

PENETAPAN

Nomor 0965/Pdt.G/2017/PA.Pbr.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



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 penetapan sebagaimana tersebut di bawah ini dalam perkara EKONOMI SYARIAH antara:

PT. Anugerah Kemilau Usaha, berkedudukan di Jalan Arjuna No. 35 RT. 01 RW. 08 Kelurahan Labuh Baru Timur, Kecamatan Payung Sekaki, Kota Pekanbaru- Riau, dalam hal ini di wakili oleh DONY RAE, SE. jabatan sebagai Direktur, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya Asep Ruhiat, S.Ag., S.H., M.H, Artion, S.H, Eko Indrawan, S.H, Miftahul Ulum, S.H, Kiki Widiyantoro, S.H dan Muhammad Yunus Pane, S.H., M.H Advokat pada Kantor Hukum Asep Ruhiat & Partners beralamat di Jalan Handayani No.369 C Arengka Atas Pekanbaru, berdasarkan Surat kuasa khusus bertanggal 13 Juli 2017 selanjutnya disebut sebagai **Penggugat ;**

Melawan

1. PT. BANK SYARIAH MANDIRI, (Persero) Tbk Jakarta cq. PT. BANK SYARIAH MANDIRI cabang Pekanbaru, yang berkantor di Jl. Jendral Sudirman No. 169, Pekanbaru – Riau, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
2. Uki Hartono, umur 39 tahun, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Sejahtera No. 10, RT.001, RW.003, Kelurahan, Suka Maju, Kecamatan Sail, Kota Pekanbaru – Riau, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;
3. Wariah, umur 43 tahun, pekerjaan mengurus rumah tangga, beralamat di Jalan KH. A. Dahlan/Asrama Brimob, RT. 001, RW. 005,

Kelurahan Harjosari, Kecamatan Sukajadi, Kota Pekanbaru –
Riau, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;



4. Pemerintah RI cq. Kementrian Keuangan cq. Direktorat Jendral Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DJKN Riau, Sumatra Barat dan kepulauan Riau cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru, dahulu berkedudukan dan berkantor di Jl. Arifin Ahmad No. 148 B-C Pekanbaru, dan Sekarang di Jl. Jenderal Sudirman No. 24, Simpang Tiga Pekanbaru, Kota Pekanbaru – Riau, selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV;
5. Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pusat cq. Kepala kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Pekanbaru, berkedudukan di Jalan Pepaya No. 47 Kota Pekanbaru – Riau, selanjutnya disebut sebagai Tergugat V;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah membaca berkas perkara;

Telah mendengar keterangan Penggugat di persidangan ;

DUDUK PERKARA

Penggugat telah mengajukan gugatan secara tertulis dengan surat gugatannya bertanggal 14 Juli 2017, yang diterima dan didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Pekanbaru di bawah Register Nomor 0965/Pdt.G/2017/PA.Pbr. pada tanggal 21 Juli 2017 dengan alasan-alasan sebagai berikut:

Adapun alasan-alasan Penggugat mengajukan Gugatan tersebut kepada Tergugat I, II, III, IV dan V adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat I (PT. Bank Syariah Mandiri) merupakan Bank Umum Syariah yang disetujui/dikukuhkan berdasarkan Surat Keputusan Deputi Gubernur Senior Bank Indonesia No. 1/1/KEP.DGS/1999 dan secara resmi beroperasi pada tanggal 1 November 1999 atau 25 Rajab 1420 H dan sesuai dengan Undang-Undang No 21 tahun 2008 pasal 1 angka 8 "Bank Umum



Syariah adalah Bank Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran;

2. Bahwa Penggugat merupakan nasabah yang mengajukan permohonan Pembiayaan kepada Tergugat I 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;
3. Bahwa berdasarkan hal tersebut Tergugat I menyetujui akan menyediakan Fasilitas Pembiayaan sebagaimana dinyatakan dalam kesepahaman (WA'AD) Nomor : 3 (tiga), dimana jangka waktu yang disepakati dalam (WA'AD) Nomor : 3 (tiga) adalah 12 (dua belas) bulan terhitung sejak 02-07-2009 s/d 02-07-2010;
4. Bahwa Penggugat atas persetujuan Tergugat I 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 merupakan satu kesatuan dengan Akad Wa'ad (Kesepahaman) Nomor : 3 (tiga), akan tetapi terdapat perbedaan mengenai jangka waktu yang diberikan dimana dalam akad pembiayaan al-musyarakah Nomor 4 (empat) hanya diberikan jangka waktu selama lima bulan terhitung 02-07-2009 s/d 02-12-2009;
5. Bahwa Penggugat juga telah mengikatkan diri dengan Tergugat I dalam Pembiayaan Dana Berputar berdasarkan Akad Musyarakah Nomor : 7 (tujuh), yang mana didalam Fasilitas Pembiayaan tersebut Tergugat I 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". Jangka waktu selama satu tahun terhitung 02-07-2009 s/d 02-07-2010;
6. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas berarti keseluruhan akad yang telah disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat I, yakni :
 - a) Akad kesepahaman (WA'AD) Nomor : 3 (tiga);



