

## PUTUSAN

Nomor 2811/Pdt.G/2019/PA.Tng



### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu dalam tingkat pertama dalam sidang Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan dalam perkara Ekonomi Syariah antara:

**PT. BANK JABAR BANTEN SYARIAH**, Jl. Braga No. 135 Kota Bandung, yang dalam hal ini diwakili oleh **Tuan INDRA FALATEHAN**, selaku Direktur Utama PT BANK JABAR BANTEN SYARIAH dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada **KEVIN SOFJAN, SH., ACI Arb., CLI., CPL., CPCLE.** dan **SEPTIANDI PRAJAWIDYA, SH.**, pekerjaan Para Advokat dan Asisten Advokat pada **Law Office K.SOFJAN & PARTNERS** berkantor di Grand Slipi Tower Lt.5 Unit F, Jl. Letjend. S. Parman Kav.22-24, Jakarta Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 November 2019, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

melawan

1. **Nyonya EPI TAHAPARI**, beralamat di Kampung Keboncau RT.004/RW.004, Kelurahan Jatake, Kecamatan Jatiuwung, Kota Tangerang, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) : 3671025404710010 selanjutnya disebut **Tergugat**;
2. **Nyonya Titi Sulistyowati, SH.**, Notaris di Kota Tangerang, beralamat di Ruko Puri Mutiara Serpong A.03, Jl. Raya Serpong Km.10, Kota Tangerang selanjutnya disebut **Turut Tergugat**;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara;

Telah mendengar keterangan Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat, serta telah memeriksa alat-alat bukti yang diajukan di persidangan;

## DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 04 Desember 2019 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Tangerang pada hari itu juga dengan register perkara Nomor 2811/Pdt.G/2019/PA.Tng, mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah sebuah badan hukum perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian Nomor 4 Tanggal 15 Januari 2010 yang dibuat oleh FATHIAH HELMI, SH. Notaris di Jakarta dan telah mendapatkan pengesahan sebagai badan hukum Perseroan Terbatas dari Menteri Hukum dan HAM RI Nomor : AHU.04317.AH.01.01 Tanggal 26 Januari 2010 serta telah mendapatkan izin operasional sebagai Bank Syariah berdasarkan Keputusan Gubernur Bank Indonesia Nomor : 12/629/DPbS tanggal 30 April 2010;
2. Bahwa Penggugat sebagai salah satu badan usaha yang bergerak di dalam perekonomian syariah atau perbankan syariah telah ikut dan menyalurkan dana kepada masyarakat sebagai pemakai jasanya dengan menggunakan prinsip syariah diantaranya dalam bentuk produk perjanjian atau akad pembiayaan;
3. Bahwa menunjuk ketentuan Pasal 49 huruf I Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama (selanjutnya disebut "**UU Pengadilan Agama**"), yang menyebutkan bahwa:

*"Pengadilan agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang:  
i. ekonomi syari'ah."*

Berdasarkan hal tersebut maka sudah tepat dan benar apabila gugatan *aquo* yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat dilakukan di Pengadilan Agama;

4. Bahwa Penggugat dengan Tergugat sebelumnya telah mengadakan dan membuat Perjanjian Fasilitas Pembiayaan Murabahah Investasi untuk Investasi Pembelian Lahan Kontrakan Baru dengan Akad Pembiayaan Murabahah sebagaimana ternyata dalam Akad Pembiayaan Murabahah

nomor 143 tertanggal 29 November 2012 yang dibuat dihadapan Titi Sulistyowati, SH., Notaris di Kota Tangerang (selanjutnya disebut “**Akad Pembiayaan Murabahah**”, vide Bukti P-1) ;

5. Bahwa menunjuk kepada Pasal 23 ayat (3) Akad Pembiayaan Murabahah, disebutkan bahwa:

*“3. Bilamana musyawarah tidak menghasilkan kata sepakat mengenai penyelesaian perselisihan, maka para pihak sepakat untuk memilih tempat kedudukan hukum (domisili) yang tetap di Kantor Panitera Pengadilan Agama Tangerang.”*

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka sudah tepat dan benar apabila gugatan *aquo* yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat diajukan di Pengadilan Agama Tangerang sehingga oleh karenanya Pengadilan Agama Tangerang memiliki kompetensi dan kewenangan untuk memeriksa dan mengadilili perkara *aquo*;

6. Bahwa atas adanya Akad Pembiayaan Murabahah tersebut diatas maka terdapat kewajiban yang menjadi beban dan harus dipenuhi oleh Tergugat kepada Penggugat sebagaimana dapat dilihat dari adanya daftar angsuran murabahah tertanggal 29 November 2012 (vide Bukti P-2), sehingga oleh karenanya Tergugat sejak tanggal 29 November 2012 memiliki kewajiban angsuran sebesar : Rp.46.536.502,- yang terdiri dari angsuran pokok sebesar Rp23.203.169,00ditambah margin sebesar Rp.23.333.333,- kepada Penggugat sampai dengan tanggal 29 November 2017 (ekuivalen 60 kali angsuran), sehingga total sebesar Rp. 2.792.190.102,- (*dua milyar tujuh ratus sembilan puluh dua juta seratus sembilan puluh ribu seratus dua rupiah*) ;

7. Bahwa sampai dengan diajukannya gugatan ini terbukti Tergugat baru memenuhi sebagian kewajiban angsuran kepada Penggugat, antara lain yaitu:

- Angsuran Pertama, sebesar Rp.46.536.501,- yang dibayar pada tanggal 28-12-2012;
- Angsuran Kedua, sebesar Rp.46.363.501 yang dibayar pada tanggal 29-01-2013;

dan seterusnya yang perinciannya akan Penggugat perlihatkan pada sidang pembuktian dalam perkara *aquo* nantinya, sehingga oleh karenanya saat ini Tergugat masih memiliki sisa kewajiban kepada Penggugat sebesar :

- a. Tunggakan pokok : Rp.1.322.398.259,87
- b. Tunggakan Margin : Rp.282.293.773,00

Atau total seluruhnya sebesar Rp.1.604.692.221,00 (*satu milyar enam ratus empat juta enam ratus sembilan puluh dua ribu dua ratus dua puluh satu rupiah*);

8. Bahwa sebelum diajukannya gugatan *aquo* terbukti Penggugat telah menegur dan mengingatkan serta mensomasi Tergugat sebagaimana ternyata dari adanya surat-surat sebagaimana tersebut dibawah ini, agar Tergugat dapat segera memenuhi kewajibannya kepada Penggugat berdasarkan dan menunjuk pada adanya Akad Pembiayaan Murabahah, yaitu:

- Surat Peringatan I Nomor 483/S-SRG/CLD 2014 tertanggal 1 Desember 2014 (vide Bukti P-3) ;
- Surat Peringatan II Nomor : 434/S-SRG/CLD/2015 tanggal 24 Juli 2015 (vide Bukti P-4) ;
- Surat Peringatan III Nomor : 525/S-SRG/CLD/2015 tanggal 2 September 2015 (vide Bukti P-5) ;
- Terakhir telah disomasi berdasarkan surat yang dibuat oleh Law Office K.SOFJAN & PARTNERS Nomor : 098/KSP/X/2019 tanggal 24 Oktober 2019 (vide Bukti P-6) ;

Namun sampai dengan diajukannya gugatan *aquo* Tergugat belum juga memenuhi kewajiban dengan sebagaimana-mestinya kepada Penggugat ;

9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka tindakan Tergugat yang sampai dengan saat ini belum memenuhi kewajibannya kepada Penggugat merupakan suatu perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah, sehingga oleh karenanya adalah patut secara hukum apabila Tergugat

dihukum untuk membayar kepada Penggugat sebesar tersebut dibawah ini, yaitu:

**Kerugian Materiil :**

- a. Tunggakan pokok : Rp.1.322.398.259,87
- b. Tunggakan Margin : Rp.282.293.773

Atau total seluruhnya sebesar Rp1.604.692.221,00 (*satu milyar enam ratus empat juta enam ratus sembilan puluh dua ribu dua ratus dua puluh satu rupiah*);

**Kerugian Immateriil:**

Oleh karena kerugian immaterial yang diderita oleh Penggugat tidak ternilai nilainya namun dalam perkara *aquo* Penggugat menilainya sebesar Rp1.000.000.000,00 (*satu milyar rupiah*), yang merupakan biaya-biaya yang seharusnya tidak perlu dikeluarkan, waktu, tenaga, pikiran yang tidak dapat dinilai namun dalam perkara *aquo* Penggugat tetapkan senilai sebagaimana tersebut diatas;

Sehingga oleh karenanya total kewajiban yang harus seketika dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat terhitung sejak adanya putusan Pengadilan Agama Tangerang pada tingkat pertama adalah sebesar Rp.2.604.692.221,- (*dua milyar enam ratus empat juta enam ratus sembilan puluh dua ribu dua ratus dua puluh satu rupiah*);

10. Bahwa sesuai Pasal 227 ayat 1 HIR, maka untuk menjamin agar gugatan *aquo* tidak sia-sia dan untuk menjamin agar Tergugat tidak melakukan peralihan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana Penggugat uraikan dibawah ini, baik karena: jual beli, hibah atau pewarisan, proses penjaminan karena pembebanan Hak Tanggungan serta tindakan hukum lainnya yang secara langsung maupun tidak langsung bermaksud untuk mengalihkan hak kepemilikan atas tanah dan bangunan sebagaimana Penggugat uraikan dibawah ini kepada pihak ketiga maka Penggugat mohon diletakkan sita jaminan terlebih dahulu terhadap :

