

## PUTUSAN

Nomor 0508/Pdt.G/2016/PA.Mtr.

الرَّحِيمِ الرَّحْمَنِ اللَّهُ بِسْمِ

### DEMI KEADILAN BERDASARAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Mataram, telah memeriksa dan mengadili pada tingkat pertama perkara sengketa Ekonomi Syari'ah dan telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara:

**SUHARYONO**, Laki-laki, umur 50 tahun, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, tempat tinggal di Jalan Komodo Nomor 4, BTN Gunungsari, Kecamatan Gunungsari, Kabupaten Lombok Barat; Dalam hal ini ia diwakili oleh Kuasanya; ILHAM, SH., Advokat & Pengacara pada kantor "Law Office ILHAM, SH". beralamat di Jalan Batu Bolong-Pagutan, Perumahan Aura Mutiara, Aura III-Kav. 7, Kelurahan Pagutan Barat - Kota Mataram, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 01 Oktober 2016, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama tanggal 05 Oktober dengan Nomor W22.A1/0203/HK.05/X/2016, sebagai Penggugat;

Melawan;

**PT. Bank BRI Syariah**, cq. PT. Bank BRI Syariah Kantor Cabang Mataram, beralamat di Jalan Pejanggih Nomor 103 Cakranegara, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat, yang dalam hal ini diwakili oleh Reni Suciati, Amirin dan Lalu Ahmad Rozikin; Mereka adalah Pegawai-pegawai Bank BRI Syari'ah Kantor Cabang Mataram, selaku kuasa dari PT Bank BRI Syariah berdasarkan surat SUARAT KUASA SUBSTITUSI & PENUGASAN Nomor R.134/KC-MTM/PINCA/11/2016, tertanggal 8 November 2016, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Mataram tanggal 29 Nopember 2016 dengan Nomor W22.A1/0248/XI/2016, sebagai Tergugat;

Hlm 1 dari 63 hlm Putusan Nomor 0508/Pdt.G/2016/PA.Mtr.

Pengadilan Agama tersebut;

- Setelah mempelajari berkas perkara;
- Setelah membaca dan mempelajari gugatan Penggugat dan Jawaban Tergugat;
- Setelah mempelajari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat;

### **DUDUK PERKARANYA**

Bahwa Penggugat dengan suratnya tertanggal 05 Oktober 2016 telah mengajukan gugatan yang didaftarkan sebagai perkara di Kepaniteraan Pengadilan Agama Mataram, tanggal 05 Oktober 2016 dibawah Nomor 0508/Pdt.G/2016/PA.Mtr., kemudian dilengkapi dengan keterangan-keterangannya di depan persidangan, pada pokoknya mendalilkan hal-hal sebagai berikut;

1. Bahwa pada awalnya Penggugat didatangi oleh orang yang bernama Rudy Andiprayoto yang tidak lain adalah karyawan Tergugat, menawarkan kredit dengan sistem bagi keuntungan; Semula Penggugat menolak karena Penggugat masih memiliki kredit pada Bank BCA Cabang Mataram dan Bank Danamon Cabang Mataram yang masih belum lunas;
2. Bahwa oleh karena seringnya karyawan Tergugat a quo mendatangi Penggugat dan mengatakan kredit Penggugat pada Bank BCA Cabang Mataram dan Bank Danamon Cabang Mataram akan dilunasi oleh Tergugat, asalkan Penggugat mengambil kredit pada Tergugat dengan sistem bagi-hasil dan tidak ada bunga;
3. Bahwa setelah Penggugat mempertimbangkan kredit pada Tergugat adalah sistem pembiayaan bagi-hasil, maka Penggugat setuju mengambil kredit pada Tergugat dengan syarat diberikan jangka waktu minimal 10 tahun; Dan syarat itu disanggupi oleh karyawan Tergugat;
4. Bahwa selang beberapa lama, Penggugat di panggil oleh Tergugat untuk datang di kantor Tergugat, sesampainya Penggugat di kantor Tergugat, Penggugat diajak oleh karyawan Tergugat datang ke Bank BCA Cabang

Mataram dan Bank Danamon Cabang Mataram untuk melunasi kredit Penggugat yang masih belum jatuh tempo tersebut;

5. Bahwa setelah Tergugat melunasi dua kredit Penggugat tersebut, 4 (empat) buah sertifikat tanah milik Penggugat yang semula menjadi jaminan pada Bank BCA Cabang Mataram dan Bank Danamond Cabang Mataram diambil dan dikuasai oleh Tergugat;
6. Bahwa selang beberapa lama, Penggugat di minta oleh karyawan Tergugat datang ke kantor Tergugat untuk menandatangani akad pembiayaan *Murabahah*; Sebelum menandatangani akad pembiayaan *Murabahah* tersebut, karyawan Tergugat menyerahkan Surat Penawaran Pembiayaan kepada Penggugat, ternyata tertera ketentuan jangka waktu kredit 10 tahun (120 bulan) hanya untuk pembiayaan sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), sedangkan pembiayaan yang sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) hanya diberikan jangka waktu 3 tahun (36 bulan), sehingga Penggugat langsung menolak;
7. Bahwa oleh karena Penggugat merasa tidak ada pilihan lain, dikarenakan apabila Penggugat tidak menyetujui/menandatangani akad pembiayaan *Murabahah* tersebut, Penggugat harus mengembalikan secara tunai dana Tergugat yang telah digunakan untuk melunasi kredit Penggugat pada Bank BCA dan Bank Danamon, maka Penggugat menandatangani 2 (dua) akad pembiayaan, yakni :
  - a. Akad Pembiayaan *Murabahah* Nomor 51, tanggal 12 Agustus 2009, dibuat di hadapan Notaris Indah Purwani, SH. sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) jangka waktu 120 bulan, dengan 2 (dua) buah jaminan berupa :
    - 1) Sebidang tanah beserta bangunan Ruko di atasnya, luas 296 M<sup>2</sup>, terletak di Desa Jenggala, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Lombok Utara (dahulu Kabupaten Lombok Barat), Propinsi Nusa Tenggara Barat, sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 656 atas nama SUHARYONO;  
Selanjutnya disebut sebagai OBYEK SENGKETA I;

- 2) Sebidang tanah beserta bangunan Ruko di atasnya, luas 390 M<sup>2</sup>, terletak di Desa Jenggala, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Lombok Utara (dahulu Kabupaten Lombok Barat), Propinsi Nusa Tenggara Barat, sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 659 atas nama SUHARYONO;  
selanjutnya disebut sebagai OBYEK SENGKETA II;
- b. Akad Pembiayaan *Murabahah* Nomor 54, tanggal 12 Agustus 2009, dibuat di hadapan Notaris Indah Purwani, SH. sejumlah Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), jangka waktu 36 bulan, dengan 2 (dua) buah jaminan berupa :
  - 1) Sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya, luas 118 M<sup>2</sup>, terletak di Desa Gunung Sari, Kecamatan Gunung Sari, Kabupaten Lombok Barat, Propinsi Nusa Tenggara Barat, sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1228 atas nama SUHARYONO;  
Selanjutnya disebut sebagai OBYEK SENGKETA III;
  - 2) Sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya, luas 119 M<sup>2</sup>, terletak di Desa Gunung Sari, Kecamatan Gunung Sari, Kabupaten Lombok Barat, Propinsi Nusa Tenggara Barat, sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1230 atas nama SUHARYONO;  
Selanjutnya disebut sebagai OBYEK SENGKETA IV;
8. Bahwa dari kedua *Akad Murabahah* tersebut total pembiayaan yang diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) menjadi sebesar 1.220.379.000,- (satu milyar dua ratus dua puluh juta tiga ratus juta tujuh puluh sembilan ribu rupiah), dengan perincian :
  - a. Untuk akad *Murabahah* Nomor 51, pembiayaan sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) ditambah keuntungan untuk Tergugat sebesar Rp. 374.304.000,- (tiga ratus tujuh puluh empat juta tiga ratus empat ribu rupiah) sehingga total hutang Penggugat menjadi

sebesar Rp. 774.304.000,- (tujuh ratus tujuh puluh empat juta tiga ratus empat ribu rupiah), dengan angsuran perbulan sebesar Rp. 6.453.000,- (enam juta empat ratus lima puluh tiga ribu rupiah) selama 120 bulan;

- b. Untuk akad Murabahah Nomor 54, pembiayaan sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) ditambah keuntungan untuk Tergugat sebesar Rp. 96.075.000,- (sembilan puluh enam juta tujuh puluh lima ribu rupiah) sehingga total hutang Penggugat menjadi sebesar Rp. 446.075.000,- (empat ratus empat puluh enam juta tujuh puluh lima ribu rupiah), dengan angsuran perbulan sebesar Rp. 12.391.000,- (dua belas juta tiga ratus sembilan puluh satu ribu rupiah) selama 36 bulan.

Jumlah angsuran yang wajib dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat setiap bulan sebesar Rp. 18.844.000,- (delapan belas juta delapan ratus empat puluh empat ribu rupiah) ;

9. Bahwa kedua pembiayaan (*Akad Murabahah*) cair pada bulan Juli 2009, uang pinjaman tersebut dipergunakan oleh Penggugat untuk usaha jual-beli suku cadang kendaraan bermotor dan obat-obatan;
10. Bahwa pada awalnya usaha Penggugat tersebut berjalan dengan baik, sehingga Penggugat dapat membayar angsuran dengan lancar dan tepat waktu ; Akan tetapi pada bulan November 2009 Penggugat mendapat musibah, usaha Penggugat dibobol oleh perompok dan seluruh barang-barang dagangan Penggugat habis tanpa tersisa satu barangpun dalam tempat usaha Penggugat;
11. Bahwa atas musibah tersebut Penggugat telah melapor kepada Kepolisian dan dengan itikad baik Penggugat juga datang kepada Tergugat menginformasikan musibah tersebut sekaligus meminta keringanan pembayaran atau memohon dilakukan restrukturisasi terhadap kedua akad pembiayaan *Murabahah* tersebut;
12. Bahwa pada awalnya, Tergugat menjanjikan menyetujui permohonan restrukturisasi dari Penggugat, namun pada akhirnya hanya 1 (satu) akad pembiayaan yang disetujui untuk direstrukturisasi, yaitu *Akad Murabahah*

nomor 54, dengan perjanjian Adendum Nomor 133, tanggal 29 Desember 2009, dengan merubah *Akad Murabahah* menjadi *Akad Musyarakah* dengan batas waktu pengembalian modal Tergugat sebesar Rp. 326,947.676,- (Tiga ratus dua puluh enam juta sembilan ratus empat puluh tujuh ribu enam ratus tujuh puluh enam rupiah) selama 5 tahun, yang harus berakhir pada bulan Agustus 2014 ;

13. Bahwa dengan *Akad Musyarakah* tersebut Penggugat harus mengembalikan modal Tergugat/membayar cicilan dalam 5 (lima) tahap, yakni :
  - 1) Tahun Pertama (I) sebesar Rp. 30.000.000,- untuk angsuran pokok;
  - 2) Tahun Kedua (II) sebesar Rp. 30.000.000,- untuk angsuran pokok;
  - 3) Tahun Ketiga (III) sebesar Rp. 60.000.000,- untuk angsuran pokok;
  - 4) Tahun Keempat (IV) sebesar Rp. 100.000.000,- untuk angsuran pokok.
  - 5) Tahun Kelima (V) sebesar Rp. 106.947.676,- untuk angsuran pokok
14. Bahwa Penggugat walaupun masih merasa berat dan tidak berkemampuan atas restrukturisasi tersebut, Penggugat tetap beriktikad baik untuk dapat mengangsur kepada Tergugat, akan tetapi pada kenyataannya Penggugat tidak berkemampuan untuk mengangsur; Maka pada tanggal 6 Desember 2012, Penggugat meminta tolong kepada Tergugat untuk menjualkan tanah milik Penggugat guna melunasi tanggungan Penggugat kepada Tergugat, sekaligus Penggugat menyerahkan sertifikat tanah milik Penggugat (SHM) Nomor 2548 atas nama SUHARYONO; Luas  $\pm$  450 M2 atau 4,5 (empat setengah) are, berlokasi di Lokok Rangan, Desa Kayangan, Kecamatan Kayangan, Kab. Lombok Utara, Propinsi Nusa Tenggara Barat; Selanjutnya disebut sebagai OBYEK SENGKETA V;
15. Bahwa harga pasaran Obyek Sengketa V tersebut saat ini mencapai Rp. 250.000.000,- per are, sehingga untuk 4,5 are taksiran harga jualnya sebesar Rp. 1.125.000.000,- (satu milyar seratus dua puluh lima juta rupiah);
16. Bahwa setelah Penggugat menyerahkan Obyek Sengketa V (asli SHM Nomor 2548) kepada Tergugat, Penggugat tidak pernah mendapat kabar

apapun dari Tergugat, berkaitan dengan penjualan Obyek Sengketa V tersebut;

17. Bahwa setelah Tergugat menerima asli SHM Nomor 2548 tidak pernah lagi datang memberi kabar apapun kepada Penggugat, sehingga Penggugat menyangka, bahwa tanah sebagaimana dimaksud dalam SHM Nomor 2548 (Obyek Sengketa V) tersebut telah laku terjual dan hasil penjualannya telah digunakan untuk melunasi pembiayaan *Murabahah* dan *Musyarakah* tersebut. Karenanya Penggugat mulai focus memulai berusaha lagi dan *Alhamdulillah* saat ini usaha Penggugat sudah mulai berjalan;
18. Bahwa pada tanggal 4 April 2014, Penggugat kaget dan *shok* dengan adanya surat dari Tergugat Nomor B.509-KC-MTM/ADP/04/2014 tentang Pemberitahuan Lelang Eksekusi atas 4 (empat) obyek sengketa yang menjadi jaminan atas akad pembiayaan *Murabahah* Penggugat ;
19. Bahwa sesuai dengan FATWA DEWAN SYARI'AH NASIONAL NO. 47/DSN-MUI/II/2005 Tentang PENYELESAIAN PIUTANG MURABAHAH BAGI NASABAH TIDAK MAMPU MEMBAYAR, tanggal 13 Muharram 1426 H./ 22 Februari 2005, tentang ketentuan penyelesaian :  
LKS boleh melakukan penyelesaian (*settlement*) murabahah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan dalam huruf :
  - a. Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka LKS dapat membebaskannya;  
Bahwa dari ketentuan Fatwa diatas, Tergugat telah melanggar ketentuan Fatwa dimaksud, dimana nyata-nyata Penggugat tidak mampu lagi membayar sisa hutangnya yang disebabkan seluruh barang Penggugat telah dirampok, sehingga tidak memungkinkan Penggugat untuk membayar sisa hutang Penggugat ;
20. Bahwa restrukturisasi yang diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat telah melanggar FATWA DEWAN SYARI'AH NASIONAL NO. 49/DSN-MUI/II/2005 Tentang KONVERSI AKAD MURABAHAH, tanggal 16 Muharram 1426 H. 25 Februari 2005 M. dimana Fatwa tersebut tidak ada

