

## PUTUSAN

Nomor 1/Pdt.G.S/2020/PA.Srg



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Serang yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara Ekonomi syariah gugatan sederhana yang diajukan oleh:

PT Bank BRIsyariah Tbk berkedudukan di Jakarta Pusat yang diwakili oleh Zulhaidir, pimpinan Cabang PT Bank BRIsyariah Tbk , Kantor Cabang Cilegon, memberikan Kuasa kepada Zumari dan TB. Khaeroni, keduanya Karyawan PT Bank BRIsyariah Cabang Cilegon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus dan Penugasan nomor: B.2972/KC-CLG/4/2020 tanggal 6 April 2020 memilih domisili di PT Bank BRIsyariah Tbk, Kantor Cabang Pembantu Serang Ahmad Yani, yang beralamat di Jalan Jendral Ahmad Yani nomor 165 Serang, Kota Serang, Banten selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

melawan

1. Rohmah, tanggal lahir 16 April 1978, agama Islam, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, tempat kediaman di Lingk. Panyindangan Rt.002 Rw.003, Kelurahan Unyur, Kecamatan Serang, Kota Serang, Banten, selanjutnya disebut Tergugat I;
2. Faturhman, lahir tanggal 12 April 1973, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, tempat kediaman di Lingk. Panyindangan Rt.002 Rw.003, Kelurahan Unyur, Kecamatan Serang, Kota Serang, Banten, selanjutnya disebut Tergugat II;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara;

Telah mendengar keterangan Penggugat dan para Tergugat;

Telah memeriksa alat-alat bukti Penggugat;

#### DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 7 April 2020 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Serang pada tanggal 19 Mei 2020 dengan register perkara Nomor 1/Pdt.G.S/2020/PA.Srg, mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dan para Tergugat melakukan perjanjian tertulis pada hari Jum'at tanggal 25 Agustus 2017 berdasarkan akad Murabahah bil Wakalah nomor 422-5743/141/ID0010104/08/2017 dengan perincian harga beli Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah dan margin keuntungan sebesar Rp. 91.799.820 (sembilan puluh satu juta tujuh ratus sembilan puluh sembilan ribu delapan ratus dua puluh rupiah) sehingga harga jual bank Rp.241.799.820 sehingga total kewajiban nasabah /total hutang 241.799.820 dengan angsuran Rp.4.029.997 (empat juta dua puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh rupiah) perbulan yang akan diangsur selama 60 bulan;
- Bahwa jaminan terhadap hutang nasabah tersebut adalah berupa tanah dan bangunan sertifikat hak milik nomor 3443 Desa Unyur seluas 200m2 yang terletak di Lingk. Panyindangan Rt.002 Rw.003, Kelurahan Unyur, Kecamatan Serang, Kota Serang, Banten atas nama Rohmah (Tergugat I) berdasarkan SHM nomor 3443 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Serang tanggal 22 Agustus 2013;
- Bahwa berdasarkan akad Murabahah bil Wakalah nomor 422-5743/141/ID0010104/08/2017 tanggal 25 Agustus 2017 total hutang/kewajiban Tergugat I adalah sebesar Rp.241.799.820 (dua ratus empat puluh juta tujuh ratus sembilan puluh sembilan delapan ratus dua puluh rupiah) namun Tergugat I hanya membayar 6 kali angsuran dari total 60 bulan angsuran yang seharusnya dibayar;
- Bahwa dengan demikian bank menderita kerugian sebesar Rp.216.562.560,- ( dua ratus enam belas juta lima ratus enam puluh dua ribu lima ratus enam puluh rupiah);