10.1. Sebidang tanah dan bangunan yang ditempati dan tinggal oleh Tergugat beralamat di Kampung Keboncau RT.004/RW.004, Kel. Jatake, Kec. Jatiuwung, Kota Tangerang;

10.2. Barang tidak bergerak milik Tergugat lainnya yang perinciannya akan Penggugat sampaikan dan buktikan nantinya dalam sidang pembuktian perkara *aquo*;

Sehingga cukup beralasan berdasarkan hukum apabila Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara *aquo* menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan;

11. Bahwa merujuk kepada Pasal 1131 KUHPerdara, yang mengatur dan menyebutkan:

*“ Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu.”*

Sehingga oleh karenanya patut demi hukum apabila nantinya ditetapkan bahwa segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada terhitung sejak putusan perkara *aquo* dibacakan dan diputus pada Pengadilan Tingkat Pertama atau setidaknya pada saat putusan atas perkara *aquo* telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), menjadi jaminan untuk pemenuhan kewajiban Tergugat kepada Penggugat;

12. Bahwa Penggugat menilai cukup beralasan apabila gugatan *aquo* nantinya dikabulkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara *aquo*, apabila Tergugat diwajibkan untuk menyerahkan sertifikat-sertifikat atau surat-surat/dokumen-dokumen yang berkaitan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah dan bangunan yang dimohonkan sita jaminan oleh Penggugat tersebut diatas, terhitung sejak putusan perkara *aquo* dibacakan dan diputus pada Pengadilan Tingkat Pertama atau setidaknya pada saat putusan atas perkara *aquo* telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), kepada Penggugat;

13. Bahwa berdasarkan Pasal 606 huruf a dan b RV, maka cukup beralasan berdasarkan hukum apabila Penggugat mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara *aquo* menyatakan agar Tergugat **dihukum** membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat, sebesar Rp.10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*), setiap hari keterlambatan apabila **TIDAK** melakukan penyerahan asli sertipikat-sertipikat dan surat-surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah dan bangunan yang dimohonkan sita jaminan oleh Penggugat sebagaimana dimohon oleh Penggugat pada angka 12 tersebut diatas;
14. Bahwa oleh karena gugatan *aquo* didasarkan pada bukti-bukti otentik yang tidak terbantahkan kebenarannya maka Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara *aquo* agar menyatakan putusan perkara *aquo* dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, perlawanan, banding, maupun kasasi (*uivoerbaar bij voorraad*);
15. Bahwa oleh karena gugatan *aquo* ini diajukan akibat dari adanya perbuatan *wanprestasi* yang dilakukan Tergugat kepada Penggugat maka sudah sepatutnya biaya perkara yang timbul dalam perkara *aquo* dibebankan kepada Tergugat;
16. Bahwa adalah patut menurut hukum apabila turut Tergugat nantinya wajib untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan perkara *aquo* ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Agama Tangerang *qq* Yang Terhormat Majelis Hakim yang terbentuk agar memutus perkara *aquo* dengan amar sebagai berikut:

**Dalam Pokok Perkara:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Perjanjian Fasilitas Pembiayaan Murabahah Investasi untuk Investasi Pembelian Lahan Kontrakan Baru dengan Akad Pembiayaan Murabahah sebagaimana ternyata dalam Akad Pembiayaan Murabahah nomor 143 tertanggal 29 November 2012 yang

dibuat dihadapan Titi Sulistyowati, SH., Notaris di Kota Tangerang, yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat;

3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) kepada Penggugat dengan menerima segala akibat hukumnya;
4. Menghukum Tergugat untuk memenuhi sisa kewajibannya kepada Penggugat berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah, yaitu sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

- a. Tunggakan pokok : Rp.1.322.398.259,87
- b. Tunggakan Margin : Rp.282.293.773

Atau total seluruhnya sebesar Rp1.604.692.221,00 (*satu milyar enam ratus empat juta enam ratus sembilan puluh dua ribu dua ratus dua puluh satu rupiah*);

Kerugian Immateriil:

Sebesar Rp1.000.000.000,00 (*satu milyar rupiah*), yang merupakan akumulasi dari biaya-biaya yang seharusnya tidak perlu dikeluarkan oleh Pengugat, waktu, tenaga, pikiran yang tidak dapat dinilai namun dalam perkara *aquo* Penggugat tetapkan senilai sebagaimana tersebut di atas;

Sehingga total kewajiban yang harus seketika dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat dihitung sejak adanya putusan Pengadilan Agama Tangerang pada tingkat pertama adalah sebesar Rp2.604.692.221,00 (*dua milyar enam ratus empat juta enam ratus sembilan puluh dua ribu dua ratus dua puluh satu rupiah*);

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan ;
6. Menyatakan sah demi hukum segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik Tergugat, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dihitung sejak putusan perkara *aquo* dibacakan dan diputus pada Pengadilan Tingkat Pertama atau setidaknya pada saat putusan atas perkara *aquo* telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*),



untuk menjadi jaminan atas pemenuhan kewajiban Tergugat dalam perkara *aquo* kepada Penggugat;

7. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan asli sertifikat/atau surat-surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah dan bangunan yang dimohonkan sita jaminan dalam perkara *aquo* kepada Penggugat terhitung sejak putusan perkara *aquo* dibacakan dan diputus pada Pengadilan Tingkat Pertama atau setidaknya pada saat putusan atas perkara *aquo* telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkrach van gewijsde*);
8. Menghukum Tergugat dibebankan membayar uang paksa (*dwangsom*), sebesar Rp10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*), setiap hari keterlambatan apabila **TIDAK** : menyerahkan asli sertifikat /atau surat-surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah dan bangunan yang dimohonkan sita jaminan dalam perkara *aquo* kepada Penggugat terhitung sejak putusan perkara *aquo* dibacakan dan diputus pada Pengadilan Tingkat Pertama atau setidaknya pada saat putusan atas perkara *aquo* telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkrach van gewijsde*);
9. Menyatakan putusan dalam perkara *aquo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, perlawanan, banding, maupun kasasi (*uivoerbaar bij voorraad*);
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *aquo*;
11. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan perkara *aquo* ini;

Atau Apabila Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara *aquo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum (*ex aquo et bono*).

Bahwa pada hari dan tanggal sidang yang telah ditetapkan, Penggugat dan Tergugat telah dipanggil secara resmi dan patut, terhadap panggilan tersebut Penggugat dengan didampingi/diwakili kuasa hukumnya hadir di persidangan, sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat hadir sendiri (*in person*) di persidangan;

Bahwa kuasa hukum Penggugat telah menyerahkan surat kuasa khusus Nomor 110/KA/DIR-LG/2019 tanggal 11 November 2019 yang terdaftar di

Kepaniteraan Pengadilan Agama Tangerang Nomor 536/KUASA/XII/2019 tertanggal 4 Desember 2019, telah pula menyerahkan fotokopi kartu tanda pengenal advokat serta fotokopi berita acara sumpah yang masing-masing telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya Majelis Hakim menyatakan kuasa hukum Penggugat diizinkan beracara dalam perkara ini guna mendampingi/mewakili kepentingan Penggugat;

Bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat dengan memberi nasihat dan saran agar menyelesaikan permasalahannya secara musyawarah mufakat, tetapi ternyata upaya perdamaian tersebut tidak tercapai;

Bahwa untuk memaksimalkan upaya perdamaian tersebut, Ketua Majelis menjelaskan dan memberikan petunjuk kepada para pihak berperkara untuk menempuh proses mediasi sebagaimana ketentuan Pasal 17 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dan atas permintaan para pihak, Ketua Majelis menunjuk Drs. Ali Usman, M.H., sebagai mediator hakim pada perkara *a quo*;

Bahwa berdasarkan laporan mediator, Drs. Ali Usman, M.H. tertanggal 28 Februari 2020, dinyatakan bahwa proses mediasi tidak berhasil mencapai kesepakatan damai, laporan mana diakui kebenarannya oleh para pihak berperkara;

Bahwa selanjutnya dibacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat dengan perubahan tanggal 28 Februari 2020;

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 13 Maret 2020 sebagai berikut:

Yang Kami hormati bapak/ibu hakim yang mulia, dengan ini kami sampaikan dengan menindaklanjuti mengenai perkara ini semenjak awal proses peminjaman kredit ini saya terima dan sampai dinyatakan overlap dari segi jaminan kami selaku debitur tetap pada prinsipnya mengakui hutang tersebut dan mencicil serta dengan keinginan kami untuk negoisasi meminta kebijakan dari pihak bank yang tetap pula pada prinsipnya mengikuti system sehingga tidak mendapatkan titik temu antara kami Debitur dan creditor dengan

musyawarah yang sudah kami selalu sampaikan ketika ada kesempatan undangan pihak bank kepada kami. Adapun tuntutan-tuntutan yang pada point-point Penggugat kami seperti perlu melengkapi data-data yang kurang pada kami guna pencocokan pada tuntutan perpoint tersebut dan permohonan tunda satu minggu. Dan Kami mohon ijin kepada bapak/ibu hakim yang mulia agar kiranya mengabulkan permohonan kami guna kami a.n Tergugat memiliki data-data yang kurang valid.