- ditentukan adaya Addendum akan tetapi ditentukan membuat Akad baru ;
21. Bahwa yang dimaksud dengan *Akad Murabahah*, adalah jual-beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati dan dilakukan sesuai dengan prinsip syariah, dimana Prinsip Syariah yang dijelaskan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah;
  22. Bahwa berdasarkan ketentuan Fatwa-fatwa tersebut diatas, maka Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan nyata-nyata tidak mengindahkan ketentuan-ketentuan Fatwa tersebut dan tidak menjabarkan secara nyata prinsip syariah islam yang ditentukan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah;
  23. Bahwa terlebih lagi Tergugat sampai saat ini masih menguasai Obyek Sengketa V yang bukan merupakan jaminan atas akad pembiayaan Pengugat ;
  24. Bahwa perbuatan Tergugat yang menguasai dan menahan asli SHM No. 2548 atas nama SUHARYONO yang merupakan milik Penggugat, adalah perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat, sehingga secara hukum Tergugat wajib mengembalikan asli SHM No. 2548 tersebut tanpa syarat apapun juga;
  25. Bahwa oleh karena Penggugat tidak mampu membayar pinjaman Pengugat yang disebabkan karena adanya musibah perampokan terhadap barang-barang usaha Penggugat dan Penggugat telah menyerahkan Obyek Sengketa V kepada Tergugat, untuk dijual yang hasilnya untuk melunasi sisa Pinjaman Penggugat sebesar Rp. 664.377.843,- (enam ratus enam puluh empat juta tiga ratus tujuh puluh tujuh ribu delapan ratus empat puluh tiga rupiah) kepada Tergugat, sehingga secara hukum Penggugat wajib mengembalikan Obyek Sengketa V kepada Penggugat tanpa syarat apapun ;
  26. Bahwa sebagaimana Penggugat uraian diatas secara hukum Tergugat



telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga secara hukum pula Penggugat mengalami kerugian Immaterial dan kerugian Material;

27. Bahwa kerugian Immaterial dan kerugian Material yang dialami Penggugat akibat perbuatan Tergugat tersebut, yakni :

a. Kerugian Immaterial

Bahwa akibat dilayangkannya surat Pemberitahuan Pengosongan Jaminan Bank, tertanggal 8 Agustus 2016 tersebut oleh Tergugat yang mengakibatkan Penggugat dan keluarga mengalami depresi/tekanan bathin, sehingga patut dan relevan apabila Penggugat mohon tuntutan ganti rugi immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).

b. Kerugian Material

Bahwa akibat Tergugat menguasai dan menahan Sertifikat Hak Milik No. 2548 atas nama Suharyono/Penggugat, yang akan Penggugat jual untuk melunasi Pinjaman kredit kepada Tergugat, maka Penggugat telah mengalami kerugian sebesar Rp. 1.125.000.000,- (satu milyar seratus dua puluh lima juta rupiah).

Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Pengadilan Mataram cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan secara hukum sisa pinjaman Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp. 664.377.843,- (enam ratus enam puluh empat juta tiga ratus tujuh puluh tujuh ribu delapan ratus empat puluh tiga rupiah) ;
3. Menyatakan hukum bahwa 3 (tiga) buah akad, yakni :
  - a. *Akad Murabahah* Nomor 51 tanggal 12 Agustus 2009 ;
  - b. *Akad Murabahah* Nomor 54 tanggal 12 Agustus 2009 ;
  - c. Akta Adendum Nomor 133 tanggal 29 Desember 2009 ;Adalah melawan hukum karena tidak sesuai dengan prinsip syariah ;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat yang telah melakukan permohonan eksekusi lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Mataram terhadap :

Hlm 9 dari 63 hlm Putusan Nomor 0508/Pdt.G/2016/PA.Mtr.

- a. Sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya seluas 118 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Gunung Sari, Kecamatan Gunung Sari, Kabupaten Lombok Barat, Propinsi Nusa Tenggara Barat, sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 1228 atas nama SUHARYONO;
- b. Sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya seluas 119 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Gunung Sari, Kecamatan Gunung Sari, Kabupaten Lombok Barat, Propinsi Nusa Tenggara Barat, sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 1230 atas nama SUHARYONO;
- c. Sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya seluas 296 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Jenggala, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Lombok Utara (dahulu Kabupaten Lombok Barat), Propinsi Nusa Tenggara Barat, sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 656 atas nama SUHARYONO;
- d. Sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya seluas 390 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Jenggala, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Lombok Utara (dahulu Kabupaten Lombok Barat), Propinsi Nusa Tenggara Barat, sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 659 atas nama SUHARYONO

Adalah Perbuatan Melawan Hukum ;

5. Menghukum Tergugat untuk menjual Obyek Sengketa I s/d IV secara bersama-sama Penggugat, sesuai harga pasar saat ini untuk melunasi akad Penggugat;
6. Menyatakan surat Tergugat tertanggal 08 Agustus 2016, Nomor B.085-KC-MTM/ADP/08/2016, Perihal Pengosongan Jaminan Bank, adalah melanggar hukum dan tidak syah serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
7. Menyatakan perbuatan Tergugat yang sampai saat ini menguasai dan tidak mengembalikan asli SHM No. 2548 atas nama Suharyono dengan luas tanah  $\pm$  450M<sup>2</sup>/4,5 are, berlokasi di Lokok Rangan Desa Kayangan, Kecamatan Kayangan, Kab. Lombok Utara, Propinsi Nusa Tenggara Barat, Adalah Perbuatan Melawan Hukum ;
8. Memerintahkan kepada Tergugat atau siapapun untuk mengembalikan asli

SHM No. 2548 atas nama Suharyono dengan luas tanah  $\pm$  450M<sup>2</sup>/4,5 are, berlokasi di Lokok Rangan Desa Kayangan, Kecamatan Kayangan, Kab. Lombok Utara, Propinsi Nusa Tenggara Barat kepada Penggugat tanpa syarat apapun, bila perlu dengan bantuan aparat kepolisian;

9. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Immaterial dan Material kepada Penggugat, yakni :

c. Kerugian Immaterial :

Bahwa akibat dilayangkannya surat Pemberitahuan Pengosongan Jaminan Bank, tertanggal 8 Agustus 2016 tersebut oleh Tergugat yang mengakibatkan Penggugat dan keluarga mengalami depresi/tekanan bathin, sehingga patut dan relevan apabila Penggugat mohon tuntutan ganti rugi immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).

d. Kerugian Material :

Bahwa akiba Tergugat menguasai dan menahan Sertifikat Hak Milik No. 2548 atas nama Suharyono/Penggugat, yang akan Penggugat Jual untuk melunasi Pinjaman kredit kepada Tergugat, maka Penggugat telah mengalami kerugian sebesar Rp. 1.125.000.000,- (satu milyar seratus dua puluh lima juta rupiah).

10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Pengadilan berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya.

Bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat dan Tergugat telah sama-sama hadir di persidangan;

Bahwa, sebelum memeriksa pokok sengketa, Majelis telah memberikan nasihat-nasihat kepada Penggugat dan Tergugat agar dapat menyelesaikan sengketanya secara damai dan kekeluargaan, akan tetapi tidak berhasil;

Bahwa, untuk memaksimalkan upaya perdamaian, Majelis telah pula memerintahkan kepada Penggugat dan Tergugat untuk menyelesaikan sengketanya melalui mediasi, sebagaimana dimaksud dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2016, karena Mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa secara

damai yang tepat, efektif dan dapat membuka akses yang lebih luas kepada para Pihak untuk memperoleh penyelesaian yang memuaskan serta berkeadilan, oleh karena para pihak tidak menentukan/mimilih mediator yang tersedia di Pengadilan Agama maupun mediator lain, maka Majelis menunjuk Drs. H. Muh. Ridwan L, S.H. M.H., Hakim Pengadilan Agama Mataram sebagai mediator;

Bahwa berdasarkan laporan Mediator tertanggal 01 Desember 2016, dinyatakan bahwa Para Pihak gagal dalam mencapai kesepakatan dan perdamaian, maka Majelis melanjutkan pemeriksaan persidangan;

Bahwa dalam persidangan telah dibacakan surat gugatan Penggugat tersebut dan Penggugat tetap berteguh mempertahankan kebenaran dalil-dalil dan gugatannya sebagai tersebut diatas;

Bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat telah memberikan tanggapan tertulis, yang bunyi selengkapnya adalah sebagai berikut;

### **DALAM EKSEPSI**

#### **I. Eksepsi Absolut:**

1. Bahwa Pasal 55 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang pada intinya menyebutkan bahwa sengketa terkait dengan Perbankan Syariah diajukan ke Pengadilan Agama kecuali ditentukan lain dalam akad. Adapun mengenai sengketa dengan perbankan syariah tersebut telah diuji oleh Mahkamah Konstitusi Perkara Nomor 93/PUU-X/2012 yang menguji Penjelasan Pasal 55 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah;
2. Bahwa Tergugat adalah institusi Perbankan Syariah yang menjalankan usaha perbankan berdasarkan prinsip-prinsip syariah berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah sehingga Tergugat tunduk pada ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah sebagai ketentuan yang lebih khusus mengatur mengenai perbankan syariah;
3. Bahwa Tergugat telah membuat pengikatan dengan Penggugat berdasarkan:

Hlm 12 dari 63 hlm Putusan Nomor 0508/Pdt.G/2016/PA.Mtr.

- a. *Akad Pembiayaan Murabahah* Nomor 51, tanggal 12 Agustus 2009 yang dibuat dihadapan Notaris Indah Purwani, S.H.;
  - b. *Akad Pembiayaan Murabahah* Nomor 54, tanggal 12 Agustus 2009 yang dibuat dihadapan Notaris Indah Purwani, SH dan kemudian diubah menjadi akad Musyarakah berdasarkan Akta Addendum Nomor 133 tanggal 29 Desember 2009 Notaris Indah Purwani, SH.;  
(Selanjutnya disebut "Akad Pembiayaan")
4. Bahwa berdasarkan Akad Pembiayaan tersebut pada Pasal 19 para pihak sepakat bahwa badan penyelesaian sengketa yang berwenang adalah Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) sebagaimana berikut :  
Pasal 19 Akad Pembiayaan
- a. Segala perselisihan dan perbedaan pendapat yang timbul dalam memahami/menafsirkan bagian-bagian dari isi atau dalam melaksanakan akad ini, maka PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA akan berusaha untuk menyelesaikan secara musyawarah dan mufakat;
  - b. Apabila usaha menyelesaikan perbedaan pendapat atau perselisihan melalui musyawarah untuk mufakat tidak menghasilkan keputusan yang disepakati oleh para pihak sepakat dan setuju untuk menunjuk dan menetapkan serta memberi kuasa kepada Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas);
5. Bahwa pilihan hukum untuk penyelesaian perselisihan yang telah disepakati telah diatur dalam ketentuan perundang-undangan yang berlaku yang mana dengan tegas apabila para pihak telah menentukan pilihan hukum untuk penyelesaian sengketa ke arbitrase, maka Pengadilan tidak berwenang mengadili perkara *aquo* sebagaimana berikut :
- Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman  
Pasal 59;
- (1) Arbitrase merupakan cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang
- Hlm 13 dari 63 hlm Putusan Nomor 0508/Pdt.G/2016/PA.Mtr.

- dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa;
- (2) Putusan arbitrase bersifat final dan mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat para pihak;
  - (3) Dalam hal para pihak tidak melaksanakan putusan arbitrase secara sukarela, putusan dilaksanakan berdasarkan perintah ketua pengadilan negeri atas permohonan salah satu pihak yang bersengketa.

Penjelasan Pasal 59 Ayat (1); Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menjelaskan:

*Yang dimaksud dengan "arbitrase" dalam ketentuan ini termasuk juga arbitrase syariah.*

6. Bahwa dari semua aturan yang telah dibahas di atas, ada satu aturan yang merupakan kebenaran mutlak yaitu Surat Al Maidah yang memerintahkan kepada orang-orang yang beriman untuk selalui memenuhi kewajibannya berdasarkan akad yang telah dibuatnya, termasuk Akad Pembiayaan yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat secara keseluruhan khususnya terkait dengan pilihan hukum yang telah disepakatinya. Adapun bunyi terjemahan dari Surat tersebut adalah sebagai berikut:

*"Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu." (QS. Al MA'idah [5]: 1);*

7. Bahwa karena pilihan hukum sudah ditentukan dalam suatu perjanjian yaitu Arbitrase dan tidak melalui litigasi, maka sudah sewajarnya apabila Majelis Hakim perkara *aquo* menyatakan dalam putusan sela bahwa Pengadilan Agama Mataram tidak berwenang mengadili perkara *aquo*;
8. Bahwa pilihan penyelesaian sengketa di BASYARNAS juga sejalan dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Yang Tidak Mampu Membayar, Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 49/DSN-MUI/II/2005 tentang Konversi Akad Murabahah dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan

Musyarakah sebagaimana yang disebut sebagai dasar hukum gugatan oleh Penggugat pada butir 22 dan 23 posita gugatan *aquo*;

9. Bahwa Majelis Hakim perkara *aquo* telah memberikan putusan sela pada tanggal 10 Januari 2017 berdasarkan relaas pemberitahuan yang diterima Tergugat terkait dengan eksepsi kewenangan absolut yang diajukan oleh Tergugat, yang mana putusannya tersebut menyatakan bahwa Pengadilan Agama berwenang mengadili perkara *aquo*, padahal jelas berdasarkan Akad Pembiayaan para pihak telah bersepakat untuk menyelesaikan suatu sengketa melalui BASYARNAS;

Maka berdasar alasan-alasan tersebut diatas Tergugat berpendapat bahwa , Pengadilan Agama Mataram tidak berwenang mengadili perkara *aquo* oleh karena itu Tergugat mohon diberikan kesempatan untuk membuktikan pernyataan Tergugat tersebut sehingga Majelis Hakim perkara *aquo* dapat melakukan koreksi atau membatalkan putusannya tersebut.