b) Akad Pembiayaan Al-Musyarakah Nomor : 4 (empat), dan;

c) Akad Musyarakah Nomor : 7 (tujuh);

7. Bahwa berdasarkan 3 (tiga) akad pembiayaan 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 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;

8. Bahwa penggugat menerima surat dari Tergugat I berdasarkan Surat No.11/109-3/021, tertanggal 02 Juli 2009, pada Poin 2 Butir H "menyatakan bahwa Tergugat I mengharuskan penggugat untuk membaliknamakan Jaminan berupa sertifikat 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 menjadi atas nama Dony Rae;

9. Bahwa untuk menjamin utang Penggugat sejumlah Rp.2.200.000.000,- (dua miliar dua ratus juta rupiah) kepada Tergugat I, Penggugat selaku debitur menyetujui memberikan/Membebankan Hak Tanggungan Objek Jaminan kepada Tergugat I berdasarkan Surat Kuasa No. 05/2009 tertanggal 02 Juli 2009, No. 06/2009 tertanggal 02 Juli 2009 dan No. 13/2009 tertanggal 03 Juli 2009;
10. Bahwa didalam surat kuasa membebankan hak tanggungan tersebut, posisi Penggugat adalah sebagai Pemberi Hak Tanggungan dan posisi Tergugat I sebagai Penerima Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan utang Penggugat selaku Debitur, sejumlah Rp.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;
11. Bahwa disamping jaminan tersebut diatas Tergugat I telah melakukan pengecekan mengenai kebenaran kontrak kerja antara Penggugat dengan PT. Truba Jaya Engineering dan PT. Chevron Pasific Indonesia, berdasarkan hasil pengecekan tersebut, diketahui ada piutang Penggugat yang belum dibayarkan oleh PT. Truba Jaya Engineering sebesar $\pm$ Rp.4.800.000.000,- (lebih kurang empat milyar delapan ratus juta rupiah), sehingga PT. Truba Jaya Engineering memberikan Surat Jaminan Bayar piutang kepada Penggugat yang mana pada saat itu surat tersebut diberikan kepada Tergugat I;
12. Bahwa surat jaminan bayar piutang yang di peroleh Penggugat dari PT. Truba Jaya Engineering telah hilang oleh Tergugat I (bapak wawan dan ibu) sehingga penggugat menjadi kebingungan dikarenakan bukti tersebut sangat penting/berharga oleh Penggugat untuk melakukan penagihan pembayaran ke PT. Truba Jaya Engineering walaupun surat jaminan bayar piutang yang



diperoleh Penggugat dari PT. Truba Jaya Engineering namun Penggugat tetap membayar kepada Tergugat I;

13. Bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran bagi hasil pertama pada bulan Agustus 2009 sebesar $\pm$ Rp.56.000.000,- dan terus melakukan pembayaran sampai dengan bulan Januari 2011 dengan jumlah total $\pm$ Rp. 952 juta (Sembilan ratus lima puluh dua juta rupiah) sedangkan Penggugat belum menerima uang dari PT. Truba Jaya Engineering;
14. Bahwa walaupun Penggugat sudah melakukan pembayaran bagi hasil kepada Tergugat I dengan total $\pm$ Rp. 952 juta (Sembilan ratus lima puluh dua juta rupiah) namun hutang pokok tetap tidak berkurang;
15. Bahwa pembayaran proyek pengerjaan piping di Chevron Duri Area 12 atas kontrak yang diperoleh dari PT. Truba Jaya Engineering dengan Bouwheer PT. Chevron Pasific Indonesia mengalami masalah, dimana penggugat tidak mendapatkan pembayaran sesuai dengan progress kerja, maka hal tersebut berimbas pada kewajiban Penggugat untuk membayar cicilan kepada Tergugat I, dan hal tersebut sudah dikomunikasikan kepada pihak Tergugat I, namun pihak Tergugat I tidak mau peduli;
16. 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";
17. 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 (entrepreneur) dalam menjalankan kegiatan



usaha ekonomi, dimana di antara keduanya akan terikat kontrak di dalam usaha tersebut jika mendapat keuntungan akan dibagi dua 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;

18. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, walaupun Penggugat telah menjelaskan keadaan yang terjadi kepada Tergugat I, namun terkesan pihak Tergugat I tidak pernah memperdulikan kondisi yang dialami oleh Penggugat, terbukti Penggugat juga menerima Surat Peringatan I dari Tergugat I No. 14/1338-3/021 tanggal 7 September 2012;
19. Bahwa Tergugat I juga mengirimkan Surat Undangan Pertemuan Nasabah atas nama Anugerah Kemilau Usaha (Penggugat), dengan Surat Tertanggal 20 September 2012 Nomor : 14/1396-3/021;
20. Bahwa Penggugat sudah menanggapi secara tertulis surat dari Tergugat I berdasarkan surat tertanggal 21 September 2012 Nomor : 001/AKU-JWB-KOL/IX/2012 yang pada intinya tetap memberitahukan bahwa tagihan pokok Penggugat sedang mengalami Permasalahan, dalam proses penyelesaian melalui jalur hukum di Badan Arbitrase Nasional Indonesia antara Penggugat dengan PT. Truba Jaya Engineering kemudian gugatan penggugat dikabulkan (menang) di Badan Arbitrase Nasional Indonesia;
21. Bahwa dikarenakan macetnya pembayaran dari PT. Truba Jaya Engineering yang berimbas tertunggaknya angsuran kredit penggugat kepada Tergugat I, maka penggugat melakukan perundingan atau musyawarah dengan Tergugat I di kantor Tergugat I cabang pekan baru untuk mencari jalan keluar terhadap permasalahan yang terjadi dan mendapat beberapa opsi (pilihan) sebagai berikut :
 - a. Menyepakati untuk membangun rumah diatas tanah yang dijadikan agunan berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 05/2009 tanggal 02 Juli 2009;



b. Menjual aset lain untuk pembayaran hutang;

Sehingga terjadi kesepakatan antara penggugat dan Tergugat I untuk membangun perumahan, kemudian direalisasikan oleh penggugat dengan membangun satu unit rumah contoh disertai brosur untuk prospek marketingnya;

22. Bahwa setelah brosur disebar dan rumah contoh berdiri akhirnya ada beberapa orang konsumen yang tertarik untuk membeli dan bersedia memberikan uang muka, namun timbul masalah baru yaitu pihak Tergugat I tidak bersedia memecah suratnya dengan alasan yang tidak masuk akal dan tidak sesuai dengan kesepakatan sebelumnya sehingga beberapa orang calon konsumen yang tadinya tertarik untuk membeli akhirnya membatalkan jual beli dengan alasan takut terjadi masalah dikemudian hari;
23. Bahwa Penggugat kembali melayangkan surat kepada Tergugat I diantaranya tanggal 2 Mei 2013 dengan nomor : 012/AKU-JWB-KOL/V/2013, yang pada intinya tetap ingin mengembangkan usaha pengembangan perumahan dan pembagian keuntungan serta membayar seluruh kewajiban Penggugat berdasarkan Akad No. 3, No. 4, No. 7 akan tetapi tidak mendapatkan tanggapan sama sekali oleh Tergugat I;
24. Bahwa pihak Tergugat I telah mencederai kesepakatan diatas dengan mengirim Surat Nomor : 16/1329-3/021 tertanggal 25 September 2014 dan Surat Nomor : 16/1443-3/021 tertanggal 13 Oktober 2014, yang pada intinya Penggugat harus memenuhi kewajibannya;
25. Bahwa kemudian Penggugat menanggapi surat dari Tergugat I berdasarkan surat Nomor : 16/1329-3/021 tertanggal 25 September 2014 dan Surat Nomor : 16/1443-3/021 tertanggal 13 Oktober 2014 dengan jawaban Surat Nomor 013/AKU-JWB-KOL/XII/2014 tertanggal 20 Desember 2014 dari Penggugat, yang pada intinya 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 I untuk memberikan nomor rekening



angsuran hutang pokok kewajiban Penggugat, namun tidak ada tanggapan dari tergugat I;

