

PUTUSAN

Nomor 0765/Pdt.G/2016/PA.Pbr.



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Pekanbaru yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama dalam persidangan Hakim Majelis telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut di bawah ini dalam perkara Sengketa Ekonomi Syari'ah antara :

- **DONY RAE, SE** Direktur **PT. Anugerah Kemilau Usaha**, berkedudukan di Jl. Arjuna No. 35, RT. 01/RW. 08, Kelurahan Labuh Baru Timur, Kecamatan Payung Sekaki, Kota Pekanbaru Riau. Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Dr.SURIZKI FEBRIANTO, S.H.,M.H.- MEIDIZON DAHLAN,S.H.- dan MITRA YOGIA, S.H. adalah Advokat/Konsultan Hukum pada Law Office "MEIDIZON DAHLAN & REKAN" yang berkantor di Jalan Gajah Mada No.200 Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Mei 2016 selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT;

melawan

1. PT. BANK SYARIAH MANDIRI, yang berkedudukan dan berkantor Pusat di Jalan MH.Thamrin No.5 Jakarta, 10340, Indonesia dan berkantor Cabang di Jalan Jendral Sudirman No.169 Pekanbaru Riau, Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Armi C Budiman dan Ronald Yulianto selaku Area Collection & Recovery Manager dan Retail Risk Officer pada PT.Bank Syariah Mandiri, berdasarkan Surat Kuasa Direksi Bank Syariah Mandiri No.18/428-KUA/DIR tanggal 15 Juni 2016, untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT.
2. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) dahulu berkedudukan dan berkantor di Jalan Arifin Ahmad No.148 B-C Pekanbaru dan sekarang di Jalan

Jendral Sudirman No.24 Simpang Tiga Pekanbaru, Kota Pekanbaru Riau, Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Hendri Gunawan Lubis, Iwan Darma Setiawan, dan Arbita Zaini berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor:SKU-487/MK.6/2016 tanggal 22 Juni 2016 selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT I.

3. UKI HARTONO Bin RUSTAM, umur 39 tahun, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Sejahtera No,10 RT.001, RW 003, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Sail, Kota Pekanbaru Riau, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT II.
4. WARIAH Binti MU'IN umur 43 tahun, pekerjaan mengurus rumah tangga, beralamat di Jalan KH. A.Dahlan/Asrama Brimob, RT.001 RW.005 Kelurahan Sukajadi, Kota Pekanbaru Riau, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT III.
5. BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA PEKANBARU, berkedudukan di Jalan Pepaya No.47 Kota Pekanbaru – Riau, Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya ABDUL RAJAB NAINGGOLAN, S.H.,M.H. – IFNI NASIF, S.H. – CHAIRANY SYAFII, S.H. WIHARTI NINGSIH, S.H. MASRITA dan SALEH HANDRIANTO, berdasar surat kuasa khusus Nomor :984/600-14.71 tanggal 13 Juni 2016 selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT .IV;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah membaca berkas perkara tersebut;

Telah mendengar keterangan Penggugat dan jawaban Tergugat dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV di persidangan;

DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan secara tertulis pada tanggal 30 Mei 2016 dengan surat gugatannya bertanggal 26 Mei 2016, yang

diterima dan didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Pekanbaru Register Nomor 0765/Pdt.G/2016/PA.Pbr.. dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat merupakan nasabah yang mengajukan permohonan Pembiayaan kepada Tergugat untuk modal kerja proyek. Bahwa berdasarkan hal tersebut Tergugat menyetujui pada waktunya akan menyediakan Fasilitas Pembiayaan sebagaimana dinyatakan dalam kesepakatan (WA'AD) Nomor: 3 (tiga), yang mana didalam Fasilitas Pembiayaan tersebut Tergugat bersedia akan menyediakan Lien Facility sebesar Rp. 1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah), yang akan digunakan oleh Penggugat untuk Modal Kerja proyek pengerjaan piping di Chevron Duri Area 12 atas kontrak yang diperoleh dari PT.Truba Jaya Engineering dengan Bouwheer PT. Chevron Pasific Indonesia. Bahwa berdasarkan kesepakatan ini jangka waktu yang disepakati yakni 12 (dua belas) bulan terhitung sejak 02-07-2009 s/d 02-07-2010;
2. Bahwa Penggugat telah disetujui oleh Tergugat mendapatkan line facility sebesar Rp. 1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah) sebagaimana yang tertuang dalam Akad Pembiayaan Al-Musyarakah Nomor : 4 (empat), yang mana menjadi satu kesatuan dalam Akad Wa'ad (Kesepakatan) Nomor : 3 (tiga), tetapi didalam Akad Pembiayaan Al-Musyarakah mengenai Jangka Waktu pembayaran berbeda dengan Akad Wa'ad Nomor : 3 (tiga), didalam Akad Pembiayaan Al-Musyarakah Nomor : 4 (empat) jangka waktu yang diberikan yakni 5 (lima) bulan terhitung sejak 02-07-2009 s/d 02-12-2009;
3. Bahwa Penggugat juga telah mengikatkan diri dengan Tergugat didalam Pembiayaan Dana Berputar berdasarkan Akad Musyarakah Nomor : 7 (tujuh), yang mana didalam Fasilitas Pembiayaan tersebut Tergugat berjanji untuk menyediakan fasilitas pembiayaan sebagai modal/penyertaan yakni sejumlah Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), yang mana penggunaan dana tersebut akan digunakan oleh Penggugat untuk membiayai "Take Over hutang modal kerja di BRI". Bahwa berdasarkan

Akad Musyarakah Nomor : 7 (tujuh) ini jangka waktu yang disepakati yakni 12 (dua belas) bulan terhitung sejak 02-07-2009 s/d 02-07-2010;

4. Bahwa di dalam berdasarkan hal tersebut diatas berarti seluruh akad yang telah disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat, yakni :
 - a. Akad kesepakatan (WA'AD) Nomor : 3 (tiga);
 - b. Akad Pembiayaan Al-Musyarakah Nomor : 4 (empat), dan;
 - c. Akad Musyarakah Nomor : 7 (tujuh);
5. Bahwa berdasarkan 3 (tiga) akad pembiayaan tersebut diatas, Penggugat menyerahkan 3 (tiga) objek jaminan yang mana menjadi satu kesatuan sebagai mana disebut dalam akad pembiayaan diatas dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari akad-akad tersebut. Adapun jenis benda sebagai objek jaminan yang diserahkan Penggugat kepada Tergugat adalah berupa :
 - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 451/Sukajadi, seluas 152 M2 (seratus lima puluh dua meter persegi), yang terletak di Kelurahan Sukajadi, Kecamatan Sukajadi, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau, sesuai dalam Surat Ukur tertanggal 29-04-2004 nomor 108/Sukajadi/2004 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, atas nama Ermi Binti Aceh, Neneng Binti Usman, Megawati Binti Rahmad, Hj. Nuriyam, Dody Rontas, Dony Rae, Yuli Rahayu Angraini, Indra Gunawan;
 - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 186/sukajadi, seluas 289 M2 (dua ratus delapan puluh Sembilan meter persegi), yang terletak di Kelurahan Sukajadi, Kecamatan Sukajadi, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau, sesuai dalam Surat Ukur tertanggal 27-05-1994 Nomor 1924/1994 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, atas nama Ermi Binti Aceh, Neneng Binti Usman, Megawati Binti Rahmad, Hj. Nuriyam, Dody Rontas, Dony Rae, Yuli Rahayu Angraini, Indra Gunawan;
 - c. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 336/Rejosari, seluas 34.415 M2 (tiga puluh empat ribu empat ratus lima belas meter persegi), yang terletak di kelurahan Rejosari, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru,