## **II. Eksepsi Obscuurlibel**

Bahwa Penggugat dalam menyusun posita dan petitum gugatan tidak jelas, apakah masuk dalam kualifikasi gugatan wanprestasi atau gugatan perbuatan melawan hukum. Karena posita gugatan *aquo* secara keseluruhan membahas mengenai adanya akad sebagaimana berikut:

1. Akad Pembiayaan *Murabahah* Nomor 51 tanggal 12 Agustus 2009 yang dibuat dihadapan Notaris Indah Purwani, SH dengan total hutang sebesar Rp.774.304.000,- (tujuh ratus tujuh puluh empat juta tiga ratus empat ribu rupiah);
2. Akad Pembiayaan *Murabahah* Nomor 54 tanggal 12 Agustus 2009 yang dibuat dihadapan Notaris Indah Purwani, SH dengan total hutang sebesar Rp.446.075.000,- (empat ratus empat puluh enam juta tujuh puluh lima ribu rupiah);
3. Bahwa setelah fasilitas pembiayaan tersebut cair dan setelah beberapa kali mengangsur, Penggugat telah mengalami kesulitan pembayaran sebagaimana diakui sendiri oleh Penggugat dalam butir 10 gugatan *aquo*. Kemudian atas permintaan Penggugat, Tergugat dengan itikad

baik menyetujui untuk dilakukan restrukturisasi, khususnya terhadap fasilitas pembiayaan berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 54 tanggal 12 Agustus 2009 yang dibuat dihadapan Notaris Indah Purwani, SH. Selanjutnya atas restrukturisasi tersebut ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat sebuah Akta Addendum Nomor 133 tanggal 29 Desember 2009 Notaris Indah Purwani, SH.;

4. Bahwa dalam posita gugatan *aquo* Penggugat menyatakan secara tegas dan mengakui karena ada permasalahan di dalam usaha Penggugat, Penggugat tidak lagi melakukan pembayaran atas kewajiban-kewajibannya kepada Tergugat walaupun telah dilakukan restrukturisasi sehingga ternyata Penggugat telah wanprestasi atau lalai dalam memenuhi kewajibannya walaupun Tergugat telah mengirim surat peringatan sebanyak tiga kali namun Tergugat tetap melalaikannya;
5. Bahwa permasalahan yang diungkap oleh Penggugat dalam gugatan *aquo* pada intinya adalah Penggugat tidak bersedia jaminannya dilelang walaupun Penggugat telah wanprestasi, yang mana ketentuan lelang tersebut diatur dengan amat jelas dalam akad pembiayaan sehingga tidak tepat apabila gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah berdasarkan pada perbuatan melawan hukum;
6. Bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana diungkap dalam gugatan *aquo* adalah perbuatan melawan hukum, merupakan pemikiran yang keliru karena urusan lelang ini diatur dalam Pasal 16 Ayat 3 dari Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 51 tanggal 12 Agustus 2009 yang dibuat dihadapan Notaris Indah Purwani, SH dan Pasal 11 Ayat 2 Akta Addendum Nomor 133 tanggal 29 Desember 2009 Notaris Indah Purwani, SH yang pada intinya Penggugat sebagai pihak dalam perjanjian menyetujui pelelangan agunan yang menjadi jaminan, sekaligus juga mempertegas bahwa ada hubungan perjanjian antara Penggugat dan Tergugat sehingga tidak tepat apabila gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah berdasarkan pada perbuatan melawan hukum;



7. Bahwa selanjutnya dalam perkara *aquo*, Penggugat dalam petitumnya bermaksud meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menandatangani Akad Pembiayaan yang juga ditandatangani oleh Penggugat, padahal faktanya Penggugat dalam positanya jelas mendalilkan gugatannya berdasarkan perjanjian sehingga seharusnya gugatan diajukan berdasarkan wanprestasi bukan berdasarkan perbuatan melawan hukum;
8. Bahwa perlu Tergugat jelaskan bahwa perikatan terdiri dari dua hal yaitu perikatan berdasarkan perjanjian dan perikatan berdasarkan undang-undang. Perikatan berdasarkan perjanjian, hak dan kewajiban timbul karena adanya kata sepakat antara dua pihak yang mengikatkan dirinya layaknya undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 dan 1338 KUHPerdara, sehingga apabila ada pihak yang tidak melakukan kewajibannya maka pihak tersebut dikatakan telah wanprestasi. Sedangkan perikatan berdasarkan undang-undang, hak dan kewajibannya timbul karena adanya undang-undang bukan berdasarkan perjanjian, sehingga apabila ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, maka pihak lain tersebut telah melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara;
9. Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur termasuk gugatan wanprestasi atau gugatan perbuatan melawan hukum, maka sudah selayaknya gugatan Penggugat untuk ditolak, sebagaimana yurisprudensi yang dapat dijadikan dasar adalah sebagai berikut: Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1075 K/Sip/1980 tertanggal 8 Desember 1982 yang isinya bahwa Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima, dan; Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2123 K/Sip/1996 tertanggal 29 Juni 1998 Dalam menilai ada tidaknya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak maka fokus pemeriksaan Hakim harus ditujukan pada apakah salah satu pihak tidak

melaksanakan ketentuan-ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut;

10. Adalah salah menerapkan hukum, bilamana Hakim dalam menentukan ada tidaknya wanprestasi, bukan didasarkan pada Perjanjian yang ada, melainkan pada bukti-bukti surat yang tidak ada kaitannya dalam Perjanjian tersebut.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut Tergugat berpendapat bahwa gugatan Penggugat kabur dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Penggugat telah memutarbalikkan fakta seolah-olah Tergugat telah melakukan itikad tidak baik dan Penggugat sebagai pihak yang benar, padahal faktanya Penggugat telah wanprestasi dan memiliki itikad buruk kepada Penggugat;
2. Bahwa sudah sangat jelas Penggugat telah wanprestasi dan mengakui tidak dapat lagi melakukan pembayaran atas kewajibannya sebagaimana terkandung dalam butir 10 posita gugatan Penggugat dan berasumsi dengan adanya penyerahan SHM 2548, maka utang-utangnya telah lunas, padahal faktanya SHM 2548 adalah hanya untuk menambah jaminan yang telah ada, itupun secara sukarela diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat sebagaimana diakui sendiri oleh Penggugat pada butir 13 dan dengan itikad baik Tergugat menyimpannya yang mana seharusnya penyimpanan tersebut dikenakan biaya;
3. Bahwa Penggugat dan Tergugat telah menandatangani akad pembiayaan sebagaimana berikut:
  - a. Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 51 tanggal 12 Agustus 2009 yang dibuat dihadapan Notaris Indah Purwani, SH yang pada intinya berbunyi sebagai berikut :
    1. Pencairan yang dilakukan kepada Penggugat oleh Tergugat adalah sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);
    2. Total hutang yang harus dikembalikan kepada Tergugat oleh Penggugat secara murabahah adalah sebesar Rp.774.304.000,-

(tujuh ratus tujuh puluh empat juta tiga ratus empat ribu rupiah);

3. Jangka waktu akad adalah 120 bulan dari tanggal 12 Agustus 2009 sampai/berakhir tanggal 12 Agustus 2019 dengan angsuran perbulannya sebesar Rp6.453.000,- (Enam juta empat ratus lima puluh tiga ribu rupiah) untuk 119 bulan dan Rp6.397.000,- (Enam juta tiga ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah) untuk pembayaran bulan ke 120;
- b. Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 54 tanggal 12 Agustus 2009 yang dibuat dihadapan Notaris Indah Purwani, SH yang pada intinya berbunyi sebagai berikut :
  1. Pencairan yang dilakukan kepada Penggugat oleh Tergugat adalah sebesar Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
  2. Total hutang yang harus dikembalikan kepada Tergugat oleh Penggugat secara murabahah adalah sebesar Rp.446.075.000,- (empat ratus empat puluh enam juta tujuh puluh lima ribu rupiah);
  3. Jangka waktu akad adalah 36 bulan dari tanggal 12 Agustus 2009 sampai tanggal 12 Agustus 2012 dengan angsuran perbulannya sebesar Rp12.391.000,- (Dua belas juta tiga ratus sembilan puluh satu ribu rupiah) untuk 35 bulan dan Rp12.390.000,- (dua belas juta tiga ratus sembilan puluh ribu rupiah) untuk pembayaran bulan ke 36;
4. Bahwa ternyata selama masa pembiayaan, Penggugat mengalami kesulitan pembayaran angsuran sehingga Penggugat mengajukan permohonan restrukturisasi kepada Tergugat yang berdasarkan itikad baik restrukturisasi tersebut disetujui oleh Tergugat dengan harapan Penggugat dapat membayar angsuran secara lancar. Adapun restrukturisasi tersebut berdasarkan Akta Addendum Nomor 133 tanggal 29 Desember 2009 Notaris Indah Purwani, SH yang pada intinya mencakup hal-hal sebagai berikut:
  - a. Akta Addendum Nomor 133, tanggal 29 Desember 2009 di hadapan Notaris Indah Purwani, SH Akad Pembiayaan *Murabahah* Nomor 54 tanggal 12 Agustus 2009 diperbarui/dirubah menjadi *Akad Musyarakah*,

jumlah pokok pembiayaan sebesar Rp326.947.676,- (tiga ratus dua puluh enam juta sembilan ratus empat puluh tujuh ribu enam ratus tujuh puluh enam rupiah);

- b. Jangka waktu berlaku pelunasan sampai bulan Agustus 2014 dengan skema pembayaran:
    1. Tahun pertama (I) pembayaran angsuran pokoknya minimal sebesar Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);
    2. Tahun kedua (II) pembayaran angsuran pokoknya minimal sebesar Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);
    3. Tahun ketiga (III) pembayaran angsuran pokoknya minimal sebesar Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah);
    4. Tahun ketiga (IV) pembayaran angsuran pokoknya minimal sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
    5. Tahun ketiga (V) pembayaran angsuran pokoknya minimal sebesar Rp 106.947.676,- (seratus enam juta sembilan ratus empat puluh tujuh ribu enam puluh tujuh enam rupiah);
  - c. Dengan ketentuan Penggugat diwajibkan membayar nisbah atau bagi-hasil setiap bulan berdasarkan porsi bagi hasil dan mekanime yang disepakati dalam akad;
5. Bahwa ternyata setelah dilakukan upaya restrukturisasi, Penggugat juga tidak mampu melakukan pembayaran kewajibannya sehingga lagi-lagi Penggugat melakukan wanprestasi. Pembayaran yang dilakukan Penggugat seringkali terlambat dan tidak sesuai dengan angsuran yang ditentukan dalam akad, bahkan Penggugat tidak membayar sama sekali pokok pembiayaan *Musyarakah*. Pembayaran terakhir yang dilakukan Penggugat adalah pada bulan Juli 2011 dengan menyisakan kewajiban sebagaimana berikut:
- 5.1. Rp646.014.123,- (enam ratus empat puluh enam juta empat belas ribu seratus dua puluh tiga rupiah) berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 51 tanggal 12 Agustus 2009 yang dibuat dihadapan Notaris Indah Purwani, S.H;

- 5.2. Rp326.947.676 (tiga ratus dua puluh enam juta sembilan ratus empat puluh tujuh ribu enam ratus tujuh puluh enam rupiah) berupa pokok kewajiban berdasarkan Akta Addendum Nomor 133 tanggal 29 Desember 2009 Notaris Indah Purwani, S.H;
6. Bahwa karena Penggugat tidak membayar kewajibannya sesuai dengan ketentuan dalam akad, maka Tergugat memperingatkan Penggugat melalui surat untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam akad pada tanggal 1 Oktober 2010, tanggal 1 Nopember 2010 dan tanggal 11 Februari 2011, namun bukannya Penggugat melaksanakan kewajibannya secara penuh dan benar, justru malah berhenti membayar sama sekali, padahal berdasarkan pengakuan Penggugat pada butir 19 gugatan *aquo* menyatakan usaha Penggugat sudah lancar lagi. Jelas ini adalah itikad yang sangat tercela yang tidak hanya bertentangan dengan hukum sebagaimana akad yang telah ditandatanganinya tapi juga melanggar kaidah agama karena ternyata Penggugat tidak bersedia membayar kewajibannya padahal dia mampu;
7. Bahwa karena tidak ada niat baik dari Penggugat untuk melakukan pembayaran kewajibannya setelah dilakukan musyawarah dan telah diperingatkan sejak tahun 2011, setelah menunggu selama 6 tahun, maka adalah wajar apabila Tergugat mengajukan lelang atas jaminan yang menjadi agunan milik Penggugat. Dengan adanya gugatan *aquo* jelas bahwa, secara melawan hukum, Penggugat hanya berupaya untuk menghalang-halangi proses lelang yang akan dilakukan Tergugat sebagai upaya untuk menutup kerugian Tergugat atas kelalaian Penggugat yang mengabaikan kewajibannya. Bahkan menjadikan Surat tertanggal 8 Agustus 2016 sebagai alasan yang diada-adakan untuk mengajukan gugatan *aquo*;
8. Bahwa berdasarkan kondisi di atas, jelas terlihat pihak mana yang sebenarnya melakukan itikad baik dan itikad tidak baik. Bagaimana mungkin Penggugat dapat dikatakan telah melakukan tindakannya berdasarkan itikad baik dengan mengabaikan kewajibannya sejak tahun 2011. Tidak hanya mengabaikan kewajibannya saja bahkan Penggugat justru malah

menggugat Tergugat yang berupaya untuk mengambil haknya yang dilindungi oleh undang-undang atas kelalaian dari Penggugat. Sebagai lembaga perbankan syariah yang mengemban misi dalam mendukung ekonomi di Indonesia berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yaitu menyimpan dan menyalurkan dana masyarakat, tindakan Penggugat sangat merugikan Tergugat yang pada akhirnya merugikan masyarakat juga karena dengan Penggugat mengabaikan kewajibannya akan berdampak pada *non performing financing* (NPF) dari Tergugat. Dalam hal ini justru Tergugat telah bertindak berdasarkan itikad baik sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 KUHPerdara sehingga Tergugat dilindungi oleh undang-undang dan tidak dapat menanggung rugi atas perkara *aquo*;

9. Bahwa permohonan pelaksanaan lelang yang diajukan Tergugat adalah demi hukum dan berdasarkan Undang Undang adalah upaya yang dapat dilakukan oleh Tergugat untuk menjual jaminan setelah enam tahun Penggugat mengabaikan kewajibannya;
10. Bahwa alasan Penggugat yang tidak membayar kewajibannya dengan berasumsi kewajibannya sudah lunas karena telah menyerahkan SHM 2548 berdasarkan butir 14 dan 18 gugatan *aquo* adalah pemikiran sesat dari Penggugat. Adapun semua orang tahu SHM 2548 tersebut apabila akan dilakukan penjualan harus dibuatkan Akta Jual Beli antara Penggugat sebagai pemiliknya dan calon pembeli karena SHM 2548 tidak pernah dilakukan proses Hak Tanggungan. Dalam hal ini Akta Jual Beli terhadap SHM 2548 tidak pernah dilakukan, maka Penggugat sebenarnya sudah mengetahui bahwa kewajibannya belum lunas;
11. Bahwa jelas terbukti Penggugat telah wanprestasi mengabaikan kewajibannya selama 6 tahun dari tahun 2011 sampai dengan sekarang adalah bukti yang lebih dari cukup untuk membuktikan Penggugat telah beritikad buruk;
12. Bahwa usulan Tergugat untuk restrukturisasi yang kedua, apabila dapat dibuktikan oleh Penggugat, adalah masih dalam batas wacana penyelesaian

karena usulan tersebut masih harus dianalisa lebih dalam lagi sehingga keputusannya merupakan wewenang Tergugat sepenuhnya. Tergugat, sesuai ketentuan undang-undang mengenai restrukturisasi, berdasarkan analisa Tergugat harus mendapatkan keyakinan bahwa Penggugat dapat membayar kewajibannya. Dalam hal ini Tergugat tidak memiliki keyakinan, buktinya restruktur yang pertama saja tidak dapat diselesaikannya. Adapun dasar hukum tersebut tercantum dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah sebagai berikut:

”Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Pasal 23 ayat (1). “Bank Syariah dan/atau UUS harus mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon Nasabah Penerima Fasilitas untuk melunasi seluruh kewajiban pada waktunya, sebelum Bank Syariah dan/atau UUS menyalurkan dana kepada Nasabah Penerima Fasilitas”;

13. Bahwa terhadap fasilitas pembiayaan yang telah diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat, telah diikat dengan Hak Tanggungan berdasarkan:

13.1. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 334/2009, tanggal 5 Nopember 2009 Notaris/PPAT Indrawati, SH yang telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1243/2009 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat pada tanggal 18 Nopember 2009 atas tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 659 Desa Jenggala, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Lombok Barat, Nusa Tenggara Barat dan Sertipikat Hak Milik Nomor 656 Desa Jenggala, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Lombok Barat, Nusa Tenggara Barat;

13.2. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 346/2009 tanggal 12 Nopember 2009 Notaris/PPAT Indrawati, SH yang telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1262/2009 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat pada tanggal 24 Nopember 2009 atas tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1228 Desa Gunung Sari, Kecamatan Gunung Sari, Daerah Tingkat II Lombok Barat, Nusa Tenggara Barat dan Sertipikat Hak

Milik Nomor 1230 Desa Gunung Sari, Kecamatan Gunung Sari,  
Daerah Tingkat II Lombok Barat, Nusa Tenggara Barat;

14. Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Tergugat mempunyai hak yang diutamakan terhadap agunan yang dijadikan jaminan dan Tergugat mempunyai hak dan wewenang untuk melakukan lelang terhadap agunan yang menjadi jaminan setelah Penggugat dingatkan namun tetap melalaikannya. Dalam hal ini tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat karena tindakan Tergugat tersebut sudah sesuai dengan ketentuan undang-Undang. Adapun yang menjadi dasar adalah sebagai berikut :

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Pasal 1 butir 1;”

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”;

Pasal 6

“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”;

Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Pasal 1 Butir 26; “Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik

Hlm 24 dari 63 hlm Putusan Nomor 0508/Pdt.G/2016/PA.Mtr.