26. Bahwa Penggugat sangat terkejut ketika menerima surat Nomor : 16/1884-3/021 tertanggal 30 Desember 2014 dari Tergugat I perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi, melalui perantara Tergugat IV (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang/KPKNL) Pekanbaru yang 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;
27. Bahwa mengetahui hal tersebut dengan itikad baik Penggugat mengirimkan 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 I dan menyatakan keberatan terhadap lelang eksekusi angunan SHM No. 451 dan SHM No. 186 Desa Sukajadi agar dikaji ulang dan dipertimbangkan lagi;
28. Bahwa Tergugat I tidak pernah mananggapi permintaan Penggugat sebagaimana Surat Nomor 015/AKU-JWB-BSM/I/2015 tertanggal 30 Januari 2015, akan tetapi Tergugat I justru menyurati Penggugat dengan surat nomor : 17/662-3/WRG tertanggal 26 Februari 2015, pada intinya Tergugat I memberitahukan pelaksanaan lelang tahap I terhadap objek agunan SHM No. 451 dan 186, telah dilakukan akan tetapi tidak ada peminat lelang, dan akan melanjutkan lelang tahap II melalui KPKNL Pekanbaru (TERGUGAT IV);
29. Bahwa setelah mengetahui hal tersebut Penggugat kembali bertemu Dengan pihak Tergugat I yang diwakili oleh pihak Bank Syariah Mandiri Pusat Di kantor cabang Tergugat I di Jalan Sudirman Pekanbaru sekitar bulan Maret 2015, dengan menyampaikan keberatan terhadap dilaksanakannya

lelang oleh pihak Bank Syariah Mandiri, berdasarkan ada keberatan tersebut Penggugat tetap diberikan kesempatan untuk membangun rumah dan menjualnya;



30. Bahwa dalam progress 1 bulan sejak pertemuan tersebut Penggugat telah menyiapkan Pembangunan satu unit rumah contoh disertai brosur untuk prospek marketingnya, namun pada saat Penggugat kembali meminta Tergugat untuk pemecahan Sertipikat namun Tergugat I menyatakan pemecahan Sertipikat apabila rumah sudah laku terjual/dibeli oleh konsumen, merupakan sesuatu hal yang tidak mungkin karena konsumen takut akan terjadi masalah dikemudian hari;
31. Bahwa hasil kesepakatan tersebut diatas tidak ditindak lanjuti oleh Tergugat I, akan tetapi Tergugat I malah mengirimkan surat No. 17/2199-3/WFR tertanggal 24 Agustus 2015 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang eksekusi, akan dilaksanakan pada hari Jum'at tanggal 18 September 2015;
32. Bahwa terhadap pemberitahuan adanya Lelang eksekusi tertanggal 24 Agustus 2015, Penggugat baru menerima surat tersebut tanggal 30 Oktober 2015;
33. Bahwa terhadap adanya proses pelelangan tersebut Penggugat tidak mengetahui Objek agunan/jaminan, apakah pernah diumumkan didalam surat kabar harian seperti yang diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 40/PMK.07/2006 pasal 19 ayat (2) menyatakan "Pengumuman lelang diumumkan dalam surat kabar harian yang terbit ditempat yang terdekat atau di Ibukota Provinsi yang bersangkutan dan beredar diwilayah kerja KP2LN atau wilayah Jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang akan dijual". Ayat (3) poin b menyatakan "pengumuman surat kabar harian yang terbit di Ibukota Provinsi harus pada surat kabar yang mempunyai tiras/oplah paling sedikit 15.000 (lima belas ribu) eksemplar";
34. Bahwa terhadap objek agunan/jaminan tersebut telah dilaksanakan lelang berdasarkan risalah lelang No. 985/2015 tertanggal 17 November 2015, yang mana telah dimenangkan oleh Tergugat II objek lelang SHM No.



