan *a quo* telah mencampurkan antara dalil posita wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, maka hal ini telah menunjukkan bahwa dalil gugatan Penggugat sangatlah tidak jelas (*obsuur libel*), sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvakerlijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

8. Bahwa Tergugat dengan ini menolak tegas seluruh posita Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat dan terbukti kebenarannya menurut hukum.
9. Majelis Hakim yang terhormat, sebelum Tergugat menjawab terhadap pokok perkara, Tergugat perlu menyampaikan beberapa hal yang sudah diakui secara tegas oleh Penggugat berkaitan dengan hubungan hukum dengan Tergugat sebagai berikut :
  - a. Sesuai dengan dalil Gugatan angka 2, Penggugat tegas mengakui bahwa dirinya telah sepakat dengan Tergugat sebagaimana tertuang dalam akad pembiayaan “Musyarakah Muntaqisah” (MMQ), sehingga Penggugat telah mendapatkan fasilitas pembiayaan pembelian barang berupa tanah dan bangunan Ruko dengan Sertipikat Hak Milik No. 3998/Karangasem dengan luas tanah  $\pm$  75 m<sup>2</sup> surat ukur No. 1448/Karang Asem/2012 tanggal 01-01-2012 tercatat atas nama Janda Yulia Ekawati (“SHM No.3998”).
  - b. Sesuai dengan dalil Gugatan angka 3, nilai pembelian SHM No 3998 adalah sebesar Rp 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta Rupiah), dimana Tergugat telah memberikan porsi pembiayaan

sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah). Bahwa terhadap SHM No.3998 tersebut kemudian disewakan (ijarah) selama 120 bulan/10 tahun kepada Penggugat terhitung sejak tanggal 29 Januari 2015 sampai dengan tanggal 29 Januari 2025 dengan beban cicilan yang harus dibayarkan Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp 14.783.981,- (empat belas juta tujuh ratus delapan puluh tiga ribu Sembilan ratus delapan puluh satu Rupiah).

- c. Selain itu, mengacu pada dalil Gugatan angka 5, Penggugat tegas menyatakan bahwa dirinya telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) kepada Tergugat dalam perkara a quo karena sudah tidak dapat membayar cicilan kepada Tergugat sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah disepakati dalam Akad MMQ No. 22/MMQ1.BII-Syariah/2015 tanggal 22 Januari 2015 yang dilegalisir dihadapan Asih Sari Dewanti, SH, Notaris Kota Surakarta, dalil angka 5 Gugatan tersebut berbunyi sebagai berikut :

*“Bahwa Penggugat mengakui pada saat ini telah melakukan wanprestasi kepada Tergugat dengan tidak melakukan pembayaran cicilan selama tiga bulan, yaitu mulai bulan Mei sampai dengan bulan Juli 2017, dikarena setelah Penggugat mempelajari Perjanjian/Akad Musyarakah Mutanaqisah tersebut ternyata akad tersebut terlalu memberatkan Penggugat, dst..... “.*

10. Bahwa pengakuan Penggugat tersebut adalah bukti yang sempurna sesuai ketentuan Pasal 1925 KUHPerdato jo. Pasal 174 HIR/Pasal 311 RBg. Terhadap dalil yang diakui Pelawan tersebut tidak perlu dibuktikan lagi secara hukum karena telah mempunyai kekuatan bukti yang sempurna dan merupakan salah satu persangkaan undang-undang (*vide*: Pasal 1925 Jo. Pasal 1921 KUHPerdato dan *vide*: Hukum Acara Perdata, M. Yahya Harahap, SH, halaman 728 huruf b tentang Nilai Kekuatan Pembuktian dan *vide*: Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek, Ny. Retnowulan Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH, halaman 80-81).
11. Bahwa apa yang diakui pihak lawan dianggap terbukti secara sah (Putusan Mahkamah Agung RI No. 1055K/Sip/1973 tanggal 13 Agustus 1974). Suatu dalil yang dikemukakan oleh salah satu pihak dalam suatu

perkara apabila telah diakui atau tidak disangkal dari pihak lain, maka dalil yang dikemukakannya itu dianggap telah terbukti (Putusan Mahkamah Agung RI Bo. 32K/Sip/1971 tanggal 24 Maret 1971).

12. Bahwa atas pengakuan Penggugat tersebut di atas Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* guna mencatatkan dalam akta dan berita acara sidang untuk selanjutnya menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat.

13. Majelis Hakim yang kami hormati, perlu Tergugat sampaikan bahwa salah satu kewajiban Penggugat selaku Nasabah berdasarkan Akad MMQ No. 22/MMQ1.BII-Syariah/2015 tanggal 22 Januari 2015 adalah membayar angsuran sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah ditentukan.

14. Mengacu pada Pasal 10 Akad MMQ No. 22/MMQ1.BII-Syariah/2015 tanggal 22 Januari 2015 bahwa Penggugat wajib membayar angsuran kepada Tergugat setiap bulannya, selengkapnya Pasal 10 sebagai berikut :

*10.1 Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri kepada Bank untuk mengambil alih porsi kepemilikan (hishshah) Bank atas Barang dengan cara membayar kembali fasilitas pembiayaan Musyarakah Muntanaqisah yang telah direalisasikan Bank untuk membeli barang, berikut bagian Realisasi Bagi Hasil yang berasal dari Ujrah yang menjadi hak Bank sesuai Nisbah Bagi Hasil dengan cara angsuran sesuai jadwal Angsuran yang terlampir dalam Akad ini selama jangka waktu sebagaimana dimaksud Pasal 4.2 Akad ini.*

*10.2 Para Pihak setuju bahwa Angsuran terdiri dari porsi/bagian Ujrah yang dibagi-hasil/bagikan kepada Bank akan menjadi keuntungan Bank dan porsi/bagian Ujrah yang dibagi hasilkan kepada Nasabah digunakan untuk pembelian porsi kepemilikan (hishshah) Bank sesuai jadwal Angsuran.*

*10.3 Besarnya angsuran pertama adalah Rp 14.783.981,- (empat belas juta ratus delapan puluh tiga ribu Sembilan ratus delapan puluh satu Rupiah) untuk pertama kalinya dibayarkan pada tanggal 28 Pebruari 2015 dan demikian seterusnya untuk bulan-bulan selanjutnya sesuai dengan jadwal Angsuran*



15. Akan tetapi, faktanya Penggugat tidak dapat membayar angsurannya tersebut kepada Tergugat sejak bulan Mei 2017 sebagaimana telah diakui Penggugat pada dalilnya angka 5 Gugatan tersebut di atas.
16. Atas perbuatan Penggugat tersebut, Tergugat telah menyampaikan surat peringatan kepada Pengugat meliputi :
- a. Surat Peringatan I tertanggal 13 Juni 2017;
  - b. Surat Peringatan II tertanggal 20 Juni 2017;
  - c. Surat Peringatan III tertanggal 28 Juni 2017.
17. Adapun nilai tunggakan kewajiban Penggugat kepada Tergugat per tanggal 31 Januari 2018 adalah sebesar Rp 153.406.655.51 (seratus lima puluh tiga juta empat ratus enam ribu enam ratus lima puluh lima Rupiah lima puluh satu sen) dengan perincian sebagai berikut :

N o	Fasilitas MMQ	Tunggakan Pembelian Porsi Bank	Tunggakan Bagi Hasil	Denda	Total
1	Rp.1.000.000. 000	Rp.51.961.573.7 9	Rp.81.017.235. 01	Rp.20.425.84 6.71	Rp.153.406.6 55.51

Catatan : jumlah tunggakan kewajiban Penggugat tersebut akan bertambah sampai dengan dilakukan pelunasan kewajiban kepada Tergugat.