- Bahwa berdasarkan uraian Penggugat di atas, sudah jelas Tergugat I telah ingkar janji (wanprestasi) yang menyebabkan kerugian kepada Penggugat dan dengan demikian Penggugat berhak atas ganti rugi dan biaya sebesar Rp.216.562.560 (dua ratus enam belas juta lima ratus enam puluh dua ribu lima ratus enam puluh rupiah);
- Bahwa Penggugat sudah berupaya untuk bermusyawarah mencari mufakat atas kondisi pembiayaan Tergugat I namun tetap saja Tergugat I mengabaikan kewajibannya sehingga Penggugat memberikan peringatan kepada Tergugat I berupa surat peringatan tertulis;
- Bahwa untuk menjamin Penggugat atas tindakan ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Tergugat I yang mengakibatkan Penggugat menderita kerugian sebesar Rp.216.562.560 (dua ratus enam belas juta lima ratus enam puluh dua ribu lima ratus enam puluh rupiah) maka mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Serang agar tanah dan bangunan sertifikat hak milik nomor 3443 Desa Unyur seluas 200m<sup>2</sup> yang terletak di Lingk. Panyindangan Rt.002 Rw.003, Kelurahan Unyur, Kecamatan Serang, Kota Serang, Banten atas nama Rohmah (Tergugat I) berdasarkan SHM nomor 3443 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Serang tanggal 22 Agustus 2013 agar dapat dijual dimuka umum sesuai ketentuan hukum yang berlaku untuk menutupi kerugian Penggugat;
- Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan dalam perkara aquo agar tidak sia-sia dan agar jaminan tidak dipindahtangankan kepada orang lain yang berakibat merugikan bagi Penggugat, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Serang untuk meletakkan sita jaminan (conservotir beslag) terhadap tanah dan bangunan sertifikat hak milik nomor 3443 Desa Unyur seluas 200 m<sup>2</sup> yang terletak di Lingk. Panyindangan Rt.002 Rw.003, Kelurahan Unyur, Kecamatan Serang, Kota Serang, Banten atas nama Rohmah (Tergugat I) berdasarkan SHM nomor 3443 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Serang tanggal 22 Agustus 2013;  
Dengan bukti-bukti sebagai berikut:

1. Fotokopi Aplikasi permohonan pembiayaan Mikro iB tanggal 24 Agustus 2017;
2. Fotokopi Surat persetujuan prinsip pembiayaan (SP3) Murabahah nomor: B.530/SP3/UMS-CIg/08/2017 tanggal 24 Agustus 2017;
3. Fotokopi Akad Wakalah tentang pembelian barang dalam rangka pembiayaan Murabahah nomor :0506/UMS-LG/WKLH/08/2017 tanggal 25 Agustus 2017;
4. Fotokopi Akad murabahah bil wakalah nomor: 422-5743/141/ID0010104/08/2017 tanggal 25 Agustus 2017;
5. Fotokopi Jadwal Angsuran Nasabah;
6. Fotokopi Bukti Serah Terima Jaminan nomor: 324/BST J/UMS-LG/08/2017 tanggal 25 Agustus 2017;
7. Fotokopi Surat Kuasa untuk menjual/mengalihkan Hak Atas Jaminan nomor: 54.496/SKJ/-LG/08/2017 tanggal 25 Agustus 2017;
8. Fotokopi Sertifikat Hak Milik nomor 3443 Desa Unyur seluas 200m2 yang terletak di Lingk. Panyindangan Rt.002 Rw.003, Kelurahan Unyur, Kecamatan Serang, Kota Serang, Banten atas nama Rohmah (Tergugat I) berdasarkan SHM nomor 3443 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Serang tanggal 22 Agustus 2013;
9. Fotokopi Surat Peringatan I (satu) nomor: 894/UMS-LG/SPI/04/2018 tanggal 20 April 2018 yang disampaikan kepada Tergugat;
10. Fotokopi Surat Peringatan II (dua) nomor: 1454/UMS-LG/SPII/05/2018 tanggal 23 Mei 2018 yang disampaikan kepada Tergugat;
11. Fotokopi Surat Peringatan III (tiga) nomor: 1541/UMS-LG/SPIII/06/2018 tanggal 4 Juni 2018 yang disampaikan kepada Tergugat;

Berdasarkan segala uraian yang telah Penggugat kemukakan di atas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Serang untuk memanggil para pihak yang bersengketa pada satu persidangan yang telah ditentukan untuk itu guna memeriksa, mengadili dan memutus gugatan ini, Dan selanjutnya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;

