

P U T U S A N
Nomor 3819/Pdt.G/2019/PA.Sda



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Sidoarjo yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama dalam persidangan majelis Hakim telah menjatuhkan putusan dalam perkara ekonomi syariah antara :

PT. Bank Syariah Mandiri, tempat kediaman di Jakarta Pusat Jln. M.H. Thamrin No 5 Jakarta;, dalam hal ini diwakili oleh ACHMAD RIFAI, SH, Dkk, Advokat yang beralamat di Jalan Klampis Smolo Timur IV Blok AB No 95 Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1 Agustus 2019 yang terdaftar di Register Kepaniteraan Pengadilan Agama Sidoarjo tanggal 2 Oktober 2019 Nomor 2095/Kuasa/X/19/PA.Sda, selanjutnya disebut sebagai Pemohon;

m e l a w a n

Koperasi Sumber Insan Mandiri, di Insan Mandiridahulu berkedudukan jl. Glora Delta Blok-X No. 31 Kabupaten Sidoarjo, sekarang tidak diketahui kedudukannya baik di dalam negeri maupun di luar negeri, selanjutnya disebut sebagai Termohon;

- Pengadilan Agama Sidoarjo;
- Telah membaca dan mempelajari berkas perkara yang bersangkutan;
- Telah mendengar keterangan pihak yang berperkara dan para saksi serta memeriksa bukti-bukti lain di persidangan;

DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pemohon dalam surat permohonannya tertanggal 02 Oktober 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Sidoarjo, Nomor 3819/Pdt.G/2019/PA.Sda, telah mengajukan permohonan dengan uraian/alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Pengadilan Agama sebagai salah satu dari empat lembaga peradilan yang diakui eksistensinya dalam UU No 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman merupakan lembaga yang mempunyai

wewenang dan tugas untuk menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara-perkara perdata tertentu antara orang-orang yang beragama islam;

2. Bahwa Adapun kewenangan absolut Pengadilan Agama dijelaskan dalam pasal 49 UU Nomor 7 Tahun 1989 yaitu Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara-perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama islam di bidang:
 - a. Perkawinan;
 - b. Kewarisan, wasiat dan hibah yang dilakukan berdasarkan hukum islam;
 - c. Wakaf shadaqah

3. Bahwa seiring perkembangan waktu, Pengadilan Agama memiliki kewenangan baru sebagaimana tertuang dalam pasal 49 UU No 3 Tahun 2006 sebagaimana perubahan atas UU No 7 Tahun 1989 tentang peradilan agama antara lain adalah untuk menyelesaikan perkara antara orang-orang yang beragama islam dalam bidang:
 - a. Perkawinan;
 - b. Waris;
 - c. Wasiat;
 - d. Hibah;
 - e. Wakaf;
 - f. Zakat;
 - g. Infaq;
 - h. Shodaqoh, dan
 - i. Ekonomi Syariah.

4. Bahwa penjelasan dalam pasal 49 UU No 3 Tahun 2006 yang dimaksud transaksi ekonomi syariah adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syariah antara lain meliputi:

- a. Bank Syariah;
 - b. Lembaga keuangan mikro syariah;
 - c. Asuransi syariah;
 - d. Reasuransi syariah;
 - e. Reksa dana syariah;
 - f. Obligasi syariah;
 - g. Sekuritas syariah;
 - h. Pembiayaan syariah;
 - i. Pegadaian syariah;
 - j. Dana pensiun lembaga keuangan syariah, dan
 - k. Bisnis syariah;
5. Bahwa berdasarkan hal diatas maka kewenangan absolut dari Pengadilan Agama untuk memutus perselisihan dalam transaksi (akad) syariah;