Propinsi Riau, sesuai dalam Surat Ukur tertanggal 27-01-1997 nomor 318/1997 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, atas nama PT. Arkansa Citra Perkasa;

6. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas guna menunjukkan iktikad baik sebagai nasabah/debitur dalam akad-akad tersebut diatas, Penggugat juga menyetujui memberikan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 05/2009 tanggal 02 Juli 2009, dan menyetujui memberikan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 06/2009 tanggal 02 Juli 2009, serta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 13/2009 tertanggal 03 Juli 2009;
7. Bahwa didalam hal tersebut Penggugat sebagai Pemberi Hak Tanggungan dan Tergugat sebagai Penerima Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan utang Penggugat selaku Debitor, sejumlah 2.200.000.000,- (dua milyar dua ratus juta rupiah) berdasarkan Akad Wa'ad, Akad Al-Musyarakah dan Akad Pembiayaan dana berputar dengan Musyarakah, tertanggal 2 Juli 2009, No. 3, No. 4, No. 7.
8. Bahwa Berdasarkan Surat No.11/109-3/021, 2 Juli 2009 Poin 2 Butir H. Sebelum Pencairan dana, Penggugat diharuskan oleh Tergugat agar Jaminan No. 451 dan No. 168 yang Sebelumnya atas Nama Ermi Binti Aceh, Neneng Binti Usman, Megawati Binti Rahmad, Hj. Nuriyam, Dody Rontas, Dony Rae, Yuli Rahayu Angraini, Indra Gunawan. Dibaliknamakan ke nama Doni Rae;
9. Bahwa sebelum Penggugat mendapatkan pinjaman pembiayaan dari Tergugat, pihak Tergugat telah melakukan survey kelayakan pembiayaan mengenai kebenaran kontrak dan pekerjaan dimaksud ke PT. Truba Jaya Engineering dan PT. Chevron Pasific Indonesia, berdasarkan kontrak tersebut, diketahuilah benar adanya kontrak dan pekerjaan dimaksud, dan pada saat itu ada piutang Penggugat yang belum dibayarkan oleh PT. Truba Jaya Engineering, yang pada saat itu piutang yang belum tertagih oleh Penggugat sebesar ± Rp. 4.800.000.000,- (lebih kurang empat milyar delapan ratus juta rupiah, dan pada saat itu PT. Truba Jaya Engineering

mengakui adanya piutang yang belum dibayarkan oleh PT. Truba Jaya Engineering kepada Penggugat, yang pada saat itu PT. Truba Jaya Engineering memberikan Surat Jaminan Bayar piutang Penggugat yang mana pada saat itu surat tersebut diberikan kepada Tergugat;;

10. Bahwa berdasarkan hal tersebut, pada saat itu Penggugat mengkonfirmasi kepada Tergugat yang pada intinya menanyakan kepada Tergugat (Bapak Wawan Dan Ibu Evi) yang pada penjelasannya menerangkan bahwa benar kami (Tergugat) telah menerima bukti surat piutang tersebut, namun bukti tersebut hilang. Berdasarkan hal tersebut Penggugat sangat bingung mendengar pernyataan Tergugat tersebut, dikarenakan bukti tersebut sangat penting oleh Penggugat untuk melakukan penagihan pembayaran ke PT. Truba Jaya Engineering;
11. Bahwa pada perjalanannya Penggugat mengalami permasalahan mengenai pembayaran pekerjaan, pekerjaan yang dilakukan oleh Penggugat tidak dibayarkan oleh PT. Truba Jaya Engineering dalam proyek pengerjaan piping di Chevron Duri Area 12 atas kontrak yang diperoleh dari PT. Truba Jaya Engineering dengan Bouwheer PT. Chevron Pasific Indonesia, bahwa berdasarkan hal tersebut sejak penandatanganan Akad Wa'ad, Akad Al-Musarakah dan Akad Pembiayaan dana berputar dengan Musarakah, tertanggal 2 Juli 2009, No. 3, No. 4, No. 7 sampai dengan permasalahan yang terjadi antara Penggugat dengan PT. Truba Jaya Engineering sehingga berimbas kepada kesepakatan pembiayaan antara pihak Tergugat, berdasarkan hal tersebut Penggugat selalu mengkonfirmasi kepada pihak Tergugat I untuk mencari jalan penyelesaian permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat;
12. Bahwa pada saat itu hubungan Penggugat dengan Tergugat sangat baik dan kondusif terbukti bahwa Tergugat sejak awal pekerjaan hingga terjadinya masalah ini Tergugat telah mengetahui permasalahan antara Penggugat dengan PT. Truba Jaya Engineering, namun berdasarkan permasalahan yang dialami oleh Penggugat tersebut, Tergugat tidak pernah peduli terhadap Kondisi Penggugat;

13. Bahwa berdasarkan Kesepakatan Nisbah Bagi Hasil (Syirkah) yang terdapat dalam Akad Pembiayaan Nomor : 4 & 7 Pasal 5 yang pada intinya menyatakan “Nasabah dan Bank juga sepakat, dan dengan ini saling mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa pelaksanaan Bagi Hasil (Syirkah) akan dilakukan tiap-tiap bulannya. Bank berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung kerugian yang timbul dalam pelaksanaan Akad ini”;
14. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas mekanisme bagi hasil menjadi salah satu ciri atau karakteristik perjanjian yang disepakati oleh kedua belah pihak, dimana dengan bagi hasil ini menjadi salah satu alternatif bagi masyarakat bisnis, khususnya masyarakat perbankan untuk terhindar dari bunga atau riba. Sistem profit and loss sharing dalam pelaksanaan pembiayaan berbasis syariah merupakan bentuk dari perjanjian kerjasama antara pemodal (investor) dan pengelola modal (enterpreneur) dalam menjalankan kegiatan usaha ekonomi, dimana di antara keduanya akan terikat kontrak bahwa di dalam usaha tersebut jika mendapat keuntungan akan dibagi kedua pihak sesuai nisbah kesepakatan di awal perjanjian, dan begitu pula bila usaha mengalami kerugian akan ditanggung bersama sesuai porsi masing-masing. Kerugian bagi pemodal tidak mendapatkan kembali modal investasinya secara utuh ataupun keseluruhan, dan bagi pengelola modal tidak mendapatkan upah/hasil dari jerih payahnya atas kerja yang telah dilakukannya;
15. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, walaupun Penggugat telah mengkonfirmasi keadaan yang terjadi kepada Tergugat, namun terkesan pihak Tergugat tidak pernah memperdulikan kondisi yang dialami oleh Penggugat, bahwa terbukti Penggugat juga menerima Surat Peringatan I dari Tergugat No. 14/1338-3/021 tanggal 7 September 2012;
16. Bahwa Tergugat juga mengirimkan Surat Undangan Pertemuan Nasabah A.N. Anugrah Kemilau Usaha, PT (Penggugat), dengan Surat Tertanggal 20 September 2012 Nomor : 14/1396-3/021;