18. Sesuai dengan Pasal 1238 KUHPer mengatur sebagai berikut:

*“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yg ditentukan.”*

19. Selanjutnya, dalam pasal 1243 KUHPer diatur bahwa tuntutan atas wanprestasi suatu perjanjian hanya dapat dilakukan apabila si berutang telah diberi peringatan bahwa ia melalaikan kewajibannya, namun kemudian ia tetap melalaikannya.
20. Oleh karena itu, Tergugat menilai bahwa dalil-dalili yang disampaikan oleh Penggugat dalam Gugatannya hanya merupakan alasan Penggugat yang dibuat-buat guna menghindar dari kewajiban hukumnya kepada Tergugat. Padahal faktanya, jelas Penggugat-lah yang telah wanprestasi kepada Tergugat. Apabila Penggugat di awal merasa keberatan dengan

isi dari akad MMQ maka seharusnya disampaikan sebelum akad tersebut disepakati, namun demikian Penggugat pada saat itu tidak pernah keberatan dan sepakat dengan menandatangani akad MMQ tersebut. Faktanya setelah akad MMQ, Penggugat secara sukarela menjalankan kewajibannya untuk membayar angsuran setiap bulannya kepada Tergugat, hal ini pula diakui oleh Penggugat pada dalil angka 4 Gugatannya.

21. Jika memang Penggugat masih memiliki itikad baik kepada Tergugat untuk menjalankan seluruh hak dan kewajibannya sesuai yang diatur dalam Akad MMQ No. 22/MMQ1.BII-Syariah/2015 tanggal 22 Januari 2015 seharusnya Penggugat tetap membayar angsuran kepada Tergugat sesuai dengan jumlah dan waktu yang sudah ditentukan dalam jadwal angsuran.
22. Berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, jelas bahwa Penggugat telah melanggar Pasal 10 Akad MMQ No. 22/MMQ1.BII-Syariah/2015 tanggal 22 Januari 2015 dan sesuai dengan Pasal 1238 jo. 1243 KUHPerdata dikualifikasi sebagai perbuatan wanprestasi (ingkar janji).
23. Mengacu pada dalil angka 6 dan 7 Gugatan Penggugat mendalilkan bahwa seolah-olah ketentuan Pasal 5.3.3 Akad MMQ No. 22/MMQ1.BII-Syariah/2015 tanggal 22 Januari 2015 yang mengatur mengenai pengenaan biaya atas pelunasan sebagian dan seluruhnya adalah riba.
24. Terhadap dalil Penggugat tersebut di atas, Tergugat menolak secara tegas dengan alasan-alasan sebagai berikut :
  - a. Ketentuan mengenai Pasal 5.3.3. Akad MMQ No. 22/MMQ1.BII-Syariah/2015 tanggal 22 Januari 2015 tersebut merupakan klausul yang sudah disepakati bersama antara Penggugat dengan Tergugat.
  - b. Bahkan sebelum Penggugat dan Tergugat menyepakati Pasal 5.3.3. Akad Musyarakah Muntanaqisah No. 22/MMQ1.BII-Syariah/2015 tanggal 22 Januari 2015, Penggugat dengan Tergugat telah sepakat adanya biaya pelunasan sebagian atau seluruh sebelum jatuh tempo sebagaimana tertuang dalam :
    - Lampiran Surat No. S. 2015.024/DIR Retail-RB Jateng & DIY-Syariah Solo tertanggal 22 Januari 2015 Perihal Surat Penegasan Pembiayaan (SPP) di angka 14 yang berbunyi sebagai berikut :

*“Pelunasan sebelum jatuh tempo pembiayaan :*

- *Pelunasan sebagian dan seluruhnya sebelum jangka waktu berakhir akan dikenakan biaya maksimum sebesar Rp 10.000.000,-*
- *Pelunasan setelah masa fiz berakhir bebas biaya.*
- *Pelunasan sebagian dapat dilakukan dengan ketentuan maksimal 2 kali dalam 1 tahun serta besarnya jumlah pelunasan minimal 3 kali angsuran dan maksimal 25% dari sisa pembiayaan.”*

Selengkapnya 5.3 Akad Musyarakah Muntanaqisah No. 22/MMQ1.BII-Syariah/2015 tanggal 22 Januari 2015 :

*5.3 Ketentuan Pelunasan Sebelum Jatuh Tempo :*

*Nasabah diperkenankan melakukan pelunasan baik sebagian atau seluruhnya dengan ketentuan sebagai berikut :*

*5.3.1 Pelunasan sebagian maksimal dilakukan 2 (dua) kali dalam setahun dan jumlah/ besarnya pelunasan sebagian tersebut minimal 3 (tiga) kali angsuran per bulan dan maksimal 25% (dua puluh lima) persen dari sisa Hutang Musyarakah Mutanaqisah ditambah biaya administrasi sesuai dengan ketentuan Bank yang berlaku.*

*5.3.2 Pelunasan seluruhnya dapat dilakukan dengan ketentuan pembayaran sisa Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah ditambah biaya administrasi sesuai ketentuan Bank yang berlaku.*

*5.3.3 Pelunasan sebagian dan seluruhnya sebelum jangka waktu berakhir akan dikenakan biaya maksimum sebesar Rp.10.000.000.-*

25. Dalam Gugatan angka 6, Penggugat menyatakan bahwa biaya administrasi pelunasan sebagian dan seluruhnya termasuk adalah kategori Riba Dyan sehingga Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah BII Rumah Syariah No. 22/MMQ1.BII-Syariah/2015 tanggal 22 Januari 2015 batal demi hukum.

26. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak Posita dan Petitum Penggugat tersebut karena seolah-olah Tergugat mengenakan tambahan atas transaksi utang-piutang, padahal faktanya Akad Musyarakah Mutanaqisah yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat adalah transaksi kerjasama (kemitraan) bukan utang-piutang sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1.9 Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah BII Rumah Syariah No. 22/MMQ1.BII-Syariah/2015 tanggal 22 Januari 2015 :

*“Musyarakah Mutanaqisah adalah transaksi penanaman modal dari 2 (dua) atau lebih pemilik dana dan/atau barang untuk menjalankan usaha tertentu sesuai Prinsip Syariah dimana kepemilikan asset (barang atau modal) salah satu pihak berkurang disebabkan pembelian kepemilikan secara bertahap oleh pihak lainnya, dengan pembagian hasil usaha antara Para Pihak berdasarkan nisbah yang disepakati, sedangkan pembiayaan kerugian berdasarkan proporsi masing-masing.”*

27. Bahkan, besarnya Biaya Administrasi Pelunasan Sebelum Jatuh Tempo (vide Pasal 5.3) dan besarnya Biaya Administrasi Pembiayaan (vide Pasal 5.2) adalah berdasarkan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat di Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah BII Rumah Syariah No. 22/MMQ1.BII-Syariah/2015 tanggal 22 Januari 2015

28. Disamping itu, Penggugat tidak konsisten dengan argumennya sendiri karena Penggugat tidak mempersoalkan/mempermasalahkan terkait dengan Biaya Administrasi Pembiayaan (Pasal 5.2) dan biaya-biaya lainnya seperti Biaya Pembuatan dan Pelaksanaan Akad dan Perjanjian Jaminan (Pasal 5.4) yang esensinya sama dengan Biaya Administrasi Pelunasan Sebelum Jatuh Tempo yang dilandaskan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat.

29. Merujuk kepada Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No. 36/SEOJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas Bank Umum Syariah (BUS) dan Unit Usaha Syariah (UUS) Lampiran IV tentang Kodifikasi Produk dan Aktivitas BUS UUS halaman 39, dalam Bab II.1.2 Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) angka 4.7, menyatakan bahwa Bank dapat mengenakan biaya administrasi sesuai dengan

kesepakatan yang besarnya sesuai dengan biaya riil yang terkait langsung dengan pembiayaan. Dalam hal ini, Penggugat dan Tergugat telah bersepakat yang dituangkan dalam akad.

30. Pada dasarnya, kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat khususnya terkait Biaya Pelunasan Sebelum Jatuh Tempo sudah sesuai dengan Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari 'Amr bin 'Auf:

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا.

*“Perjanjian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum musliminterikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”*

31. Dengan demikian, justru Penggugat seharusnya memenuhi kesepakatan yang telah dibuat sebagaimana Firman Allah QS. al-Ma'idah [5]: 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ...