I. HUBUNGAN HUKUM

6. Bahwa Tergugat mengajukan permohonan pembiayaan (Novasi) kepada penggugat dengan aset tanah dan bangunan SHM No 012950 Luas tanah 2.250 yang terletak di Jl. Nusa Indah RT 01/07 Kec. Ciracas Jakarta Timur (Pabrik Tahu) sebesar Rp. 1.310.000.000,- (satu milyar tiga ratus sepuluh juta rupiah) ;
7. Bahwa melalui surat SKKP No 10/757/SKKP/DKC terkait surat keputusan komite pembiayaan a.n Koperasi Sumber Insan Mandiri, Penggugat menyetujui hal tersebut (Permohonan Tergugat) ;
8. Bahwa melalui SPPP No 10/067/017/SPPP perihal surat penegasan persetujuan fasilitas pembiayaan a.n Koperasi Sumber Insan Mandiri, Penggugat menyetujui pembiayaan a.n Tergugat sebesar Rp.

1.310.000.000,- (satu milyar tiga ratus sepuluh juta rupiah) dengan Skim murabahah (Novasi) Pembiayaan atas nama Enung Zauhar Insiah;

9. Bahwa pada tanggal 1 juni 2009 tergugat mengajukan penambahan biaya modal kerja melalui surat no 11/052/017/NAPC, perihal permohonan pembiayaan modal kerja Koperasi Sumber Insan Mandiri (Tergugat) sebesar Rp. 7.300.000.000,- (tujuh milyar tiga ratus juta rupiah).
10. Bahwa Penggugat menyetujui penambahan biaya modal kerja sebagaimana permohonan Tergugat dengan nominal Rp. 2.500.000.000,- dengan jaminan salah satunya sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Poncol Gang Nusa Indah Nomor: 34 Rukun, Tetangga 01 Rukun Warga 07 Ciracas Jakarta Timur sertipikat hak milik Nomor 1295/Ciracas seluas kurang lebih 2.255 m2 sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 27-09-1996 Nomor 5483/1996 atas nama Enung Zauhar Insiah (dahulu) yang sekarang menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 222/Ciracas Seluas kurang lebih 2.255 m2 sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi Nomor 5483/1996 tanggal 27-09-1996;
11. Bahwa kesepakatan tersebut Penggugat dan Tergugat saling mengikatkan diri dan menuangkan kesepakatannya dalam bentuk akta Akad Pembiayaan AL Murabahah Nomor 160 Tanggal 28 Agustus 2008 yang dibuat di hadapan Notaris Siti Rohmah Caryana, S.H.;
12. Bahwa di dalam perjalanannya Tergugat ingkar janji (macet pembayaran), menyikapi hal tersebut Penggugat memperingati Tergugat melalui Surat peringatan I, Surat peringatan II dan Surat peringatan III, akan tetapi sampai dengan gugatan ini dilayangkan tidak ada itikad baik dari Tergugat untuk menyelesaikan permasalahannya dengan Penggugat;

13. Bahwa akad yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat telah memenuhi syarat dan rukun murabahah yakni:

A. Rukunnya

- a. Penjual dan pembeli. Keduanya disyaratkan berakal dan orang yang berbeda.
- b. Ijab kabul. Rukun ini mensyaratkan pelaku baligh dan berakal, kesesuaian antara kabul dengan ijab, dan pelaksanaannya dalam satu majelis.
- c. Obyek jual beli. Barang yang diperjualbelikan disyaratkan ada (bukan kamufase) dan dimiliki oleh penjual. Kejelasan spesifikasi obyek jual beli adalah keharusan karena berkaitan dengan kejujuran dan kerelaan kedua belah pihak.
- d. Nilai tukar (harga). Sifatnya harus pasti dan jelas baik jenis maupun jumlahnya.