451/Sukajadi dan terhadap objek lelang SHM No. 186/Sukajadi, dimenangkan oleh Tergugat III;

35. Bahwa terhadap objek agunan/jaminan yang dimenangkan oleh Tergugat II dan Tergugat III baru diketahui oleh Penggugat ketika Tergugat III menyerahkan risalah lelang kepada Penggugat tanggal 14 Januari 2016, dimana pada saat itu Tergugat III secara paksa menyuruh Penggugat untuk mengosongkan objek lelang SHM No. 186/Sukajadi, tanpa melalui penetapan pengadilan (Pasal 200 HIR-Reglemen Indonesia);
36. Bahwa Penggugat melalui kuasa hukumnya mengajukan surat nomor: 049/S-AR/II/2017 tanggal 13 Februari 2017 permohonan klarifikasi objek lelang pada Tergugat IV, dengan jawaban dari Tergugat IV melalui surat Nomor : S-408/WKN. 03/KNL.03/2017 tanggal 20 Februari 2017 menyatakan "bahwa terhadap objek-objek lelang berupa tanah sesuai SHM Nomor 451/Sukajadi dan SHM 186/Sukajadi sudah pernah dilakukan lelang. Pelaksanaan lelang terakhir dilaksanakan pada tanggal 18 september 2015 dan dalam pelaksanaan lelang tersebut terhadap objek-objek lelang diatas tidak ada yang mengajukan penawaran";
37. Bahwa objek-objek lelang berupa tanah sesuai SHM Nomor. 451/Sukajadi dan SHM 186/Sukajadi yang dimenangkan oleh Tergugat II dan Tergugat III tidak melalui prosedur lelang resmi;
38. Bahwa perbuatan Tergugat I yang tidak melaksanakan proses lelang sebagaimana yang dipersaratkan oleh peraturan/hukum yang berlaku merupakan perbuatan melawan hukum;
39. Bahwa perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang secara diam-diam membeli objek-objek lelang kepada Tergugat I padahal mengetahui objek-objek lelang tersebut masih dalam proses hukum adalah Perbuatan melawan hukum, dan Perbuatan Tergugat IV sebagai perantara dalam penjualan objek sengketa tidak berdasarkan hukum;
40. Bahwa perbuatan Tergugat IV yang tetap melaksanakan lelang walaupun peserta lelang hanya satu dan sebagai pejabat lelang tidak melakukan



kewajibannya mengoptimalkan penawaran dan harga jual lelang adalah Perbuatan Melawan Hukum;

41. Bahwa perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang tidak memenuhi itikad baik sebagai pembeli lelang dengan melakukan konspirasi/kerjasama dengan Tergugat I untuk menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;
42. Bahwa perbuatan Tergugat V sebagai administrator pertanahan di kota Pekanbaru memproses permohonan balik nama Tergugat II dan III yang dasar permohonannya adalah sebagai pembeli/pemenang lelang yang cacat hukum, sehingga akibatnya SHM No. 451, SHM No. 186 (alamat objek), berganti nama dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat II dan Tergugat III adalah Perbuatan Melawan Hukum;
43. Bahwa atas perbuatan Tergugat I, II, III, IV dan V yang merugikan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;
44. Bahwa apabila putusan Pengadilan Agama Pekanbaru ini nantinya tidak dapat dilaksanakan oleh Tergugat I secara sukarela, maka wajib bagi Tergugat I untuk membayar ganti kerugian Materil tersebut kepada Penggugat;
45. Bahwa atas perbuatan Tergugat I, II, III, IV dan V yang merugikan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum maka wajib bagi Tergugat I, III, IV dan V untuk membayar ganti kerugian In Materil tersebut kepada Penggugat;
46. Bahwa jumlah kerugian yang diderita oleh Penggugat adalah :

a. Kerugian Materil

Atas permohonan lelang sepihak yang dilakukan oleh Tergugat I, 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. senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);



- 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. 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 III, III, IV dan V 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 Para Tergugat senilai Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah); Jumlah total kerugian yang diderita Penggugat adalah senilai Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dibayar secara tanggung renteng;

47. Bahwa atas keterlambatan menjalankan putusan ini yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, maka mohon kepada Majelis Hakim menghukum Para 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);
48. 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 in idan Mengingat Pasal 261 RBg/Pasal 227 HIR, maka permohonan sita akan Penggugat ajukan pada saat perkara berjalan di Tingkat Pertama Pengadilan Agama Pekanbaru, yaitu :