*“Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu”.*

32. Bahwa di dalam prinsip pembiayaan Musyarakah Muntanaqisah, Tergugat telah menjalankan kewajibannya untuk memberikan pembiayaan sesuai porsi kontribusi sebesar 80% (delapan puluh persen) atau nominalnya sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah) sedangkan porsi Penggugat adalah sebesar 20% (dua puluh persen) atau nominal sebesar Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah). Olehkarenanya, dari nilai porsi kontribusi tersebut di atas, Tergugat merupakan pihak yang mempunyai risiko yang lebih besar dibandingkan Penggugat, sehingga dinilai dari prinsip persamaan atau kesetaraan (*Al-Musawah*) adalah adil jika dalam pelaksanaan akad tersebut khususnya yang terkait dengan pelunasan sebelum jatuh tempo disepakati Penggugat dengan Tergugat diberikan biaya sebagai bentuk kompensasi atas hilang

porsi keuntungan Tergugat dari sisa jangka waktu sewa objek tanah dan bangunan.

33. Mengutip pernyataan Dr. A. Wangsawidjaja Z. SH., MH terkait biaya yang timbul dari pelaksanaan akad MMQ) dapat diperjanjikan menjadi beban nasabah (vide Pembiayaan Bank Syariah, PT Gramedia Pustaka Utama, Cetakan Pertama, hal. 253) disampaikan bahwa:

*“Dari ketentuan DSN yang menyatakan bahwa “Biaya perolehan asset Musyarakah menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli”, dapat disimpulkan bahwa dalam transaksi MMQ terdapat biaya-biaya yang menjadi beban bersama bank dan nasabah dan biaya-biaya yang menjadi beban nasabah sendiri.*

*Berdasarkan asas kebebasan berkontrak (al-hurriyah), menurut hemat penulis, ketentuan tersebut di atas dapat disimpangi sepanjang nasabah dapat menyetujui biaya perolehan asset tersebut menjadi beban seluruhnya, misalnya diperjanjikan dalam suatu klausul umum akad bahwa segala biaya yang timbul dari pelaksanaan akad menjadi beban nasabah.”*

34. Oleh karena itu, dalil-dalil Penggugat yang disampaikan pada angka 6 dan 7 tersebut di atas yang menyatakan bahwa pengenaan biaya atas pelunasan sebagian atau seluruhnya merupakan riba adalah tidak benar sesuai dengan alasan-alasan tersebut di atas, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolak dalil angka 6 dan 7 Gugatan Penggugat seluruhnya.

35. Mengacu pada dalil angka 8 dan 9 Gugatan Penggugat mendalilkan bahwa seolah-olah ketentuan Pasal 2.7.2, Pasal 3 ayat 2.3, Pasal 6.2.1, Pasal .2.2 dan 17.2 serta Pasal 17.3 Akad Musyarakah Muntanaqisah No. 22/MMQ1.BII-Syariah/2015 tanggal 22 Januari 2015 mengandung penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dan hubungan berat sebelah (*undue influence*).

36. Terhadap dalil Penggugat tersebut di atas, Tergugat menolak secara tegas dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- a. Di dalam hukum materil perdata di Indonesia sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata (BW) tidak

mengatur mengenai “Penyalahgunaan Kehendak” atau yang sering disebut dengan *Misbruik Van Omstadigheden*.

- b. Mengacu pada ketentuan Pasal 1321 dan Pasal 1449 KUHPerdara berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1321 :

*“Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.”*

Pasal 1449 :

*“Perikatan-perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan atau penipuan, menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya.”*

Oleh karena itu cacat kesepakatan atau cacat kehendak itu terjadi jika terjadi karena adanya kekhilafan/kesesatan, penipuan, dan paksaan.

37. Faktanya seluruh informasi yang terkait dengan rencana pemberian fasilitas pembiayaan MMQ tersebut sudah disampaikan kepada Penggugat sehingga sama sekali tidak ada kekhilafan, kesesatan, penipuan dan paksaan satu sama lain, karena :

- a. Sebelum dilakukan pengikatan Akad, Tergugat telah menyampaikan Surat No. S. 2015.024/DIR Retail-RB Jateng & DIY-Syariah Solo tertanggal 22 Januari 2015 Perihal Surat Penegasan Pembiayaan (SPP) kepada Penggugat yang isinya menyampaikan informasi rencana pemberian fasilitas pembiayaan dengan struktur pembiayaan MMQ. Setelah SPP tersebut diberitahukan dan ditandatangani oleh Penggugat,
- b. Selanjutnya hal-hal yang disepakati dalam SPP di atas dituangkan dan disepakati dalam Akad Musyarakah Muntanaqisah No. 22/MMQ1.BII-Syariah/2015 tanggal 22 Januari 2015.
- c. Terkait dengan kebenaran adanya kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat didasarkan pada Akad MMQ yang ditanda tangani dihadapan Asih Sari Dewanti, SH, Notaris di Surakarta.

38. Bahwa dengan demikian, dalil-dalil Penggugat yang disampaikan pada angka 6 dan 7 tersebut di atas yang menyatakan bahwa pengenaan biaya atas pelunasan sebagian atau seluruhnya merupakan riba menurut Tergugat adalah tidak benar dengan alasan-alasan tersebut di atas,

sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolak dalil angka 6 dan 7 Gugatan Penggugat seluruhnya.

39. Berdasarkan dalil angka 10 sampai dengan 12 Gugatan Penggugat mendalilkan bahwa seolah-olah Akad Musyarakah Muntanaqisah No. 22/MMQ1.BII-Syariah/2015 tanggal 22 Januari 2015 mengandung klausula baku tentang pengalihan tanggung jawab di dalam perjanjian atau surat conformation sehingga melanggar ketentuan Pasal a8 ayat (1) UU No. 8 Tahun 1999 UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen ("UU No. 8 Tahun 1999").

40. Terhadap dalil Penggugat tersebut di atas, Tergugat menolak secara tegas dengan alasan-alasan sebagai berikut :

a. Mengacu pada ketentuan Pasal 18 ayat (1) UU No. 8 Tahun 1999 mengatur sebagai berikut :

*"Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila :*

- a. menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;*
- b. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;*
- c. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli konsumen;*
- d. menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;*
- e. mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;*
- f. memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa;*



- g. menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau perubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;*
- h. menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.”*

b. Berdasarkan Pasal 18 ayat (1) huruf a UU No. Tahun 1999 di atas mengatur bahwa Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian yang menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha. Bahwa yang dimaksud dengan pengalihan tanggung jawab dalam Pasal 18 ayat (1) UU No. 8 Tahun 1999 di atas adalah apabila Pelaku Usaha sendiri yang seharusnya menyediakan barang/atau jasa kepada Konsumen kemudian mengalihkan tanggung jawabnya kepada pihak lainnya untuk menyediakan barang/atau jasa tersebut. Dikaitkan dengan dalil angka 5 Gugatan Penggugat menyatakan bahwa dalam ketentuan Pasal 6.2.1 dan Pasal 6.2.2 Akad MMQ No. 22/MMQ1.BII-Syariah/2015 tanggal 22 Januari 2015 mengatur bahwa sebagai berikut :

Pasal 6.2.1 :

*“Sejak ditandatanganinya Akad ini dan telah direalisasikannya fasilitas pembiayaan Musyrakah Muntanaqisah, maka segala resiko yang timbul maupun cacat tersembunyi atas barang tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab Nasabah dan dengan ini Nasabah membebaskan Bank dari segala tuntutan dan/atau ganti rugi berupa apapun juga atas risiko tersebut.*

Pasal 6.2.2 :

*“adanya cacat, kekurangan, atau masalah apapun yang timbul terkait dengan barang tidak dapat dijadikan alasan untuk mengingkari, melalaikan atau menunda pelaksanaan kewajiban Nasabah kepada Bank berdasarkan akan ini.”*