17. Bahwa berdasarkan 2 (dua) surat tersebut yang diterima Penggugat yakni No. 14/1338-3/021 tanggal 7 September 2012 dan Surat Tertanggal 20 September 2012 Nomor:14/1396-3/021, walaupun Penggugat sudah memberitahukan secara lisan kepada Tergugat tetapi Tergugat tidak pernah merespon secara positif tentang keadaan Penggugat, berdasarkan hal tersebut Penggugat membuat surat secara tertulis kepada Tergugat dengan surat tertanggal 21 September 2012 Nomor : 001/AKU-JWB-KOL/IX/2012, yang pada initya tetap memberitahukan bahwa tagihan pokok Penggugat sedang mengalami Permasalahan, yang mana permasalahan hukum tersebut dalam proses penyelesaian melalui jalur hukum di Badan Arbitrase Nasional Indonesia antara Penggugat dengan PT. Truba Jaya Engineering
18. Bahwa berdasarkan surat tertanggal 21 September 2012 Nomor : 001/AKU-JWB-KOL/IX/2012 Penggugat tetap juga menawarkan negosiasi ulang mengenai pembiayaan tersebut, yakni menawarkan bahwa berencana akan membangun perumahan dilahan yang menjadi objek jaminan, dan membuat perjanjian ulang dengan maksud dapat membayar kembali kewajiban Penggugat kepada Tergugat;
19. Bahwa berdasarkan permasalahan yang terjadi antara Penggugat dengan PT.Truba Jaya Engineering, Penggugat pernah melakukan perundingan atau musyawarah dengan Tergugat untuk mencari jalan keluar terhadap permasalahan yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat, pada saat itu perundingan dilaksanakan dikantor Tergugat cabang pekanbaru, dan pada musyawarah tersebut disepakatilah antara Penggugat dengan Tergugat, yakni :
- Meyepakati untuk membangun rumah diatas tanah yang dijadikan agunan berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No. 05/2009 tanggal 02 Juli 2009;
 - Menjual aset lain untuk pembayaran hutang;
20. Bahwa berdasarkan hal tersebut disepakatilah oleh Penggugat dengan Tergugat untuk membangun perumahan yang dijadikan agunan berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No. 05/2009

tanggal 02 Juli 2009, dan karena telah disepakatinya hal tersebut, maka dibangunlah rumah tersebut oleh Penggugat, dan telah dibuatlah brosur untuk prospek marketing perumahan tersebut;

21. Bahwa setelah rumah contoh tersebut berdiri, pada saat itu Penggugat ingin menjualnya, namun dari pihak Tergugat tidak memenuhi kesepakatan musyawarah yang telah disepakati bersama sebelumnya. Bahwa tidak akan mungkin Penggugat dapat menjualnya tanpa ada dasar yang bukti autentik yang dapat dijadikan pegangan Penggugat untuk memasarkan rumah tersebut, sehingga Penggugat tidak dapat memasarkannya dan berimbas kepada bertambahnya kerugian yang diderita oleh Penggugat, Penggugat juga kehilangan konsumen yang ingin membeli rumah tersebut, yang pada saat itu telah melakukan kesepakatan pengikatan perjanjian jual beli;
22. Bahwa berdasarkan surat Penggugat tertanggal 2 Mei 2013 dengan nomor : 012/AKU-JWB-KOL/V/2013 yang di tujukan kepada Tergugat yang pada intinya tetap ingin mengembangkan usaha dan pembagian keuntungan serta memenuhi kewajiban Penggugat berdasarkan Akad No. 3, No. 4, No. 7
23. Bahwa berdasarkan surat yang Penggugat berikan, dari pihak Tergugat tidak pernah menanggapi walaupun pada intinya telah sepakat antara Penggugat dengan Tergugat, bahkan Tergugat mengirimkan kembali Surat Nomor:16/1329-3/021 tertanggal 25 September 2014, yang pada intinya Penggugat harus memenuhi kewajibannya;
24. Bahwa Tergugat juga mengirimkan Surat Nomor : 16/1443-3/021 tertanggal 13 Oktober 2014, yang pada intinya memerintahkan Penggugat untuk melunasi kewajibannya dan apabila Penggugat tidak melunasi kewajibannya maka dari pihak Tergugat akan melelang agunan/jaminan Penggugat
25. Bahwa berdasarkan hal tersebut Penggugat tetap mempunyai iktikad baik, hanya saja untuk saat ini di karenakan hak dari Penggugat yang belum direalisasikan oleh PT. Truba Jaya Engineering sehingga berimbas kepada pembiayaan yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat, yang mana permasalahan antara Penggugat dengan pihak PT. Truba Jaya Engineering, Tergugat sudah mengetahui sejak permasalahan tersebut terjadi, hanya saja

sejak permasalahan itu terjadi hingga saat ini dari pihak Tergugat tidak pernah peduli terhadap musibah yang menimpa Penggugat;

26. Bahwa disatu sisi Penggugat bingung, kenapa perundingan sering terjadi dan sudah disepakati bersama, dan Penggugat telah memenuhi apa yang telah disepakati terbukti dengan telah berdirinya rumah diatas tanah yang dijadikan agunan Penggugat dengan Tergugat tersebut, namun kenapa Tergugat tetap mengirimkan surat pemberitahuan akan dilaksanakan lelang eksekusi;
27. Bahwa Penggugat telah mengirimkan Surat Nomor 013/AKU-JWB-KOL/XII/2014 tertanggal 20 Desember 2014, yang pada intinya tetap berisikan bahwa Penggugat meminta izin secara tertulis sesuai kesepakatan untuk membangun perumahan dilahan yang menjadi objek jaminan, yang mana dari hasil transaksi penjualan atas satu unit rumah bisa di musyawarahkan untuk pembayaran tunggakan angsuran kredit, dan Penggugat juga meminta Tergugat untuk memberikan nomor rekening angsuran hutang pokok kewajiban dari Penggugat. Namun berdasarkan surat-surat yang telah dikirim Penggugat kepada Tergugat, Tergugat tidak pernah menanggapi;
28. Bahwa Penggugat sangat terkejut dan aneh bahwa berdasarkan surat yang diterima oleh Penggugat, dalam surat Nomor : 16/1884-3/021 tertanggal 30 Desember 2014 dari pihak Tergugat perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi, melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) pekanbaru akan melakukan lelang jaminan milik Penggugat, yakni :
 - a. Ruko, Jl. Kh Ahmad Dahlan No. 16 A, Sukajadi, Kota Pekanbaru - Riau. Berdasarkan Bukti Kepemilikan Sertipikat Hak Milik No. 451 / Desa Sukajadi Atas Nama Dony Rae, SE.
 - b. Tanah Dan Bangunan di Jalan Kh. Ahmad Dahlan, Sukajadi, Kota Pekanbaru - Riau. Berdasarkan Bukti Kepemilikan Sertipikat Hak Milik No. 186 / Desa Sukajadi Atas Nama Dony Rae, SE.

