

# SALINAN PUTUSAN

Nomor005/Pdt.GS/2020/PA.Jr

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Jember yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama dalam sidang Hakim Tunggal telah menjatuhkan Putusan dalam perkara gugatan sederhana Ekonomi Syariah pihak pihak antara:

**PT. Bank BRI Syari'ahTbk.**, berkedudukan di Jakarta Pusat, memilih domisili hukum di PT. Kantor CabangJember di Jalan Trunojoyo No 101 Kelurahan Kepatihan Kecamatan Kaliwates Kabupaten Jember JawaTimur. Berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : B.599/KC-JBR/08/2020 tanggal 15 September 2020 dan Nomor B.599/KC-JBR/09/2020 tanggal 15 September 2020 telah memberikan kuasa kepada R. Pambudi Sundwiraharjo, Meilina Tri Wulan dari dan Muhammad Adil Arabi, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

melawan

**Usman Ali bin Tamami**, tempat tanggal lahir, Denpasar 08 Maret 1982, jenis Kelamin laki laki, pekerjaan sopir, tempat tinggal di Jalan Jawa GG Melaway Dusun Krajan Rt. 001 Rw 005 Kelurahan/Desa Balung Lor Kecamatan Balung Kabupaten Jember, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah membaca dan meneliti berkas perkara yang bersangkutan;

Telah mendengar keterangan para pihak di persidangan;

## **DUDUK PERKARA**

Bahwa Penggugat berdasarkan surat gugatannya tertanggal 15 September 2020 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Jember dibawah register Nomor 0005/Pdt.G.S./2020/PA.Jr tanggal 16 September 2020 telah mengajukan perkara gugatan sederhana Ekonomi Syariah dengan mengemukakan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat pada hari Senin tanggal 27 Maret 2017 telah melakukan akad pembiayaan Murobahah bil Wakalah secara tertulis untuk tujuan investasi pelunasan pembelian rumah sebagai tempat usaha;
2. Bahwa didalam perjanjian tersebut, Penggugat dan Tergugat telah menyepakati harga pembelian dalam pembiayaan akad tersebut sebesar Rp 75.000.000 dan harga jualnya adalah sebesar Rp. 114.947.928,- (seratus empat belas juta sembilan ratus empat puluh tujuh riibu sembilan ratus dua puluh delapan rupiah) dan dari harga jual tersebut Penggugat mendapatkan margin atau keuntungan sebesar Rp. 39.947.928,- (tiga puluh sembilan juta sembilan ratus empat puluh tujuh sembilan ratus dua puluh delapan rupiah) sehingga total hutang/kewajiban Tergugat adalah sebesar Rp 114.947.928,- (seratus empat belas juta sembilan ratus empat puluh tujuh riibu sembilan ratus dua puluh delapan rupiah);
3. Bahwa dalam akad pembiayaan tersebut juga disepakati jangka waktu pembayaran adalah selama 36 bulan, dengan angsuran perbulan sebesar Rp. 3.192.998,- ( tiga juta seratus sembilan puluh dua sembilan ratus sembilan puluh delapan rupiah);
4. Bahwa dalam melakukan akad tersebut, Tergugat telah menjaminkan Tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan SHM. No 1702 tanggal 07 April 2015, surat ukur No 00029/Balung lor/2014 tanggal 23 September 2014 dengan identifikasi Bidang Tanah (NIB) No 12.34.10.04.00986 luas tanah 55 M2 tercatat atas nama Tergugat (Usman Ali) yang terletak di Desa Balung lor Kecamatan Balung Kabupaten Jember, dengan batas batas :

- Sebelah Utara : Tanah Kurtubi
- Sebelah Selatan : Tanah Sulistio Adiwijoyo
- Sebelah Timur : Gang
- Sebelah Barat : Tanah Mandowij;