Di dalam ketentuan Pasal 6.2.1 dan Pasal 6.2.2 Akad MMQ No. 22/MMQ1.BII-Syariah/2015 tanggal 22 Januari 2015 di atas adalah terkait dengan objek berupa tanah dan bangunan Ruko dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 3998/Karangasem atas nama Ny Yulia Ekawati dengan luas  $\pm 75 \text{ m}^2$ , yang terletak di Desa/Kelurahan Karangasem, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah. Sedangkan Tergugat bukan pihak yang menjual objek tanah dan bangunan tersebut karena kedudukan Tergugat dalam Akad MMQ adalah sama dengan Penggugat yakni sebagai pihak yang memberikan dana untuk membeli objek tanah dan bangunan tersebut. Perlu diketahui bahwa pembelian objek tanah dan bangunan tersebut sepenuhnya dipilih/ditentukan oleh Penggugat sendiri karena Penggugat adalah pihak yang akan menggunakan objek tanah dan bangunan tersebut. Dengan demikian jika objek barang tanah dan bangunan dipilih/ ditentukan sendiri oleh Penggugat maka apabila terdapat cacat tersembunyi menjadi tanggungjawab dari Penggugat. Oleh karena itu ketentuan Pasal 6.2.1 dan Pasal 6.2.2 Akad MMQ No. 22/MMQ1.BII-Syariah/2015 tanggal 22 Januari 2015 sama sekali tidak melanggar ketentuan Pasal 18 ayat (1) huruf a UU No. Tahun 1999 karena ketentuan Pasal 6.2.1 dan Pasal 6.2.2 Akad Musyarakah Muntanaqisah No. 22/MMQ1.BII-Syariah/2015 tanggal 22 Januari 2015 hanya menegaskan terhadap objek barang tanah dan bangunan yang sudah dipilih oleh Penggugat menjadi tanggung jawab Penggugat apabila ternyata dikemudian hari ditemukan adanya cacat tersembunyi bukan mengatur mengenai Tergugat mengalihkan tanggung jawab untuk memberikan pembiayaan bersama dengan Penggugat dalam rangka pembelian objek tanah dan bangunan tersebut.

- c. Terkait dengan ketentuan Pasal 18 ayat (1) huruf d, g dan h UU No. 8 Tahun 1999 mengatur bahwa Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian :

- menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
- menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau perubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;
- menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.

Dikaitkan dengan dalil Penggugat angka 5 menyatakan bahwa seolah-olah Pasal 17.2 dan Pasal 17.3 Akad MMQ No. 22/MMQ1.BII-Syariah/2015 tanggal 22 Januari 2015 melanggar ketentuan Pasal 18 ayat (1) huruf d, g dan h UU No. 8 Tahun 1999. Bahwa apa yang diatur dalam Pasal 17.2 Akad Musyarakah Muntanaqisah No. 22/MMQ1.BII-Syariah/2015 tanggal 22 Januari 2015 hanya menegaskan bahwa seluruh kuasa yang telah diberikan Penggugat kepada Tergugat tidak akan ditarik kembali serta tidak akan berakhir karena sebab atau peristiwa apapun juga dan Penggugat dan Tergugat sepakat untuk mengesampingkan ketentuan Pasal 1813, 1814, dan Pasal 1816 KUHPerduta. Sedangkan yang diatur dalam Pasal 17.3 Akad MMQ No. 22/MMQ1.BII-Syariah/2015 tanggal 22 Januari 2015 menegaskan bahwa apabila dikemudian hari terdapat perubahan peraturan perundang-undangan yang mengharuskan Tergugat memperoleh surat kuasa tersendiri dari Penggugat maka Penggugat wajib menandatangani dan memberikan surat kuasa tersebut kepada Tergugat.

Oleh karena itu Pasal 17.2 dan Pasal 17.3 Akad Musyarakah Muntanaqisah No. 22/MMQ1.BII-Syariah/2015 tanggal 22 Januari 2015 sama sekali tidak melanggar ketentuan Pasal 18 ayat (1) huruf d, g dan h UU No. 8 Tahun 1999 karena Tergugat :

- menyatakan pemberian kuasa dari Penggugat kepada Tergugat baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh Penggugat secara angsuran;
- menyatakan tunduknya Penggugat kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau perubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh Tergugat dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;
- menyatakan bahwa Penggugat memberi kuasa kepada Tergugat untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.

41. Ole  
h karena itu, dalil-dalil Penggugat yang disampaikan pada angka 10 sampai dengan angka 12 tersebut di atas yang menyatakan bahwa seolah-olah Akad MMQ No. 22/MMQ1.BII-Syariah/2015 tanggal 22 Januari 2015 mengandung klausula baku tentang pengalihan tanggung jawab di dalam perjanjian atau surat *confirmation* sehingga melanggar ketentuan Pasal 8 ayat (1) UU No. 8 Tahun 1999 UU No. 8 Tahun 1999 menurut Tergugat adalah tidak benar dengan alasan-alasan tersebut di atas, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolak dalil angka 10 dan 11 Gugatan Penggugat seluruhnya.
42. Berdasarkan dalil Penggugat angka 13 sampai dengan 18 pada pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa seolah-olah Akad MMQ No. 22/MMQ1.BII-Syariah/2015 tanggal 22 Januari 2015 telah melanggar Pasal 49 UU No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1986 tentang Peradilan Agama terhadap pemilihan penyelesaian perselisihan seharusnya berdomisili di Pengadilan Agama Surakarta.
43. Terkait dengan hal tersebut, Tergugat dalam menentukan domisili penyelesaian hukum mengacu pada ketentuan Pasal 4 ayat 3 Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah ("PBI No. 9/19/PBI/2007 ") maka

Bank UUS dapat memilih cara penyelesaian melalui mekanisme arbitrase syariah atau melalui lembaga peradilan berbunyi sebagai berikut :

*“Dalam hal penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak mencapai kesepakatan, maka penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui mekanisme arbitrase syariah atau melalui lembaga peradilan berdasarkan peraturan perundang-undang yang berlaku.”*

44. Selain itu berdasarkan Pasal 55 ayat (2) UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah ini memberi peluang kepada para pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan perkara mereka di luar Pengadilan Agama apabila disepakati bersama dalam isi akad. Sengketa tersebut bisa diselesaikan melalui musyawarah, mediasi perbankan, Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) atau lembaga arbitrase lain dan/atau melalui pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum.
45. Namun demikian sekalipun terdapat ketidaksesuaian dalam pemilihan domisili penyelesaian sengketa tersebut di atas, maka hal tersebut tidak mengakibatkan Akad MMQ No. 22/MMQ1.BII-Syariah/2015 tanggal 22 Januari 2015 menjadi batal demi hukum, karena sesuai dengan ketentuan Pasal 19.6 (Kebasahan) Akad MMQ No. 22/MMQ1.BII-Syariah/2015 tanggal 22 Januari 2015 mengatur bahwa jika terdapat salah satu ketentuan, pasal atau ayat dalam akad menjadi batal demi hukum atau tidak dapat dilaksanakan yang disebabkan oleh ketentuan hukum yang berlaku maka hal tersebut tidak mengakibatkan pasal, ayat atau ketentuan lain mempunyai akibat yang sama (batal demi hukum), sehingga para pihak akan merumuskan bersama ketentuan baru untuk menggantikan pasal atau ayat yang dianggap batal demi hukum atau tidak dapat dilaksanakan tersebut, Pasal 19.6 selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

*“Dalam hal salah satu atau beberapa ketentuan, pasal atau ayat menjadi cacat, gugur, batal demi hukum atau tidak dapat dilaksanakan yang disebabkan oleh ketentuan hukum yang berlaku, keputusan/ketetapan badan peradilan/perwasitan, kebijakan suatu instansi pemerintah atau pihak-pihak yang berwenang lainnya, maka hal tersebut tidak akan mengakibatkan pasal, ayat atau ketentuan lainnya yang tercantum dalam Akad menjadi mendapatkan akibat*