Agunan kepada Bank Syariah dan/atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban Nasabah Penerima Fasilitas”;

15. Bahwa ternyata Penggugat menginginkan penjualan atas jaminan berdasarkan harga pasar dan dilakukan secara bersama-sama dengan Tergugat sebagaimana disebutkan dalam butir 4 petitum gugatan *aquo*. Dalam hal penjualan jaminan, apakah bersama-sama dengan Penggugat atau langsung melalui lelang sepenuhnya adalah kehendak Tergugat karena kewenangan tersebut sepenuhnya adalah milik Tergugat dan dilindungi oleh undang-undang. Terkait dengan harga penjualan, Penggugat tidak dapat menentukan maunya seperti apa karena harga tersebut adalah wewenang jasa penilai independen;
16. Bahwa berdasarkan ketentuan yang diatur dalam undang-undang jelas bahwa Tergugat memiliki hak dan wewenang untuk melakukan eksekusi termasuk mengajukan lelang sehingga perbuatan tersebut adalah sah dan tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum;
17. Bahwa penyerahan SHM 2548 oleh Penggugat kepada Tergugat adalah sepenuhnya kehendak dari Penggugat yang secara sukarela menyerahkannya, oleh karena itu bukanlah perbuatan melawan hukum;.
18. Apabila memang benar Penggugat mempunyai itikad baik maka SHM 2548 tersebut seharusnya dipasang Hak Tanggungan, namun sampai dengan sekarang SHM 2548 tersebut belum dipasang Hak Tanggungan sebagai jaminan tambahan. Tergugat menduga hal ini adalah skenario dari Penggugat untuk menjadikan alasan dalam mengajukan gugatan karena seolah-olah dengan menyerahkan SHM 2548 kepada Tergugat semua urusan sudah selesai sebagaimana disebutkan dalam butir 18 gugatan *aquo*. Dalam hal ini Penggugat seharusnya membayar sewa tempat untuk penyimpanan SHM 2548 tersebut;
19. Bahwa jelas ternyata Penggugat telah beritikad buruk dengan menyerahkan SHM 2548 untuk dijadikan alasan telah dilakukannya perbuatan melawan hukum sebagaimana butir 6 petitumnya;
20. Bahwa permintaan Penggugat untuk mendapatkan ganti rugi material

sebesar Rp1.125.000.000,- (satu milyar seratus dua puluh lima juta rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) adalah mimpi Penggugat di siang bolong dengan harapan dapat mengambil keuntungan dari adanya gugatan *aquo*;

21. Bahwa kerugian material sama sekali tidak terbukti karena Sertipikat Hak Milik Nomor 2548 telah diserahkan kepada Tergugat oleh Penggugat secara sukarela tanpa ada paksaan dari Tergugat sebagaimana diakui sendiri dalam butir 14 gugatan *aquo*.
22. Bahwa Surat tertanggal 8 Agustus 2016 adalah semata-mata niat baik Tergugat untuk memberitahukan akan dilakukannya eksekusi dan merupakan hal yang wajar atas jaminan yang akan dilelang karena faktanya memang jaminan tersebut akan dilelang kecuali Penggugat telah melunasi kewajibannya. Apabila Penggugat tidak ingin merasa tertekan/depresi/tekanan batin/*uring-uringan*/pusing/sakit maag/stroke dan penyakit khayalan lainnya karena adanya pemberitahuan eksekusi atau pemberitahuan lelang, maka sebaiknya Penggugat membayar kewajibannya sesegera mungkin, tidak menunda-nunda, padahal usaha Penggugat sudah lancar sehingga Penggugat sebenarnya mampu sebagaimana diakui sendiri pada butir 19 gugatan *aquo*. Dalam hal ini Tergugat mempertanyakan kerugian immaterial apa yang dialami Penggugat, kecuali kerugian untuk mendapatkan keuntungan dari gugatan *aquo*, karena faktanya yang sebenarnya dirugikan adalah Tergugat.
23. Bahwa nilai ganti rugi material sebesar Rp 1.125.000.000,- (satu milyar seratus dua puluh lima juta rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) sebagaimana dinyatakan dalam butir 30 gugatan *aquo*, adalah nilai yang diambil dari langit dan hanya mengada-ada saja untuk keuntungan sebanyak-banyaknya dari Tergugat karena faktanya kerugian tersebut tidak ada dan apalagi dapat dirinci secara detail oleh Penggugat, dengan demikian wajib hukumnya untuk ditolak. Sebagaimana yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut :  
Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 16 Desember 1970 No 492  
Hlm 26 dari 63 hlm Putusan Nomor 0508/Pdt.G/2016/PA.Mtr.

K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung RI No 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988 :

"Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutannya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna."

24. Bahwa Penggugat telah salah menafsirkan mengenai prinsip syariah yang terkandung dalam fatwa MUI terkait dengan urusan utang piutang;

25. Bahwa Penggugat lupa bahwa dalam Islam utang wajib dibayar dan merupakan dosa besar bagi pengemplang utang. Adapun yang menjadi dasar adalah sabda dari Rasulullah SAW sebagai berikut:

"Jiwa orang mukmin bergantung pada hutangnya hingga dilunasi" (HR Ibnu Majah);

"Barang siapa yang rohnya berpisah dari jasadnya dalam keadaan terbebas dari tiga hal, niscaya masuk surga (pertama) bebas dari sombong, (kedua) dari khianat, dan (ketiga) dari tanggungan hutang" (HR. Ibnu Majah no. 2412. Syaikh Al Albani mengatakan bahwa hadits ini *shohih*). Ibnu Majah membawakan hadits ini pada Bab "*Peringatan keras mengenai hutang.*"

"*Semua dosa orang yang mati syahid akan diampuni (oleh Allah), kecuali hutangnya.*" (HR. Muslim III/1502 no.1886, dari jalan Abdullah bin 'Amr bin Al-'Ash radhiyallahu 'anhu).

"*Barangsiapa meninggal dunia dalam keadaan menanggung hutang satu Dinar atau satu Dirham, maka dibayarilah (dengan diambilkan) dari kebajikannya; karena di sana tidak ada lagi Dinar dan tidak (pula) Dirham.*". (HR. Ibnu Majah II/807 no: 2414. dan di-shahih-kan oleh Syaikh Al-Albani).

26. Bahwa dengan berbagai macam argumentasi sebagaimana gugatan *aquo*, Penggugat ternyata berupaya untuk menyusun suatu logika yang menyesatkan dengan mengatasnamakan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi

Hlm 27 dari 63 hlm Putusan Nomor 0508/Pdt.G/2016/PA.Mtr.

Nasabah Yang Tidak Mampu Membayar (selanjutnya disebut "Fatwa DSN No 47") sebagaimana butir 22 gugatan *aquo* yang seolah-olah dengan Penggugat tidak sanggup membayar utangnya, maka permasalahannya selesai, padahal tidak demikian dan ternyata usaha Penggugat telah berjalan lancar sehingga sebenarnya Penggugat sudah mampu membayar kewajibannya. Ingat jiwa orang muslim bergantung pada hutangnya.

27. Bahwa Fatwa DSN No 47 telah menetapkan butir Pertama mengenai Ketentuan Penyelesaian huruf a dan huruf b yang menyebutkan penyelesaian utang nasabah, yang dalam hal ini adalah Penggugat, dapat dilakukan dengan menjual jaminan. Apabila dari penjualan jaminan tersebut setelah pembayaran hutangnya masih ada sisa, maka sisa tersebut harus dikembalikan kepada nasabah, namun apabila kurang, sebagaimana disebutkan dalam huruf d, maka LKS (Lembaga Keuangan Syariah), yang dalam hal ini adalah Tergugat dapat membebaskan sisa kekurangan tersebut.
28. Bahwa apa yang dimaksud oleh Fatwa DSN No 47 tersebut mengatur mengenai penjualan obyek murabahan atau jaminan dengan cara menjual langsung kepada pembeli tanpa melalui lelang. Sejalan dengan Pasal 20 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan juga memang dimungkinkan penjualan secara langsung dengan adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, dalam hal ini undang-undang tersebut memberikan istilah penjualan dibawah tangan. Dalam hal penjualan di bawah tangan sebagaimana dimaksud oleh undang-undang sepenuhnya adalah kehendak Tergugat untuk menyetujuinya atau tidak sehingga Penggugat tidak dapat menentukan sendiri maunya secara sepihak terkait penjualan tersebut.
29. Bahwa Fatwa DSN No 47 tersebut menyebutkan "LKS boleh melakukan penyelesaian murabah" artinya dengan kata "boleh" Fatwa DSN No 47 tidak mewajibkan hanya melakukan dengan cara yang diatur tersebut tapi bisa dengan cara lain, yang dalam hal ini adalah lelang.
30. Bahwa ternyata Penggugat hanya mengutip sebagian kecil saja secara

parsial terkait ketidakmampuan membayar sisa utangnya pada huruf e bagian Pertama, seolah-olah Penggugat sebagai pengemplang utang dapat bebas begitu saja tanpa harus membayar kewajibannya, padahal yang dimaksud oleh Fatwa DSN No 47 tersebut adalah setelah penjualan atas obyek murabahah atau jaminan masih ada kekurangan pembayaran kewajiban, LKS dapat membebaskannya. Dalam hal ini jaminan Penggugat belum dilakukan penjualan atau lelang sehingga belum diketahui apakah jaminan Penggugat mencukupi atau tidak untuk melunasi kewajibannya.

31. Bahwa selain mempermasalahkan piutang murabahah sebagai alasan untuk tidak membayar kewajibannya, Penggugat juga menggunakan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 49/DSN-MUI/II/2005 tentang Konversi Akad Murabahah (selanjutnya disebut "Fatwa DSN No 49"). Adapun Penggugat mempermasalahkan Akta Addendum Nomor 133 tanggal 29 Desember 2009 Notaris Indah Purwani, SH karena tidak sesuai dengan Fatwa DSN No 49 terkait dengan akad musyarakah.
32. Bahwa Fatwa DSN 49 merujuk pada Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah yang mana rukun dan syarat dari Akta Addendum Nomor 133 tanggal 29 Desember 2009 Notaris Indah Purwani, SH sebagai akad musyarakah sudah terpenuhi. Adapun rukun dan syarat yang telah terpenuhi tersebut adalah :
  - 32.1. Adanya pernyataan ijab dan qabul oleh Penggugat dan Tergugat pada saat pembuatan akad, dan ini dibuktikan secara otentik karena dibuat oleh pejabat publik yang berwenang sehingga mempunyai kekuatan bukti yang sempurna;
  - 32.2. Pihak-pihak yang tanda tangan adalah pihak yang telah cakap hukum. Hal ini jelas para pihak yang menandatangani telah dewasa dan tidak gila sebagaimana dimaksud oleh undang-undang;
  - 32.3. Jelas ada obyeknya yaitu proyek usaha yang dikelola oleh Penggugat;
  - 32.4. Keuntungan juga sudah ditentukan dengan kewajiban pembayaran nisbah setiap bulannya berdasarkan porsi bagi hasil;
  - 32.5. Kerugian juga sudah diatur dalam akad;

- 32.6. Biaya operasional dan persengketaan sudah diatur dalam akad;
33. Bahwa Akta Addendum Nomor 133 tanggal 29 Desember 2009 Notaris Indah Purwani, SH sudah sangat jelas secara substantif adalah akad musyarakah sebagai pemenuhan atas permintaan Penggugat untuk restrukturisasi sehingga tidak ada alasan bagi Penggugat untuk menyatakan bahwa Akta Addendum Nomor 133 tanggal 29 Desember 2009 Notaris Indah Purwani, SH. tidak sesuai dengan fatwa.
34. Bahwa berdasarkan uraian Tergugat diatas, jelas terbukti bahwa Penggugat yang pada hakekatnya mempunyai kewajiban untuk membayar fasilitas yang telah diberikan oleh Tergugat, dengan segala upaya berusaha untuk tidak membayar kewajibannya atau setidaknya tidaknya berupaya mengurangi kewajiban yang secara sepihak ditentukan sendiri secara melawan hukum yaitu sebesar Rp 664.377.843,- (enam ratus enam puluh empat juta tiga ratus tujuh puluh tujuh ribu delapan ratus empat puluh tiga rupiah), padahal kewajiban tersebut belum terhitung biaya, tak'wid, denda dan pajak-pajak yang belum terbayar sehingga Tergugat dengan tegas menolak nilai yang ditentukan sendiri oleh Penggugat tersebut. Adapun terkait dengan kewajiban yang harus dibayar oleh Penggugat akan dibuktikan nantinya pada acara pembuktian.