2. Menyatakan demi hukum Tergugat I telah wanprestasi kepada Penggugat karena tidak memenuhi kewajiban membayar angsuran berdasarkan akad murabahah bil wakalah nomor: 422-5743/ID0010104/08/2017 tanggal 25 Agustus 2017;
3. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam permohonan ini;
4. Menghukum Tergugat I untuk membayar total kewajiban kepada Penggugat sebesar Rp.216.562.560 (dua ratus enam belas juta lima ratus enam puluh dua ribu lima ratus enam puluh rupiah);
5. Menyatakan tanah dan bangunan sertifikat hak milik nomor 3443 Desa Unyur seluas 200 m<sup>2</sup> yang terletak di Lingk. Panyindangan Rt.002 Rw.003, Kelurahan Unyur, Kecamatan Serang, Kota Serang, Banten atas nama Rohmah (Tergugat I) berdasarkan SHM nomor 3443 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Serang tanggal 22 Agustus 2013 adalah sah sebagai jaminan atas fasilitas pembiayaan yang diterima oleh Tergugat I berdasarkan Akad Murabahah bil Wakalah nomor: 422-5743/ID0010104/08/2017 tanggal 25 Agustus 2017;
6. Menyatakan Penggugat berhak menjual dimuka umum tanah dan bangunan sertifikat hak milik nomor 3443 Desa Unyur seluas 200 m<sup>2</sup> yang terletak di Lingk. Panyindangan Rt.002 Rw.003, Kelurahan Unyur, Kecamatan Serang, Kota Serang, Banten atas nama Rohmah (Tergugat I) berdasarkan SHM nomor 3443 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Serang tanggal 22 Agustus 2013 adalah sah sebagai jaminan untuk menutupi kerugian Penggugat;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap tanah dan bangunan sertifikat hak milik nomor 3443 seluas 200 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa/Kelurahan Unyur, Kecamatan Serang, Kota Serang, Banten atas nama Rohmah (Tergugat I) berdasarkan SHM nomor 3443 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Serang tanggal 22 Agustus 2013

adalah sah sebagai jaminan atas fasilitas pembiayaan yang diterima Tergugat I berdasarkan Akad Murabahah bil Wakalah nomor:422-5743/141/ID001010-4/08/2017 tanggal 25 Agustus 2017 yang diletakkan oleh Pengadilan Agama Serang;

8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorrad) meskipun timbul verzet atau banding;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Bahwa pada hari dan tanggal sidang yang telah ditetapkan, Penggugat dan para Tergugat telah datang menghadap ke muka sidang, kemudian Majelis Hakim mendamaikan para pihak berperkara, akan tetapi tidak berhasil;

Bahwa selanjutnya dibacakan surat Gugatan Penggugat yang isi dan maksudnya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, para Tergugat mengajukan jawaban secara lisan yang pada pokoknya mengakui seluruh dalil gugatan Penggugat;

Bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, ditunjuk segala sesuatu yang tercantum dalam berita acara persidangan perkara ini sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari isi putusan ini;

#### PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa upaya perdamaian yang dilakukan Majelis Haim tidak berhasil;

Menimbang, bahwa dalam persidangan, para Tergugat dalam jawaban lisannya mengakui seluruh dalil gugatan Penggugat dan tidak mengajukan alat bukti apapun;

Menimbang bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan di persidangan dan pemeriksaan alat-alat bukti serta pengakuan dari para Tergugat, maka didapat fakta sebagai berikut:

- -- Bahwa Tergugat I telah mengajukan permohonan Pembiayaan mikro iB pada tanggal 24 Agustus 2017;