*yang sama. Pasal, ayat atau ketentuan lain yang tidak terkena akibat tersebut tetap berlaku dan mengikat serta wajib untuk dilaksanakan oleh Bank dan Nasabah. Dalam hal demikian, Bank dan Nasabah akan merumuskan bersama ketentuan baru untuk menggantikan ketentuan yang cacat, gugur, batal demi hukum atau tidak dapat dilaksanakan tersebut atau setidaknya memberlakukan suatu ketentuan lain pada Akad yang paling mendekati ketentuan yang tidak berlaku tersebut.”*

46. Oleh Karena itu, dalil Penggugat angka 13 sampai dengan 18 yang meminta terhadap perjanjian Akad MMQ No. 22/MMQ1.BII-Syariah/2015 tanggal 22 Januari 2015 dianggap menjadi batal demi hukum adalah tidak berdasar karena sesuai dengan ketentuan Pasal 19.6 Akad MMQ No. 22/MMQ1.BII-Syariah/2015 tanggal 22 Januari 2015 jika ada suatu pasal atau ayat Akad yang dianggap batal demi hukum maka terhadap pasal atau ayat lain yang tidak bertentangan menjadi batal demi hukum pula melainkan terhadap pasal atau ayat yang dianggap bertentangan tersebut akan diubah bersama antara Penggugat dengan Tergugat.
47. Bahwa selanjutnya Tergugat juga menolak petitum Penggugat angka 9, karena biaya perkara merupakan resiko yang harus ditanggung oleh orang yang sedang berperkara, vide Pasal 181-183 HIR.
48. Sesuai ketentuan Pasal 181-183 HIR telah ditegaskan, bahwa biaya perkara dibebankan pada pihak yang kalah dan besarnya biaya perkara tidak boleh melebihi ketentuan Pasal 182 HIR serta besarnya biaya perkara itu disebutkan dalam putusan hakim sebagaimana ketentuan Pasal 183 HIR.
49. Oleh karena tuntutan biaya perkara bertentangan dengan hukum acara yang berlaku serta tidak jelas perinciannya dan tidak disertai bukti-bukti haruslah ditolak.
50. Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI, Putusan No. 939 K/Sip/1973 tanggal 24 Februari 1976, yang kaedah hukumnya menyebutkan, *“Tuntutan ganti kerugian sebesar Rp. 15.000,- sebagai pengeluaran ongkos-ongkos karena tidak disertai bukti-bukti yang bersangkutan haruslah ditolak”*.

Berdasarkan bukti-bukti, dan uraian fakta-fakta, serta dasar hukum-dasar hukum, sebagaimana disampaikan diatas, Tergugat mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim agar memutus perkara *a-quo* dengan amar sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk veerklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

*Atau* apabila Yang Terhormat Majelis Hakim berpendapat lain, mohon untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa atas eksepsi dan jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan replik secara tertulis tertanggal 6 Pebruari 2018, demikian juga Tergugat mengajukan duplik tertanggal 29 Maret 2018, untuk selengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara sidang perkara ini;

Bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti tertulis sebagai berikut :

1. Fotokopi Akad Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah BII Rumah Syariah IB, fotokopi tersebut tidak dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, akan tetapi diakui Tergugat, oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti P. 1;
2. Fotokopi Surat Penegasan Pembiayaan (PP), fotokopi tersebut tidak dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, akan tetapi diakui Tergugat, oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti P. 2;
3. Fotocopy Lampiran SPP No. S.2015.024/DIR Retail RB Jateng dan DIY Syariah Solo, fotokopi tersebut tidak dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, akan tetapi diakui Tergugat, oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti P.3;
4. Fotocopy Daftar Angsuran No. CIF 007624980, No, Rekening 1.720.112347 An. Nasabah Eko Listiawan, fotokopi tersebut tidak

dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, akan tetapi diakui Tergugat, oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti P.4.

Bahwa Tergugat juga untuk meneguhkan dalil-dalil bantahan, telah mengajukan bukti tertulis sebagai berikut :

1. Fotokopi Surat Penegasan Pembiayaan (SPP), No. S.2015.024/ DIR Retail-RB Jateng & DIY Syariah Solo tertanggal 22 Januari 2015, fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok dan bermeterai cukup, yang oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T. 1;
2. Fotokopi Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) No. 22/MMQ1.BII-Syariah/2015 tanggal 22 Januari 2015 yang dilegalisir oleh Asih Sari Dewanti, S.H. Notaris Kota Surakarta dengan No. : 04/I/L/2015, fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan bermeterai cukup, yang oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T.2;
3. Fotocopy Daftar Angsuran atas nama Eko Listiawan No. CIF 0007624980 No, Rekening 1.720.112347 fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan bermeterai cukup, yang oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T. 3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 3998/Karangasem atas nama Ny. Yulia Ekawati , yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta, fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan bermeterai cukup, yang oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T.4;
5. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dikeluarkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Asih Sari Dewanti, S.H. Kota Surakarta No. 022/2015, tanggal 20 Maret 2015, fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan bermeterai cukup, yang oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T.5;
6. Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan No. 1000/2015 tertanggal 21 April 2015 yang keluaran Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta, fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan bermeterai cukup, yang oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T.6;
7. Fotokopi Surat Peringatan I Nomor CIF No. 7624980 tanggal 13 Juni 2017, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Maybank Indonesia Tbk Kantor Cabang Semarang, fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya



- dan ternyata cocok dan bermeterai cukup, yang oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T. 7;
8. Fotokopi Surat Peringatan II Nomor CIF No. 7624980 tanggal 20 Juni 2017, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Maybank Indonesia Tbk Kantor Cabang Semarang, fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan bermeterai cukup, yang oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T. 8;
  9. Fotokopi Surat Peringatan III Nomor CIF No. 7624980 tanggal 28 Juni 2017, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Maybank Indonesia Tbk Kantor Cabang Semarang, fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan bermeterai cukup, yang oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T. 9;
  10. Fotokopi Print System Data Tunggakan Kewajiban Penggugat pertanggal 15 Mei 2018 , fotokopi tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok dan bermeterai cukup, yang oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T. 10;

Bahwa para Penggugat maupun Tergugat telah menyampaikan kesimpulannya secara tertulis sedangkan untuk selengkapnyanya sebagaimana tercantum dalam berita acara sidang perkara ini;

Bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, segala yang dicatat dalam berita acara sidang merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini ;

#### TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan Penggugat dan Tergugat sebagaimana dikehendaki Pasal 130 HIR, akan tetapi usaha perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa untuk mengoptimalkan upaya perdamaian, maka Majelis Hakim memerintahkan Penggugat dan Tergugat untuk melakukan perdamaian dengan jalan mediasi, kemudian para pihak sepakat memilih mediator bernama H. Zubaidi, S.H., adalah Hakim Pengadilan Agama Surakarta, bahwa proses dan tahapan mediasi telah pula dilaksanakan

sebagaimana ketentuan PERMA Nomor 1 Tahun 2008 (telah diperbaharui dengan PERMA Nomor 1 Tahun 2016), berdasarkan laporan hasil mediasi tanggal 07 Desember 2017, upaya mediasi tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim membacakan surat gugatan Pembatalan Perjanjian, oleh Penggugat menyatakan tidak ada perbaikan dan isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya mengajukan eksepsi atas gugatan Penggugat tersebut yang pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam eksepsi.

1. Tergugat menyatakan bahwa isi gugatan aquo yang diajukan Penggugat ternyata gugatan aquo mengandung eksepsi obscur libel karena dalil-dalil yang disampaikan sangatlah kabur (tidak jelas) sebagaimana diuraikan di bawah ini.
2. Sesuai dengan gugatan Penggugat angka 5 pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang merugikan Penggugat. Hal ini dapat dilihat dari posita angka 5 yang berbunyi sebagai berikut :

“Bahwa Penggugat mengakui pada saat ini telah melakukan wanprestasi kepada Tergugat dengan tidak melakukan pembayaran cicilan selama tiga bulan, yaitu mulai bulan Mei sampai dengan bulan Juli 2017, dikarena setelah Penggugat mempelajari Perjanjian/Akad Musyarakah Mutanaqisah tersebut ternyata akad tersebut terlalu memberatkan Penggugat, dst..... “.