B. Syaratnya:

- a. Harga awal diketahui. Penjual harus memberitahu kepada pembeli harga awal dari barang yang dijual. Berlaku untuk semua bentuk jual beli amanah.
- b. Laba diketahui. Laba harus diketahui karena merupakan bagian dari harga.
- c. Modal yang terukur secara pasti. Tidak dibenarkan untuk menghitung laba berdasarkan perkiraan harga awal.
- d. Tidak menggunakan harta yang dapat bertambah nilainya sebagai alat tukar, seperti menjual emas dengan emas secara murabahah.
- e. Akad jual beli pertama harus sah

14. Bahwa oleh karena hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat jelas serta didasari oleh akad yang sah secara hukum konsep syariah maka sudah selayaknya penggugat memiliki dasar/legal standing untuk mengajukan gugatan karena penggugat adalah pihak yang dirugikan;

II. ALASAN DAN DASAR HUKUM

15. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat melakukan perbuatan hukum yakni saling mengikatkan diri yang tertuang dalam akta Akad Pembiayaan AL Murabahah Nomor 160 Tanggal 28 Agustus 2008 yang dibuat di hadapan Notaris Siti Rohmah Caryana, S.H.;
16. Bahwa di dalam akta Tersebut Tergugat diwakili oleh Tuan Tri Budi Jatmiko, Ajun Ahli Asuransi Indonesia Jiwa S.E. (Ketua Koperasi), Tuan Supardi Suherman, Ajun Ahli Asuransi Indonesia Jiwa (Bendahara Koperasi), dan Tuan Doktorandus Suradi (Pengawas Koperasi), sedangkan Penggugat diwakili oleh Tuan Iwan Samadi, S.E Akutansi (Kepala Cabang PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Tangerang) berdasarkan SK Direksi PT. Bank Syariah Mandiri Nomor : 9/131/KEP/DIR, tertanggal 02-05-2007;
17. Bahwa terhadap para pihak yang mewakili Penggugat dan Tergugat di dalam akta Akad Pembiayaan AL Murabahah Nomor 160 Tanggal 28 Agustus 2008 yang dibuat di hadapan Notaris Siti Rohmah Caryana, S.H. adalah sah secara hukum oleh karenanya Akad tersebut telah memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Undang-undang karenanya akta akad tersebut mengikat layaknya seperti undang-undang;
18. Bahwa maksud dari dibuatnya akta Akad Pembiayaan AL Murabahah Nomor 160 Tanggal 28 Agustus 2008 yang dibuat di hadapan Notaris Siti Rohmah Caryana, S.H. yakni akad jual beli antara Penggugat dan Tergugat (Penggugat membeli barang yang diperlukan Tergugat dan menjual kepada Tergugat sebesar harga perolehan ditambah dengan keuntungan yang disepakati);

19. Bahwa spesifikasi akad tertuang dalam pasal 2 akta Akad Pembiayaan AL Murabahah Nomor 160 Tanggal 28 Agustus 2008 yang dibuat di hadapan Notaris Siti Rohmah Caryana, S.H., dinyatakan :

“ Bank (Penggugat) berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyediakan fasilitas pembiayaan Al-murabahah kepada Nasabah (Tergugat) yang akan digunakan untuk investasi, berupa pembelian sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Poncol Gang Nusa Indah Nomor: 34 Rukun, Tetangga 01 Rukun Warga 07 Ciracas Jakarta Timur dan Nasabah (Tergugat) berjanji serta mengikatkan diri untuk menerima pembiayaan tersebut dari dan karenanya telah mengaku berutang kepada Bank (Tergugat) sejumlah uang sebagai berikut:

- harga beli : Rp. 1.310.000.000,00 (satu milyar tiga ratus sepuluh juta rupiah);
- Margin : Rp. 829.906.968,28 (delapan ratus dua puluh sembilan juta sembilan ratus enam ribu sembilan ratus enam puluh delapan koma dua puluh delapan rupiah)”
- Harga Jual : Rp. 2.139.906.968,28 (dua milyar seratus tiga puluh sembilan juta sembilan ratus enam ribu sembilan ratus enam puluh delapan koma dua puluh delapan rupiah);
- Pembiayaan diangsur : Rp. 2.139.906.968,28 (dua milyar seratus tiga puluh sembilan juta sembilan ratus enam ribu sembilan ratus enam puluh delapan koma dua puluh delapan rupiah);
- Pembiayaan Bank : Rp. 1.310.000.000,00 (satu milyar tiga ratus sepuluh juta rupiah)