- -- Bahwa Penggugat telah menyetujui permohonan pembiayaan Tergugat I total sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- -- Bahwa Penggugat telah memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk membeli barang yang berkaitan dengan pemberian fasilitas pembiayaan murabahah dengan harga beli sebesar Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- -- Bahwa pada tanggal 25 Agustus 2017 Penggugat dan Tergugat I dengan persetujuan Tergugat II selaku suaminya telah membuat perjanjian Akad Murabahah bil Wakalah nomor 422-5743/ID0010104/08/2017 dan di dalam akad yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat I tersebut Penggugat telah membeli barang sebesar Rp.150.000,000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dan dijual kepada Tergugat I dengan margin keuntungan sebesar Rp.91.799.820,00 (sembilan puluh satu juta tujuh ratus sembilan puluh sembilan delapan ratus dua puluh rupiah) sehingga Tergugat I harus membayar kepada Penggugat sebesar Rp.241.799.820 (dua ratus empat puluh satu juta tujuh ratus sembilan puluh sembilan ribu delapan ratus dua puluh rupiah) yang akan dibayar secara angsur oleh Tergugat I selama 60 bulan dengan angsuran sebesar Rp.4.029.997 (empat juta dua puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh rupiah) setiap bulan sejak tanggal 24 September 2017 hingga akad tersebut jatuh tempo pada tanggal 24 Agustus 2020;
- -- Bahwa untuk jaminan hutang tersebut, Tergugat I telah menyerahkan sebidang tanah dan bangunan sertifikat hak milik nomor 3443 Desa Unyur seluas 200 m2 yang terletak di Lingk. Panyindangan Rt.002 Rw.003, Kelurahan Unyur, Kecamatan Serang, Kota Serang, Banten atas nama Rohmah (Tergugat I) berdasarkan SHM nomor 3443 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Serang tanggal 22 Agustus 2013;
- -- Bahwa Tergugat I telah memberikan kuasa kepada Penggugat untuk menjual/mengalihkan hak atas jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan sertifikat hak milik nomor 3443 Desa Unyur seluas 200 m2

yang terletak di Lingk. Panyindangan Rt.002 Rw.003, Kelurahan Unyur, Kecamatan Serang, Kota Serang, Banten atas nama Rohmah (Tergugat I) berdasarkan SHM nomor 3443 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Serang tanggal 22 Agustus 2013;

- -- Bahwa dalam perjalanannya ternyata Tergugat I hanya pernah mengangsur hutangnya tersebut sebanyak 6 kali angsuran sejak diberi fasilitas dalam akad murabahah bil wakalah tersebut sampai diajukannya perkara ini pada tanggal 19 Mei 2020;
- -- Bahwa atas keterlambatan Tergugat I untuk memenuhi kewajibannya tersebut, Penggugat sudah 3 kali melayangkan peringatan kepada Tergugat 1 yaitu pada tanggal 20 April 2018 dengan surat bernomor 894/UMS-LG/SPI/04/2018, tanggal 23 Mei 2018 dengan surat bernomor 1454/UMS-LG/SPII/05/2018 dan tanggal 4 Juni 2018 nomor 1454/UMS-LG/SPIII/06/2018;
- -- Bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi atas isi perjanjiannya dengan Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas, maka telah terbukti bahwa pada tanggal 25 Agustus 2017 antara Penggugat dengan Tergugat 1 dan disetujui oleh Tergugat II selaku suami Tergugat I telah mengikat suatu perjanjian Murabahah bil Wakalah nomor 422-5743/ID0010104/08/2017 dimana dalam akad tersebut Penggugat telah menjual barang kepada Tergugat i dengan harga pokok Rp.150.000,000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dan dengan margin keuntungan sebesar Rp.91.799.820,00 (sembilan puluh satu juta tujuh ratus sembilan puluh sembilan delapan ratus dua puluh rupiah) sehingga Tergugat I sebagai pembeli harus membayar kepada Penggugat sebesar Rp.241.799.820 (dua ratus empat puluh satu juta tujuh ratus sembilan puluh sembilan ribu delapan ratus dua puluh rupiah) dan Tergugat I sebagai pembeli akan membayar barang tersebut dengan cara mengangsur selama 60 bulan dimulai sejak tanggal 24 September



2017 sampai dengan jatuh tempo tanggal 24 Agustus 2022 dengan angsuran sebesar Rp.4.029.997 (empat juta dua puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh rupiah) setiap bulan, namun dalam perjalanannya Tergugat I hanya pernah mengangsur sebanyak 6 kali angsuran sampai gugatan ini diajukan sehingga Penggugat menderita kerugian;

Menimbang bahwa perbuatan Tergugat I tersebut yang tidak membayar angsuran sesuai perjanjian dinilai sebagai perbuatan ingkar janji/wanprestasi sehingga patut dinyatakan bahwa Tergugat I telah ingkar janji/wanprestasi;