Berdasarkan dalil Penggugat tersebut di atas, Penggugat telah mengakui bahwa dirinya telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) kepada Tergugat.

3. Namun, Penggugat dalam gugatan aquo juga mendalilkan adanya bentuk perbuatan melawan hukum karena di dalam akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) terdapat hal-hal yang

bertentangan dengan prinsip syariah, penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden) dan hubungan perjanjian yang berat sebelah (undue influence) dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

4. Bahwa sudah terbukti dalam dalil Gugatan aquo, Penggugat telah mencampuradukkan antara dalil "wanprestasi" dan dalil "Perbuatan Melawan Hukum".
5. Bahwa M. Yahya Harahap dalam Buku Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika, Cetakan keenam, hal.449, menyatakan :

"Posita atau fundamentum petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasarkan gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (fetelijke grond).Dalil seperti itu tidak memenuhi syarat formil. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (een duidelijke en bepaalde conclusie)
6. In casu, Penggugat dalam gugatannya tidak dapat menunjukkan dasar hukum (rechts grond) baik yang menunjukkan adanya suatu perbuatan wanprestasi ataupun perbuatan melawan hukum dalam perkara a quo.
7. Oleh karena Penggugat dalam gugatan a quo telah mencampuradukkan antara dalil posita wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, maka hal ini telah menunjukkan bahwa dalil gugatan Penggugat sangatlah tidak jelas (obsuur libel), sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet onvakerlijke verklaard).

Menimbang, bahwa jawaban Penggugat pada pokoknya dalam eksepsi yang diajukan Tergugat, bahwa dasar pengajuan gugatan Penggugat karena Penggugat telah melakukan wanprestasi disebabkan adanya ketidak seimbangan perjanjian / akad yang dibuat Penggugat dan Tergugat dalam Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) No.22/MMQ1.BII-Syariah/2015 tanggal 22 Januari 2015, oleh karena itu tidaklah tepat apabila gugatan yang diajukan Penggugat tersebut obscur lebel / kabur, oleh karena itu eksepsi yang diajukan Tergugat agar ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang dikemukakan oleh Penggugat dan Tergugat, maka Majelis Hakim dalam perkara ini berpendapat lebih dahulu untuk menanggapi apa yang dikemukakan oleh Tergugat dalam eksepsinya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti secara seksama eksepsi dari Tergugat maupun tanggapan dari Penggugat, maka Majelis Hakim menilai bahwa eksepsi tersebut bukan merupakan eksepsi tentang kompetensi atau kewenangan mengadili bagi pengadilan baik kompetensi absolute maupun kompetensi relatif, karena eksepsi yang diajukan oleh Tergugat sudah masuk pada materi pokok perkara, maka eksepsi tersebut akan dipertimbangkan bersama dengan pokok perkara sebagaimana telah diatur dalam Pasal 136 HIR.;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa eksepsi Tergugat tidak tepat sehingga harus ditolak;

Dalam pokok perkara.

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah memohon agar pengadilan menyatakan bahwa

- Menyatakan sah dan berlaku secara hukum total jumlah cicilan Penggugat kepada Tergugat sebesar 27 X Rp.14.783.981,- dan ditambah pemblokiran uang milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat sebesar satu kali angsuran sebesar Rp.14.783.981,- sehingga total keseluruhan uang cicilan yang telah masuk kepada Tergugat sebesar Rp.413.391.468,- empat ratus tiga belas juta tiga ratus sembilan puluh satu ribu empat ratus enam puluh delapan rupiah).yang telah dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat;

- Menyatakan bahwa Tergugat melakukan Penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden) dan hubungan yang berat sebelah (undue influence) yang dilakukan Tergugat maka perjanjian tersebut batal demi hukum.
- Menyatakan bahwa “Akad Musyarakah Mutanaqisah Nomor:22/MMQ1.BII-Syariah/2015” adalah melanggar Klausula baku dan batal demi hukum.
- Menyatakan bahwa “Akad Musyarakah Mutanaqisah Nomor:22/MMQ1.BII-Syariah/2015” adalah melanggar Kompetensi Absolut dan batal demi hukum dan/atau tidak pernah ada.
- Menyatakan bahwa “Akad Musyarakah Mutanaqisah Nomor:22/MMQ1.BII-Syariah/2015” adalah cacat hukum dan tidak mengikat bagi kedua belah pihak;
- Menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat tidak pernah ada, perjanjian tersebut batal demi hukum dan keadaan antara Penggugat dan Tergugat kembali pada keadaan semula sebelum adanya perjanjian.

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya pada pokoknya menolak seluruh gugatan Penggugat, untuk itu Tergugat membantah dalil yang diajukan oleh Penggugat yang menyatakan bahwa perbuatan Tergugat seolah-olah ketentuan pasal 5.3.3 Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) No.22/MMQ1.BII-Syariah/2015 tanggal 22 Januari 2015 yang mengatur mengenai pengenaan biaya atas pelunasan atas pelunasan sebagian dan seluruhnya adalah riba, pada hal sebenarnya itu merupakan klausul yang sudah disepakati bersama antara Penggugat dan Tergugat, bahkan sebelum Penggugat dan Tergugat menyepakati pasal 5.3.3 akad Musyarakah Mutanaqisah No. 22/MMQ1.BII-Syariah/2015 tersebut, Penggugat dengan Tergugat telah sepakat adanya biaya pelunasan sebagian atau seluruh sebelum jatuh tempo sebagaimana tertuang dalam Surat Penegasan Pembiayaan (SPP) pada Surat No. S.2015.024/DIR Retail-RB Jateng & DIY-Syariah Solo pada angka 14. Selain itu Tergugat membantah dalil Penggugat bahwa biaya administrasi seolah-olah Tergugat mengenakan tambahan atas transaksi utang piutang, karena akad Musyarakah Mutanaqisah yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat tersebut adalah transaksi kerjasama bukan utang piutang sebagaimana didefinisikan pasal 1.9 akad tersebut dan besarnya biaya administrasi pelunasan sebelum jatuh tempo telah disepakati pada pasal 5.3 dan besarnya biaya administrasi pembiayaan telah disepakati pada pasal 5.2,

yang dalam hal ini Penggugat tidak konsisten gugatannya karena biaya pembuatan dan pelaksanaan akad dan Perjanjian Jaminan sebagaimana telah disepakati pada pasal 5.4. Sedangkan dalam hal biaya administrasi Tergugat mendasarkan pada Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No. 36/SEOJK.03/2015 Tentang Produk dan Aktivitas Bank Umum Syariah (BUS) dan Unit Usaha Syariah (UUS) Lampiran IV tentang Kodifikasi Produk dan Aktivitas BUS dan UUS halaman 39, dalam Bab II.1.2 Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) angka 4.7 bahwa Bank dapat mengenakan biaya administrasi sesuai kesepakatan yang besarnya sesuai dengan biaya riil yang terkait langsung dengan pembiayaan, hal ini Penggugat dan Tergugat telah bersepakat yang dituangkan dalam akad tersebut. Bahwa Tergugat juga membantah dalil Penggugat terkait Musyarakah Mutanaqisah No. 22/MMQ1.BII-Syariah/2015 yaitu ketentuan pasal 2.7.2, pasal 3 ayat 2,3, pasal 6.2.1, pasal 2.2 dan 17,2 dan pasal 17.3 yang dinyatakan oleh Penggugat mengandung penyalahgunaan Keadaan (misbruik van omstandigheden) dan hubungan berat sebelah (undue influence), karena sebelum dilakukan pengikatan akad terlebih dulu Tergugat telah menyampaikan surat No. S.2015.024/DIR Retail-RB Jateng & DIY-Syariah Solo tentang Surat Penegasan Pembiayaan (SPP) kepada Penggugat dan setelah ditandatangani oleh Penggugat selanjutnya hal-hal yang disepakati dalam SPP tersebut dituangkan kedalam akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) yang ditandatangani Penggugat dan Tergugat didepan Notaris Asih Sari Dewanti, S.H. di Surakarta.