Bahwa selain menjawab secara tertulis, Tergugat juga memberikan penjelasan jawaban secara lisan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa benar Penggugat dengan Tergugat telah membuat Perjanjian Fasilitas Murabahah Investasi untuk Investasi Pembelian Lahan Kontrakan Baru dengan Akad Pembiayaan Murabahah sebagaimana ternyata dalam Akad Pembiayaan Murabahah nomor 143 tertanggal 29 November 2012 yang dibuat dihadapan Titi Sulistyowati, SH., Notaris di Kota Tangerang;
- Bahwa benar Tergugat telah menerima wakalah dari Penggugat khusus untuk melakukan pembelian lahan kontrakan sesuai surat permohonan pembiayaan murabahah nasabah tanggal 19 Oktober 2012; lahan kontrakan tersebut terletak di atas tanah seluas 4.590 M2 dengan Sertifikat Hak Milik No. 259/Pasar Kemis yang tercatat atas nama Hj. Romlah yang sedang dalam proses turun waris 8 orang yaitu: A. Djunaidi, S.Pd., M.Pd., Herbun Yanah, Adi Suratman, Rahmat Jaelani, SE., Aat Mutatilah, Nurlaelah, S. Pd., A. Zaenal Abidin, S.Ag., Khaerussobri, S.Pd., Tergugat hendak membeli seluas 1440m2 dengan bangunan seluas 504m2. Namun ketika ahli waris hendak mengurus pecah sertifikat, ternyata tanah seluas 4.590 M2 dengan sertifikat 259 tersebut telah pecah sertifikat (sertifikat ganda), sehingga Tergugat batal membeli lahan tersebut.
- Bahwa benar Tergugat belum melunasi sisa kewajiban Tergugat meskipun telah jatuh tempo;
- Bahwa benar Penggugat telah berulang kali memberi peringatan kepada Tergugat agar segera melunasi sisa kewajiban Tergugat;
- Bahwa meskipun Tergugat tidak jadi membeli lahan tersebut, namun uang pembiayaan yang telah cair telah digunakan untuk biaya notaris dan semua

prosesnya. Sehingga Tergugat minta kepada Penggugat agar Tergugat hanya dibebani membayar hutang pokok saja tanpa dibebani margin;

- Bahwa dalil gugatan Penggugat tentang sisa pokok hutang Tergugat kepada Penggugat sejumlah Rp1.322.398.259,87 tidak benar, yang benar adalah sebesar Rp1.200.000.000,00
- Bahwa Tergugat belum membayar apapun kepada penjual dalam proses pembelian lahan tersebut, namun Tergugat telah mengeluarkan dana untuk biaya notaris serta pengurusan pemecahan sertifikat, dll. sehingga Tergugat tidak sanggup mengembalikan seluruh uang Penggugat berikut marginnya;

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 13 Maret 2020 sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 2 Januari 2020, saya telah menyampaikan surat nomor: 01/SK-NT/2020, perihal tanggapan atas surat nomor 2811/Pdt.G/2019/PA.Tng;
2. Bahwa tidak terdapat niat saya, mengesampingkan surat yang telah saya kirimkan kepada yang mulia ketua pengadilan agama, niat saya menghadiri dan mengikuti proses mediasi semata menghormati proses jalannya mediasi, sekiranya terdapat keterangan yang bisa saya berikan untuk dapat mencapai dan mempercepat kata sepakat dalam bermusyawarah mencapai mufakat sebelum masuk ke persidangan;
3. Bahwa pihak Penggugat telah memasukkan saya selaku notaris rekanan bank sebagai Tergugat, saya sebagai Notaris pembuat akta Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 143 tanggal 29-11-2012 karena saya melaksanakan jabatan saya, serta sesuai undang-undang mempunyai kewenangan membuat Akta Autentik untuk menuangkan kehendak para pihak, yang sebelumnya telah terlebih dahulu disepakati didalam surat persetujuan pemberian pembiayaan (SP4) tertanggal 26-11-2012, yang dikeluarkan oleh bank, SP4 tersebut yang menjadi dasar akad nikah terlaksana, saya sebagai notaris bukan pihak di dalam akad tersebut, jadi adalah tidak tepat menjadikan notaris sebagai Turut Tergugat;

4. Bahwa oleh karena uraian di point 3, adalah tidak tepat juga Penggugat menambahkan dalam perubahan gugatan, seperti diuraikan dalam surat tanggal 28 Februari 2020 nomor 013/KSP/II/2020, meminta agar turut tergugat, tunduk dan patuh terhadap isi putusan perkara;
5. Bahwa adalah kewajiban dari Notaris, menciptakan alat bukti dalam hal terdapat suatu perbuatan hukum, untuk dapat tercapai dan terpenuhi keadilan dalam masyarakat, oleh karenanya saya selaku notaris mengikuti proses mediasi dengan niat baik dengan harapan dapat memberikan keterangan, menjelaskan sehingga dapat memudahkan dan mempercepat proses mediasi ataupun proses gugatan yang sedang berjalan, akan tetapi dengan menempatkan tempat posisi notaris sesuai dengan proporsi dan tugasnya sebagai pejabat umum;

Menimbang, bahwa untuk menanggapi jawaban tertulis Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat telah pula menyampaikan replik tertulis tertanggal 24 April 2020, yang selengkapnya sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat pada prinsipnya tetap dengan dalil-dalil Penggugat sebagaimana ternyata dalam gugatan aquo berikut revisi yang telah diterima oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara aquo;
2. Bahwa Tergugat dalam Jawabannya pada prinsipnya adalah TIDAK MENOLAK dan bahkan MENGAKUI mengenai adanya hutang dan kewajiban-kewajiban Tergugat selaku nasabah kepada Penggugat sehingga oleh karenanya dengan adanya PENGAKUAN tergugat tersebut yang diajukan dirhuka persidangan perkara aquo maka PENGAKUAN Tergugat tersebut merupakan BUKTI OTENTIK mengenai kebenaran dalil-dalil Penggugat dalam surat gugatannya sehingga oleh karenanya PENGAKUAN Tergugat tersebut bersifat SEMPURNA (volledig), MENGIKAT (bindende) dan MENENTUKAN (beslissende), sehingga oleh karenanya Judex Factie WAJIB TUNDUK dan TERIKAT atas PENGAKUAN Tergugat tersebut diatas dan Penggugat tidak perlu lagi membuktikan atau dibebaskan untuk membuktikan mengenai fakta hal tersebut diatas

Vide

- Pasal 1923 s/d 1928 KUHPerdara ;

- Pasal 174 s/d 176 HIR ;
  - Pasal 311 s/d 313 RBG ;
3. Bahwa oleh karena Tergugat telah MENGAKUI dalil-dalil Penggugat dan TIDAK MEMBANTAHNYA dalam jawaban serta TIDAK MEMBANTAH pula mengenai permintaan ganti rugi, sitajaminan, dwangsom, putusan serta rrierta dan petitum- petitum lainnya yang dimohonkan, oleh Penggugat maka sudah sepatutnya apabila petitum-petitum yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara aquo haruslah DIKABULKAN seluruhnya oleh Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara aquo ;

B. Tanggapan Atas Jawaban Turut Tergugat.

1. Bahwa Penggugat pada prinsipnya MENOLAK dengan tegas dalil-dalil Turut Tergugat dalam Jawabannya kecuali terhadap hal-hal yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh Penggugat dan Penggugat pada prinsipnya tetap dengan dalil-dalil Penggugat sebagaimana ternyata dalam gugatan aquo berikut revisi yang telah diterima oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara aquo
2. Bahwa adalah HAK Penggugat untuk menarik siapa-siapa saja yang akan dijadikan Tergugat dan/atau Turut Tergugat dalam perkara aquo (vide Putusan Mahkamah Agung tertanggal 28 Oktober 1970 No. 546 K/Sip/1970, termuat dalam Yurisprudensi Indonesia, diterbitkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia, penerbitan 1971, halaman 374), sehingga oieh karenanya sudah TEPAT dan BENAR ditariknya Turut Tergugat dalam perkara aquo oleh Penggugat agar gugatan aquo yang diajukan oleh Penggugat tidak menjadi kurang pihak dan guna, untuk menjadi terangnya gugatan aquo.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Agama Tangerang qq Yang Terhormat Majelis Hakim yang terbentuk agar memutus perkara aquo dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Perjanjian Fasilitas Pembiayaan Murabahah Investasi untuk Investasi Pembelian Lahan Kontrakan Baru

dengan Akad Pembiayaan Murabahah sebagaimana ternyata dalam Akad Pembiayaan Murabahah nomor 143 tertanggal 29 November 2012 yang dibuat dihadapan Titi Sulistyowati, SH, Notaris di Kota Tangerang, yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat;

3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) kepada Penggugat dengan menerima segala akibat hukumnya;
4. Menghukum Tergugat untuk memenuhi sisa kewajibannya kepada Penggugat berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah, yaitu sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

- a. Tunggakan pokok : Rp.1.322.398.259,87
- b. Tunggakan Margin : Rp.282.293.773

Atau total seluruhnya sebesar Rp1.604.692.221,00 (satu milyar enam ratus empat juta enam ratus sembilan puluh dua ribu dua ratus dua puluh satu rupiah);

Kerugian Immateriil:

Sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), yang merupakan akumulasi dari biaya-biaya yang seharusnya tidak perlu dikeluarkan oleh Pengugat, waktu, tenaga, pikiran yang tidak dapat dinilai namun dalam perkara aquo Penggugat-tetapkan senilai sebagaimana tersebut diatas ;

Sehingga total kewajiban yang harus seketika dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat dihitung sejak adanya putusan Pengadilan Agama Tangerang pada tingkat pertama adalah sebesar Rp,2.604.692.221(dua milyar enam ratus empat juta enam ratus sembilan puluh dua ribu dua ratus dua puluh satu rupiah);