- i. 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;
 - ii. 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;
49. Bahwa oleh karena gugatan aquo berdasarkan hukum dan bukti-bukti yang kuat dan otentik, maka patut dan pantaslah kiranya untuk dilakukan putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Vorraad) meskipun ada upaya hukum Perlawanan, Banding, Kasasi, Maupun Verzet;
50. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat memiliki dasar hukum yang kuat dan bukti-bukti otentik, maka sudah sepatutnya Tergugat I, II, III, IV dan V membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara aquo;
51. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, sudah sepantasnya dalil-dalil gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya;
- Bahwa berdasarkan dalil-dalil Penggugat diatas, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Pekanbaru untuk, menetapkan hari persidangan dan memanggil para pihak yaitu; Penggugat dan Tergugat I, II, III, IV, dan V ke Persidangan guna memeriksa dan mengadili perkara a quo, dengan memberikan 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 kesepahaman (WA'AD) Nomor : 3 (tiga);
 - b. Akad Pembiayaan Al-Musyarakah Nomor : 4 (empat), dan;
 - c. Akad Musyarakah Nomor : 7 (tujuh);Adalah sah dan berkekuatan hukum;



4. Menyatakan Tergugat I,II,III,IV, dan V melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Membatalkan Permohonan Lelang Eksekusi yang dilakukan sepihak oleh Tergugat I kepada Tergugat IV;
6. Membatalkan Pelaksanaan Lelang Eksekusi yang dilaksanakan oleh Tergugat IV, yakni berdasarkan :
 - a. Kutipan Risalah lelang No 985/2015 tertanggal 17 November 2015, dengan Nama Pembeli Tergugat II;
 - b. Kutipan Risalah lelang No 985/2015 tertanggal 17 November 2015, Dengan nama pembeli Tergugat III;
7. Menghukum dan memerintahkan Tergugat V untuk :
 - i. 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.;
 - ii. 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 I, Tergugat IV untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik No. 451 kedalam status Hak Tanggungan Nomor : 4064/2009;
9. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I, Tergugat IV untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik No. 186 kedalam status Hak Tanggungan Nomor : 4065/2009;
10. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat I untuk Menghitung kembali nilai kerugian yang dialami oleh Penggugat sesuai dengan Prinsip dasar ekonomi syariah;



11. Memerintahkan kepada Tergugat I 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. Menghukum dan Memerintahkan Tergugat I untuk mengganti Kerugian apabila putusan Pengadilan Agama Pekanbaru ini nantinya tidak dapat dilaksanakan oleh Tergugat I secara sukarela, maka wajib bagi Tergugat I 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);
13. Menghukum dan Memerintahkan Tergugat I, II, III, IV dan V untuk mengganti Kerugian In Materil yang dialami Penggugat yakni :
- Kerugian In Materil
- Senilai Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah); Sehingga Total Kerugian baik materil maupun inmateril senilai Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);
14. Menghukum dan Memerintahkan Tergugat I 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);



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 Sertipikat Hak Milik No. 186/Desa Sukajadi;

15. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Vorraad)meskipun ada Perlawanan Banding, Kasasi, maupun Verzet;
16. Menghukum Tergugat I, II, III, IV dan V untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara a quo;

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 para Tergugat untuk hadir di persidangan, panggilan-panggilan tersebut telah disampaikan secara resmi dan patut;

Bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan kuasa Penggugat telah hadir menghadap di persidangan, sedangkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tidak hadir dan tidak pula mengutus orang lain sebagai wakil atau kuasanya yang sah, meskipun berdasarkan *relas* panggilan Nomor 0965/Pdt.G/2017/PA.Pbr tanggal 24 Juli 2017 dan tanggal 25 Juli 2017 yang dibacakan oleh Hakim Ketua Majelis dipersidangan Tergugat I, II, III, IV dan V telah dipanggil secara resmi dan patut dan ternyata ketidak hadiran Tergugat I, II, III, IV dan V disebabkan alasan yang dibenarkan undang-undang ;

Bahwa oleh karena Tergugat I, II, III, IV dan V tidak hadir di persidangan, maka perkara ini termasuk kepada perkara yang dikecualikan penyelesaiannya dari mediasi;

Bahwa Penggugat di persidangan pada hari Rabu tanggal 02 Agustus 2017 telah mengajukan permohonan pencabutan gugatan Penggugat secara lisan terhadap gugatan yang diajukan Penggugat bertanggal 21 Juli 2017 ;



Bahwa di depan persidangan **Penggugat** telah menyampaikan kesimpulannya secara lisan pada tanggal 02 Agustus 2017 yang pada pokoknya menyatakan tetap dengan permohonan pencabutan gugatan Penggugat dan mohon pencabutan gugatan Penggugat dikabulkan, sedangkan Tergugat I, II, III IV dan V tidak menyampaikan kesimpulan karena tidak hadir;

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

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa untuk pemeriksaan perkara ini Majelis Hakim telah memanggil Penggugat dan para Tergugat untuk hadir di persidangan, sebagaimana yang dimaksud oleh Pasal 55 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 dan Pasal 718 R. Bg., panggilan kepada Penggugat dan Para Tergugat telah disampaikan secara resmi dan patut sebagaimana yang dimaksud Pasal 718 R. Bg.