Maka berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan oleh Tergugat di atas, mohon kiranya Majelis Hakim dalam perkara *aquo* mengadili sebagai berikut:

#### DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Tergugat secara keseluruhan;
2. Membatalkan putusan sela tertanggal 10 Januari 2017 dan menyatakan Pengadilan Agama Mataram tidak berwenang mengadili perkara *aquo*;
3. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat sepenuhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Tergugat telah beritikad baik sehingga dilindungi oleh undang-

Hlm 30 dari 63 hlm Putusan Nomor 0508/Pdt.G/2016/PA.Mtr.

undang;

3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sepenuhnya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Bahwa dalam sengketa ini, baik Penggugat maupun Tergugat tidak mengajukan replik maupun duplik, masing-masing mencukupkan dengan gugatan dan jawaban sebagaimana tersebut diatas;

Bahwa untuk meneguhkan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan alat bukti berupa:

1. Fotokopi Surat Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Indah Purwani, S.H. kepada Kuasa Hukum Penggugat, tanggal 02 November 2016, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.1;
2. Fotokopi Surat Tanda Penerimaan Laporan Polisi, tanggal 25 Nopember 2009 yang dikeluarkan oleh Kepala Kepolisian Sektor Tanjung Resort Lombok Barat, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.2;
3. Fotokopi Surat Tanda Terima Laporan Polisi, tanggal 11 Agustus 2015 yang dikeluarkan oleh Kepala Kepolisian Sektor Gunungsari Resort Mataram, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.3;
4. Fotokopi Sisa Pembiayaan Perjanjian *akad Musyarakah* a.n SUHARYONO, yang dikeluarkan oleh PT. Bank BRI Syariah, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.4;
5. Fotokopi Sisa Pembiayaan Perjanjian *akad Murabahah*, yang dikeluarkan oleh PT. Bank BRI Syariah, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua

Majelis diberi tanda P.5;

6. Fotokopi Serah terima Barang (Sertifikat Tanah SHM 2548) dari SUHARYONO kepada RUDY ANDIPRAYOTO, tanggal 06 Desember 2010, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.6;
7. Fotokopi Surat Kuasa Untuk Menjual terhadap tanah SHM No 2548 dari SUHARYONO kepada RUDY ANDIPRAYOTO, tanggal 06 Desember 2010, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.7;

Bahwa atas alat bukti tersebut, telah diperlihatkan aslinya kepada Tergugat dan tergugat tidak berkeberatan;

Bahwa dalam persidangan Penggugat menyatakan tidak dapat mengajukan bukti surat-surat selain tersebut diatas, karena Penggugat tidak mendapatkan surat apapun baik asli maupun salinan, berupa:

- *Akta Murabahah* nomor 51, tanggal 12 Agustus 2009;
- *Akta Murabahah* nomor 54; tanggal 12 Agustus 2009;
- Akta Addendum Nomor 133,(*Akad Musyarakah*) tanggal 29 Desember 2009;
- Sertifikat-sertifikat dan bukti kepemilikan tanah milik Penggugat;
- Serta Sertipikat-sertipikat Hak Tanggungan atas tanah-tanah Penggugat tersebut, karena seluruhnya berada dalam penguasaan Tergugat;

Bahwa atas pernyataan Penggugat tersebut, Tergugat mengakui dan tidak berkeberatan;

Bahwa selanjutnya untuk meneguhkan dalil bantahannya, Tergugat mengajukan alat bukti berupa :

1. Fotokopi Undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan tidak dicocokkan dengan aslinya karena aslinya ada di Berita Negara, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.1;



2. Fotokopi Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PPU-X/2012, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan tidak dicocokkan dengan aslinya karena aslinya ada di Berita Negara, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.2;
3. Fotokopi Surat Edaran Bank Indonesia Kepada Semua Bank Syariah di Indonesia Nomor 10/14/DPbs, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan tidak dicocokkan dengan aslinya karena aslinya ada di Berita Negara, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.3;
4. Fotokopi Fatwa Dewan Syari'ah Nasional (DSN) Nomor 47/DSN-MUI/II/2005, tanggal 22 Februari 2005, Tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan tidak dicocokkan dengan aslinya karena aslinya ada di Majelis Ulama Indonesia, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.4;
5. Fotokopi Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 49/DSN-MUI/II/2005, tanggal 22 Februari 2005, Tentang Konvensi Akad Murabahah, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan tidak dicocokkan dengan aslinya karena aslinya ada di Majelis Ulama Indonesia, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.5;
6. Fotokopi Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000, tanggal 13 April 2000, Tentang Pembiayaan Musyarakah, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan tidak dicocokkan dengan aslinya karena aslinya ada di Majelis Ulama Indonesia, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.6;
7. Fotokopi Salinan Putusan Nomor 2860/Pdt.G/2013/PA.Mr, tanggal 30 September 2014, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan tidak dicocokkan dengan aslinya karena aslinya ada di Pengadilan Agama Mojokerto, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.7;
8. Fotokopi Salinan Putusan Nomor 5718/Pdt.G/2014/PA.Sby, tanggal 05 Mei 2015, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan tidak dicocokkan dengan aslinya karena aslinya ada di Pengadilan Agama Surabaya, lalu

- oleh Ketua Majelis diberi tanda T.8;
9. Fotokopi Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 51, tanggal 12 Agustus 2009 yang dibuat dihadapan Notaris Indah Purwani, S.H., bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.9;
  10. Fotokopi Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 54, tanggal 12 Agustus 2009 yang dibuat dihadapan Notaris Indah Purwani, S.H., bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.10;
  11. Fotokopi Akta Addendum Nomor 133, tanggal 29 Desember 2009, yang dibuat dihadapan Notaris Indah Purwani, S.H., bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.11;
  12. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No 659, tanggal 21 Juni 2005, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.12;
  13. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No 656, tanggal 28 Mei 2005, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.13;
  14. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No 1228, tanggal 7 Desember 1988, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Agraria u.b. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah Kabupaten Dati II Lombok Barat, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.14;
  15. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No 1230, tanggal 7 Desember 1988, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Agraria u.b. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah Kabupaten Dati II Lombok Barat, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.15;

16. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 334/2009 tanggal 05 Nopember 2009 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Indrawati, S.H., yang diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1243/2009, tanggal 18 Nopember 2009, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.16;
17. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 346/2009 tanggal 12 Nopember 2009 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Indrawati, S.H., yang diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1262/2009, tanggal 24 Nopember 2009, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.17;
18. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 104/2010 tanggal 24 Mei 2010 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Baiq Lily Chaerani, S.H., yang diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 44/2010, tanggal 09 Juni 2010, yang dikeluarkan oleh Pejabat Perwakilan Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.18;
19. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 62/2010 tanggal 22 Februari 2010 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Indrawati, S.H., yang diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 168/2010, tanggal 09 Maret 2010, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.18;
20. Fotokopi Surat Peringatan I (Pertama) Nomor B.836-KC-MTM/PEM/09/2010 tanggal 01 Oktober 2010, yang dikeluarkan oleh PT. Bank BRI Syariah Cabang Mataram, bukti surat tersebut telah diberi meterai

- cukup dan tidak dicocokkan dengan aslinya karena aslinya ada di Penggugat, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.20;
21. Fotokopi Surat Peringatan II (Kedua) Nomor B.987/KC-MTM/PEM/11/2010 tanggal 01 Nopember 2010, yang dikeluarkan oleh PT. Bank BRI Syariah Cabang Mataram, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan tidak dicocokkan dengan aslinya karena aslinya ada di Penggugat, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.21;
  22. Fotokopi Surat Peringatan 3 (Ketiga) Nomor B.201-KC-MTM/COL/02/2011, tanggal 11 Februari 2011, yang dikeluarkan oleh PT. Bank BRI Syariah Cabang Mataram, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan tidak dicocokkan dengan aslinya karena aslinya ada di Penggugat, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.22;
  23. Fotokopi Laporan Kunjungan nasabah/Call Report, tanggal 11 Februari 2011, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan tidak dicocokkan dengan aslinya karena aslinya ada di Penggugat, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.23;
  24. Fotokopi Rekening Koran Penggugat, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.24;
  25. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No 2548, tanggal 20 Nopember 2009, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.25;
  26. Fotokopi Serah Terima Barang, tanggal 06 Desember 2010, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan tidak dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.26;
  27. Fotokopi Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan tidak dicocokkan dengan aslinya karena aslinya ada di Berita Negara, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.27;

Bahwa alat-alat bukti tersebut, telah diperlihatkan aslinya kepada Penggugat dan Penggugat tidak berkeberatan;

Bahwa pada akhirnya Penggugat dan Tergugat masing mengajukan kesimpulan tertulis dan kemudian tidak mengajukan apa-apa lagi;

Bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini maka Semua Berita Acara Sidang yang mencatat jalannya peradilan serta surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini dinyatakan pula sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari duduk perkaranya serta telah dipertimbangkan oleh Pengadilan;

### **TENTANG HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagai terurai diatas;

Menimbang, bahwa sebelum memeriksa pokok sengketa, dalam persidangan pertama-tama Majelis telah memberi nasihat baik kepada Penggugat maupun Tergugat agar dapat menyelesaikan sengketanya secara damai dan kekeluargaan, akan tetapi tidak berhasil;

Menimbang bahwa, untuk memaksimalkan upaya perdamaian kepada para pihak, sesuai dengan ketentuan PERMA Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Mediasi, Majelis telah pula memerintahkan kepada Penggugat dan Tergugat untuk menyelesaikan sengketanya melalui mediasi, karena Mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa secara damai yang tepat, efektif dan dapat membuka akses yang lebih luas kepada pihak-pihak untuk memperoleh penyelesaian yang memuaskan serta berkeadilan; Akan tetapi berdasarkan laporan Mediator tertanggal 01 Desember 2016, dinyatakan bahwa para pihak gagal dalam mencapai kesepakatan dan perdamaian;

Menimbang, bahwa dalam persidang telah dibacakan surat gugatan Penggugat yang dalil-dalilnya tetap dipertahankan kebenarannya dan Penggugat tetap berteguh pada gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat telah menyampaikan jawaban yang pada pada pokoknya Tergugat berkeberatan atas gugatan Penggugat;

Menimbang bahwa, pada jawaban Tergugat tersebut disamping menjawab mengenai pokok perkara, Tergugat juga mengajukan eksepsi atau tangkisan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat mengajukan eksepsi, maka berdasarkan ketentuan Pasal 160 dan 161 RBg. sebelum Majelis mempertimbangkan dan memutus pokok perkara, terlebih dahulu perlu mempertimbangkan eksepsi Tergugat;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat tersebut pada pokoknya terdiri dari dua alasan, yaitu;

1. Eksepsi absolute (*Exceptie Van Onbeveogheid*), dengan alasan bahwa Pengadilan Agama Mataram tidak berwenang memeriksa dan mengadili gugatan ini, karena antara Penggugat dengan Tergugat telah ada klausula arbitrase bahwa jika terjadi sengketa antara Penggugat dan Tergugat maka pihak-pihak sepakat akan menyelesaikan sengketanya melalui BASYARNAS, dan;
2. Eksepsi bahwa gugatan Penggugat kabur (*Eksepsi Obscuurlibels*) dengan alasan bahwa gugatan Penggugat rancu (campur aduk) antara gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum;

### **Dalam Eksepsi:**

#### **a. Tentang Eksepsi Absolut:**

Menimbang, bahwa tentang eksepsi absolut dalam jawaban Tergugat a quo, merupakan pengulangan atas eksepsi yang telah disampaikan Tergugat pada persidangan tanggal 13 Desember 2016; Dan untuk *eksepsi absolute* a quo telah dipertimbangkan dan diputus oleh Majelis dalam "Putusan Sela" yang dibacakan dalam persidangan tanggal 10 Januari 2017, Putusan Sela a quo tertuang dalam Berita Acara Sidang Nomor 0508/Pdt.G/2016/PA.Mtr, tanggal 10 Januari 2017;

Bahwa bilamana Tergugat merasa tidak puas atau berkeberatan atas putusan sela a quo, maka Tergugat dapat mengajukan upaya hukum lanjutan yaitu banding bersama-sama dengan putusan akhir. Sehingga semestinya

Tergugat tidak perlu mengulang lagi eksepsi absolutnya dalam jawaban ke dua ini dan juga tidak perlu mengajukan permohonan pembatalan Putusan Sela a quo dalam forum ini;

**b. Tentang Eksepsi Bahwa Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuurlibels*):**

Menimbang, bahwa yang menjadi alasan bagi Tergugat bahwa gugatan Penggugat kabur pada pokoknya adalah:

1. Bahwa Penggugat mencampuradukkan antara gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dengan gugatan Wanprestasi; Karena dalam petitumnya Penggugat meminta kepada Majelis untuk menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melakukan Akad Pembiayaan yang tidak sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Tetapi pada posita gugatannya Penggugat dengan jelas mendalilkan gugatannya berdasarkan perjanjian/perikatan antara Penggugat dengan Tergugat, sehingga seharusnya gugatan (tuntutan) diajukan berdasarkan wanprestasi bukan berdasarkan perbuatan melawan hukum;
2. Bahwa lahirnya hak dan kewajiban yang berpotensi melahirkan sengketa, terdiri dari dua hal; Yaitu karena berdasarkan perjanjian/perikatan dan berdasarkan pelanggaran atas undang-undang. Pelanggaran terhadap hak dan kewajiban yang timbul karena perikatan diatur dalam Pasal 1320 dan 1338 KUHPerdara; Apabila ada pihak yang tidak melakukan kewajibannya, maka pihak tersebut dikatakan sebagai telah melakukan wanprestasi. Sedangkan pelanggaran terhadap hak dan kewajiban yang timbul atas dasar undang-undang disebut perbuatan melawan hukum, hal ini diatur berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara;
3. Bahwa penggabungan antara gugatan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, menjadikan gugatan tersebut kabur. Sesuai dengan yurisprudensi/Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1075 K/Sip/1980 tertanggal 8 Desember 1982, dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2123 K/Sip/1996 tertanggal 29 Juni 1998;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut Tergugat memohon agar Majelis menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat tersebut, Penggugat tidak memberikan tanggapan;

Bahwa atas eksepsi Tergugat tersebut, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

1. Bahwa yang dimaksud gugatan kabur adalah gugatan yang gelap dan samar-samar sehingga sulit difahami secara obyektif; Hal tersebut bisa terjadi karena uraian posita atau *fundamentum petendi (middelen van den eis)*nya yang tidak sinkron dengan petitumnya; Atau bisa terjadi karena obyeknya yang tidak jelas, misalnya tanah yang digugat tidak disebut letak, luas dan batas-batasnya serta lain-lain sebab ;
2. Bahwa jika dipahami secara seksama dan obyektif, substansi gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum, bukan gugatan wanprestasi; Kalaupun dalam posita gugatan Penggugat mendalilkan adanya perikatan/perjanjian *akad murabahah* dan atau *akad musyarakah* antara Penggugat dengan Tergugat, maka hal tersebut adalah untuk memperjelas fakta kejadian yang melatarbelakangi gugatan (*rechtsgrond*);
3. Bahwa demikian juga petitum-petitum yang ingin dituntut oleh Penggugat adalah mengenai pembatalan akad dan keberatan terhadap permohonan Tergugat kepada KPKNL untuk menjalankan lelang dan pengosongan; Gugatan pengembalian asli SHM No. 2548 (Obyek Sengketa V) dan ganti rugi immoril dan meteriil;