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan;
6. Menyatakan sah demi hukum segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik Tergugat, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dihitung sejak putusan perkara aquo dibacakan dan diputus pada Pengadilan Tingkat Pertama atau setidaknya tidaknya pada saat putusan atas perkara aquo telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*),

untuk menjadi jaminan atas pemenuhan kewajiban Tergugat dalam perkara aquo kepada Penggugat;

7. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan asli sertifikat/atau surat-surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah dan bangunan yang dimohonkan sita jaiViirian dalam perkara aquo kepada Penggugat terhitung sejak putusan perkara aquo dibacakan dan . diputus pada Pengadilan Tingkat Pertama atau setidaknya-tidaknya pada saat putusan atas perkara aquo telah memiliki kekuatan hukum tetap (inkrach van gewijsde); .
8. Menghukum tergugat dibebankan membayar uang paksa (dwangsom), sebesar Rp10.000.000.- (sepuluh juta rupiah), setiap hari keterlambatan apabila TIDAK : menyerahkan asli sertifikat /atau surat-surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah dan bangunan yang dimohonkan sita jaminan dalam perkara aquo kepada Penggugat terhitung sejak putusan perkara aquo. dibacakan dan diputus pada Pengadilan Tingkat Pertama atau setidaknya-tidaknya pada saat putusan atas perkara aquo telah memiliki kekuatan hukum tetap (inkrach van gewijsde);
9. Menyatakan putusan dalam perkara aquo dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, perlawanan, banding, maupun kasasi (uivoerbaar bij voorraad);
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara aquo;
11. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan perkara aquo ini;

Atau: Apabila Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara aquo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum (*ex aquo et bono*).

Bahwa terhadap replik Penggugat tersebut, Tergugat menyampaikan dupliknya secara lisan yang pada pokoknya tetap dengan jawabannya pertama, sedangkan TergugatI tidak datang ke persidangan;

Bahwa untuk mendukung dan mengukuhkan kebenaran dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat-alat bukti sebagai berikut:

#### **1. Bukti Surat:**



- 1.1. Fotokopi Surat Permohonan Pembayaran Bank BJB Syariah atas nama Hj. Epi Tahapari sebagai Tergugat tanggal 22 Oktober 2012 yang dikeluarkan oleh Bank BJB Cabang Ciledug, Kota Tangerang, bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (P.1);
- 1.2. Fotokopi Surat yang dibuat di bawah tangan oleh Sdr. Adi Suratman yang ditujukan kepada Hj. Epi Tahapari sebagai Tergugat tanggal 01 Oktober 2012, bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (P.2);
- 1.3. Fotokopi Surat Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 143 tanggal 20 November 2012, yang dibuat di hadapan Notaris, Kota Tangerang Titi Sulistyowati,S.H., bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (P.3);.
- 1.4. Fotokopi Daftar Angsuran Murabahah atas nama nasabah Hj. Epi Tahapari sebagai Tergugat yang dikeluarkan oleh Kepala KCP PT Bank Jabar Banten Syariah, Cabang Ciledug, Kota Tangerang, tanggal 29 November 2012, bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (P.4);
- 1.5. Fotokopi Akad Wakalah-Murabahah antara Bank BJB Syariah sebagai Penggugat dan Hj. Epi Tahapari sebagai Tergugat yang dikeluarkan oleh Kepala KCP PT Bank Jabar Banten Syariah, Cabang Ciledug, Kota Tangerang, tanggal 29 November 2012, bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (P.5);

- 1.6. Fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 144 tanggal 29 November 2012 yang dibuat di hadapan Notaris, Kota Tangerang Titi Sulistyowati,S.H., bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (P.6);
- 1.7. Fotokopi Sertifikat tanah Hak Milik Nomor 259/Pasar Kemis tanggal 02 Maret 1982 dengan gambar Situasi Nomor 7292 seluas 4.590 M2, bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (P.7);
- 1.8. Fotokopi Surat Pernyataan yang dibuat di bawah tangan atas nama nasabah Hj. Epi Tahapari sebagai Tergugat yang ditujukan kepada PT Bank Jabar Banten Syariah, Cabang Ciledug, Kota Tangerang sebagai Penggugat tanggal 08 Desember 2014, bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (P.8);
- 1.9. Fotokopi Surat Pernyataan yang dibuat dibawah tangan atas nama nasabah Hj. Epi Tahapari sebagai Tergugat yang ditujukan kepada PT Bank Jabar Banten Syariah, Cabang Ciledug, Kota Tangerang sebagai Penggugat tanggal 21 November 2014, bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (P.9);
- 1.10. Fotokopi Surat Panggilan Pertama Nomor 033/S-Rmd/2014 tanggal 23 Juni 2014, yang dikeluarkan oleh Bank BJB Syariah, bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (P.10);

- 1.11. Fotokopi Surat Panggilan Kedua Nomor 139/S-Rmd/2014 tanggal 11 November 2014, yang dikeluarkan oleh Bank BJB Syariah, bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (P.11);
- 1.12. Fotokopi Surat Panggilan Penyelesaian Nomor 486/S-SRG/CLD/2014 tanggal 28 November 2014, yang dikeluarkan oleh Bank BJB Syariah, Kantor Cabang Pembantu Ciledug, Kota Tangerang, bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (P.12);
- 1.13. Fotokopi Surat Peringatan Pertama Nomor 483/ S-SRG/CLD/2014 tanggal 1 Desember 2014, yang dikeluarkan oleh Bank BJB Syariah, Kantor Cabang Pembantu Ciledug, Kota Tangerang, bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (P.13);
- 1.14. Fotokopi Peringatan Kedua Nomor 434/S-SRG/CLD/2015 tanggal 24 Juli 2015, yang dikeluarkan oleh Bank BJB Syariah, Kantor Cabang Pembantu Ciledug, Kota Tangerang, bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (P.14);
- 1.15. Fotokopi Surat Peringatan Ketiga Nomor 525/S-SRG/CLD/2015 tanggal 2 September 2015, yang dikeluarkan oleh Bank BJB Syariah, Kantor Cabang Pembantu Ciledug, Kota Tangerang, bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (P.15);

- 1.16. Fotokopi Surat Undangan Nomor 052/KSP/VII/2019 tanggal 22 Juli 2015, yang dikeluarkan oleh Law Office K.Sofjan&Partners, Grogol, Kota Jakarta Barat, bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (P.16);
- 1.17. Fotokopi Hasil Notulen Rapat tanggal 16 September 2019, yang dibuat oleh Kevin Sofjan,S.H. dan Hj. Epi Tahapari sebagai Tergugat, bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (P.17);
- 1.18. Fotokopi Foto pertemuan antara Kuasa Hukum Penggugat dengan Hj. Epi Tahapari sebagai Tergugat, bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (P.18);
- 1.19. Fotokopi Surat Peringatan Nomor 077/KSP/VII/2019 tanggal 2 September 2019, yang dikeluarkan oleh Law Office K.Sofjan&Partners, Grogol, Kota Jakarta Barat yang ditujukan kepada Hj. Epi Tahapari sebagai Tergugat, bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dan telah dinazegelen, kemudian diberi kode bukti (P.19);

Bahwa, selanjutnya Penggugat menyatakan cukup dan tidak akan mengajukan bukti apapun lagi;

Bahwa Tergugat menyatakan tidak akan mengajukan alat bukti apapun;

Bahwa majelis hakim telah memeriksa permohonan sita jaminan Penggugat dalam putusan Sela Nomor 2811/Pdt.G/2019/PA.Tng tanggal 19 Juni 2020 yang amarnya sebagai berikut:

Menetapkan

Sebelum memutus pokok perkara:

1. Menolak permohonan Sita Jaminan;
2. Menanggihkan biaya perkara ini hingga putusan akhir;

Bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan kesimpulan tertulis tertanggal 19 Juni 2020 yang pada dasarnya menyatakan bahwa Penggugat tetap pada gugatannya dan memohon agar perkara ini dapat diputus dengan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat tidak mengajukan kesimpulan karena tidak hadir ke persidangan meskipun telah diperintah hadir dalam sidang sebelumnya;

Bahwa tentang jalannya pemeriksaan perkara ini di persidangan selengkapannya telah dicatat dalam berita acara sidang, maka untuk mempersingkat uraian putusan ini cukup menunjuk kepada berita acara persidangan dimaksud;

### **PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Menimbang, bahwa perkara *a quo* merupakan gugatan *wanprestasi* yang merupakan sengketa ekonomi syariah, oleh karenanya Pengadilan Agama Tangerang secara absolut berwenang untuk mengadili perkara ini sesuai dengan ketentuan Pasal 49 huruf (i) Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama dan perubahan kedua dengan Undang-undang Nomor 50 Tahun 2009, *unctis* Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, serta Peraturan Mahkamah Agung R.I. Nomor 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, maka perkara ini merupakan kewenangan Pengadilan Agama untuk mengadilinya;

Menimbang, bahwa pemanggilan kepada Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat untuk menghadap di persidangan telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Pasal 121 ayat (1) dan (2), dengan demikian pemanggilan tersebut telah dilaksanakan secara resmi dan patut. Terhadap panggilan tersebut, Penggugat dengan didampingi/diwakili kuasa hukumnya telah hadir ke persidangan, sementara Tergugat dan Turut Tergugat telah datang sendiri (*in person*) ke persidangan;