29. Bahwa mengetahui hal tersebut dengan iktikad baik Penggugat juga mengirimkan jawaban dengan Surat Nomor 015/AKU-JWB-BSM/I/2015 tertanggal 30 Januari 2015, yang pada intinya tetap menawarkan perundingan-perundingan sebagaimana yang Penggugat berikan dalam surat-surat sebelumnya berdasarkan hasil musyawarah antara Penggugat dengan Tergugat, dan menyatakan keberatan lelang eksekusi dengan menyatakan "Terhadap agunan SHM No. 451 dan No. 186 Desa Sukajadi untuk tetap dilelang mohon dikaji ulang dan dipertimbangkan lagi", hal tersebut disampaikan Penggugat karena sejak awal Tergugat tidak pernah mau memenuhi apa yang menjadi kesepakatan musyawarah diatas dan tidak pernah menanggapi permintaan Penggugat untuk mengadakan perundingan ulang terhadap musibah yang menimpa Penggugat;
30. Bahwa Penggugat sangat terkejut karena disatu sisi Tergugat tidak pernah mananggapi permintaan sebagaimana hasil musyawarah antara Penggugat dengan Tergugat, dan Tergugat kembali menyurati Penggugat dengan surat nomor : 17/662-3/WRG tertanggal 26 Februari 2015, yang pada intinya ternyata tanpa pemberitahuan dan persetujuan Penggugat, Tergugat telah melakukan lelang tahap I terhadap objek agunan SHM No. 451 dan 186, dan akan melanjutkan lelang tahap II terhadap objek agunan lainnya di KPKNL (TURUT TERGUGAT I);
31. Bahwa setelah menerima surat tersebut Penggugat Kembali Bertemu Dengan Pihak Tergugat dari Pusat Jakarta Di kantor cabang Tergugat cabang Sudirman Pekanbaru sekitar Bulan Maret 2015, Yang Pada Intinya keberatan dilaksanakannya lelang, dan berdasarkan perundingan tersebut Penggugat tetap diberikan kesempatan untuk membangun rumah dan menjualnya kembali, dalam progress 1 bulan sejak pertemuan tersebut Penggugat telah menyiapkan semuanya kembali, namun pada saat Penggugat kembali meminta Tergugat untuk menerbitkan izin secara tertulis pihak Tergugat tidak pernah memberikan sampai saat ini;

32. Bahwa berdasarkan hal tersebut Penggugat telah membalas surat nomor : 17/662-3/WRG tertanggal 26 Februari 2015 dengan Surat Nomor : 016/AKU-JWB-BSM/III/2015 yang pada intinya menyatakan bahwa :
- a. Penyelesaian menurut Tergugat hanya lelang agunan, dimana lelang agunan bukan merupakan solusi yang baik bagi kedua belah pihak;
 - b. Bahwa Penggugat telah menyatakan apabila terhadap agunan SHM No. 451 dan No.186 desa Sukajadi tetap dilelang maka Penggugat akan menempuh jalur hukum guna mendapatkan keadilan dan perlakuan hukum yang baik;
 - c. Bahwa Penggugat sudah berupaya melakukan negosiasi dan mencari jalan keluar dari permasalahan kredit dengan Tergugat tetapi tidak mendapat respon yang baik dari Tergugat, dan apabila Tergugat tetap melakukan proses lelang tanpa melakukan penyelamatan kredit serta negosiasi maka kami akan melakukan upaya hukum dan meminta perlindungan hukum yang berlaku di Republik Indonesia
 - d. Bahwa Penggugat meminta agar Tergugat mempelajari lagi perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I dalam klausul jenis bagi hasil yang dituangkan banyak hal yang harus dimusyawarahkan kembali secara bersama;-
33. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, Tergugat juga tidak menanggapi, hal ini terbukti berdasar surat yang dikirimkan Tergugat kepada Penggugat dengan surat No. 17/2199-3/WFR tertanggal 24 Agustus 2015 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang eksekusi, Tergugat tetap melangsungkan pelaksanaan lelang eksekusi, tetapi rancunya pelaksanaan lelang dilaksanakan hari Jum'at tanggal 18 September 2015 Penggugat menerima surat tersebut tanggal 30 Oktober 2015, bahwa hal ini dapat menjadi pertanyaan Penggugat kenapa surat itu di berikan setelah pemberitahuan lelang dilaksanakan, hal ini patut diduga Tergugat tidak mempunyai iktikad yang baik serta lepas dari tanggung jawab yang harus dihadapi bersama dalam hal penyelesaian sengketa pembiayaan macet yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat;

34. Bahwa Penggugat belum dapat melakukan pembayaran angsuran kredit tersebut kepada Tergugat, adalah karena pada waktu kredit berjalan telah terjadi ketidakpastian dan/atau kesepakatan didalam pembayaran atas pekerjaan Penggugat dengan PT. Truba Jaya Engineering, dimana terlihat dari jawab menjawab surat antara Penggugat dengan Tergugat, sedangkan Tergugat tidak pernah peduli atas permasalahan yang dialami Penggugat, dan Penggugat bukanlah melakukan perbuatan wan prestasi, dan Pelawan Eksekusi menunda melakukan pembayaran, karena menunggu adanya itikat baik dari PT. Truba Jaya Engineering untuk menyelesaikan kewajibannya dengan Penggugat, yang mana hal tersebut sudah di sepakati bersama antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana terdapat dalam Pasal 2 didalam Akad kesepahaman (WA'AD) Nomor : 3 (tiga) dan Akad Pembiayaan Al-Musyarakah Nomor : 4 (empat);
35. Bahwa Penggugat sangat keberatan dengan apa yang dilakukan oleh Tergugat yang telah Mengajukan Permohonan Lelang kepada Turut Tergugat I dan telah dilaksanakan lelang di kantor Turut Tergugat I tanpa sepengetahuan Penggugat dan diluar prosedur lelang yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan, dan dalam pelaksanaan lelang tersebut Penggugat baru mengetahuinya setelah Penggugat menerima yakni
- a. Kutipan Risalah lelang No 985/2015 tertanggal 17 November 2015 pada hari Kamis tanggal 14 Januari 2016 dari Turut Tergugat I yang diberikan oleh Turut Tergugat II kepada Penggugat. Yang pada intinya menjelaskan objek lelang yang terjual Sebidang Tanah berikut bangunan diatasnya seluas 152 m2 terletak di Jl. KH. Ahmad Dahlan Kelurahan Sukajadi, Kecamatan Sukajadi Kota Pekanbaru sesuai dengan SHM No. 451 Atas Nama Dony Rae, Sarjana Ekonomi. Dengan nama pembeli Turut Tergugat II.
 - b. Kutipan Risalah lelang No 985/2015 tertanggal 17 November 2015 pada hari Kamis tanggal 14 Januari 2016 dari Turut Tergugat I yang diberikan oleh Turut Tergugat III kepada Penggugat. Yang pada intinya

menjelaskan objek lelang yang terjual Sebidang Tanah berikut bangunan di atasnya seluas 289 m² terletak di Jalan KH. Ahmad Dahlan, Sukajadi, Kota Pekanbaru sesuai dengan SHM No. 186 atas Nama Dony Rae, Sarjana Ekonomi. Dengan nama pembeli Turut Tergugat III.

Bahwa dalam hal ini dapat Penggugat jelaskan serta buktikan pelaksanaan lelang dapat dilakukan menurut Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) jls. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tanggal 6 Agustus 2013;

Bahwa Tergugat melakukan permohonan lelang kepada Turut Tergugat II berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan tersebut dinyatakan apabila debitor wanprestasi (cidera janji), maka pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Namun, Pelaksanaan lelang melalui Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang tanpa melalui pertolongan hakim ataupun tanpa fiat eksekusi dari pengadilan. Secara teoritis pasal tersebut terkendala dengan Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan.; pelaksanaan lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan di KPKNL (Turut Tergugat I) dalam praktek berpedoman pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan dan faktor-faktor yang menjadi kendala dalam pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dan penyelesaiannya, berakibat Sangat merugikan dan Menyengsarakan Penggugat yang sedang mengalami permasalahan pembayaran dengan PT. Truba Jaya Engineering, yang mana pihak Tergugat I sangat mengetahuinya;

Bahwa secara analisis yuridis menjelaskan, Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14 UUHT, peraturan mengenai eksekusi hypotheek

yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan. Sehingga untuk “sementara” sebelum ada peraturan perundang-undangan yang mengatur eksekusi Hak Tanggungan, maka eksekusi Hak Tanggungan didasarkan pada ketentuan Pasal 224 HIR.