Menimbang, bahwa Penggugat adalah nasabah yang mempunyai kewajiban terhadap Tergugat karena dengan menandatangani perjanjian akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) No. 22/MMQ1.BII-Syariah/2015 tanggal 22 Januari 2015 yaitu Penggugat mendapatkan fasilitas pembiayaan pembelian barang berupa tanah dan bangunan Ruko dengan SHM No.3998 / Karangasem dengan luas tanah 75 m<sup>2</sup> nilai pembeliannya Rp.1.250.000.000,-( satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan porsi pembiayaan dari Tergugat Rp.1.000.000.000,-(satu milyar rupiah) kemudian disewakan (ijarah) kepada Penggugat dalam jangka waktu terhitung tanggal 29 Januari 2015 sampai dengan 29 Januari 2025 (selama 120 bulan / 10 tahun), dan beban cicilan yang harus dibayarkan oleh

Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp.14.783.981,-(empat belas juta tujuh ratus delapan puluh tiga ribu Sembilan ratus delapan puluh satu ribu rupiah) per bulan, jangka waktu tersebut berlaku apabila Peggugat melakukan kewajiban/prestasi sebagaimana diperjanjikan dalam akad dengan itikad baik, namun ternyata Peggugat telah melakukan wanprestasi/ingkar janji dengan tidak melaksanakan kewajibannya membayar angsuran kepada Tergugat sebagaimana pengakuan Peggugat dalam gugatannya pada posita angka 5 ;

Menimbang, bahwa dari jawab-menjawab antara Peggugat dan Tergugat tersebut, maka yang menjadi pokok masalah adalah apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum atas akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) mengandung penyalahgunaan Keadaan (misbruik van omstandigheden) dan hubungan berat sebelah (undue influence);

Menimbang, bahwa Peggugat dalam menguatkan dalil-dalil gugatan telah mengajukan alat bukti tertulis yaitu P. 1, P.2, P.3 dan P.4;

Menimbang, bahwa bukti P. 1 (fotokopi akad Pemiayaan Musyarakah Mutanaqisah BII RUMAH SYARIAH iB No. 22/MMQ1.BII-Syariah/2015) , yang merupakan akta otentik dan bermeterai cukup, tidak dicocokkan dengan aslinya tetapi diakui oleh Tergugat, bukti tersebut menjelaskan bahwa antara Peggugat dan Tergugat telah bersepakat tentang Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) tersebut, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti P. 2 (fotokopi Surat Penegasan Pembiayaan No. S.2015.024/DIR Retail-RB Jateng & DIY Syariah Solo)) yang ditujukan kepada Peggugat yang merupakan akta otentik dan bermeterai cukup, tidak dicocokkan dengan aslinya tetapi diakui oleh Tergugat, bukti tersebut menjelaskan tentang informasi Struktur pembiayaan, biaya-biaya yang disetor sebelum pengikatan pembiayaan, serta mengenai jaminan dan pengikatan Notariil, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti P.3 ( Fotocopy Lampiran SPP No. S.2015.024/DIR Retail-RB Jateng & DIY Syariah Solo) yang ditujukan

kepada Penggugat yang merupakan akta otentik dan bermeterai cukup, tidak dicocokkan dengan aslinya tetapi diakui oleh Tergugat, bukti tersebut menjelaskan tentang syarat-syarat dan kondisi Produk BII Rumah Syariah iB, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti copy dari copy daftar angsuran No. CIF 0007624980, No. Rekening Koran 1.720.11234.7 atas nama Eko Listiawan, telah bermeterai cukup, tidak dicocokkan dengan aslinya tetapi diakui oleh Tergugat, bukti tersebut menjelaskan tentang jadwal angsuran oleh Penggugat kepada Tergugat selama 120 bulan/10 tahun, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya tersebut, Tergugat telah mengajukan alat bukti tertulis yaitu T .1 sampai dengan T.10;

Menimbang, bahwa bukti T.1 (fotocopi Surat Penegasan Pembiayaan No. S.2015.024/DIR Retail-RB Jateng & DIY Syariah Solo ), merupakan akta otentik dan bermeterai cukup dan tidak dicocokkan dengan aslinya tetapi diakui oleh Penggugat, bukti tersebut menjelaskan tentang informasi Struktur pembiayaan, biaya-biaya yang disetor sebelum pengikatan pembiayaan, serta mengenai jaminan dan pengikatan Notariil, bukti tersebut tidak dibantah oleh Penggugat, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti T.2 (fotokopi Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) No. 12/MMQ1.BII-Syareiah/2015 tanggal 22 Januari 2015 yang dilegalisir oleh Asih Sari Dewanti, S.H. Notaris Kota Surakarta dengan No. : 04/I/L/2015) merupakan akta otentik dan bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, bukti tersebut menjelaskan bahwa Penggugat dan Tergugat telah sepakat dan menandatangani akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) tersebut di depan Notaris, bukti tersebut tidak dibantah oleh Penggugat, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;



Menimbang, bahwa bukti T. 3 (fotokopi Daftar Angsuran atas nama Eko Listiawan No. CIF 0007624980 No, Rekening 1.720.112347), merupakan akta otentik dan bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, bukti tersebut menjelaskan daftar angsuran yang harus dibayar Penggugat setiap bulan selama 10 tahun oleh Penggugat, bukti tersebut tidak dibantah oleh para Penggugat, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti T.4 (fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 3998/Karangasem atas nama Ny. Yulia Ekawati , yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta) yang merupakan akta otentik dan bermeterai cukup telah dicocokkan dengan aslinya, bukti tersebut menjelaskan bahwa Tergugat sebagai pemegang hak tanggungan sehingga mempunyai hak untuk mengeksekusi agunan yang telah di agunkan, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti T.5 (fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dikeluarkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Asih Sari Dewanti, S.H. Kota Surakarta No. 022/2015, tanggal 20 Maret 2015 ) yang merupakan akta otentik dan bermeterai cukup, telah dicocokkan dengan aslinya, bukti tersebut menjelaskan bahwa PT Bank Internasional Indonesia Tbk berkedudukan di Jakarta Pusat untuk Kantor Cabang Solo sebagai pemegang hak Tanggungan dalam akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) No. 22/MMQ1.BII-Syariah/2015, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti T.6 (fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan No. 1000/2015 tertanggal 21 April 2015 yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta) yang merupakan akta otentik dan bermeterai cukup telah dicocokkan dengan aslinya, bukti tersebut menjelaskan bahwa pada sertipikat Hak Milik No.1000 / Karangasem Kota Surakarta telah terdaftar hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti T.7 (fotokopi Surat Peringatan I Nomor CIF No. 7624980 tanggal 13 Juni 2017 ) yang merupakan akta otentik dan bermeterai cukup tidak dicocokkan dengan aslinya tetapi diakui oleh Penggugat, bukti tersebut menjelaskan bahwa Penggugat sudah diberikan surat peringatan karena tidak melaksanakan kewajibannya terhadap Tergugat, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti T.8 (fotokopi Surat Peringatan II Nomor CIF No. 7624980 tanggal 20 Juni 2017) yang merupakan akta otentik dan bermeterai cukup tidak dicocokkan dengan aslinya tetapi diakui oleh Penggugat, bukti tersebut menjelaskan bahwa Penggugat sudah diberikan surat peringatan karena tidak melaksanakan kewajibannya terhadap Tergugat, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti T.9 (fotokopi Surat Peringatan III Nomor CIF No. 7624980 tanggal 28 Juni 2017) yang merupakan akta otentik dan bermeterai cukup tidak dicocokkan dengan aslinya tetapi diakui oleh Penggugat, bukti tersebut menjelaskan bahwa Penggugat sudah diberikan surat peringatan karena tidak melaksanakan kewajibannya terhadap Tergugat, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti T.10 (fotokopi Print System Data Tunggakan Kewajiban Penggugat pertanggal 15 Mei 2018) yang merupakan akta otentik dan bermeterai cukup telah dicocokkan dengan aslinya, bukti tersebut menjelaskan tentang nilai tunggakan kewajiban Penggugat kepada Tergugat per tanggal 15 Mei 2018, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil serta mempunyai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa dalam Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) No. 22/MMQ1.BII-Syareiah/2015 tanggal 22 Januari 2015 disebutkan dalam pasal 18.2.3 "para pihak memilih domisili hukum yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta di Surakarta mengenai pelaksanaan dan penafsiran Akad serta semua akibatnya, namun hal demikian tidak mengurangi hak dan wewenang Bank untuk mengajukan tuntutan Hukum terhadap nasabah dan/atau