Menimbang, bahwa majelis hakim telah memeriksa syarat formil dan materil surat kuasa Penggugat, isinya berupa pemberian kuasa yang tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan dan ketertiban umum, juga kartu tanda pengenal advokat yang masih aktif dan berita acara sumpah advokat yang masing-masing telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, sehingga majelis hakim menyatakan bahwa surat kuasa Penggugat telah memenuhi syarat formil dan materil sehingga kuasa hukum Penggugat diizinkan beracara untuk membela/mewakili kepentingan Penggugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas kehadiran para pihak tersebut, Majelis Hakim telah berupaya dengan sungguh-sungguh untuk mendamaikan serta memberikan nasihat kepada para pihak agar menyelesaikan sengketa mereka secara damai akan tetapi perdamaian *a quo* ternyata tidak berhasil;

Menimbang, bahwa untuk mengoptimalkan perdamaian, Majelis Hakim telah memerintahkan kedua belah pihak berperkara untuk menjalani proses mediasi sebagaimana diamanatkan Pasal 17 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016, namun berdasarkan laporan dari mediator Drs. H. Ali Usman, M.H. tertanggal 28 Februari 2020, proses mediasi yang dilaksanakan tidak berhasil mencapai perdamaian, dengan demikian pemeriksaan perkara *a quo* telah memenuhi Pasal 2 (1) dan Pasal 3 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dan ketentuan Pasal 130 ayat (1) HIR;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat yang dibacakan di persidangan, Penggugat menyatakan tetap pada pendiriannya dengan perubahan surat gugatan yang pada pokoknya menuntut agar Tergugat dinyatakan telah Wanprestasi dan menuntut ganti rugi terhadap perbuatannya tersebut;

Menimbang, bahwa perubahan surat gugatan Penggugat disampaikan ketika pembacaan surat gugatan, sebelum Tergugat menyampaikan jawaban, perubahan mana tidak menambah luas pokok sengketa dan tidak merugikan Tergugat dan/atau Turut Tergugat sehingga perubahan tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa dari jawab jinawab, maka dalil-dalil gugatan Penggugat yang telah diakui secara murni oleh Tergugat dan Turut Tergugat sehingga menjadi fakta hukum yang tetap adalah sebagai berikut:

- Bahwa benar Penggugat dengan Tergugat telah membuat Perjanjian Fasilitas Murabahah Investasi untuk Investasi Pembelian Lahan Kontrakan Baru dengan Akad Pembiayaan Murabahah nomor 143 tertanggal 29 November 2012 yang dibuat dihadapan Titi Sulistyowati, SH., Notaris di Kota Tangerang;
- Bahwa benar dengan adanya Akad Pembiayaan Murabahah tersebut maka Tergugat dibebani kewajiban pembayaran angsuran sebagaimana daftar angsuran murabahah tertanggal 29 November 2012 (vide Bukti P-2), sehingga oleh karenanya Tergugat sejak tanggal 29 November 2012 memiliki kewajiban angsuran sebesar Rp46.536.502,00 perbulan yang terdiri dari angsuran pokok sebesar Rp23.203.169,00 ditambah margin sebesar Rp23.333.333,00 kepada Penggugat semenjak 29 Desember 2012 sampai dengan 29 November 2017 (ekuivalen 60 kali angsuran), sehingga total sebesar Rp2.792.190.102,00 (*dua milyar tujuh ratus sembilan puluh dua juta seratus sembilan puluh ribu seratus dua rupiah*).
- Bahwa benar Tergugat belum melunasi kewajiban tersebut kepada Penggugat hanya memenuhi sebagian angsuran saja;
- Bahwa benar Penggugat telah berulang kali memanggil Tergugat untuk menyelesaikan seluruh kewajiban tersebut dengan surat perjanjian, namun Tergugat sampai sekarang belum dapat memenuhinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab jinawab maka dalil-dalil gugatan Penggugat yang dibantah atau diakui secara berklausula dan berkualifikasi sehingga perlu pembuktian sebagai berikut:

- Bahwa dalil gugatan Penggugat tentang sisa pokok hutang Tergugat kepada Penggugat sejumlah Rp.1.322.398.259,87 tidak benar, yang benar adalah sebesar Rp1.200.000.000,00
- Bahwa Tergugat menolak dibebani tunggakan margin, dan memohon kepada Penggugat agar tunggakan margin dihapuskan dengan alasan sebagai berikut: Bahwa meskipun benar Tergugat telah menerima wakalah

dari Penggugat untuk membeli sendiri Lahan Kontrakan Baru serta mengurus surat-suratnya, hal mana telah Tergugat laksanakan, namun dalam perjalanannya Tergugat mengalami kendala dan tidak berhasil membeli lahan tersebut karena ternyata lahan seluas 1.440 M2 tersebut memiliki sertifikat ganda. Tergugat melalui notaris telah mengecek kebenaran Sertifikat Hak Milik No 259 sebagai sertifikat asal dengan luas tanah 4.590 M2, dan menurut keterangan BPN bahwa sertifikat tersebut tercatat atas nama Romlah sejak tahun 1982 dalam proses turun waris terhadap 8 orang ahli waris yaitu A. Djunaidi, S.Pd., M.Pd., Herbun Yanah, Adi Suratman, Rahmat Jaelani, SE., Aat Mutatilah, Nurlaelah, S. Pd., A. Zaenal Abidin, S.Ag., Khaerussobri, S.Pd., namun ternyata terhadap tanah seluas 1.440 M2 yang menjadi bagian dari tanah dalam sertifikat tersebut telah memiliki sertifikat selain sertifikat No.259.

- Bahwa Tergugat belum membayar apapun kepada penjual dalam proses pembelian lahan tersebut, namun Tergugat telah mengeluarkan dana untuk biaya notaris serta pengurusan pemecahan sertifikat, dll. sehingga Tergugat tidak sanggup mengembalikan seluruh uang Penggugat berikut marginnya;
- Bahwa Turut Tergugat menolak dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini, dengan alasan Turut Tergugat karena jabatannya bertindak sebagai notaris rekanan bank dalam akad Pembiayaan Murabahah Nomor 143 tanggal 29-11-2012 karena saya melaksanakan jabatan saya, serta sesuai undang-undang mempunyai kewenangan membuat Akta Autentik untuk menuangkan kehendak para pihak, yang sebelumnya telah terlebih dahulu disepakati didalam surat persetujuan pemberian pembiayaan (SP4) tertanggal 26-11-2012, yang dikeluarkan oleh bank, SP4 tersebut yang menjadi dasar akad terlaksana, saya sebagai notaris bukan pihak di dalam akad tersebut, jadi adalah tidak tepat menjadikan notaris sebagai Turut Tergugat;
- tidak tepat juga Penggugat menambahkan dalam perubahan gugatan, seperti diuraikan dalam surat tanggal 28 Februari 2020 nomor



013/KSP/II/2020, meminta agar turut tergugat, tunduk dan patuh terhadap isi putusan perkara;

- selaku notaris mengikuti proses mediasi dengan niat baik dengan harapan dapat memberikan keterangan, menjelaskan sehingga dapat memudahkan dan mempercepat proses mediasi ataupun proses gugatan yang sedang berjalan, akan tetapi dengan menempatkan tempat posisi notaris sesuai dengan proporsi dan tugasnya sebagai pejabat umum;
- Bahwa Turut Tergugat telah mengecek kebenaran sertifikat yang dijadikan jaminan ke BPN dan ternyata bersih, namun ketika proses pecah sertifikat ternyata objek tersebut telah dipecah sertifikat dan telah ada yang punya masing-masing.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim membebankan pembuktian kepada Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, dan kepada Tergugat dan Turut Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya sebagaimana ketentuan Pasal 163 HIR;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat (P.1 s.d P.19);

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti tertulis yang diajukan oleh Penggugat secara formil dapat diterima karena telah memenuhi ketentuan formil pembuktian yakni sesuai Pasal 2 ayat (3) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 jo. Pasal 1888 KUHPerduta, sedangkan substansinya secara materil akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa bukti P.1 (Fotokopi Surat Permohonan Pembayaran Bank BJB Syariah) merupakan fotokopi surat lainnya yang diakui Tergugat isi dan tandatangan sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*) (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR), oleh karena itu telah terbukti bahwa Tergugat mengajukan permohonan pembiayaan Investasi Masalahah untuk Investasi Pembelian Rumah Kontrakan Baru kepada Bank Bjb Syariah sejumlah Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) pada tanggal 22 Oktober 2012; untuk jangka waktu 5 tahun (60 bulan);

Menimbang, bahwa bukti P.2 (Fotokopi Surat yang dibuat di bawah tangan oleh Sdr. Adi Suratman yang ditujukan kepada Hj. Epi Tahapari) merupakan fotokopi surat lainnya yang isi dan tandatangan diakui oleh Tergugat sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*) (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR), oleh karena itu telah terbukti bahwa Adi Suratman menawarkan kepada Penggugat sebidang tanah dan bangunan yang terletak di jalan Raya Pasar Kemis, Desa Suka Asih, Kecamatan Pasar Kemis, Kab Tangerang dengan luas 1440 m2 dan luas bangunan 504 m2. Atas nama milik Hj. Romlah dengan SHM No. 259, ditawarkan Rp2.600.000.000,00 (2,6 milyar);