20. Bahwa Jangka Waktu yang diatur dalam akad yakni berlangsung untuk jangka waktu 60 (enam puluh) bulan terhitung sejak tanggal 28-08-2008 sampai dengan tanggal 28-08-2013;

21. Bahwa terhadap kesepakatan yang dituangkan dalam akta Akad Pembiayaan AL Murabahah Nomor 160 Tanggal 28 Agustus 2008 yang

dibuat di hadapan Notaris Siti Rohmah Caryana, S.H., Tergugat akan mengangsur setiap bulannya dengan ketentuan:

- Angsuran bulan ke 1 (satu) hingga bulan ke tiga sebesar Rp. 30.596.987,50 (tiga puluh juta lima ratus sembilan puluh enam ribu sembilan ratus delapan puluh tujuh koma lima puluh rupiah);
- Angsuran Bulan ke 4 (empat) hingga bulan ke 60 sebesar Rp. 35.931.859,75 (tiga puluh lima juta sembilan ratus tiga puluh satu ribu delapan ratus lima puluh sembilan koma tujuh puluh lima rupiah);

22. Bahwa di dalam Akad Pembiayaan AL Murabahah Nomor 160 Tanggal 28 Agustus 2008 yang dibuat di hadapan Notaris Siti Rohmah Caryana, S.H., diatur pula mengenai cidera janji yang dilakukan oleh Tergugat yakni salah satunya Tergugat tidak melaksanakan kewajiban pembayaran/pelunasan tepat waktu yang telah diperjanjikan sesuai dengan tanggal jatuh tempo surat sanggup yang telah ditandatangani dan diserahkan Tergugat kepada Penggugat, berdasarkan fakta, Tergugat telah cidera janji (wan prestasi) kepada Penggugat sehingga Penggugat memilih untuk mengajukan gugatan wanprestasi melalui Pengadilan Agama Sidoarjo;

23. Bahwa berdasarkan fakta Tergugat mulai tidak melakukan pembayaran (macet) yakni per Bulan Desember 2009, Januari 2010, maret 2010 dan hal tersebut telah diberitahukan dan diingatkan oleh Penggugat melalui Surat Peringatan I tertanggal 24 Desember 2009 Surat Peringatan II tertanggal 25 Januari 2010 dan Surat Peringatan III tertanggal 2 Maret 2010;

24. Bahwa jumlah angsuran yang belum dilunasi oleh Tergugat kepada Penggugat sampai gugatan ini diajukan sebesar : Rp. 1.211.525.830,00 (Satu milyar dua ratus sebelas juta lima ratus dua puluh lima ribu

delapan ratus tiga puluh rupiah), ditambah margin keuntungan yang belum dilunasi Rp. 522.361.358,17 (lima ratus dua puluh dua juta tiga ratus enam puluh satu ribu tiga ratus lima puluh delapan, koma tujuh belas rupiah);

25. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Agama Sidoarjo untuk menyatakan Tergugat telah ingkar janji (Wanprestasi) terhadap Akad Pembiayaan AL Murabahah Nomor 160 Tanggal 28 Agustus 2008 yang dibuat di hadapan Notaris Siti Rohmah Caryana, S.H.;

26. Bahwa selanjutnya dalam pasal 7 Akad Pembiayaan AL Murabahah Nomor 160 Tanggal 28 Agustus 2008 dinyatakan untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali/pelunasan atas fasilitas pembiayaan sebagaimana yang telah diterima Nasabah (Tergugat) maka diserahkannya jaminan berupa tanah dan bangunan dengan sertifikat hak milik Nomor 1295/Ciracas seluas kurang lebih 2.255 m² sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 27-09-1996 Nomor 5483/1996 atas nama Enung Zauhar Insiah yang akan dibalik nama atas nama Nasabah (Tergugat) (saat ini jaminan dikuasai oleh Penggugat);