Bahwa Merujuk Sikap Tegas pengadilan dalam hal ini Mahkamah Agung (MA), Pengadilan tidak membenarkan penjualan objek hipotik/Hak Tanggungan oleh kreditur melalui lelang tanpa ada fiat dari pengadilan negeri setempat. Putusan MA No. 3021 K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1984 Dalam putusan ini MA menyatakan berdasarkan Pasal 224 HIR pelaksanaan lelang akibat grosse akte hipotik yang memakai irah-irah seharusnya dilaksanakan atas perintah ketua pengadilan negeri. Bahwa berdasarkan hal itu permohonan dan/atau pelaksanaan lelang yang diajukan serta dilakukan oleh Tergugat, Penggugat sangat keberatan;

Bahwa berdasarkan hal tersebut pelaksanaan eksekusi hak tanggungan bisa batal demi hukum apabila tidak memenuhi syarat, yakni :

1. Pertama, penjualan objek hak tanggungan bisa dilakukan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan;
2. Kedua, Penjualan hanya dapat dilakukan setelah lewat satu bulan sejak pemberitahuan oleh pemberi atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak berkepentingan. Pemberitahuan juga harus ditambahkan pengumuman minimal di dua media massa;
3. Ketiga, dengan catatan tidak ada pihak yang keberatan. Persoalannya, debitur tak selamanya menerima begitu saja eksekusi;
4. Keempat, Debitur melakukan perlawanan;

Bahwa menurut Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 23/12/BPPP tanggal 28 Februari 1991, upaya-upaya penyelamatan kredit yang dapat dilakukan oleh bank adalah sebagai berikut :

- a) Penjadwalan kembali (Rescheduling).
- b) Persyaratan kembali (Reconditioning).

c) Penataan kembali (Restructuring).

Bahwa hal-hal tersebut telah dicoba dilakukan oleh Penggugat, tetapi pada kenyataannya Tergugat Tetap Melakukan lelang, pada hal fungsi lembaga pembiayaan sama-sama kita ketahui yakni menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat, dan singkatnya lelang eksekusi merupakan upaya terakhir dilakukan perbankan, namun hal ini berbeda yang dialami oleh Penggugat, di satu sisi Tergugat telah mengetahui masalah pembayaran Penggugat dengan PT. Truba, namun terkesan Tergugat menutup mata dengan permasalahan ini, dan langsung melakukan lelang eksekusi dengan tidak mengikuti apa yang menjadi kesepakatan didalam perjanjian serta ketentuan peraturan perundang-undangan;

Bahwa kondisi ini menjadi menarik ketika lelang yang dilakukan oleh Tergugat ternyata nilai limit yang ditetapkan yang tidak bisa dikontrol oleh Pejabat Lelang, ternyata di bawah nilai pasar yang berlaku. Pelaksanaan lelang yang diajukan oleh Tergugat kepada Turut Tergugat I akan berhadapan permasalahan hukum yang sangat serius pasca lelang apabila hal ini tidak dapat diselesaikan secara musyawarah kembali

Bahwa berdasarkan analisis yuridis dan berdasarkan dasar hukum diatas, dengan demikian sertipikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap melalui tata cara dan menggunakan lembaga parate eksekusi sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata Indonesia. Naumn Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) huruf b Jo Pasal 14 Undang-undang Hak Tanggungan ini memerlukan campur tangan pengadilan. Hal ini disebabkan karena masih adanya pandangan bahwa pelaksanaan eksekusi berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 11 Ayat (2) huruf e tetap memerlukan ijin/fiat eksekusi Pengadilan;

Maka oleh karena itu Lelang Eksekusi yang dilakukan sepihak oleh Tergugat tersebut haruslah dibatalkan;

Maka dengan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Pekanbaru atau Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Agama Pekanbaru, untuk dapat

membatalkan Pelaksanaan Lelang Eksekusi yang diajukan sepihak oleh Tergugat Kepada Turut Tergugat I

32. Bahwa berdasarkan kedua Kutipan Risalah lelang tersebut telah terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat IV yakni

- a. Kutipan Risalah lelang No. 985/2015 tertanggal 17 November 2015 yang dibuat oleh Turut Tergugat I telah terjadi peralihan hak atas nama Turut Tergugat II. Tanggal Pendaftaran DI.307:68961/2015 tanggal 14 Desember 2015.
- b. Kutipan Risalah lelang No 985/2015 tertanggal 17 November 2015 yang dibuat oleh Turut Tergugat I telah terjadi peralihan hak atas nama Turut Tergugat III. Tanggal Pendaftaran DI.307:72096/2015 tanggal 31 Desember 2015.

33. Bahwa Penggugat sebelumnya juga telah mengajukan Gugatan Perkara Perdata Nomor:12/PDT.G/2016/PN.PBR tertanggal 19 Januari 2016 di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru, namun berdasarkan Putusan Sela Perkara Perdata Nomor : 12/PDT.G/2016/PN.PBR tertanggal 06 April 2016 dalam Mengadili Menyatakan Bahwa Pengadilan Negeri Pekanbaru tidak berwenang untuk mengadili perkara Aquo. Adapun Pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Tersebut yakni :

- Pada Halaman 21 s/d 23 :

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I mengajukan jawaban yang berisikan materi eksepsi yang mempermasalahkan tentang Kompetensi Absolut yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan Penggugat mempermasalahkan antara lain permintaan penjadwalan ulang pembayaran kewajiban dan belum berakhirnya perjanjian. Ini berarti terdapat perbedaan penafsiran pasal-pasal yang terdapat dalam Akad Pembiayaan Al Musyarakah No. 4 tanggal 2 Juli 2009 dibuat dihadapan Nusyirwan Koto, S.H.,M.Kn Notaris di Pekanbaru, dimana antara Penggugat dengan Tergugat I telah terjalin hubungan hukum, dalam hal ini pemberian fasilitas pembiayaan berdasarkan prinsip syariah

sebagaimana Pasal 1 ayat (25) UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 21 TAHUN 2008 TENTANG PERBANKAN SYARIAH tentang Perbankan Syariah sebagai berikut: Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah
- b. transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik;
- c. transaksi dalam bentuk piutang murabahah. Salam dan istishna'dst.--

2. Bahwa berdasarkan putusan Mahkamah Konstitusi nomor 93/PUU-X/2012 tanggal 27 Agustus 2013 menegaskan bahwa penjelasan pasal 55 Ayat (2) UU Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syari'ah Pengadilan Agama menjadi satu-satunya pengadilan yang berwenang mengadili perkara perbankan syari'ah. Oleh karenanya berdasarkan Pasal 1 ayat (25) UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dan Pasal 49 beserta penjelasannya Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 50 tahun 2009 tentang Peradilan Agama yang berbunyi, Pengadilan Agama berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara ditingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang:

- a. Perkawinan; b. waris; c. wasiat; d. hibah; e. wakaf; f. zakat; g. infaq; h. shadaqah; dan ekonomi syariah;

Penjelasan: Yang dimaksud dengan "ekonomi syari'ah" adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syari'ah, antara lain meliputi a. bank syari'ah; b. lembaga keuangan mikro syari'ah; c. asuransi syari'ah; d. reasuransi syari'ah; e. reksa dana syari'ah; f. obligasi syariah dan surat berjangka menengah syariah; g. sekuritas syariah; h. pembiayaan syari'ah.....dst.-