Menimbang, bahwa mengenai bukti P.3. (Fotokopi Surat Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 143 tanggal 20 November 2012) merupakan fotokopi akta autentik yang isi dan dan tandatangan diakui Tergugat sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*) (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR), oleh karena itu telah terbukti bahwa Tergugat mendapat pembiayaan murabahah dari Bjb Syariah dengan plafond Rp2.000.000.000,00 harga jual Rp3.392.190.102,00 uang muka Rp600.000.000,00 piutang murabahah Rp2.792.190.102,00 jangka waktu 60 bulan, jatuh tempo 29 Nopember 2017, angsuran Rp46.536.502,00 setiap tanggal 29 setiap bulan. Dengan jaminan sebidang tanah dengan sertifikat hak milik No.259/Pasar Kemis seluas 4.590 M2 terletak di propinsi Banten (dahulu Jawa Barat, Kab. Tangerang, Kec. Pasar Kemis. Desa Pasar Kemis) atas nama Romlah;

Menimbang, bahwa tentang bukti P.4 (Fotokopi Daftar Angsuran Murabahah atas nama nasabah Hj. Epi Tahapari) merupakan fotokopi akta autentik yang diakui Tergugat isi dan tandatangan sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*) (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR), oleh karena itu telah terbukti bahwa Tergugat berkewajiban mengangsur hutang murabahah kepada Penggugat sejumlah Rp46.536.502,00 perbulan, sejak 29.12.2012 sampai 29.11.2017;

Menimbang, bahwa tentang bukti P.5 (Fotokopi Akad Wakalah-Murabahah antara Bank BJB Syariah sebagai Penggugat dan Hj. Epi Tahapari sebagai Tergugat) merupakan fotokopi akta autentik yang diakui Tergugat isi dan tandatangan sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*) (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR), oleh karena itu telah terbukti bahwa Bjb syariah telah memberikan kuasa dengan Akad Wakalah Murabahah kepada Hj. Epi Tahapari khusus untuk melakukan pembelian rumah kontrakan secondary sesuai surat permohonan pembiayaan murabahah nasabah tanggal 19 Oktober 2012;

Menimbang, bahwa tentang bukti P.6 (Fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 144 tanggal 29 November 2012) merupakan fotokopi akta autentik yang diakui Tergugat isi dan tandatangan sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*) (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR), oleh karena itu telah terbukti bahwa telah terjadi pengikatan jual beli antara A. Djunaedi, dkk. sebagai ahli waris dari Romlah selaku pihak pertama dengan Epi Tahapari selaku pihak kedua terhadap sebidang tanah seluas 1.440 dengan sertifikat No. 259/Pasar Kemis, seluas 5.590 M2. An Romlah. Terletak di Jl. Raya Pasar Kemis-Cikupa, RT 005, RW 01, Desa Suka Asih, Kecamatan Pasar Kemis, Kab. Tangerang, saat ini sertipikat dalam proses turun waris, pemecahan, di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Tangerang, terdaftar atas nama: A. Djunaidi, S.Pd., M.Pd., Herbun Yanah, Adi Suratman, Rahmat Jaelani, SE., Aat Mutatilah, Nurlaelah, S. Pd., A. Zaenal Abidin, S.Ag., Khaerussobri, S.Pd. harga jual beli tanah Rp316.800.000,00;

Menimbang, bahwa tentang bukti P.7 (Fotokopi Sertifikat tanah Hak Milik Nomor 259/Pasar Kemis tanggal 02 Maret 1982) merupakan fotokopi akta autentik yang diakui Tergugat isi dan tandatangan sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*) (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR), oleh karena itu telah terbukti bahwa sertifikat Hak Milik No 259 untuk sebidang tanah seluas 5.590 M2. An Romlah. Terletak di Jl. Raya Pasar Kemis-Cikupa, RT 005, RW 01, Desa Suka Asih, Kecamatan Pasar Kemis, Kab. Tangerang dengan ahli

waris 1 s.d 8 berdasarkan Surat Keterangan yang dibuat oleh ahli waris tgl 28-10-2011, yang diketahui oleh Aman Nurjaman, Kepala Desa Sukaharja;

Menimbang, bahwa tentang bukti P.8 (Fotokopi Surat Pernyataan yang dibuat di bawah tangan atas nama nasabah Hj. Epi Tahapari sebagai Tergugat yang ditujukan kepada PT Bank Jabar Banten Syariah, Cabang Ciledug) merupakan fotokopi akta autentik yang diakui Tergugat isi dan tandatangan sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*) (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR), oleh karena itu telah terbukti bahwa Tergugat telah membuat pernyataan bahwa benar Tergugat masih memiliki kewajiban berupa pembiayaan kepada bank bjb syariah kantor cabang Kcp Ciledug, dengan posisi pembiayaan per 30 November 2014: saldo pokok Rp1.468.231.118,00 saldo bagi hasil Rp363.467.831,00 jumlah Rp1.831.698.949,00 tunggakan pokok Rp106.624.073,00 dan tunggakan bagi hasil Rp49.760.822,00 total Rp156.384.895,00 atas kewajiban tersebut saya menyatakan menyanggupi untuk membayar/melunasi dengan cara membayar sebagian tunggakan menjadi kolektibilitas 2 (dua), Desember 2014;

Menimbang, bahwa tentang bukti P.9 (Fotokopi Surat Pernyataan yang dibuat dibawah tangan atas nama nasabah Hj. Epi Tahapari) merupakan fotokopi akta autentik yang diakui Tergugat isi dan tandatangan sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*) (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR), oleh karena itu telah terbukti bahwa terbukti Tergugat membuat pernyataan bahwa karena kualitas pembiayaan Tergugat di Bjb Syariah Kcp Ciledug mengalami perburukan menjadi kolektibilitas 3 pada bulan Oktober 2014, maka untuk ke depannya Tergugat berkomitmen untuk menjagaga posisi kualitas pembiayaan Tergugat minimal berada di kolektibilitas 2 dengan membayar kewajiban angsuran minimal 1 kali pada setiap bulannya dan dimungkinkan untuk membayar seluruh tunggakan sampai kualitas pembiayaan dinyatakan lancar;

Menimbang, bahwa tentang bukti P.10 (Fotokopi Surat Panggilan Pertama Nomor 033/S-Rmd/2014 tanggal 23 Juni 2014) merupakan fotokopi akta autentik yang diakui Tergugat isi dan tandatangan sehingga memiliki

kekuatan pembuktian sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*) (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR), oleh karena itu telah terbukti bahwa Tergugat telah dipanggil untuk menemui Project Manager Remedial pada tanggal 21 Juni 2014 dalam rangka penyelesaian seluruh kewajiban yang kolektibilitasnya masuk kategori dalam perhatian khusus;

Menimbang, bahwa tentang bukti P.11 (Fotokopi Surat Panggilan Kedua Nomor 139/S-Rmd/2014 tanggal 11 November 2014, yang dikeluarkan oleh Bank BJB Syariah) merupakan fotokopi akta autentik yang diakui Tergugat isi dan tandatangan sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*) (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR), oleh karena itu telah terbukti bahwa terbukti Tergugat telah dipanggil untuk menghadap pada tanggal 18 November 2014;

Menimbang, bahwa tentang bukti P.12 (Fotokopi Surat Panggilan Penyelesaian Nomor 486/S-SRG/CLD/2014 tanggal 28 November 2014) merupakan fotokopi akta autentik yang diakui Tergugat isi dan tandatangan sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*) (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR), oleh karena itu telah terbukti bahwa terbukti Tergugat telah dipanggil karena sudah kolektibilitas 3 sehingga berpindah penanganan oleh Tim Remedial Kantor Pusat, sehingga dipanggil menghadiri pertemuan di ruang remedial bank bjb syariah Bandung;

Menimbang, bahwa tentang bukti P.13 (Fotokopi Surat Peringatan Pertama Nomor 483/ S-SRG/CLD/2014 tanggal 1 Desember 2014) merupakan fotokopi akta autentik yang diakui Tergugat isi dan tandatangan sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*) (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR), oleh karena itu telah terbukti bahwa terbukti Penggugat telah memperingatkan Tergugat agar membayar kewajibannya;

Menimbang, bahwa tentang bukti P.14 (Fotokopi Peringatan Kedua Nomor 434/S-SRG/CLD/2015 tanggal 24 Juli 2015) merupakan fotokopi akta autentik yang diakui Tergugat isi dan tandatangan sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende*

*bewijskracht*) (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR), oleh karena itu telah terbukti bahwa terbukti Penggugat telah memperingatkan Tergugat agar membayar kewajibannya;

Menimbang, bahwa tentang bukti P.15 (Fotokopi Surat Peringatan Ketiga Nomor 525/S-SRG/CLD/2015 tanggal 2 September 2015) merupakan fotokopi akta autentik yang diakui Tergugat isi dan tandatangan sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*) (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR), oleh karena itu telah terbukti bahwa Penggugat telah memperingatkan Tergugat agar membayar kewajibannya;

Menimbang, bahwa tentang bukti P.16 (Fotokopi Surat Undangan Nomor 052/KSP/VII/2019 tanggal 22 Juli 2015) merupakan fotokopi akta autentik yang diakui Tergugat isi dan tandatangan sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*) (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR), oleh karena itu telah terbukti bahwa terbukti undangan penyelesaian atas kewajiban Tergugat terhadap klien berikut rencana pemberian jaminan pengganti;

Menimbang, bahwa tentang bukti P.17 (Fotokopi Hasil Notulen Rapat tanggal 16 September 2019) merupakan fotokopi akta autentik yang diakui Tergugat isi dan tandatangan sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*) (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR), oleh karena itu telah terbukti bahwa notulen rapat sisa hutang menurut Tergugat Rp1.200.000.000,00 agar Tergugat segera membayar minimal Rp50.000.000,00 Tergugat siap memberikan jaminan pengganti baik dok. Legalitas lain maupun uang real Rp1.000.000.000,00 Tergugat berharap membayar sebatas pinjaman pokok;