27. Bahwa jual beli antara Tergugat dengan Enung Zauhar Insiah yang sah secara hukum diikat dengan Perikatan Perjanjian Jual Beli No. 159 tanggal 28 Agustus 2008 dibuat dihadapan Notaris Siti Rohmah Caryana, S.H. (in casu Turut Tergugat I) yang diikuti dengan Kuasa Jual kepada Tergugat, dan terhadap obyek yang dijaminakan tersebut telah dibayar sekaligus dan lunas sebesar : Rp. 1.310.000.000,00 (satu milyar tiga ratus sepuluh juta rupiah) hanya saja terkendala dengan pembayaran pajak yang belum dibayar sehingga sampai saat ini jaminan tersebut belum terikat secara sempurna masih beratasnamakan Enung Zauhar Insiah, Namun secara materiil telah terjadi peralihan yang sah secara hukum kepada Tergugat, meskipun secara formil masih

beratasnamakan Enung Zauhar Insiyah namun jaminan dalam akad tersebut juga sah secara hukum apabila oleh Tergugat dijaminan kepada Penggugat;

28. Bahwa berdasarkan Covernote tanggal 5 Maret 2010 dari Turut Tergugat I jumlah pajak yang harus dibayar sesuai surat kantor pajak yang dalam hal ini dihitung sebagai kewajiban Tergugat untuk membayarnya adalah :

- Kekurangan Pajak Penjualan	=
Rp. 83.652.800,00	
- Kekurangan Pajak Pembeli	=
Rp. 83.652.800,00	
- Kekurangan PBB 2016 hingga 2010	=
<u>Rp. 24.505.874,00</u>	
Total	=
	Rp.
191.811.474,00	

(Seratus sembilan puluh satu juta delapan ratus sebelas ribu empat ratus tujuh puluh empat rupiah)

29. Bahwa akibat Perbuatan wanprestasi Tergugat yang tidak segera melakukan pembayaran atas angsuran, margin keuntungan dan kurang pajak jual beli diatas maka Penggugat tidak dapat menjalankan usahanya dengan baik karena semestinya dana-dana tersebut dapat digunakan untuk pengembangan usaha atau pembiayaan yang lain, yang dalam hal ini jika dinilai menjadi kerugian im materiil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;

30. Bahwa terhadap akibat cidera janji Penggugat dan Tergugat telah bersepakat sebagaimana tertuang dalam pasal 9 Akad Pembiayaan AL Murabahah Nomor 160 Tanggal 28 Agustus 2008 yang dibuat di hadapan Notaris Siti Rohmah Caryana, S.H., yang berbunyi apabila Tergugat cidera janji kepada penggugat (tidak melaksanakan

pembayaran seketika dan sekaligus lunas karena suatu hal atau peristiwa tersebut dalam pasal 8 akad ini) maka Penggugat berhak menjual barang jaminan dan uang hasil penjualan barang jaminan tersebut dipergunakan Penggugat untuk membayar/melunasi utang atau sisa utang kepada Penggugat;

31. Bahwa Penggugat mohon kepada Pengadilan Agama Sidoarjo untuk menyatakan bahwa Penggugat berhak dan memiliki legal standing untuk menjual, mengalihkan Jaminan dalam akad kepada pihak ketiga berdasarkan aturan hukum yang berlaku, dengan terlebih dahulu meletakkan Sita Persamaan (Conservatoir Beslag) terhadap objek sebidang tanah berikut bangunan yang terletak di propinsi daerah khusus ibu kota Jakarta Kota Madya Jakarta Timur Kecamatan Ciracas, dengan sertipikat hak milik Nomor 1295/Ciracas Seluas kurang lebih 2.255 m² sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 27-09-1996 Nomor 5483/1996 atas nama Enung Zauhar Insiah (dahulu) yang sekarang menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 222/Ciracas Seluas kurang lebih 2.255 m² sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi Nomor 5483/1996 tanggal 27-09-1996;