- Pada Halaman 26 s/d 27 :

Bahwa berdasarkan adanya Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor : 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013 yang telah memutuskan bahwa Pasal

55 ayat (2) beserta penjelasannya UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka berakhirlah kepastian hukum yang terdapat dalam Pasal 55 ayat (2) dan memberlakukan ketentuan Pasal 55 ayat (1) yaitu : bahwa setiap penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama serta tidak mengaktifkan lagi ketentuan Pasal 55 ayat (2) yang memberikan peluang kepada para pihak untuk menyelesaikan perkaranya sesuai isi perjanjian yang bertentangan dengan ketentuan Pasal 55 ayat (1) UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah;

Bahwa Majelis Hakim sependapat dengan pertimbangan Putusan Mahkamah Konstitusi yang menyatakan bahwa Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh Pengadilan dilingkungan Peradilan Agama, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 UU No. 3 Tahun 2006 tentang Pengadilan Agama yang menyebutkan bahwa Pengadilan Agama berwenang memeriksa dan menyelesaikan perkara ditingkat pertama diantaranya dibidang ekonomi syariah termasuk perbankan syariah;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I merupakan sengketa perbankan Syariah yang termasuk dalam kewenangan Absolut dari Pengadilan Agama, sehingga dengan demikian eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tentang kompetensi Absolut adalah berdasarkan hukum dan diterima sebagai dasar Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Pekanbaru tidak berwenang untuk mengadili perkara ini ;-

34. Bahwa berdasarkan Hal Tersebut dengan ini Penggugat Mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Ke Pengadilan Agama dengan dasar hukum serta pertimbangan hukum yakni
- a. Undang-Undang No. 3 Tahun 2006 tentang Pengadilan Agama Pasal 49;
 - b. Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Pasal 55 ayat (1);

- c. Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor : 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013;
 - d. Putusan Sela Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam Perkara Perdata Nomor : 12/PDT.G/2016/PN.PBR tertanggal 06 April 2016;
35. Bahwa Penggugat sampai dengan saat ini masih tetap mempunyai iktikad baik dalam menyelesaikan pembayaran kredit ini dengan Tergugat dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. Pembiayaan tetap dilanjutkan sesuai dengan kesepakatan hasil musyawarah antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana tersebut diatas, dan melakukan penjadwalan dan perhitungan kembali terhadap akad yang telah di sepakati oleh Penggugat dengan Tergugat yakni Menyepakati untuk membangun rumah diatas tanah yang dijadikan agunan berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 05/2009 tanggal 02 Juli 2009;
 - b. Agar Tergugat melakukan Penjadwalan kembali (Rescheduling), Persyaratan kembali (Reconditioning), Penataan kembali (Restructuring). Sesuai dengan kesepakatan diatas;
 - c. Dan menghapus semua bentuk uang denda-denda lainnya, karena keterlambatan angsuran kredit, adalah diakibatkan dari kesalahan PT. Truba Jaya Enginering terhadap Penggugat, maka akibat kesalahan tersebut adalah tanggung jawab bersama antara Penggugat sebagai debitur dan Tergugat sebagai Kreditur dan tidak dapat dibebankan kepada Penggugat, hal ini telah berdasarkan akad yang disepakati bersama yakni dalam Akad kesepahaman (WA'AD) Nomor : 3 (tiga) dan Akad Pembiayaan AI-Musyarakah Nomor : 4 (empat) telah disepakati didalam Pasal 2 yang pada intinya Tergugat Mengetahui Pembiayaan dan Penggugaan dana tersebut untuk membiayai "Modal Kerja Untuk Proyek Pekerjaan Piping Work at ndd area 12 Duri – Riau”;-
 - d. Menghitung kembali nilai kerugian antara Penggugat dengan Tergugat sesuai dengan Akad Pembiayaan AI-Musyarakah Nomor : 4 (empat), dan Akad Musyarakah Nomor : 7 (tujuh) yang mana telah disepakati

didalam Pasal 5 Tentang Kesepakatan Nisbah Bagi Hasil (Syirkah) yang pada intinya :

“Nasabah dan Bank juga sepakat, dan dengan ini saling mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa pelaksanaan Bagi Hasil (Syirkah) pada tiap-tiap bulannya. Bank Berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung kerugian yang timbul dalam pelaksanaan akad ini, kecuali apabila kerugian tersebut terjadi ketidakjujuran, kelalaian, dan/atau pelanggaran yang dilakukan Nasabah terhadap ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 9, Pasal 10 dan/atau Pasal 12 akad ini”;

Dan berdasarkan hal tersebut Penggugat telah melaksanakan isi akad dengan iktikad baik menjalankan berdasarkan akad-akad dimaksud, bahwa dengan ini Penggugat Mohon kepada Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Agama Pekanbaru yang memeriksa Perkara ini untuk membatalkan Lelang eksekusi yang telah dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat I, II, III dan IV.

36. Bahwa atas perbuatan Tergugat yang merugikan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat maka apabila putusan Pengadilan Agama Pekanbaru ini nantinya tidak dapat dilaksanakan oleh Tergugat secara sukarela, maka wajib bagi Tergugat untuk membayar ganti kerugian Materil tersebut kepada Penggugat;

37. Bahwa atas perbuatan Tergugat yang merugikan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat maka wajib bagi Tergugat untuk membayar ganti kerugian In Materil tersebut kepada Penggugat;

38. Bahwa jumlah kerugian yang diderita oleh Penggugat dan harus diganti kerugiannya oleh Tergugat adalah : -

a. Kerugian Materil

Atas permohonan lelang sepihak yang dilakukan oleh Tergugat yakni :

- Ruko, Jl. KH. Ahmad Dahlan No. 16 A, Sukajadi, Kota Pekanbaru - Riau. Berdasarkan Bukti Kepemilikan Sertipikat Hak Milik No. 451 / Desa Sukajadi Atas Nama Dony Rae, SE. -
- Tanah Dan Bangunan di Jalan Kh. Ahmad Dahlan, Sukajadi, Kota Pekanbaru - Riau. Dalam Sertifikat Hak Milik No. 186 / Desa Sukajadi Atas Nama Dony Rae, SE.

Penggugat Mengalami Kerugian yang menurut Nilai pasar Objek berdasarkan Penilaian Penggugat adalah :

- Objek berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 451 / Desa Sukajadi Atas Nama Dony Rae, SE senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);
- Objek berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 186 / Desa Sukajadi Atas Nama Dony Rae, SE senilai Rp. 500.000.000,-(lima ratus juta rupiah).