Menimbang, bahwa tentang bukti P.18 (Fotokopi Foto pertemuan antara Kuasa Hukum Penggugat dengan Hj. Epi Tahapari sebagai Tergugat) merupakan alat bukti lainnya yang diakui Tergugat sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*) (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR), oleh karena itu

telah terbukti bahwa Tergugat pernah memenuhi undangan Penggugat untuk menyelesaikan kewajiban Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa tentang bukti P.19 (Fotokopi Surat Peringatan Nomor 077/KSP/VII/2019 tanggal 2 September 2019) merupakan fotokopi akta autentik yang diakui Tergugat isi dan tandatangan sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*) (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR), oleh karena itu telah terbukti bahwa Tergugat telah berjanji akan membayar cicilan atau memberikan jaminan pengganti namun tidak dipenuhi maka diperingatkan jika tetap tidak kooperatif maka akan dituntut secara pidana atau perdata;

Menimbang, bahwa majelis hakim telah memberikan kesempatan yang sama kepada Tergugat untuk mengajukan bukti guna menguatkan dalil-dalil bantahannya, namun Tergugat menyatakan bahwa Tergugat tidak akan mengajukan bukti apapun juga; dengan demikian dalil bantahan Tergugat tentang sisa pokok hutang murabahah sejumlah Rp1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah), tidak terbukti; demikian juga dalil bantahan Tergugat tentang tidak berhasilnya proses jual beli Lahan Kontrakan Baru karena lahan tersebut memiliki sertifikat ganda juga tidak terbukti;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak pernah lagi datang ke persidangan setelah mengajukan jawaban secara tertulis yang menolak dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini, meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab-jinawab dan bukti-bukti Penggugat ditemukan fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dengan Tergugat telah membuat Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 143 tertanggal 29 November 2012 di hadapan Notaris bernama Titi Sulistyowati, SH., di Kota Tangerang, yang berisi Penggugat memberikan fasilitas Pembiayaan Murabahah Investasi untuk Pembelian Lahan Kontrakan Baru kepada Tergugat;
- Bahwa Tergugat berkewajiban membayar angsuran kepada Penggugat sebesar Rp46.536.502,00 yang terdiri dari angsuran pokok sebesar Rp23.203.169,00 ditambah margin sebesar Rp.23.333.333,00 sejak tanggal

29 November 2012 sampai dengan tanggal 29 November 2017 (ekuivalen 60 kali angsuran), sehingga total sebesar Rp2.792.190.102,00 (*dua milyar tujuh ratus sembilan puluh dua juta seratus sembilan puluh ribu seratus dua rupiah*);

- Bahwa Tergugat belum membayar sisa kewajiban kepada Penggugat sebesar:

a. Tunggakan pokok : Rp.1.322.398.259,87

b. Tunggakan Margin : Rp.282.293.773,00

Atau total seluruhnya sebesar Rp.1.604.692.221,00 (*satu milyar enam ratus empat juta enam ratus sembilan puluh dua ribu dua ratus dua puluh satu rupiah*);

- Bahwa Penggugat telah beberapa kali menegur dan mengingatkan serta mensomasi Tergugat, namun tetap tidak diindahkan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat menuntut agar majelis hakim menyatakan sah dan berkekuatan hukum Perjanjian Fasilitas Pembiayaan Murabahah Investasi untuk Investasi Pembelian Lahan Kontrakan Baru dengan Akad Pembiayaan Murabahah sebagaimana ternyata dalam Akad Pembiayaan Murabahah nomor 143 tertanggal 29 November 2012 yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat dihadapan Titi Sulistyowati, SH, selaku Notaris di Kota Tangerang,

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab-jinawab yang diakui secara murni oleh Tergugat dan Turut Tergugat, pengakuan mana berdasarkan ketentuan pasal 174 HIR telah menjadi dalil yang tetap, apalagi ditambah dengan bukti P.3 (Fotokopi Surat Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 143 tanggal 20 November 2012) telah terbukti secara sempurna dan mengikat tentang adanya akad tersebut.

Menimbang, bahwa akad yang telah dibuat oleh Penggugat dan Tergugat dipandang telah terpenuhi rukun dan syarat akad sebagaimana ketentuan pasal 1 point 5 Undang-Undang nomor 19 tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara "*akad ialah perjanjian tertulis yang tidak bertentangan*



*dengan prinsip syariah dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan*". Dengan demikian, maka majelis hakim sepakat mengabulkan gugatan Penggugat dan menyatakan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 143 tanggal 29 November 2012 antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah dan berkekuatan hukum;

Menimbang, bahwa Penggugat menuntut agar Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam jawab-jinawab yang diakui secara murni oleh Tergugat dan Turut Tergugat, pengakuan mana berdasarkan ketentuan pasal 174 HIR telah menjadi dalil yang tetap, apalagi ditambah dengan bukti P.3 (Fotokopi Surat Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 143 tanggal 20 November 2012), P.4 (Fotokopi Daftar Angsuran Murabahah), P.8, P.9 (Fotokopi Surat Pernyataan), P.10, P.11, P.12 (Fotokopi Surat Panggilan), P.13, P.14, P.15, P.19 (Fotokopi Surat Peringatan), telah terbukti secara sempurna dan mengikat tentang Penggugat dan Tergugat terikat dalam Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 143 tanggal 20 November 2012, dimana Tergugat telah mendapatkan fasilitas pembiayaan murabahah dari Bjb Syariah dengan Piutang Murabahah sejumlah Rp2.792.190.102,00 dengan kewajiban Tergugat untuk membayar angsuran Rp46.536.502,00 kepada Penggugat setiap tanggal 29 dalam jangka waktu 60 bulan semenjak 29.12.2012 sampai 29.11.2017, namun Tergugat telah tidak melaksanakan sesuai dengan isi akad tersebut, meskipun Penggugat telah berulang kali memberi peringatan (*somasi*) dan meminta agar Tergugat segera memenuhi kewajibannya tersebut, namun tetap tidak diindahkan oleh Tergugat:

Menimbang, bahwa perbuatan hukum ingkar janji (*wanprestasi*) diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), berbunyi: "*Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan*".

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal tersebut jo. Pasal 36 dan 37 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, dapat ditarik unsur-unsur suatu perbuatan dikategorikan sebagai Perbuatan hukum ingkar janji (*wanprestasi*) sebagai berikut: ada perjanjian oleh para pihak, ada pihak melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati baik karena kesengajaan maupun kelalai, sudah dinyatakan lalai tapi tetap tidak mau melaksanakan isi perjanjian (adanya somasi);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim perlu mempertimbangkan unsur-unsur Perbuatan hukum ingkar janji (*wanprestasi*) telah terpenuhi atau tidak sebagai berikut:

1. Ada Perjanjian Oleh Para Pihak;

Menimbang, bahwa dalam akad/perjanjian pembiayaan murabahah Nomor 143 tertanggal 29 November 2012 kedua belah pihak yakni pihak Penggugat (kreditur) dengan pihak Tergugat (debitur) telah membuat kesepakatan sebagaimana bukti (P.3), maka dengan adanya kesepakatan tersebut maka Majelis Hakim berpendapat bahwa kedua belah pihak secara langsung telah mengikatkan diri dengan bunyi perjanjian tersebut sesuai dengan pasal 1338 KUH Perdata yang berbunyi:

*“Semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”*“Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.”*“Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik”.*

Menimbang, bahwa dalam akad/perjanjian Pembiayaan Murabahah Nomor 143 tertanggal 29 November 2012, bukti (P.3) yang telah disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana terdapat pada pasal 2 yang tercantum tentang jumlah pembiayaan yakni Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah). Oleh karena itu, Majelis Hakim berpendapat bahwa akad/perjanjian pembiayaan murabahah tersebut telah memenuhi syarat dan rukun sahnya suatu perjanjian, sesuai dengan ketentuan Pasal 22 sampai dengan 25 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah jo. Pasal 1320 KUH Perdata;

2. Ada Pihak Melanggar atau Tidak Melaksanakan Isi Perjanjian yang Sudah Disepakati Baik Karena Kesengajaan maupun Kelalai;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim perlu mengemukakan firman Allah SWT dalam surat al-Maidah ayat 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۖ

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu...."