32. Bahwa demi terjaminnya dan terlindunginya kepentingan serta hak dari Penggugat sebagai Pemegang Jaminan maka Penggugat mohon kepada Majelis pemeriksa perkara untuk memberikan hak kepada Penggugat sebagai pihak yang memiliki hak untuk didahulukan atas hasil penjualan objek jaminan sebidang tanah berikut bangunan yang terletak di propinsi daerah khusus ibu kota Jakarta Kota Madya Jakarta Timur Kecamatan Ciracas dengan bukti hak atas tanah berupa sertipikat hak milik Nomor 1295/Ciracas Seluas kurang lebih 2.255 m² sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 27-09-1996 Nomor 5483/1996 atas nama Enung Zauhar Insiah (dahulu) sekarang menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 222/Ciracas Seluas kurang lebih 2.255 m² sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi Nomor 5483/1996 tanggal 27-09-1996;

33. Bahwa agar Tergugat nantinya mau secara sukarela membayar dan memenuhi isi Putusan ini, di luar kewajiban pokok hukum maka mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat menghukum Tergugat uang paksa (Dwangsom) dan/atau denda sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari, bilamana Tergugat melalaikan isi Putusan Pengadilan Agama Sidoarjo, maka uang paksa tersebut dihitung sejak Putusan dibacakan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*, hingga Isi Putusan dilaksanakan oleh Tergugat;

34. Bahwa lebih lanjut berdasarkan ketentuan hukum, oleh karena gugatan Penggugat diajukan atas dasar bukti-bukti otentik yang diyakini kebenarannya dan memenuhi pula ketentuan hukum Pasal 180 HIR Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000, tertanggal 2 Juli 2000, tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoer Baar bij voorraad*), maka mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan Putusan Perkara ini di Putus dalam Putusan Serta Merta (*Uitvoer Baar bij voorraad*) dan dapatnya dijalankan terlebih dahulu meskipun ada *Verset*, *banding* ataupun *kasasi*;

35. Bahwa mengingat Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ditarik sebagai pihak maka sudah sepatutnya jika Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II di hukum untuk taat dan tunduk pada putusan dalam perkara ini ;

Bahwa atas dasar uraian tersebut diatas sudah cukup alasan untuk dikabulkan gugatan wanprestasi Penggugat yang berujung pada diberikannya dan dinyatakannya Penggugat sebagai pihak yang memiliki legal standing untuk mengalihkan jaminan yang nantinya dipergunakan untuk menutupi hutang Tergugat kepada Penggugat, maka selanjutnya Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

2. Menyatakan Pengikatan Perjanjian Jual Beli No.159 dibuat dihadapan Notaris Siti Rohmah Caryana, S.H. adalah mengikat dan sah secara hukum.
3. Menyatakan Akad Pembiayaan AL Murabahah Nomor 160 Tanggal 28 Agustus 2008 yang dibuat di hadapan Notaris Siti Rohmah Caryana, S.H. adalah Mengikat dan sah secara hukum berikut jaminan dalam akad tersebut.
4. Menyatakan Tergugat Wanprestasi (Ingkar Janji).
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kewajibannya yang belum dilunasi oleh Tergugat kepada Penggugat berupa :
 - Angsuran yang belum dilunasi sebesar Rp. 1.211.525.830,00 (Satu milyar dua ratus sebelas juta lima ratus dua puluh lima ribu delapan ratus tiga puluh rupiah), ditambah
 - Margin keuntungan sebesar Rp. 522.361.358,17 (lima ratus dua puluh dua juta tiga ratus enam puluh satu ribu tiga ratus lima puluh delapan, koma tujuh belas rupiah).
6. Menghukum Tergugat untuk membayar kekurangan pajak jual beli Rp. 191.811.474,00 (Seratus sembilan puluh satu juta delapan ratus sebelas ribu empat ratus tujuh puluh empat rupiah).
7. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian im materiil yang dialami oleh Penggugat yakni Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)
8. Menyatakan Penggugat adalah pemegang hak yang sah atas jaminan berupa sebidang tanah berikut bangunan yang terletak di propinsi daerah khusus ibu kota Jakarta Kota Madya Jakarta Timur