Menimbang bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan kuasa Penggugat telah hadir di persidangan, sedangkan Tergugat I,II,III,IV,dan V tidak hadir dan tidak pula mengutus orang lain sebagai wakil atau kuasanya yang sah, meskipun berdasarkan *relas* panggilan Nomor 0965/Pdt.G/2017/PA.Pbr yang di bacakan Hakim Ketua Majelis dipersidangan, Tergugat I,II,III,IV dan V telah dipanggil secara resmi dan patut dan tidak ternyata bahwa ketidak hadiran Tergugat I,II,III,IV dan V tersebut disebabkan alasan yang dibenarkan undang-undang;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan permohonan pencabutan gugatan Penggugat secara lisan di persidangan pada tanggal 02 Agustus 2017 yang telah diajukan Penggugat bertanggal 21 Juli 2017;

Menimbang, bahwa yang menjadi masalah dalam perkara ini adalah Penggugat mengajukan permohonan pencabutan gugatan Penggugat sebelum gugatan para Penggugat dibacakan;



Menimbang, bahwa karena Penggugat mengajukan permohonan pencabutan gugatan Penggugat sebelum gugatan dibacakan, maka Majelis Hakim berpendapat berdasarkan Pasal 271 Rv., yang menyatakan pencabutan gugatan Penggugat sebelum jawaban tidak diperlukan izin dari Tergugat, oleh karenanya permohonan pencabutan gugatan yang diajukan Penggugat patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat mencabut gugatan Penggugat, maka berdasarkan Pasal 272 Rv. Penggugat dihukum untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat:

1. Pasal 55 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama;
2. Pasal 271 Rv. dan Pasal 272 Rv. dan segala peraturan yang berkaitan dengan perkara ini;

MENETAPKAN

1. Mengabulkan permohonan pencabutan gugatan Penggugat.
2. Menyatakan perkara register Nomor 0965/Pdt.G/2017/PA.Pbr., tanggal 21 Juli 2017 dicabut oleh Penggugat.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini dihitung sebesar Rp 516.000,- (lima ratus enam belas ribu rupiah);

Demikian Penetapan ini dijatuhkan di Pengadilan Agama Pekanbaru dalam sidang musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 02 Agustus 2017 *Miladiyah*, bertepatan dengan tanggal 11 Zulkaidah 1438 *Hijriyah*, oleh Kami **Drs. H. Syaifuddin, S.H., M.Hum.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **Dra. Hj. Idia Isti Murni, M. Hum.** dan **Drs. H. Ahmad Anshary M., S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis, penetapan tersebut diucapkan pada hari itu juga dalam sidang terbuka untuk umum, oleh Drs. H. Syaifuddin, S.H., M.Hum. sebagai Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri Dra. Hj. Idia Isti Murni, M. Hum. dan Drs. H. Ahmad Anshary M., S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis, dibantu oleh **Zahniar, S.H.** sebagai Panitera Pengganti dengan dihadiri Penggugat tanpa hadirnya para Tergugat ;

Hakim Ketua Majelis



Drs. H. Syaifuddin, S.H., M.Hum.

Hakim Anggota Majelis

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Idia Isti Murni'.

Dra. Hj. Idia Isti Murni, M. Hum.

Hakim Anggota Majelis

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ahmad Anshary'.

Drs. H. Ahmad Anshary M., S.H., M.H.

Panitera Pengganti

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Zahniar'.

Zahniar, S.H.

Rincian Biaya Perkara:

1. Biaya pendaftaran	Rp. 30.000,-
2. Biaya ATK	Rp. 50.000,-
3. Biaya panggilan	Rp. 425.000,-
4. Hak Redaksi	Rp. 5.000,-
5. Meterai	<u>Rp. 6.000,-</u>
Jumlah	Rp. 516.000,-

(lima ratus enam belas ribu rupiah)