Sehingga Total kerugian Materil Penggugat 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);

b. Kerugian In Materil

Bahwa atas Perbuatan Tergugat membuat nama baik dan Reputasi Penggugat yang selama ini baik menjadi kurang baik di mata rekanan bisnis Penggugat, yang mana Penggugat tidak lagi dapat mengikuti Tender/Lelang (blacklist), serta tidak lagi dipercaya oleh lembaga pembiayaan lainnya sehingga kerugian In Materil Penggugat akibat perbuatan Tergugat senilai Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);

39. Bahwa atas keterlambatan menjalankan putusan ini yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, maka mohon kepada majelis hakim menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwang Soom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan menjalankan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewijsd);

40. Bahwa untuk menjamin terlaksananya eksekusi pengembalian status hak tanggungan dalam perkara aquo, yang mana Penggugat Sebagai Pemberi

Hak Tanggungan dan Tergugat sebagai Penerima Hak Tanggungan, dan agar gugatan aquo tidak sia-sia (illusioner), maka Penggugat Mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Pekanbaru dan/atau melalui Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa Perkara a quo untuk dilakukan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) dalam perkara ini dan Mengingat Pasal 261 RBg/Pasal 227 HIR, maka permohonan sita akan Penggugat ajukan pada saat perkara berjalan di Tingkat Pertama Pengadilan Agama Pekanbaru, yaitu :

- Ruko, Jl. Kh Ahmad Dahlan No. 16 A, Sukajadi, Kota Pekanbaru - Riau. Berdasarkan Bukti Kepemilikan Sertipikat Hak Milik No. 451 / Desa Sukajadi Atas Nama Dony Rae, SE.
- Tanah Dan Bangunan di Jalan Kh. Ahmad Dahlan, Sukajadi, Kota Pekanbaru - Riau. Dalam Sertifikat Hak Milik No. 186 / Desa Sukajadi Atas Nama Dony Rae, SE.

41. Bahwa oleh karena gugatan aquo berdasarkan hukum dan bukti-bukti yang kuat dan otentik, maka patut dan pantaslah kiranya untuk dilakukan putusan serta merta (Uitvoerbar Bij Vorraad) meskipun ada upaya hukum Perlawanan, Banding, Kasasi, Maupun Verzet;

42. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat memiliki dasar hukum yang kuat dan bukti-bukti otentik, maka sudah sepatutnya Tergugat membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara aquo;

43. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka semua dalil-dalil Penggugat mohon dapat dikabulkan seluruhnya;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, Penggugat merasa kehidupan rumah tangga Penggugat dengan Tergugat tidak mungkin rukun lagi dan Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Agama Pekanbaru Cq. Majelis Hakim yang menyidangkan gugatan Penggugat untuk menetapkan hari sidang serta memanggil Penggugat dan Tergugat selanjutnya memeriksa dan mengadili dengan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

2. Menyatakan Penggugat adalah sebagai Penggugat yang benar dan beriktikad baik;
3. Menyatakan Akad Pembiayaan, yakni :
 - a. Akad kesepakatan (WA'AD) Nomor : 3 (tiga);
 - b. Akad Pembiayaan AI-Musyarakah Nomor : 4 (empat), dan;
 - c. Akad Musyarakah Nomor : 7 (tujuh);-

Adalah sah dan berkekuatan hukum.

4. Menyatakan Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Membatalkan Permohonan Lelang Eksekusi yang dilakukan sepihak oleh Tergugat Kepada Turut Tergugat I;
6. Membatalkan Pelaksanaan Lelang Eksekusi yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat I, yakni berdasarkan :

Kutipan Risalah lelang No 985/2015 tertanggal 17 November 2015, dengan Nama Pembeli Turut Tergugat II; . b.Kutipan Risalah lelang No 985/2015 tertanggal 17 November 2015, Dengan nama pembeli Turut Tergugat III.

7. Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat IV untuk
 - Membatalkan Peralihan dan mengembalikan Hak Milik atas Ruko, Jl. Kh Ahmad Dahlan No. 16 A, Sukajadi, Kota Pekanbaru - Riau. Berdasarkan Bukti Kepemilikan Sertipikat Hak Milik No. 451 / Desa Sukajadi Kembali Atas Nama Dony Rae, SE.;
 - Membatalkan Peralihan dan mengembalikan Hak Milik atas Tanah dan Bangunan di Jalan Kh. Ahmad Dahlan, Sukajadi, Kota Pekanbaru - Riau. Dalam Sertifikat Hak Milik No. 186 / Desa Sukajadi kembali Atas Nama Dony Rae, SE; .
- 8 Menghukum dan memerintahkan Tergugat serta Turut Tergugat IV untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik No. 451 kedalam status Hak Tanggungan Nomor : 4064/2009;

9. Menghukum dan memerintahkan Tergugat serta Turut Tergugat IV untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik No. 186 kedalam status Hak Tanggungan Nomor : 4065/2009; .
10. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat untuk Menghitung kembali nilai kerugian dan yang dialami oleh Penggugat dan Tergugat sesuai dengan Prinsip dasar ekonomi syariah;
11. Memerintahkan kepada Penggugat dan Tergugat untuk melakukan Penjadwalan kembali (Rescheduling),Persyaratan kembali (Reconditioning) dan Penataan kembali (Restructuring), sesuai dengan Akad Pembiayaan :
 - a. Akad kesepahaman (WA'AD) Nomor : 3 (tiga);
 - b. Akad Pembiayaan Al-Musyarakah Nomor : 4 (empat), dan;
 - c. Akad Musyarakah Nomor : 7 (tujuh);
12. Menyatakan mengangkat kembali dan membatalkan Pelaksanaan Lelang Eksekusi yang dilakukan oleh Turut Tergugat I, berdasarkan yakni :
 - a. Kutipan Risalah lelang No 985/2015 tertanggal 17 November 2015, atas Ruko, Jl. Kh Ahmad Dahlan No. 16 A, Sukajadi, Kota Pekanbaru - Riau. Berdasarkan Bukti Kepemilikan Sertipikat Hak Milik No. 451 / Desa Sukajadi Atas Nama Dony Rae, SE dengan Nama Pembeli Turut Tergugat II;
 - b. Kutipan Risalah lelang No 985/2015 tertanggal 17 November 2015, atas Tanah Dan Bangunan di Jalan Kh. Ahmad Dahlan, Sukajadi, Kota Pekanbaru - Riau. Dalam Sertifikat Hak Milik No. 186 / Desa Sukajadi Atas Nama Dony Rae, SE menjadi nama Turut Tergugat III;
13. Menghukum Dan Memerintahkan Tergugat Untuk mengganti Kerugian apabila putusan Pengadilan Agama Pekanbaru ini nantinya tidak dapat dilaksanakan oleh Tergugat secara sukarela,

maka wajib bagi Tergugat untuk membayar ganti kerugian tersebut kepada Penggugat secara Materil, yakni:

Kerugian Materil:

Objek berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 451 / Desa Sukajadi Atas Nama Dony Rae, SE senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

Objek berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 186 / Desa Sukajadi Atas Nama Dony Rae, SE senilai Rp. 500.000.000,-(lima ratus juta rupiah).-

Sehingga Total kerugian Materil Penggugat 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);

14. Menghukum Dan Memerintahkan Tergugat Untuk mengganti Kerugian In Materil yang dialami Penggugat yakni :

Kerugian In Materil

- . senilai Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);--

15. Menghukum Dan Memerintahkan Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwang Soom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan menjalankan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewijsd);

16. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslaag) dalam perkara ini yaitu tanah dan Bangunan rumah tinggal yang berlokasi :

Ruko, Jl. Kh Ahmad Dahlan No. 16 A, Sukajadi, Kota Pekanbaru - Riau. Berdasarkan Bukti Kepemilikan Sertipikat Hak Milik No. 451 / Desa Sukajadi.

Tanah dan Bangunan di Jalan Kh. Ahmad Dahlan, Sukajadi, Kota Pekanbaru - Riau. Dalam Sertifikat Hak Milik No. 186 / Desa Sukajadi.-

17. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbar Bij Voorraad) meskipun ada Perlawanan Banding, Kasasi, Maupun Verzet; .

18. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara aquo.