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, jelas dan tegas bahwa yang mendasari gugatan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH) bukan gugatan wanprestasi, penggabungan gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hokum. sehingga eksepsi Tergugat tersebut tidak beralasan hukum karenanya haruslah ditolak;

### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah bahwa Penggugat berkeberatan dengan *akad murabahah* maupun *akad musyarakah* antara Penggugat dengan Tergugat karena dinilai



oleh Penggugat sebagai melanggar prinsip-prinsip syariah sehingga akad tersebut melanggar hukum; Penggugat berkeberatan atas Surat Perintah Pengosongan Jaminan Bank dari Tergugat kepada Penggugat, serta Penggugat berkeberatan Sertifikat Tanah (SHM) Nomor 2548 (Obyek Sengketa V) yang hingga kini dikuasai oleh Tergugat karena tidak diikat dengan Hak Tanggungan, sehingga semua tindakan Tergugat tersebut adalah perbuatan melawan hukum; Oleh karena itu Penggugat mohon semua tindakan itu dibatalkan dan Tergugat dihukum untuk mengembalikan Obyek Sengketa V kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat berkeberatan jika dikatakan bahwa akad-akad antara Penggugat dengan Tergugat tersebut sebagai akad yang tidak sesuai dengan prinsip syariat dan melawan hukum; demikian juga perihal Surat Perintah Pengosongan obyek jaminan Bank oleh Tergugat kepada Penggugat serta penahanan SHM Nomor 2548 a.n. Penggugat, karena semua tindakan yang dilakukan Tergugat telah sesuai dengan hukum karena Penggugat telah melakukan wanprestasi atas *akad-akad* antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, atas sengketa Penggugat dengan Tergugat tersebut Majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa pertama, dari dalil-dalil pokok dalam gugatan Penggugat, tidak dibantah oleh Tergugat; Jawaban Tergugat tersebut dapat dikatakan sejalan dan tidak bertentangan secara *diametral* dengan dalil-dalil Penggugat; sehingga dalil-dalil pokok Penggugat yang menjadi fakta dapat disimpulkan sebagai berikut;

1. Pada tanggal 12 Agustus 2009 di hadapan Notaris Indah Purwani, S.H. Penggugat dengan Tergugat telah bersama-sama mengadakan dan menyetujui 2 (dua) **Akad Murabahah** yaitu: *Akad Murabahah* nomor 51 dan *Akad Murabahah* nomor 54;
2. *Akad Murabahah* nomor 51, harga perolehan/pembayaran bank sebesar Rp. 400.000.000, (*al-tsaman al-awwal*) dengan keuntungan bank (*al-ribh*) sebesar Rp. 374.304.000.- sehingga yang harus dibayar oleh Penggugat

kepada Tergugat sebesar Rp. 774.304.000,-; Pembayaran dapat diangsur selama 120 bulan, dari tanggal 12 Agustus 2009, setiap bulannya sebesar Rp6.453.000,- (Enam juta empat ratus lima puluh tiga ribu rupiah) untuk 119 bulan dan Rp6.397.000,- (Enam juta tiga ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah) untuk pembayaran bulan ke 120; dan angsuran akan berakhir tanggal 12 Agustus 2019;

3. *Akad Murabahah* nomor 54, harga perolehan/pembayaran Bank sebesar Rp.350.000.000,- dengan keuntungan Bank (Tergugat) sebesar Rp. 96.075.000,- sehingga yang harus dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp.446.075.000,- yang dapat diangsur selama 36 bulan dari tanggal 12 Agustus 2009 dengan angsuran perbulannya sebesar Rp12.391.000,- (Dua belas juta tiga ratus sembilan puluh satu ribu rupiah) untuk 35 bulan dan Rp12.390.000,- (dua belas juta tiga ratus sembilan puluh ribu rupiah) untuk pembayaran bulan ke 36; angsuran berakhir tanggal 12 Agustus 2012;
4. *Akad murabahah* nomor 51 dan akad murabahah nomor 54 tersebut, oleh Penggugat diikat dengan Pembebanan Hak Tanggungan atas 4 (empat) bidang tanah milik Penggugat sebagai jaminan;
5. *Akad Murabahah* nomor 51, dijamin dengan 2 obyek, yaitu: Obyek Sengketa I berupa Tanah SHM No. 656 atas nama SUHARTONO (Penggugat) dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 334/2009, tanggal 5 Nopember 2009 dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat Nomor 1243/2009, tanggal 18-11-2009; dan Obyek Sengketa II, yaitu tanah SHM No. 659 atas nama SUHARTONO (Penggugat) dengan AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) Nomor 268/2009, tanggal 08 Setember 2009 dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat Nomor 1262/2009, tanggal 24-11-2009;
6. *Akad murabahah* nomor 54, dijamin dengan 2 obyek, yaitu : Obyek Sengketa III berupa tanah SHM No. 1228 atas nama SUHARTONO (Penggugat) dengan AKTA PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN (APHT)

Nomor 104/2010, tanggal 24 Mei 2010 dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat Nomor 44/2010, tanggal 09-06-2010 dan Obyek Sengketa IV yaitu tanah SHM nomor 1230 atas nama SUHARTONO (Penggugat) dengan AKTA PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN (APHT) Nomor 62/2010, tanggal 22 Pebruari 2010 dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat Nomor 168/2010, tanggal 09-03-2010 ;

7. Atas Akad Murabahah nomor 51 dan nomor 54 tersebut, Penggugat dapat membayar angsuran yang disepakati hanya beberapa bulan (hanya 3 bulan), karena sejak bulan Nopember 2009 Penggugat tidak lagi dapat membayar angsuran kepada Tergugat karena Penggugat mendapat musibah perampokan, sehingga seluruh barang dagangan Penggugat musnah;
8. Bahwa pada tanggal 29 Desember 2009 Penggugat dengan Tergugat sepakat melakukan restrukturisasi *akad murabahah* nomor 54, dengan mengkonversinya menjadi *Akad Musyarakah* nomor 133 sebagai perjanjian Addendum; yang pada pokoknya Penggugat harus mengembalikan modal Tergugat dalam tempo 5 (lima) tahun, terbagi 5 tahap,yaitu :
  1. Tahun Pertama (I) sebesar Rp. 30.000.000,- untuk angsuran pokok;
  2. Tahun Kedua (II) sebesar Rp. 30.000.000,- untuk angsuran pokok;
  3. Tahun Ketiga (III) sebesar Rp. 60.000.000,- untuk angsuran pokok;
  4. Tahun Keempat (IV) sebesar Rp. 100.000.000,- untuk angsuran pokok.
  5. Tahun Kelima (V) sebesar Rp. 106.947.676,- untuk angsuran pokok;Akan Penggugat tetap tidak punya kemampuan membayar/mengangsuran pengembalian modal kepada Tergugat;
9. Bahwa pada tanggal 6 Desember 2012, Penggugat menyerahkan Obyek Sengketa V, yaitu Sertifikat Tanah SHM Nomor 2548 kepada Tergugat dengan maksud agar dilakukan penjualan oleh Tergugat guna menutup/membayar kewajiban-kewajiban Penggugat kepada Tergugat, akan tetapi hingga kini penjualan tanah tersebut tidak terlaksana dan Obyek

Sengketa V kini masih dikuasai Tergugat;

10. Bahwa pada tanggal 04 April 2014 Tergugat menyampaikan surat Nomor B.509-KC-MTM/ADP/04/2014 tentang Pemberitahuan Lelang Eksekusi atas 4 (empat) obyek sengketa yang menjadi jaminan atas akad *Murabahah* Penggugat ;

Menimbang, bahwa tentang alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti P-1, P-2, P-3, P-6 dan P-7 berkaitan dan memperkuat kebenaran dalil-dalil Penggugat, akan tetapi alat bukti tersebut tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut karena dalil-dalil yang berkaitan dengan alat bukti a quo tidak dibantah oleh Tergugat;

Menimbang, bukti-bukti yang diajukan Tergugat, yaitu: Bukti T-1, T-2, T-3, T-4, T-5, T-6, T-7, T-8 dan T-27 berupa fotocopi Peraturan Perundang-undangan dan Fatwa DSN serta Putusan-putusan Pengadilan, tidak berkaitan dengan sengketa Penggugat dan Tergugat; Sedangkan alat bukti selebihnya, yaitu: Bukti T-9, T-10, T-11, T-12, T-13, T-14, T-15, T-16, T-17, T-18, T-19, T-20, T-21, T-22, T-23, T-24, T-25, dan T-26 bukti-bukti tersebut berkaitan pokok yang disengketakan Penggugat dan Tergugat, akan tetapi bukti-bukti tersebut sejalan dan tidak bertentangan dengan dalil-dalil gugatan Penggugat;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, Majelis perlu mempertimbangkan satu persatu petitum gugatan Penggugat, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa petitum gugatan nomor 3, Penggugat memohon agar 3 (tiga) akad antara Penggugat dengan Tergugat yaitu:

1. *Akad Murabahah* Nomor 51 tanggal 12 Agustus 2009 ;
2. *Akad Murabahah* Nomor 54 tanggal 12 Agustus 2009 ;
3. Akta Adendum Nomor 133 (*Akad Musyarakah*) tanggal 29 Desember 2009 ; dinyatakan tidak sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, dengan alasan pada pokoknya akad-akad tersebut dilatar belakangi adanya bujuk rayu karyawan Tergugat (Rudy Andiprayoto) ; dengan janji-janji Tergugat bahwa sistem pinjaman adalah bagi-hasil dan tempo kredit yang dijanjikan selama 10 tahun ternyata diseplit oleh Tergugat ; Untuk akad *Murabahah* sebesar Rp.400.000.000,- dikabulkan oleh Tergugat dapat diangsur selama 10

tahun (120 bulan) sedangkan untuk akad murabahah sebesar Rp.350.000.000,- harus diangsur oleh Penggugat selama 3 tahun (36 bulan), sehingga Penggugat menjadi berat mengangsur, disamping alasan tersebut Penggugat berpendapat bahwa menurut FATWA DEWAN SYARI'AH NASIONAL (DSN) NO. 49/DSN-MUI/II/2005 dimana Fatwa tersebut tidak ditentukan adanya Addendum, akan tetapi ditentukan membuat Akad baru ;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat pada pokoknya berkeberatan, karena semua akad yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat telah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dan Fatwa DSN serta memenuhi syarat-syarat dan *rukun akad*;

Bahwa atas sengketa tersebut, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

**Berdasarkan fakta diatas :**

1. Penggugat dengan Tergugat secara bersama-sama telah menyetujui 3 akad a quo, yaitu :
  - Akad Murabahah Nomor 51 tanggal 12 Agustus 2009 ;
  - Akad Murabahah Nomor 54 tanggal 12 Agustus 2009 ;
  - Akta Adendum Nomor 133 (*Akad Musyarakah*) tanggal 29 Desember 2009 ;
2. Majelis berpendapat bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat berupa mempengaruhi Penggugat agar mau bertransaksi dengan Tergugat dan kemudian terdapat ketidak sesuaian masa angsuran yang dijanjikan, tidak dapat dikatakan sebagai bertentangan dengan prinsip syariah yang dapat dijadikan alasan pembatalan atas 3 (tiga) akad antara Penggugat dengan Tergugat tersebut, karena akad antara Penggugat dengan Tergugat telah memenuhi syarat dan rukun sebuah akad yaitu ; adanya dua orang yang berakad (*aqidaini*), obyek akad yang bermanfaat dan halal, tujuan akad yang jelas dan kesepakatan kedua belah pihak ;
3. Bahwa sejauh yang dilakukan oleh Tergugat untuk mempengaruhi dan menarik hati Penggugat agar Penggugat mau bertansaksi dengan Tergugat

sebagaimana didalilkan Penggugat dalam posita nomor 1 s/d. nomor 5 gugatan, Majelis berpendapat bahwa perbuatan Tergugat tersebut adalah melanggar *etika bisnis* yang penilaian maupun sanksinya menjadi tanggung jawab dan kewenangan Pengawas Perbankan dalam hal ini Lembaga Otoritas Jasa Keuangan (OJK);

4. Bahwa produk-produk *akad* Perbankan Syariah secara material telah mendapatkan pengabsahan dari DSN MUI dan secara formal senantiasa mendapatkan pengawasan dari lembaga yang berwenang yaitu Dewan Pengawas Syariah (DPS) secara aktif dan terus menerus; Kalaupun dalam proses akad antara Penggugat dengan Tergugat tersebut terlihat adanya *Take Over Transaksi* Non Syariah kepada Transaksi Syariah, yaitu penutupan hutang-hutang Penggugat kepada Bank BCA Cabang Mataram dan Bank Danamon Cabang Mataram yang masih belum lunas oleh Bank BRI Syariah, hal tersebut dapat dibenarkan secara syar'i, dengan alasan bahwa Riba menurut syar'i termasuk dosa besar yang dapat melebur amal kebajikan dan mendapatkan ancaman peperangan dari Allah dan RasulNya, serta ancaman kekal di dalam neraka. Maka bagi umat Islam wajib hukumnya untuk meninggalkan riba agar selamat hidupnya di dunia dan akhirat;

Bahwa solusi dari permasalahan diatas adalah dibolehkannya pengambilalihan transaksi non-syariah ke transaksi syariah (*take over*) ke bank syariah atau lembaga pembiayaan syariah; sebagaimana Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Utang. Pengalihan transaksi non-syariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai syariah di dalam fatwa tersebut dapat menggunakan empat alternatif, yaitu:

- 1) Menggunakan *akad al-Qordh, al-Bai' wa al-Murobahah*;
- 2) Menggunakan *akad al-Syirkah al-Milk wa al-Murobahah*;
- 3) Menggunakan *akad al-Qordh wa al-Ijarah*; dan
- 4) Menggunakan *akad al-Qordh, al-Bai', wa al-Ijarah Mumtahiya bi al-Tamlík* (IMBT).