penjamin berdasarkan Akad di muka Pengadilan lain baik di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia.” Maka penyelesaian perkara di muka pengadilan lain dalam akad tersebut dapat ditafsirkan bahwa Pengadilan Agama adalah Pengadilan lain selain Pengadilan Negeri Surakarta, dan berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor: 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013 dan Pasal 49 dan Pasal 50 ayat 2 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Jo. Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 tentang Peradilan Agama, maka Pengadilan Agama Surakarta berwenang memeriksa perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1352 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikatakan bahwa “Perikatan-perikatan yang dilahirkan demi undang-undang, timbul dari undang-undang saja atau dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang”, oleh karena itu perbuatan melawan hukum lahir semata-mata dari Undang-Undang, bukan karena perjanjian berdasar persetujuan, demikian juga perbuatan melawan hukum merupakan akibat perbuatan manusia yang ditentukan sendiri oleh Undang-Undang, hal tersebut bisa merupakan perbuatan manusia yang sesuai dengan hukum atau *Rechtmatig* dan bisa juga perbuatan melawan hukum atau *Onrechtmatig*;

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum sesuai ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikatakan bahwa “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut”, hal mana tidak menyebutkan ganti rugi yang bagaimana bentuknya, juga tidak memerlukan perincian, oleh karena itu yang dapat dituntut dari perbuatan melawan hukum yaitu, ganti rugi yang dapat diperhitungkan secara objektif dan konkrit yang meliputi kerugian materil dan moril atau dapat juga diperhitungkan jumlah ganti rugi berupa pemulihan kepada keadaan semula;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tertulis yang diajukan oleh Penggugat tidak ada bukti yang menunjukkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menurut pendapat Penggugat bahwa Tergugat telah melakukan Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dan hubungan perjanjian yang berat sebelah (*undue influence*) dimana akad perjanjian antara Penggugat dan Tergugat sangat jelas-jelas

menguntungkan Tergugat yang mana Tergugat telah terlebih dahulu menyiapkan klausula baku yang harus disepakati oleh Penggugat sebagai tindakan pemaksaan atas keadaan Penggugat juga poin-poin klausula baku yang menguntungkan Tergugat artinya berat sebelah dan kurang dan/atau tidak menguntungkan Penggugat, dalam hal ini karena telah ada Surat Penegasan Pembiayaan (SPP) sebagaimana bukti T.1 yang telah disetujui sebagaimana telah ditanda tangani oleh Penggugat, yang mendasarkan pada Surat Edaran Otoritas jasa Keuangan No.36/SEOJK.03/2015 Lampiran IV Bab II.1.2 tentang pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) angka 4.7 bahwa Bank dapat mengenakan biaya administrasi sesuai dengan kesepakatan yang besarnya sesuai dengan biaya riil yang terkait langsung dengan pembiayaan. Sedangkan mengenai keseimbangan dalam kontribusi pembiayaan serta bagi hasil sebagaimana bukti T.2 yang tertuang pada akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) tersebut pasal 3.2.1 dan pasal 3.2.2 pembiayaan dari Bank sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) merupakan porsi kontribusi sebesar 80 % dari total pembelian barang, adapun Nasabah (Penggugat) menyediakan dana Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) merupakan porsi kontribusi sebesar 20 % dari total pembiayaan pembelian barang, sedangkan pembagian nisbah bagi hasil dari masing-masing pihak sebagaimana tertuang pada pasal 5.1.1.1 dan pasal 5.1.1.2 adalah sebesar 28,13 % dari pendapatan ujarah untuk Nasabah (Penggugat) dan sebesar 71,87 % dari pendapatan ujarah untuk Bank (Tergugat), sehingga alasan gugatan Penggugat tersebut tidak terbukti karena telah disepakati dalam akad MMQ tersebut tentang keseimbangan bagi hasil yang telah sesuai porsi kontribusi pembiayaan MMQ dari Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pengakuan Penggugat dalam surat gugatannya bahwa Penggugat telah melakukan wanprestasi kepada Tergugat yaitu tidak lagi membayarkan angsurannya pada bulan Mei sampai bulan Juli 2017, dalam hal ini Majelis Hakim menilai bahwa pengakuan wanprestasi yang dilakukan Penggugat tersebut merupakan pembenaran terhadap akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) No.22/MMQ1.BII-Syariah/2015 tanggal 22 Januari 2015, oleh karena itu kemudian Tergugat melakukan somasi / dengan surat peringatan tiga kali kepada Penggugat sebagaimana bukti T.7, T.8 dan T.9 agar Penggugat melaksanakan

kewajibannya melakukan pembayaran setiap bulan sesuai dengan perjanjian atau, namun Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya tersebut sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak, adalah merupakan proses yang dibenarkan oleh kesepakatan dalam akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) No.22/MMQ1.BII-Syariah/2015 tanggal 22 Januari 2015 tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.1 dan P.2 ternyata bersesuaian dengan bukti T.1 dan T.2 , maka akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) No.22/MMQ1.BII-Syariah/2015 tidak terbantahkan kebenarannya, dengan demikian tidak terdapat aturan dan kesepakatan yang dilanggar oleh Tergugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat tidak terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum, apabila Penggugat merasa dirugikan karena Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) mengandung penyalahgunaan Keadaan (misbruik van omstandigheden) dan hubungan berat sebelah (undue influence), namun sesuai bukti T.1 dan T.2 tersebut diatas telah ternyata antara Penggugat dan Tergugat telah sepakat atas akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) No.22/MMQ1.BII-Syariah/2015 tanggal 22 Januari 2015 tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa dalil-dalil gugatan pembatalan perjanjian tidak terbukti, maka dengan demikian gugatan Penggugat harus ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pembatalan perjanjian ditolak, maka petitum nomor 2 sampai dengan 9, Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan lebih lanjut karena saling berkaitan dengan petitum nomor 1;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim telah menolak gugatan Penggugat, dalam hal ini Penggugat adalah pihak yang kalah, maka berdasarkan ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR., seluruh biaya perkara dibebankan kepada Penggugat;

Mengingat segala ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan hukum syara' yang berkaitan dengan perkara ini ;

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI.

- Menolak eksepsi Tergugat ;

### DALAM POKOK PERKARA.

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membebaskan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp.661.000, ( enam ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Demikian dijatuhkan putusan ini dalam permusyawaratan majelis hakim pada hari Kamis, tanggal 19 Juli 2018 Masehi, bertepatan dengan tanggal 6 Dzulqo'dah 1439 Hijriyah, oleh kami Drs. H. Achmadi, S.H., M.H. , sebagai Ketua Majelis, serta Drs. Jayin, S. H., dan Elis Rahmawati, S. HI., S.H., M.H., masing-masing sebagai hakim anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari itu juga, oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim Anggota dan dibantu oleh Umi Sangadah, S.H., sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri kuasa Penggugat dan kuasa Tergugat;

Ketua Majelis,

Drs. H. Achmadi, S.H., M. H.

Hakim Anggota,

Hakim Anggota,

Drs. Jayin, S. H.

Elis Rahmahwati, S.HI., S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Umi Sangadah, S.H.

### Perincian Biaya Perkara:

1. Pendaftaran	Rp	30.000,--
2. Proses	Rp	50.000,--
3. Panggilan	Rp	570.000,--
4. Redaksi	Rp	5.000,--

5. Meterai                      Rp     6.000,--

-----  
Jumlah                      Rp   661.000,-  
(enam ratus enam puluh satu ribu rupiah);