Menimbang bahwa untuk menutupi kerugian yang diakibatkan perbuatan Tergugat I yang telah ingkar janji tersebut, maka sangat patut apabila Tergugat I dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat;

Menimbang bahwa besarnya kewajiban Tergugat I yang harus dibayarkan kepada Penggugat yang menurut perhitungan Penggugat sesuai dengan akad murabahah bil wakalah nomor :422-5743/141/ID001010-4/08/2017 tanggal 25 Agustus 2017 sampai gugatan ini diajukan (bulan Mei 2020) sebesar Rp.216.562.560 tidaklah dapat dibenarkan karena tidak sesuai dengan kerugian riil (real loss) yang pasti dialami (Fixed cost) dalam transaksi tersebut dan bukan kerugian yang diperkirakan akan terjadi (potential loss) karena adanya peluang yang hilang (opportunity loss atau al furshah al-dha-i"ah) sesuai pasal 4 Fatwa Dewan Syari'ah Nasional nomor 43/DSN-MUI/VIII/2004 tanggal 11 Agustus 2004 Masehi Tentang Ganti Rugi (Ta'widh) , dalam ketentuan umum;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta bahwa Akad Murabahah bil Wakalah nomor : :422-5743/141/ID001010-4/08/2017 dibuat dan ditandatangani pada tanggal 27 Agustus 2017 dengan angsuran dimulai pada bulan September 2017 dan akan jatuh tempo pada tanggal 24 Agustus 2022 dengan angsuran sebanyak 60 kali angsuran, maka berdasarkan fakta tersebut terbukti bahwa akad tersebut secara riil sampai diputusnya perkara ini baru berjalan 34 bulan atau 34 kali angsuran;

Menimbang bahwa dengan demikian maka hutang/kewajiban/ganti rugi yang harus dibayar oleh Tergugat I kepada Penggugat adalah hutang pokok dikurangi dengan yang sudah dibayar oleh Tergugat ditambah hutang margin

keuntungan sampai dengan bulan dijatuhkannya putusan ini (bulan Juni 2020) dengan dikurangi dengan margin keuntungan yang telah dibayar oleh Tergugat;

Menimbang bahwa hal ini berarti bahwa margin keuntungan yang harus dibayar oleh Tergugat terhitung sejak tanggal 24 September 2017 sampai diputusnya perkara ini sejumlah 34 bulan atau 34 x angsuran dengan perincian tahun 2017 sebanyak 6 x angsuran, tahun 2018 sebanyak 10x angsuran, tahun 2019 sebanyak 12 x angsuran dan tahun 2020 sebanyak 6 x angsuran dikurangi dengan margin keuntungan yang telah dibayar oleh Tergugat sebanyak 6 x angsuran sehingga sisa margin keuntungan yang harus dibayar Tergugat sebanyak 34 bulan x angsuran – 6 bulan x angsuran sama dengan 28 bulan x angsuran;

Menimbang bahwa dengan memperhatikan jumlah angsuran yang harus dibayar oleh Tergugat I setiap bulan yaitu sebesar Rp. 4.029.997 (empat juta dua puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh rupiah) dari hutang pokok sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) serta margin keuntungan sebesar Rp.91.799.820 (sembilan puluh satu juta tujuh ratus sembilan puluh sembilan ribu delapan ratus dua puluh rupiah) yang akan diangsur selama 60 (enam puluh) bulan sampai dengan tanggal 24 Agustus 2022, maka ditemukan fakta bahwa Tergugat mengangsur hutang pokok sebesar Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) : 60 bulan = Rp. Rp.2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) dan margin keuntungan sebesar Rp.91.799.820 (sembilan puluh satu juta tujuh ratus sembilan puluh sembilan ribu delapan ratus dua puluh rupiah) : 60 bulan = Rp.1.529.997 (satu juta lima ratus dua puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh rupiah) setiap bulan;

Menimbang bahwa oleh karena Tergugat I telah mengangsur sebanyak 6x kali angsuran, maka berarti Tergugat I telah mengangsur utang pokok sebesar Rp.2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) x 6 = Rp.15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) sehingga dengan demikian maka sisa hutang pokok yang harus dibayar oleh Tergugat I adalah sejumlah

Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) – Rp.15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) = Rp.135.000.000,00 (sertus tiga puluh lima juta rupiah);

Menimbang bahwa demikian juga, karena Tergugat I telah mengangsur sebanyak 6x kali angsuran, maka berarti Tergugat I telah mengangsur margin keuntungan Rp. 1.529.997 (satu juta lima ratus dua puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh rupiah) x 6 = Rp.9.179.982 (sembilan juta seratus tujuh puluh sembilan ribu sembilan puluh delapan puluh dua rupiah) sehingga dengan demikian maka, margin keuntungan yang harus dibayar oleh Tergugat I adalah 34 bulan x angsuran x Rp.1.529.997 (satu juta lima ratus dua puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh rupiah) = Rp.52.019.898 (lima puluh dua juta sembilan belas ribu delapan ratus sembilan puluh delapan rupiah) - Rp.9.179.982 (sembilan juta seratus tujuh puluh sembilan ribu sembilan ratus delapan puluh dua rupiah) = Rp.42.839.916,00 (empat puluh dua juta delapan ratus tiga puluh sembilan ribu sembilan ratus enam belas rupiah);

Menimbang bahwa dengan demikian maka hutang/kewajiban yang harus dibayar oleh Tergugat I kepada Penggugat adalah hutang sisa pokok sejumlah Rp.135.000.000,00 (sertus tiga puluh lima juta rupiah) + margin keuntungan sampai perkara ini diputus sejumlah Rp.42.839.916,00 (empat puluh dua juta delapan ratus tiga puluh sembilan ribu sembilan ratus enam belas rupiah) = Rp.177.839.916 (seratus tujuh puluh tujuh juta delapan ratus tiga puluh sembilan ribu sembilan ratus enam belas rupiah) dan jumlah ini lah yang merupakan kerugian riil Penggugat akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I ;

Menimbang bahwa dengan berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka Tergugat I dihukum untuk membayar hutangnya/kewajibannya kepada Penggugat sebesar Rp.177.839.916 (seratus tujuh puluh tujuh juta delapan ratus tiga puluh sembilan ribu sembilan ratus enam belas rupiah);

Menimbang bahwa oleh karena Tergugat I dengan sukarela telah menyerahkan jaminan hutangnya berupa sebidang tanah dan bangunan sertifikat hak milik nomor 3443 seluas 200 m<sup>2</sup> yang terletak di Lingk. Panyindangan Rt.002 Rw.003, Kelurahan Unyur, Kecamatan Serang, Kota

Serang, Banten atas nama Rohmah (Tergugat I) berdasarkan SHM nomor 3443 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Serang tanggal 22 Agustus 2013 maka harus dinyatakan bahwa tanah dan bangunan tersebut sah sebagai jaminan atas fasilitas pembiayaan yang diterima oleh Tergugat I berdasarkan Akad Murabahah bil Wakalah nomor 422-5743/ID0010104/08/2017 tanggal 25 Agustus 2017;

Menimbang bahwa oleh karena telah terjadi kerugian yang diderita oleh Penggugat akibat dari Tergugat I yang telah melakukan wanprestasi terhadap Akad Murabahah Bil Wakalah nomor 422-5743/ID0010104/08/2017 tanggal 25 Agustus 2017 maka sudah sepantasnya apabila Penggugat diberi hak untuk menjual dimuka umum terhadap sebidang tanah dan bangunan sertifikat hak milik nomor 3443 seluas 200 m2 yang terletak di Lingk. Panyindangan Rt.002 Rw.003, Kelurahan Unyur, Kecamatan Serang, Kota Serang, Banten atas nama Rohmah (Tergugat I) berdasarkan SHM nomor 3443 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Serang tanggal 22 Agustus 2013 yang telah dijadikan jaminan oleh Tergugat I, untuk menutupi kerugian Penggugat tersebut di atas dengan harga yang umum dan pantas;