Atau jika Pengadilan Agama Pekanbaru berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (Ex Aequo Et Bono).

Bahwa untuk pemeriksaan perkara ini Majelis Hakim telah memanggil Penggugat dan Tergugat serta turut Tergugat I,II,III dan Turut Tergugat IV, untuk hadir di persidangan, panggilan-panggilan tersebut telah disampaikan secara resmi dan patut;

Bahwa pada sidang yang telah ditentukan, Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat I,II,III dan Turut Tergugat IV, hadir secara in person, di persidangan, selanjutnya dilaksanakan mediasi dengan Mediator H. ASLI S'AN, S.H. pada tanggal 22 Agustus 2016 di ruang mediasi Pengadilan Agama Pekanbaru, selanjutnya Mediator melaporkan kepada Majelis Hakim bahwa mediasi tidak berhasil dan masing-masing pihak tidak ingin mediasi lanjutan;

Bahwa selanjutnya Majelis Hakim membacakan gugatan Penggugat dan atas pertanyaan Majelis Hakim Penggugat melalui Kuasanya menyatakan tidak ada perubahan baik secara lisan maupun tertulis;

Bahwa selanjutnya Tergugat dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV masing-masing telah pula menyampaikan jawaban secara tertulis sebagaimana terangkum dalam berkas putusan a quo;

Bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, cukuplah Majelis Hakim menunjuk kepada berita acara sidang yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana yang telah diuraikan dalam duduk perkara;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya secara tertulis ternyata juga mengajukan Eksepsi atas gugatan Penggugat a quo;

Menimbang, bahwa adapun Eksepsi Tergugat tersebut sebagai berikut :

1. Bahwa Gugatan Penggugat kurang pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium) bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kurang pihak-pihak yang harus diikutsertakan dalam gugatan a quo antara lain :

- PT.Truba Jaya Engineering (selanjutnya "PT TJE" harus ditarik sebagai pihak dalam gugatan a quo karena Penggugat telah mendalilkan bahwa gagal bayar kepada Tergugat mengingat karena tagihan ke PT TJE yang belum dibayarkan, tujuan dari penarikan pihak ini agar Majelis Hakim dalam memutus perkara mendapatkan fakta dan informasi yang berimbang;
- Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Samsul Hadi , Wahyono Adi Hendra Gunawan & Rekan (selanjutnya "KJPP SAH & Rekan) selaku pihak yang melakukan penilaian atas asset Penggugat yang diagunkan kepada Tergugat sebagai acuan penentuan nilai limit lelang agunan, hanya ditarik sebagai pihak dalam Gugatan a quo karena Penggugat mempermasalahkan nilai limit lelang yang diajukan Teergugat melalui Turut Tergugat I;

Maka cukup beralasan apabila Majelis Hakim Pengadilan Agama Pekanbaru menyatakan gugatan Penggugat telah kurang pihak sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berkenaan dengan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan bila dihubungkan dengan jawaban tertulis dari Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV ternyata ada relevansinya dengan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam hal adanya eksepsi tersebut Majelis Hakim telah memeriksa dan mempelajari jawaban Tergugat dan dihubungkan dengan

jawaban Turut Tergugat I, II, III dan IV yang pada dasarnya telah ternyata bahwa gugatan Penggugat tersebut kurang pihak (*Exceptio Plurium Litis Consurtium*);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat adalah hal sebenarnya dan beralasan hukum, maka oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat sudah tepat dan benar karenanya eksepsi Tergugat tersebut sepatutnya untuk diterima.

Menimbang, bahwa tentang jawaban tertulis yang diajukan oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV Majelis Hakim berkesimpulan tidak perlu mempertimbangkannya lebih lanjut oleh karena relevansi tujuan dari jawaban a quo telah tercantum dalam jawaban tertulis yang diajukan oleh Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dapat diterima maka hal-hal yang berkenaan dengan pokok perkara menurut pendapat Majelis Hakim tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa untuk pemeriksaan perkara ini Majelis Hakim telah memanggil Penggugat, Tergugat, dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV, untuk hadir di persidangan, sebagaimana yang dimaksud oleh Pasal 55 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 dan Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975, panggilan kepada Penggugat dan Tergugat telah disampaikan secara resmi dan patut sebagaimana yang dimaksud Pasal 26 ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dan Tergugat dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV telah hadir di persidangan, selanjutnya dilaksanakan mediasi dengan Mediator Hakim ASLI SA'AN, S.H. berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, maka mediasi

telah dilaksanakan pada tanggal 22 Agustus 2016, namun tidak berhasil dan masing-masing tidak ingin melanjutkan mediasi lagi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim membacakan surat gugatan Penggugat dan dinyatakan Penggugat melalui Kuasanya menyatakan bahwa tidak ada perubahan secara lisan maupun tertulis.

Menimbang, bahwa pada sidang tanggal 10 Oktober 2016 Tergugat mengajukan jawaban secara tertulis sebagaimana yang tercantum dalam duduknya perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV masing-masing telah pula menyampaikan jawabannya secara tertulis sebagaimana tercantum pada duduknya perkara tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal penjelasan pasal demi pasal 49 huruf a Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, maka perkara ini termasuk bidang perkawinan, oleh karena itu berdasarkan ketentuan Pasal 89 ayat (1) Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, semua biaya perkara dibebankan kepada Penggugat;

Mengingat:

1. Pasal 49 Huruf a Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama;
2. Pasal 150 R.Bg;
3. Undang-undang RI Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah;
4. Undang-undang RI Nomor 19 Tahun tentang Surat Berharga Negara;
5. Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 dan diubah lagi dengan Undang-undang Nomor 50 Tahun 2009;
6. Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 02 Tahun 2008 tentang

- Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah;
7. Fatwa DSN No. 21/DSN-MUI/III/2002 tentang Asuransi Syariah;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya,

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvanklijge Verklaard* (NO)).
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini diperhitungkan sejumlah Rp 1.591.000,00 (Satu juta lima ratus Sembilan puluh satu ribu rupiah).

Demikian Putusan ini dijatuhkan di Pengadilan Agama Pekanbaru dalam sidang musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 07 Nopember 2016 Miladiyah, bertepatan dengan tanggal 07 Shafar 1438 Hijriyah, oleh kami **H. ABD.RAHIM, S.H.** sebagai Ketua Majelis Hakim dan **Drs. H. Abd. Jabbar Hmd, S.H.** dan Drs Muslim Djamaluddin, M,H, masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis, putusan tersebut diucapkan pada hari itu juga dalam sidang terbuka untuk umum, oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi Hakim Anggota Majelis yang sama dibantu Asmidar, S.Ag. sebagai Panitera Pengganti dengan dihadiri Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat II, III dan !V, diluar hadirnya Turut Tergugat I.

Hakim Ketua Majelis

ttd

H. Abd. Rahim, S.H.

Hakim Anggota Majelis

ttd

Drs. Muslim Djamaluddin, M.H.

Hakim Anggota Majelis

ttd

Drs. H. Abd. Jabbar Hmd, S.H.

Panitera Pengganti

ttd

Asmidar, S.Ag

Rincian Biaya Perkara:

1. Biaya pendaftaran	Rp.	30.000,-
2. Biaya ATK	Rp.	50.000,-
3. Biaya panggilan	Rp.	1.500.000,-
4. Hak Redaksi	Rp.	5.000
5. Meterai	<u>Rp.</u>	<u>6.000</u>
Jumlah	Rp.	1.591.000

(Satu juta lima ratus sembilan puluh satu ribu rupiah)