Kecamatan Ciracas dengan bukti hak atas tanah berupa sertipikat hak milik Nomor 1295/Ciracas Seluas kurang lebih 2.255 m2 sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 27-09-1996 Nomor 5483/1996 atas nama Enung Zauhar Insiah (dahulu) yang sekarang menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 222/Ciracas Seluas kurang lebih 2.255 m2 sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi Nomor 5483/1996 tanggal 27-09-1996 Jaminan dalam Akad Pembiayaan AL Murabahah Nomor 160 Tanggal 28 Agustus 2008 yang dibuat di hadapan Notaris Siti Rohmah Caryana, S.H.

9. Menyatakan Penggugat memiliki legal standing untuk mengalihkan/menjual kepada pihak ketiga terhadap sebidang tanah berikut bangunan yang terletak di propinsi daerah khusus ibu kota Jakarta Kota Madya Jakarta Timur Kecamatan Ciracas dengan bukti hak atas tanah berupa sertipikat hak milik Nomor 1295/Ciracas Seluas kurang lebih 2.255 m2 sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 27-09-1996 Nomor 5483/1996 atas nama Enung Zauhar Insiah (dahulu) yang sekarang menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 222/Ciracas Seluas kurang lebih 2.255 m2 sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi Nomor 5483/1996 tanggal 27-09-1996 jaminan dalam Akad Pembiayaan AL Murabahah Nomor 160 Tanggal 28 Agustus 2008 yang dibuat di hadapan Notaris Siti Rohmah Caryana, S.H.;
10. Menyatakan Penggugat sebagai pemegang hak untuk didahulukan atas hasil penjualan dari objek jaminan berupa sebidang tanah berikut bangunan yang terletak di propinsi daerah khusus ibu kota Jakarta Kota Madya Jakarta Timur Kecamatan Ciracas dengan bukti hak atas tanah sertipikat hak milik Nomor 1295/Ciracas Seluas kurang lebih 2.255 m2 sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 27-09-1996 Nomor 5483/1996 atas nama Enung Zauhar Insiah (dahulu) yang sekarang menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 222/Ciracas Seluas kurang lebih 2.255 m2

sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi Nomor 5483/1996 tanggal 27-09-1996 jaminan dalam Akad Pembiayaan AL Murabahah Nomor 160 Tanggal 28 Agustus 2008 yang dibuat di hadapan Notaris Siti Rohmah Caryana, S.H.;

11. Menyatakan sah dan berharga Sita Persamaan (Conservatoir Beslag) terhadap objek sebidang tanah berikut bangunan yang terletak di propinsi daerah khusus ibu kota Jakarta Kota Madya Jakarta Timur Kecamatan Ciracas, sertipikat hak milik Nomor 1295/Ciracas Seluas kurang lebih 2.255 m² sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 27-09-1996 Nomor 5483/1996 atas nama Enung Zauhar Insiah (dahulu) yang sekarang menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 222/Ciracas Seluas kurang lebih 2.255 m² sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi Nomor 5483/1996 tanggal 27-09-1996 jaminan dalam Akad Pembiayaan AL Murabahah Nomor 160 Tanggal 28 Agustus 2008 yang dibuat di hadapan Notaris Siti Rohmah Caryana, S.H.;
12. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) dan/atau denda sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari, bilamana Tergugat melalaikan kewajiban pembayaran untuk memenuhi Isi Putusan Pengadilan Agama Sidoarjo, maka hukuman uang paksa terhitung sejak Putusan dibacakan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo, hingga Isi Putusan dilaksanakan oleh Tergugat;
13. Menyatakan Putusan Perkara ini di Putus dalam Putusan Serta Merta (Uitvoer Baar bij voorraad) dan dapatnya dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Verset, banding ataupun kasasi;
14. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk taat dan tunduk pada putusan dalam perkara ini ;