Serta hadis Rasulullah SAW:

مَطْلُ الْغَنِيِّ ظُلْمٌ

"Menunda-nunda membayar utang bagi orang yang mampu (membayar) adalah kezaliman," (HR Bukhari).;

Menimbang, bahwa memperhatikan kesepakatan kedua belah pihak sebagaimana yang telah tercantum dalam akad/perjanjian pembiayaan murabahah (P.3) Pasal 2, dan bukti P.4 (Fotokopi Daftar Angsuran Murabahah), P.8, P.9 (Fotokopi Surat Pernyataan), Tergugat (debitur) telah tidak melunasi sisa kewajiban angsurannya sampai sekarang total Rp.1.604.692.221,00 (*satu milyar enam ratus empat juta enam ratus sembilan puluh dua ribu dua ratus dua puluh satu rupiah*), maka sebagaimana ketentuan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) jo. Pasal 36 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Majelis Hakim menilai bahwa Tergugat sebagai pihak debitur telah melanggar akad/perjanjian yang telah disepakati sehingga unsur kesengajaan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) dalam hal ini terpenuhi;

3. Sudah Dinyatakan Lalai tapi Tetap Tidak Melaksanakan Isi Perjanjian (Adanya Somasi);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.10, P.11, P.12 (Fotokopi Surat Panggilan), P.13, P.14, P.15, P.19 (Fotokopi Surat Peringatan pertama, kedua, ketiga, dan terakhir), yang mana bukti-bukti surat tersebut telah diterima dan tidak dibantah oleh Tergugat selaku debitur maka sebagaimana ketentuan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) jo. Pasal 37 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Majelis Hakim dapat menilai bahwa Penggugat selaku kreditur telah melaksanakan kewajiban terhadap Tergugat

sebagai pihak debitur dalam hal memberikan peringatan sehingga unsur perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) dalam hal ini telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa seluruh unsur Perbuatan Hukum Ingkar janji (*wanprestasi*) yang didalilkan oleh Penggugat telah terpenuhi sebagaimana ketentuan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) jo. jo. Pasal 36 dan 37 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, dengan demikian gugatan Penggugat bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Hukum Ingkar janji (*wanprestasi*) dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa setelah mengabulkan gugatan Penggugat tentang telah terbuktinya Tergugat melakukan Perbuatan Hukum Ingkar janji (*wanprestasi*), selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat tentang tuntutan ganti rugi sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Penggugat menuntut agar Tergugat membayar ganti rugi Materiil berupa tunggakan pokok dan tunggakan margin dengan total sejumlah Rp1.604.692.221,00 (satu milyar enam ratus empat juta enam ratus sembilan puluh dua ribu dua ratus dua puluh satu rupiah), juga menuntut Kerugian Immateriil Sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), yang merupakan akumulasi dari biaya-biaya yang seharusnya tidak perlu dikeluarkan oleh Pengugat, waktu, tenaga, pikiran yang tidak dapat dinilai, yang akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 10 ayat 1 akad/perjanjian pembiayaan murabahah No. 143 antara kedua belah pihak, tercantum bahwa dalam hal nasabah lalai dan/atau menyimpang dari ketentuan akad, maka bank berhak mendapat ganti rugi (*ta'widh*) dari nasabah sebesar kerugian nyata yang dialami bank. Dan pada ayat 2 berbunyi utang murabahah nasabah yang tidak dilunasi selambat-lambatnya pada saat jatuh tempo dapat dikenakan ganti rugi (*ta'widh*) yang besarnya sesuai ketentuan yang berlaku pada Bank. Berdasarkan jawab-jinawab, dan bukti P.8 dan P.9 (surat pernyataan Tergugat) telah terbukti bahwa Tergugat benar telah tidak membayar kewajibannya berupa hutang pokok dan hutang margin sejumlah Rp1.831.698.949,00 untuk TMT 8 Desember 2014. Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah

berhasil membuktikan kerugian materiil yang nyata sehingga Tergugat. Oleh karena itu, majelis hakim sepakat mengabulkan gugatan Penggugat untuk menghukum Tergugat membayar ganti rugi materiil yang nyata kepada Penggugat sejumlah Rp.1.604.692.221,00 (*satu milyar enam ratus empat juta enam ratus sembilan puluh dua ribu dua ratus dua puluh satu rupiah*) sesuai dengan gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan ganti rugi immaterial senilai tersebut di atas, yang merupakan akumulasi dari biaya-biaya yang seharusnya tidak perlu dikeluarkan oleh Pengugat, waktu, tenaga, pikiran yang tidak dapat dinilai. Penggugat dalam surat gugatannya tidak merinci dan tidak menjelaskan kerugian immaterial yang nyata yang telah menimpa Penggugat dan selama proses persidangan juga tidak mengajukan bukti apapun tentang kebenaran kerugian immaterial tersebut. dengan demikian majelis hakim berpendapat bahwa gugatan kerugian immaterial tidak terbukti sehingga ditolak;

Menimbang, bahwa Penggugat menuntut agar Tergugat dibebankan membayar uang paksa (*dwangsom*), sebesar Rp10.000.000,00 (*sepuluh juta rupiah*), setiap hari keterlambatan apabila **TIDAK** menyerahkan asli sertifikat /atau surat-surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah dan bangunan yang dimohonkan sita jaminan dalam perkara *aquo* kepada Penggugat terhitung sejak putusan perkara *aquo* dibacakan dan diputus pada Pengadilan Tingkat Pertama atau setidaknya pada saat putusan atas perkara *aquo* telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat tentang *dwangsom* sangat erat kaitannya dengan gugatan sita jaminan, sementara majelis hakim telah menjawab gugatan sita jaminan dalam putusan Sela, yang amarnya menolak permohonan sita Penggugat. Dengan demikian, maka permohonan *dwangsom* harus ditolak;

Menimbang, bahwa Penggugat juga menuntuta agar perkara ini tidak berlarut larut dan hanya akan menambah beban kerugian kepada Penggugat, maka Penggugat mohon agar putusan perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun Tergugat melakukan upaya hukum banding, kasasi dan peninjauan kembali maupun perlawanan (*verzet*);

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Serta Merta (*uit voerbaar bij voorraad*) dan provisionil para Hakim diminta oleh Mahkamah Agung untuk tidak gegabah memutus serta merta karena putusan serta merta banyak menimbulkan masalah di kemudian hari, sehingga pada dasarnya putusan serta merta (*uitvoerbarr bij voorrad*) tidak dapat dilaksanakan, kecuali dalam keadaan khusus dan telah mendapat izin dari Ketua Mahkamah Agung. Dasar hukum atas larangan tersebut adalah Pasal 180 ayat (1) *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR), dan SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil.

Menimbang, bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan alasan khusus dan tidak pula memberikan jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Dengan demikian gugatan Penggugat tentang putusan serta merta tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam perubahan surat gugatannya juga menuntut agar menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan perkara aquo ini;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat menolak dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini dengan alasan bahwa Turut Tergugat karena jabatannya ditarik sebagai notaris dalam Akad Pembiayaan Murabahah No 143 tanggal 29 November 2012 antara Penggugat dan Tergugat.

Menimbang, bahwa majelis hakim berpendapat keberadaan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara *a quo* memiliki hubungan hukum dan berkepentingan hukum untuk menjelaskan tentang proses terbentuknya Akad Pembiayaan Murabahah tersebut, dengan demikian penolakan Turut Tergugat tidak beralasan sehingga dikesampingkan;

Menimbang, bahwa meskipun Turut Tergugat memiliki kepentingan hukum dalam perkara ini, namun Turut Tergugat bukanlah pihak yang bertanggungjawab atas wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, dengan

demikian gugatan Penggugat tentang menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap semua dalil-dalil dan bukti-bukti yang diajukan para pihak sepanjang tidak dipertimbangkan secara tegas dan jelas, akan tetapi berkaitan dengan perkara ini dianggap telah dipertimbangkan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini dan terhadap bukti-bukti dan lainnya yang tidak ada relevansinya dengan perkara ini, maka patut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian dan menolak selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dikabulkan sebagian dan ditolak sebagian maka sesuai dengan ketentuan Pasal 181 ayat (3) dan pasal 183 HIR maka biaya perkara ini dibebankan kepada Penggugat dan Tergugat secara tanggung renteng yang jumlahnya tercantum dalam amar putusan;

Mengingat bunyi pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang berlaku serta dalil-dalil hukum yang berkenaan dengan perkara ini;

#### **MENGADILI**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 143 tanggal 29 November 2012 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Hukum ingkar janji (*wanprestasi*);
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi material yang dialami oleh Penggugat sejumlah Rp1.604.692.221,00 (*satu milyar enam ratus empat juta enam ratus sembilan puluh dua ribu dua ratus dua puluh satu rupiah*);
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.
6. Membebankan biaya perkara secara tanggung renteng kepada Penggugat dan Tergugat sejumlah Rp1.566.000,00 (*satu juta lima ratus enam puluh enam ribu rupiah*);

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Agama Tangerang pada hari Jum'at tanggal 29 Juni 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 8 Dzulqaedah 1441 Hijriah oleh Hj. Musidah, S.Ag., M.H.I sebagai Ketua Majelis, Endin Tajudin, S.Ag., M.H. dan Hj. Yayuk Afiyanah, S.Ag., M.A, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari itu juga dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis beserta para Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh Muhlis, S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Penggugat, dan di luar hadir Tergugat dan Turut Tergugat.

Hakim Anggota,  
ttd

**Endin Tajudin, S.Ag., M.H.**  
Hakim Anggota ,  
ttd

**Hj. Yayuk Afiyanah, S.Ag., M.A**

Ketua Majelis,  
ttd

**Hj. Musidah, S.Ag., M.H.I**

Panitera Pengganti,  
ttd

**Muhlis, S.H., M.H.**

Perincian Biaya Perkara :

1. Biaya Pendaftaran : Rp 30.000,00
2. Biaya ATK Perkara : Rp 75.000,00
3. Biaya Panggilan : Rp1.415.000,00
4. PNBP Panggilan : Rp. 30.000,00
5. Biaya Redaksi : Rp 10.000,00
6. Biaya Materai \_\_\_\_\_ : Rp 6.000,00

Jumlah Rp 1.566.000,00



Salinan putusan ini untuk pertama/kedua kali diberikan kepada dan atas permintaan....., pada tanggal ..... dalam keadaan ..... berkekuatan hukum tetap.

Panitera Pengadilan Agama Tangerang

**Dedeh Hotimah, S.Ag., M.H.**