5. Bahwa demikian juga tentang alasan Penggugat bahwa, restrukturisasi yang dilakukan oleh Tergugat atas *Akad Murabahah* nomor 54 dengan perjanjian *Addendum* adalah melanggar Fatwa DSN No. 49/DSN-MUI/II/2005 Tentang Konversi Akad Murabahah, karena dalam Fatwa tersebut tidak ada ditentukan adanya *Addendum* akan tetapi harus membuat Akad baru ;

Majelis berpendapat, bahwa *Addendum* adalah merupakan perjanjian tambahan dari perjanjian yang ada sebelumnya yaitu *Akad Murabahah* Nomor 54, bentuk atau isi dari perjanjian tambahan (*addendum*) tersebut berupa akad baru yaitu ***Akad Musyarakah***, sehingga perjanjian *Addendum* tersebut hanya merupakan istilah teknis dalam hukum perdata. Hal ini tidak berarti menyimpang dari Fatwa DSN No. 49/DSN-MUI/II/2005 ;

Maka berdasarkan fakta dan pertimbangan-pertimbangan tersebut Majelis berpendapat bahwa Penggugat tidak mempunyai alasan yang kuat untuk mengajukan permohonan pembatalan akad-akadnya dengan Tergugat, sehingga petitum nomor 3 gugatan Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa pada petitum nomor 2 gugatan Penggugat, Penggugat memohon kepada Pengadilan, agar menyatakan hukum bahwa sisa Pinjaman Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp.664.377.843,- (enam ratus enam puluh empat juta tiga ratus tujuh puluh tujuh ribu delapan ratus empat puluh tiga rupiah) dengan alasan Penggugat tidak berkemampuan karena hartanya telah dirampok;

Bahwa atas gugatan tersebut Tergugat pada pokoknya berkeberatan, karena Tergugat telah melakukan wanprestasi ;

Bahwa atas sengketa tersebut Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

**Berdasarkan fakta diatas:**

1. Penggugat telah mengikat perjanjian dengan Tergugat dengan *Akad Murabahah No. 51* dan *Akad Murabahah Nomor 54* yang direstrukturisasi dengan *Akad Musyarakah*, berdasarkan perjanjian *Addendum No. 133*;

2. Sejak bulan Nopember 2009 Penggugat kesulitan memenuhi kewajibannya membayar angsuran yang disepakati antara Penggugat dengan Tergugat ; Berdasarkan ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata menyatakan, “Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”. Berdasarkan pasal tersebut Penggugat dapat dinyatakan sebagai wanprestasi kepada Tergugat;
3. Berdasarkan bukti P-4, yang diajukan Penggugat berupa *print aut* Sisa Pembiayaan yang dikeluarkan PT. Bank BRI Syariah, terbukti bahwa sisa pembiayaan untuk produk/*akad Musyarakah*, pada posisi 10 April 2014, kewajiban yang harus dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp.326.947.676,- ; dan berdasarkan bukti P-5, berupa *print aut* Sisa Pembiayaan yang dikeluarkan PT. Bank BRI Syariah, terbukti bahwa sisa pembiayaan untuk produk/*Akad Murabahah*, pada posisi 10 April 2014, kewajiban yang harus dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp.646.014.123,- sehingga total kewajiban yang harus dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat untuk 2 (dua) produk/*akad* tersebut sebesar Rp. 972.961.799,- (sembilan ratus tujuh puluh dua juta sembilan ratus enam puluh satu ribu tujuh ratus sembilan puluh sembilan rupiah) ;
4. Penggugat telah meletakkan Hak Tanggungan pada Obyek Sengketa I. II. III dan IV atas akad-akadnya dengan Tergugat ; Berdasarkan itu terbukti bahwa Penggugat memiliki harta berupa 4 (empat) bidang tanah yang telah dijaminkan kepada Tergugat dan Obyek Sengketa V yang tidak diikat dengan Pembebanan Hak Tanggungan ;
5. Bahwa dalam persidangan tidak terdapat alasan yang kuat bagi Penggugat untuk dapat mengurangi kewajiban Penggugat membayar kewajibannya kepada Tergugat sebesar Rp. 972.961.799,- (sembilan ratus tujuh puluh dua juta sembilan ratus enam puluh satu ribu tujuh ratus sembilan puluh sembilan rupiah) menjadi sebesar Rp.664.377.843,- (enam ratus enam puluh empat juta tiga ratus tujuh puluh tujuh ribu delapan ratus empat puluh



tiga rupiah) karena alasan tidak mampu disebabkan *muflis* (pailit) atau karena *ibra'* (pembebasan) dari Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah wanprestasi kepada Tergugat dan Penggugat telah meletakkan Hak Tanggungan atas akad-akadnya dengan Tergugat, maka berdasarkan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan, apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. dan Tergugat (Bank BRI Syariah) sebagai pemegang hak tanggungan, secara hukum, berhak atas kekuasaan sendiri menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan (Penggugat) dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya, jika terdapat sisa hasil penjualan, maka sisa tersebut menjadi hak pemberi Hak Tanggungan (Penggugat).

Berdasarkan fakta dan pertimbangan tersebut diatas, Majelis berpendapat bahwa Penggugat memiliki kemampuan untuk membayar kewajibannya kepada Tergugat dari hasil pelelangan obyek jaminan, maka gugatan Penggugat pada posita nomor 2 (dua) tidak beralasan hukum, karenanya haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa pada petitum nomor 4 (empat) dan Nomor 6 gugatan Penggugat, Penggugat memohon kepada Pengadilan agar Permohonan Eksekusi Lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Mataram dan Surat Permohonan Pengosongan Jaminan Bank dari Tergugat Nomor B.085-KC-MTM/ADP/08/2016, tertanggal 08 Agustus 2016, terhadap Obyek Sengketa I, II, III dan IV adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat berkeberatan dengan alasan pada pokoknya karena Penggugat telah wanprestasi sehingga Tergugat mempunyai alasan hukum untuk mengajukan permohonan Pelelangan dan Pengosongan tersebut; Oleh karena itu Tergugat mohon agar gugatan Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat dan keberatan Tergugat tersebut Majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

**Bahwa berdasarkan fakta dipersidangan ditemukan:**

1. Pada tanggal 12 Agustus 2009 di hadapan Notaris Indah Purwani, S.H. Penggugat dengan Tergugat telah bersama-sama mengadakan dan menyetujui 2 (dua) *Akad Murabahah* yaitu *Akad Murabahah* nomor 51 dan nomor 54;
2. *Akad Murabahah* nomor 51, sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) sebagai harga perolehan/pembayaran Bank, dengan keuntungan Bank (Tergugat) sebesar Rp. 374.304.000,- (tiga ratus tujuh puluh empat juta enam ratus ribu rupiah) sehingga harga yang harus dibayar oleh Penggugat sebesar Rp. 774.304.000,- diangsur selama 120 bulan (10 tahun), setiap bulannya sebesar Rp6.453.000,- untuk 119 bulan dan Rp6.397.000,- untuk pembayaran bulan ke 120; angsuran akan berakhir tanggal 12 Agustus 2019;
3. *Akad Murabahah* nomor 54, sebesar Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) sebagai harga perolehan/pembayaran Bank, dengan keuntungan Bank (Tergugat) sebesar Rp. 96.075.000,- (sembilan puluh enam juta tujuh puluh lima ribu rupiah) sehingga harga yang harus dibayar oleh Penggugat sebesar Rp.446.075.000,- diangsur selama 36 bulan (3 tahun) setiap bulannya sebesar Rp12.391.000,- untuk 35 bulan dan Rp12.390.000,- untuk pembayaran bulan ke 36; angsuran telah berakhir tanggal 12 Agustus 2012; yang kemudian direstrukturisasi dengan *Akad Musyarakah* (Addendum Nomor 133) yang pengembalian modal Tergugat oleh Penggugat berakhir pada bulan Agustus 2014 ;

Menimbang, bahwa *Akad Murabahah*, dalam istilah bahasa berarti saling menguntungkan (*Deferred Paymen Sale*) yaitu suatu bentuk jual beli tertentu dimana penjual menyatakan biaya perolehan secara transparan, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut dan tingkat keuntungannya (*margin*) yang diinginkan;

Menimbang, bahwa Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES),

Hlm 50 dari 63 hlm Putusan Nomor 0508/Pdt.G/2016/PA.Mtr.

mendefinisikan bahwa *murabahah* adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh *shahib al-mal in casu* Bank BRI Syariah (Tergugat) dengan pihak yang membutuhkan *in casu* Penggugat melalui transaksi jual-beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi *shahib-al-mal* (Bank) dan pembayarannya secara tunai atau angsur;

Menimbang, bahwa menurut Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, akad *murabahah* akad “pembiayaan” suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati;

Menimbang, bahwa walaupun menurut Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008 bahwa *akad murabahah* adalah “akad pembiayaan *murabahah*”, alasannya adalah karena akad jual-beli memberikan konsekwensi pajak atas jual-beli yang berakibat akan terjadi *double taxatioan*, yakni pajak yang harus dibayar pada saat Bank melakukan pembelian dan pajak penjualan yang dilakukan oleh Bank kepada nasabah disamping pajak-pajak lainnya, akibatnya beban yang harus ditanggung oleh nasabah Bank Syariah akan menjadi lebih tinggi ketimbang nasabah Bank Konvensional, jika demikian maka Bank-bank Syariah akan berat bersaing dengan Bank Konvensional. Maka penyebutan “pembiayaan” dalam *Akad Murabahah* tidak dalam arti yang sebenarnya seperti dalam *akad mudharabah* dan *akad musyarakah*;

Bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Majelis berpendapat bahwa *akad murabahah* antara Penggugat dengan Tergugat substansinya adalah akad ***jual-beli*** bukan pembiayaan yang berorientasi bagi-hasil seperti halnya *akad mudharabah* dan *akad musyarakah* ;

Menimbang, bahwa oleh karena *akad* antara Penggugat dengan Tergugat adalah akad jual-beli dengan harga tangguh (*al-ajil*), maka kebolehan Penggugat membayar secara angsur tersebut harus dipandang sebagai ikhtiar (kelonggaran) dari Tergugat agar Penggugat mampu membayar harga yang disepakati yang nilainya jauh lebih tinggi dari harga tunai (*differed payment*); dalam hal ini *akad murabahah* nomor 51 dari harga perolehan Bank sebesar

Rp. 400.000.000,- dijual seharga Rp. 774.304.000,-

Menimbang, bahwa pada dasarnya semua *akad syari'ah* tidak berbasis bunga, sehingga semestinya tidak ada pengaruh waktu. Maka dalam Ekonomi Syariah, terdapat prinsip tidak boleh ada "***time value of money***" yaitu prinsip yang menyebutkan bahwa uang sebesar satu rupiah yang diterima saat ini, lebih bernilai dibanding satu rupiah yang akan diterima pada waktu yang akan datang, karena prinsip ini merupakan ciri dari transaksi konvensional yang menjalankan prinsip bunga yang ribawi; Dengan kata lain bahwa dalam *Akad Murabahah* secara hukum tidak dapat dibenarkan eksekusi lelang atas Hak Tanggungan atas dasar Wanprestasi di tengah-tengah masa angsuran masih berjalan atau masa angsuran belum berakhir. Jika demikian sama halnya menjalankan "*time-value of money*" yang merupakan ciri menjalankan *riba al-nasi'ah* yaitu riba karena penagguhan; Tepatnya dalam *Akad Murabahah* eksekusi lelang atas Hak Tanggungan untuk pembayaran seluruh harga yang disepakati harus menunggu sampai berakhirnya masa angsuran;

Maka disinilah Tergugat selaku kreditur yang niat dan tujuan semula ingin membantu Penggugat agar dapat perekonomiannya dapat berkembang dengan membuka usaha, mengetrapkan firman Allah dalam Al Qur'an Surat Al Baqarah ayat 280 mengajarkan bahwa bilamana si berhutang mendapatkan kesulitan, hendaklah ia diberikan tangguh :

مَيْسَرَةً إِلَىٰ فَنَظْرَةً عُسْرَةً دُونَكَ وَإِن

Artinya: *Dan jika (orang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai ia kelapangan"*

Menimbang, bahwa moral etis yang terkandung dalam ayat tersebut mengajarkan kepada Tergugat selaku kreditur dalam hal ini Bank BRI Syari'ah, untuk memberikan tangguh kepada debitur (Penggugat) yang tengah mendapatkan kesulitan, bukankah Tergugat telah mendapatkan jaminan pelunasan dari Penggugat berupa yang telah diikat dengan Pembebanan Hak Tanggungan;

Bahwa berdasarkan fakta, *Akad Murabahah* Nomor 54, tanggal 12

Hlm 52 dari 63 hlm Putusan Nomor 0508/Pdt.G/2016/PA.Mtr.

Agustus 2009 disepakati antara Penggugat dengan Tergugat bahwa Penggugat dapat mengangsur selama 3 Tahun atau 36 bulan/36 kali angsuran, yang kemudian distrukturisasi dengan *Akad Musyarakah*, yang masa pengembalian modalnya telah berakhir bulan Agustus 2014;

Bahwa berdasarkan fakta, *akad Murabahah* Nomor 51, tanggal 12 Agustus 2009; disepakati antara Penggugat dengan Tergugat bahwa Penggugat dapat mengangsur selama 10 atau 120 kali angsuran, yang masa angsurannya akan berakhir tanggal 12 Agustus 2019; Maka jika Tergugat menuntut pemenuhan pembayaran seluruh harga sebesar Rp. 774.304.000,- berarti Tergugat meminta pembayaran penuh sebelum jatuh tempo yaitu tanggal 12 Agustus 2019. Jika demikian yang terjadi maka sama halnya Tergugat menjalankan prinsip "*time value of money*" ; yang menyerupai (*tasabuh*) dengan menjalankan ***riba al-nasi'ah*** karena waktu diberikan nilai harga secara tersendiri;

Maka berdasarkan fakta dan pertimbangan-pertimbangan diatas, Majelis berpendapat bahwa, permohonan lelang dan pengosongan oleh Tergugat kepada Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara Mataram, atas Obyek Sengketa III dan Obyek Sengketa IV dapat dibenarkan oleh hukum, sedangkan permohonan lelang dan pengosongan atas obyek sengketa I dan Obyek Sengketa II yaitu:

1. Sebidang tanah seluas 296 M<sup>2</sup> beserta bangunan Ruko yang berdiri diatasnya, yang terletak di Desa Jenggala, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Lombok Utara (dahulu Kabupaten Lombok Barat), Propinsi Nusa Tenggara Barat, sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 656 atas nama SUHARYONO; dan;
2. Sebidang tanah seluas 390 M<sup>2</sup> beserta bangunan Ruko yang berdiri diatasnya yang terletak di Desa Jenggala, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Lombok Utara (dahulu Kabupaten Lombok Barat), Propinsi Nusa Tenggara Barat, sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 659 atas nama SUHARYONO;

Adalah melawan hukum;

Menimbang, bahwa petitum Penggugat nomor 5, Penggugat memohon agar Tergugat dihukum untuk menjual Obyek Sengketa I s/d IV secara bersama-sama dengan Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat berkeberatan dengan alasan karena Tergugat telah wanprestasi, sedangkan penjualan jaminan apakah bersama dengan Penggugat atau langsung melalui lelang sepenuhnya merupakan kewenangan Tergugat yang dilindungi oleh undang-undang. Terkait dengan harga penjualan adalah wewenang jasa penilai independen serta hukum pasar;

Menimbang, bahwa atas sengketa tersebut diatas, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

Bahwa berdasarkan fakta diatas :