15. Membebankan kepada Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Subsidair :

Mohon Putusan yang seadil-adilnya

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Kuasa Pemohon dan Termohon tidak hadir di persidangan dan Majelis Hakim telah memerintahkan agar Pemohon prinsipal hadir untuk memverifikasi kebenaran isi dan tanda tangan surat kuasa, acara perdamaian dan mediasi namun Kuasa Pemohon menyatakan Pemohon tidak akan hadir;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan permohonan Pemohon adalah seperti diuraikan tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dalam permohonannya Pemohon menyatakan tempat tinggal Termohon berada di wilayah hukum Pengadilan Agama Sidoarjo, maka berdasarkan Pasal 66 ayat (2) Undang-Undang Nomor 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama jo Pasal 118 HIR perkara *a quo* merupakan kewenangan relatif Pengadilan Agama Sidoarjo;

Menimbang, bahwa oleh karena Pemohon prinsipal tidak hadir dalam sidang maka surat kuasa yang dibuat dan ditandatangani Pemohon dalam bentuk akta dibawah tangan tidak bisa diverifikasi keaslian dan kebenarannya, oleh karenanya berdasarkan Pasal 1875 KUH. Perdata surat kuasa tersebut tidak mempunyai kebenaran mutlak dan untuk memenuhi azas kehati-hatian Majelis Hakim Kuasa Pemohon tidak menerima mengenai kebenaran isi maupun tanda tangannya sehingga Kuasa Pemohon belum mempunyai legal standing untuk mewakili Pemohon mengajukan permohonan tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa permohonan Pemohon belum memenuhi syarat formal suatu permohonan dan karenanya maka permohonan Pemohon dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena perkara ini masuk dalam bidang perkawinan, maka sesuai Pasal 89 ayat (1) Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 dan perubahan kedua dengan Undang-undang Nomor 50 Tahun 2009, biaya perkara dibebankan kepada Pemohon;

Mengingat, semua pasal dalam peraturan perundang-undangan dan hukum Islam yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

1. Menyatakan bahwa permohonan Pemohon tidak dapat diterima;
2. Menghukum Pemohon untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 876000 (delapan ratus tujuh puluh enam ribu Rupiah).

Demikian putusan ini dijatuhkan pada hari Senin tanggal 02 Desember 2019 Masehi bertepatan dengan tanggal 5 Rabiulakhir 1441 Hijriyah dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Agama Sidoarjo oleh kami Drs. Akhmad Khoiron sebagai Ketua Majelis, Drs. H. Syaiful Heja, M.H. dan Dra. Hilyatul Husna, M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana dibacakan pada hari itu juga oleh Majelis tersebut dalam sidang terbuka untuk umum dengan dibantu oleh Abdusyukur, S.Sos., S.H. sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Pemohon dan Termohon sedangkan Pemohon prinsipal tidak hadir;

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Drs. H. Syaiful Heja, M.H.

Drs. Akhmad Khoiron

Dra. Hilyatul Husna, M.H.

Panitera Pengganti,

Abdusyukur, S.Sos., S.H.

Perincian Biaya Perkara:

Pendaftaran	Rp	30.000,-
Biaya Proses	Rp	50.000,-
Panggilan	Rp	750.000,-

PNBP Panggil P	Rp	20.000,-
Redaksi	Rp	10.000,-
Meterai	Rp	6.000,-
<hr/>		
Jumlah	Rp	876.000,-
<i>(delapan ratus tujuh puluh enam ribu rupiah)</i>		