Menimbang bahwa adapun tentang permohonan sita jaminan Penggugat oleh karena telah ditolak dalam Penetapan Hari Sidang maka tidak dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang bahwa oleh karena perkara ini merupakan perkara sederhana yang didalamnya tidak ada upaya banding, upaya kasasi maupun upaya peninjauan kembali maka permintaan Penggugat agar putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorrad) tidaklah relevan dan karenanya harus dinyatakan tidak diterima;

Menimbang bahwa karena alat bukti adalah merupakan milik para pihak yang diajukan untuk menguatkan dalilnya maka dengan demikian alat bukti tersebut tidak perlu dinyatakan sah dan berharga dalam putusan ini dan karenanya maka permintaan Penggugat agar alat bukti yang diajukan Penggugat sah dan berharga tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan seperti tersebut di atas, maka gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan tidak diterima selebihnya;

Menimbang bahwa oleh karena Tergugat adalah pihak yang dikalahkan maka Tergugat dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara ini berdasarkan pasal 181 HIR;

Memperhatikan pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang berlaku dan hukum syara' yang berkenaan dengan perkara ini;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan demi hukum, Tergugat I telah wanprestasi karena tidak memenuhi kewajiban membayar angsuran berdasarkan aqad murabahah bin wakalah nomor 422-5743/141/ID0010104/08/2017 tanggal 25 Agustus 2017;
3. Menghukum Tergugat I untuk membayar kewajiban kepada Penggugat sebesar Rp. Rp.177.839.916 (seratus tujuh puluh tujuh juta delapan ratus tiga puluh sembilan ribu sembilan ratus enam belas rupiah) dengan perincian sebagai berikut:
  - 3.1 Sisa utang pokok sejumlah Rp.135.000.000,00 (sertus tiga puluh lima juta rupiah);
  - 3.2. Margin keuntungan sampai perkara ini diputus (bulan Juni 2020) sejumlah Rp.42.839.916,00 (empat puluh dua juta delapan ratus tiga puluh sembilan ribu sembilan ratus enam belas rupiah);
4. Menyatakan tanah dan bangunan sertifikat hak milik nomor 3443 seluas 200 m<sup>2</sup> yang terletak di Lingk. Panyindangan Rt.002 Rw.003, Kelurahan Unyur, Kecamatan Serang, Kota Serang, Banten atas nama Rohmah (Tergugat I) berdasarkan SHM nomor 3443 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Serang tanggal 22 Agustus 2013 adalah sah sebagai jaminan atas fasilitas pembiayaan yang diterima oleh Tergugat I berdasarkan Akad Murabahah bil Wakalah nomor: 422-5743/ID0010104/08/2017 tanggal 25 Agustus 2017;

5. Menyatakan Penggugat berhak menjual dimuka umum tanah dan bangunan sertifikat hak milik nomor 3443 seluas 200 m2 yang terletak di Lingk. Panyindangan Rt.002 Rw.003, Kelurahan Unyur, Kecamatan Serang, Kota Serang, Banten atas nama Rohmah (Tergugat I) berdasarkan SHM nomor 3443 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Serang tanggal 22 Agustus 2013;
6. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima selain dan selebihnya;
7. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp.406.000,00 (empat ratus enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan di Pengadilan Agama Serang dalam persidangan Hakim Tunggal pada hari Rabu tanggal 24 Juni 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 3 Dzulqo'dah 1441 Hijriah oleh Dra. Hj. Titin Kurniasih sebagai Hakim Tunggal, putusan tersebut diucapkan pada hari itu juga dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Tunggal tersebut dan didampingi oleh Acep Saefulloh, SH. MH sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Penggugat dan para Tergugat.

Hakim Tunggal

Dra. Hj. Titin Kurniasih

Panitera Pengganti

Acep Saefulloh, SH. MH

Perincian biaya :

- Pendaftaran	: Rp	30.000,00
- ATK Perkara	: Rp	75.000,00
- Panggilan	: Rp	255.000,00
- PNBP Panggilan	: Rp	30.000,00
- Redaksi	: Rp	10.000,00
- Meterai	: Rp	<u>6.000,00</u>
J u m l a h	: Rp	406.000,00

(empat ratus enam ribu rupiah).