1. *Akad Murabahah* nomor 54, oleh Penggugat dijamin dengan 2 obyek, yaitu Obyek Sengketa III berupa tanah SHM No. 1228 dengan AKTA PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN (APHT) Nomor 104/2010, tanggal 24 Mei 2010 dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat Nomor 44/2010, tanggal 09-06-2010 dan Obyek Sengketa IV yaitu tanah SHM nomor 1230 atas nama SUHARTONO (Penggugat) dengan AKTA PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN (APHT) Nomor 62/2010, tanggal 22 Pebruari 2010 dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat Nomor 168/2010, tanggal 09-03-2010 ;
2. Penggugat telah melakukan wanprestasi atas *Akad Murabahah* nomor 54 yang dikonversi dengan *Akad Musyarakah* berdasarkan perjanjian Addendum Nomor 133), yang masa angsur/pengembalian modalnya berakhir sejak Agustus 2014 ;
3. Bahwa berdasarkan bukti T-20, T-21 dan T-22 yang diajukan Tergugat, terbukti bahwa Tergugat telah mensomasi (menegur) kepada Penggugat untuk memenuhi prestasinya sebanyak 3 (tiga) kali yaitu Surat Teguran (somasi) dilayangkan Tergugat pada tanggal 1 Oktober 2010, tanggal 1

Nopember 2010 dan tanggal 11 Februari 2011;

Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dan apabila debitur cidera janji maka berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan tersebut, pemegang hak tanggungan berhak mohon eksekusi sertifikat hak tanggungan. Sebagaimana diatur oleh Pasal 6 UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan; Karenanya Tergugat selaku pemegang hak tanggungan, memiliki hak untuk melakukan penjualan barang jaminan milik Penggugat melalui pelelangan umum;

Menimbang, bahwa Pasal 20 ayat (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan, jika dengan demikian itu akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak;

Menimbang, bahwa Pasal 20 ayat (3) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 ditentukan Pelaksanaan penjualan dibawah tangan tersebut hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pembeli dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/ atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan;

Maka berdasarkan fakta dan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka terbukti bahwa pemberitahuan permohonan lelang atau masa Penggugat telah melakukan wanprestasi lewat begitu lama atau setidaknya-tidaknya telah lebih dari 1 (satu) bulan, maka posita 5 gugatan Penggugat tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa petitum nomor 6 gugatan Penggugat memohon agar Surat teguran Tergugat kepada Penggugat untuk pengosongan jaminan Bank dinyatakan melanggar hukum;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat berkeberatan dengan alasan bahwa karena Tergugat telah Wanprestasi;

Bahwa atas sengketa tersebut Majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

**Bahwa berdasarkan bukti diatas :**

1. Sejak Nopember 2009, Penggugat telah tidak lagi dapat memenuhi kewajiban membayar angsuran akad-akadnya dengan Tergugat, karenanya Penggugat telah wanprestasi kepada Tergugat;
2. Bahwa Penggugat telah mengikatkan diri dengan Tergugat dan telah meletakkan Hak Tanggungan atas tanah milik Penggugat;
3. Bahwa Pembebanan Hak Tanggungan Tersebut telah didaftar pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Mataram (bukti T-18 Dan T-19) sehingga telah memenuhi ketentuan Pasal 13 UU Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa berdasarkan penjelasan umum Undang-Undang Hukum Hak Tanggungan (UUHT) dinyatakan bahwa: *“Bahwa jika debitur cedera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”*

Menimbang, bahwa dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT ketentuan yang berbunyi bahwa: *“Apabila debitur cedera janji, maka berdasarkan: (a) hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6; atau (b) titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditemukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.*

Berdasarkan fakta dan pertimbangan-pertimbangan tersebut, Tergugat secara hukum berhak melakukan permintaan pengosongan obyek jaminan bank, oleh karena itu gugatan Penggugat tersebut patut ditolak;

Menimbang, bahwa petitum nomor 7 dan nomor 8 gugatan Penggugat, Penggugat memohon agar Pengadilan menyatakan bahwa Tergugat yang



sampai saat ini menguasai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2548 atas nama Suharyono (Penggugat) adalah Perbuatan Melawan Hukum; Dan oleh karenanya kepada Tergugat atau siapapun Juga yang menguasai asli SHM No. 2548 tersebut harus dihukum untuk mengembalikan asli SHM No. 2548 kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Tersebut Tergugat berkeberatan, dengan alasan bahwa Penggugat telah melakukan Wanprestasi, sedangkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2548 atas nama Suharyono (Tergugat) tersebut adalah merupakan jaminan tambahan dan hal itu diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat secara sukarela;

Menimbang, bahwa atas sengketa Penggugat dengan Tergugat sebagai tersebut diatas, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

**Bahwa berdasarkan fakta diatas:**

1. Pada tanggal 29 Desember 2009 Penggugat dengan Tergugat sepakat melakukan restrukturisasi *akad murabahah* nomor 54, dengan mengkonversinya menjadi *Akad Musyarakah* (Addendum nomor 133) yang isinya Penggugat harus mengembalikan modal/membayar cicilan kepada Tergugat dalam tempo 5 (lima) tahun dengan 5 (lima) tahap, yakni :
  - Tahun Pertama (I) sebesar Rp. 30.000.000,- untuk angsuran pokok;
  - Tahun Kedua (II) sebesar Rp. 30.000.000,- untuk angsuran pokok;
  - Tahun Ketiga (III) sebesar Rp. 60.000.000,- untuk angsuran pokok;
  - Tahun Keempat (IV) sebesar Rp. 100.000.000,- untuk angsuran pokok.
  - Tahun Kelima (V) sebesar Rp. 106.947.676,- untuk angsuran pokok;Yang harus berakhir pada bulan Agustus 2014;
2. Penggugat telah tidak membayar angsuran yang disepakati sejak bulan Nopember 2009, karena Penggugat mendapat musibah perampokan, sehingga seluruh harta perdagangan Penggugat musnah; yang berdasarkan Pasal 1238 KUHPerdata disebutkan bahwa "*Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ia menerapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya*

*waktu yang ditentukan*”; Berdasarkan ketentuan dalam Pasal tersebut Penggugat telah wanprestasi;

3. Pada tanggal 6 Desember 2012, Penggugat secara sukarela menyerahkan Obyek Sengketa V, yaitu asli Sertifikat Tanah SHM Nomor 2548 kepada Tergugat; dengan maksud agar tanah milik Penggugat sebagaimana dimaksud dalam SHM Nomor 2548 a quo, yaitu tanah luas  $\pm$  450 M2 atau 4,5 (empat setengah) are, berlokasi di Lokok Rangan, Desa Kayangan, Kecamatan Kayangan, Kab. Lombok Utara, Propinsi Nusa Tenggara Barat atas nama SUHARYONO dijual oleh Tergugat guna menutup/membayar kewajiban-kewajiban Penggugat kepada Tergugat, akan tetapi hingga kini penjualan tanah tersebut tidak dapat dilaksanakan oleh Tergugat karena kesulitan teknis tanpa ada kerjasama dengan Penggugat;
4. Bahwa Obyek Sengketa V, yaitu asli SHM Nomor 2548 kini masih dalam penguasaan Tergugat, tanpa adanya ikatan Hak Tanggungan dari Penggugat kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa walaupun dalam Pasal 1131 KUHPerdara terdapat ketentuan bahwa seluruh harta debitur/seseorang menjadi jaminan atas hutang-hutang atau kewajiban hukum lainnya, Majelis berpendapat bahwa oleh karena Obyek Sengketa V a quo tidak diletakkan Pembebanan Hak Tanggungan, maka ketika Tergugat tidak lagi dapat menjalankan permintaan Penggugat untuk menjual Obyek Sengketa V, Tergugat harus mengembalikan Obyek Sengketa V tersebut kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan tidak diserahkannya kembali Obyek Sengketa V oleh Tergugat kepada Penggugat, maka perbuatan Tergugat tidak mengembalikan Obyek Sengketa V tersebut adalah perbuatan melawan hukum;

Maka berdasarkan fakta dan pertimbangan-pertimbangan tersebut, perbuatan Tergugat yang menguasai asli Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2548 milik Penggugat adalah perbuatan melawan hokum dan kepada Tergugat harus dihukum untuk mengembalikan Obyek Sengketa V, yaitu asli SHM

Nomor 2548 kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa petitum nomor 9 gugatan Penggugta memohon agar Tergugat dihukum untuk membayar kerugian Immaterial dan Material kepada Penggugat, yaitu :

- a. Kerugian Immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) dengan alasan bahwa akibat dilayangkannya surat Pemberitahuan Pengosongan Jaminan Bank, tertanggal 8 Agustus 2016 tersebut oleh Tergugat yang mengakibatkan Penggugat dan keluarga mengalami depresi/tekanan bathin, sehingga patut dan relevan apabila Penggugat mohon tuntutan ganti rugi immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).
- b. Kerugian Material sebesar sebesar Rp. 1.125.000.000,- (satu milyar seratus dua puluh lima juta rupiah) dengan alasan bahwa akiba Tergugat menguasai dan menahan Sertifikat Hak Milik No. 2548 atas nama Suharyono/Penggugat, yang akan Penggugat Jual untuk melunasi Pinjaman kredit kepada Tergugat, maka Penggugat telah mengalami kerugian sebesar Rp. 1.125.000.000,- (satu milyar seratus dua puluh lima juta rupiah).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat berkeberatan, dengan alasan pada pokoknya bahwa Tergugat telah wanprestasi, maka Tergugat mempunyai hak untuk mengajukan pelelangan dan pengosongan, sehingga gugatan tersebut hanya mengada-ada tidak dirinci dan tidak jelas;

Atas sengketa tersebut Majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

1. Bahwa yang dimaksud dengan kerugian materiil adalah kerugian yang nyata-nyata ada yang diderita oleh seseorang, sedangkan kerugian inmateriil adalah kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh seseorang di kemudian hari atau kerugian karena kehilangan keuntungan yang mungkin diterima di kemudian hari;
2. Bahwa kerugian seseorang menurut hukum dapat bersumber dari Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum (PMH);

Hlm 59 dari 63 hlm Putusan Nomor 0508/Pdt.G/2016/PA.Mtr.

3. Bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), sehingga apa yang didalilkan oleh Penggugat sebagai kerugian, ditimbang berdasarkan ketentuan mengenai ganti kerugian dalam PMH;
4. Bahwa kerugian akibat Perbuatan Melawan Hukum disebut sebagai "scade" atau rugi saja yang dalam Pasal 1365 KUHPerdara disebut juga dengan "Kerugian Konsekuensial", atau 'kerugian *punitive/exemplary*' yang dikenal dalam "*Tort Law*"; Hal ini sangat berbeda dengan kerugian akibat Wanprestasi yang oleh Pasal 1246 KUHPerdara disebut "*Konsten, scaden en interessen*" meliputi biaya, kerugian dan bunga; Oleh karena itu pemenuhan tuntutan kerugian Immateril maupun materil akibat Perbuatan Melawan Hukum (PMH) menjadi kewenangan Hakim dengan prinsip *ex aquo et bono*;
5. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan perkara Peninjauan Kembali No. 650/PK/Pdt/1994 menerbitkan pedoman yang isinya "Berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPerdara ganti kerugian immateril hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara *Kematian, luka berat dan penghinaan*".
6. Bahwa sebagaimana tuntutan dalam Perbuatan Melawan Hukum, maka agar dapat dikabulkannya tuntutan materil dan Immateril maka harus memenuhi syarat-syarat sebagaimana berikut;
  1. Perbuatan Tersebut Melawan Hukum;
  2. Harus ada kesalahan pada pelaku;
  3. Harus ada kerugian, dan;
  4. Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

Majelis berpendapat bahwa permohonan Tergugat untuk mengajukan permohonan lelang atas obyek sengketa tersebut bukanlah merupakan kesalahan bagi Tergugat, karena senyatanya Penggugat telah wanprestasi kepada Tergugat atas *Akad Murabahahnya* yang untuk Akad Murabahah Nomor 54 telah lewat masa pengangsurannya sejak Agustus 2014; Selain itu Penggugat tidak dapat menjelaskan secara rinci apa yang menjadi kerugian Penggugat;

Maka berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, Majelis berpendapat bahwa petitum Nomor 9 gugatan Penggugat haruslah ditolak;

Berdasarkan apa yang telah dipertimbangkan diatas, maka gugatan Penggugat patut dikabulkan untuk sebagian dan ditolak untuk sebagian lainnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat sebagai pihak yang Wanprestasi kepada Tergugat yang mengakibatkan timbulnya sengketa ini maka Penggugat adalah pihak yang kalah, maka berdasarkan Pasal 192 ayat (1) RBg, biaya perkara yang timbul akibat perkara ini sebesar Rp. 747.000,- (tujuh ratus empat puluh tujuh ribu rupiah) dibebankan kepada Penggugat;

Mengingat, ketentuan Pasal 49, Pasal 50 Undang Undang Nomor 7 Tahun 1989 yang diubah dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 50 Tahun 2009 Tentang Peradilan Agama jo. Pasal 162 RBg. dan ketentuan hukum lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

## **M E N G A D I L I**

**DALAM EKSEPSI :**

- Menolak eksepsi Tergugat;

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa, permohonan lelang dan pengosongan dari Tergugat kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Mataram atas obyek sengketa I dan Obyek Sengketa II yaitu :
  - 2.1. Sebidang tanah seluas 296 M<sup>2</sup> beserta bangunan Ruko yang berdiri diatasnya, terletak di Desa Jenggala, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Lombok Utara (dahulu Kabupaten Lombok Barat), Propinsi Nusa Tenggara Barat, tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 656 atas nama SUHARYONO; dan;
  - 2.2. Sebidang tanah seluas 390 M<sup>2</sup> beserta bangunan Ruko yang berdiri diatasnya, terletak di Desa Jenggala, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Lombok Utara (dahulu Kabupaten Lombok Barat), Propinsi Nusa

Tenggara Barat, tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 659 atas nama SUHARYONO;

Adalah tidak sah dan melawan hukum;

3. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat menguasai dan tidak menyerahkan kembali asli Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2548 atas nama SUHARYONO, yang merupakan milik Penggugat, adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan dan menyerahkan Obyek Sengketa V, yaitu asli SHM Nomor 2548 atas nama SUHARYONO kepada Penggugat;
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
6. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 741.000,- (tujuh ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Demikianlah putusan ini dijatuhkan pada hari Selasa, tanggal 14 Maret 2017 Miladiyah, bertepatan dengan tanggal 15 Jumadil akhir 1438 Hijriyah, oleh kami **Drs. H. Abd. Salam, S.H. M.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, dengan didampingi oleh **Drs Hafiz, M.H.** dan **Dra. Hj. Khafidatul Amanah, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, serta dibantu oleh **Fitriyah, S.H., M.H.** sebagai Panitera Pengganti putusan mana pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh Kuasa Tergugat tanpa hadirnya Penggugat maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Ttd.

**Drs. Hafiz, M.H.**

Ttd.

**Dra. Hj. Khafidatul Amanah, S.H., M.H.**

Hakim Ketua,

Ttd.

**Drs. H. Abd. Salam S.H., M.H.**

Panitera Pengganti

Ttd.

**Fitriyah, S.H., M.H.**

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp	30.000,-
2. Proses	Rp	50.000,-
3. Panggilan	Rp	650.000,-
4. Redaksi	Rp	5.000,-
5. Meterai	<u>Rp</u>	<u>6.000,-</u>

**J u m l a h**                      **Rp 741.000,-**

**(Tujuh ratus empat puluh satu ribu rupiah)**