5. Bahwa berdasarkan akad pembiayaan Murobahah bil Wakalah Nomor 004/KC-JBR/MRBH-WKLH/III/2017 tanggal 27 Maret 2017 total hutang/kewajiban Tergugat adalah sebesar Rp. 114.947.928,- (seratus empat belas juta sembilan ratus empat puluh tujuh riibu sembilan ratus dua puluh delapan rupiah), namun Tergugat dalam pelaksanaannya hanya melakukan pembayaran Rp. 19.306.850,- (sembilan belas juta tiga ratus enam ribu delapan ratus lima puluh rupiah) sehingga Penggugat menderita kerugian Rp. 95.641.078,- (sembilan puluh lima juta enam ratus empat puluh satu ribu tujuh puluh delapan rupiah). Adapun rincian pembayaran angsuran Tergugat sebagai berikut :

No	Bulan	Angsuran/Kewajiban yang harus dibayar	Realisasi Angsuran/Kewajiban	Kekurangan Angsuran/Kewajiban
1	April 2017	Rp. 3.192.998	Rp. 3.192.998	-
2	Mei 2017	Rp. 3.192.998	Rp. 3.192.998	-
3	Juni 2017	Rp. 3.192.998	Rp. 3.192.998	-
4	Juli 2017	Rp. 3.192.998	Rp. 3.192.998	-
5	Agustus 2017	Rp. 3.192.998	Rp. 3.192.998	-
6	September 2017	Rp. 3.192.998	Rp. 515.860	Rp. 2.667.138
7	Oktober 2017	Rp. 3.192.998	Rp. 426.000	Rp. 2.766.998
8	November 2017	Rp. 3.192.998	Rp. 450.000	Rp. 2.742.988
9	Desember 2017	Rp. 3.192.998	Rp. 1.950.000	Rp. 1.242.998
10	Januari 2018	Rp. 3.192.998	-	Rp. 3.192.998
11	Februari 2018	Rp. 3.192.998	-	Rp. 3.192.998
12	Maret 2018	Rp. 3.192.998	-	Rp. 3.192.998
13	April 2018	Rp. 3.192.998	-	Rp. 3.192.998
14	Mei 2018	Rp. 3.192.998	-	Rp. 3.192.998

15	Juni 2018	Rp. 3.192.998	-	Rp. 3.192.998
16	Juli 2018	Rp. 3.192.998	-	Rp. 3.192.998
17	Agustus 2018	Rp. 3.192.998	-	Rp. 3.192.998
18	September 2018	Rp. 3.192.998	-	Rp. 3.192.998
19	Oktober 2018	Rp. 3.192.998	-	Rp. 3.192.998
20	November 2018	Rp. 3.192.998	-	Rp. 3.192.998
21	Desember 2018	Rp. 3.192.998	-	Rp. 3.192.998
22	Januari 2019	Rp. 3.192.998	-	Rp. 3.192.998
23	Februari 2019	Rp. 3.192.998	-	Rp. 3.192.998
24	Maret 2019	Rp. 3.192.998	-	Rp. 3.192.998
25	April 2019	Rp. 3.192.998	-	Rp. 3.192.998
26	Mei 2019	Rp. 3.192.998	-	Rp. 3.192.998
27	Juni 2019	Rp. 3.192.998	-	Rp. 3.192.998
28	Juli 2019	Rp. 3.192.998	-	Rp. 3.192.998
29	Agustus 2019	Rp. 3.192.998	-	Rp. 3.192.998
30	September 2019	Rp. 3.192.998	-	Rp. 3.192.998
31	Oktober 2019	Rp. 3.192.998	-	Rp. 3.192.998
32	November 2019	Rp. 3.192.998	-	Rp. 3.192.998
33	Desember 2019	Rp. 3.192.998	-	Rp. 3.192.998
34	Januari 2020	Rp. 3.192.998	-	Rp. 3.192.998
35	Februari 2020	Rp. 3.192.998	-	Rp. 3.192.998
36	Maret 2020	Rp. 3.192.998	-	Rp. 3.192.998
TOTAL		Rp. 114.947.928	Rp. 19.306.850	Rp. 95.641.078

6. Bahwa berdasarkan pada uraian Penggugat di atas, Tergugat telah Ingkar Janji (wanprestasi) yang menyebabkan kerugian kepada Penggugat. Dengan demikian Penggugat berhak atas ganti rugi dan biaya sebesar Rp. 95.641.078,- (sembilan puluh lima juta enam ratus empat puluh satu ribu tujuh puluh delapan rupiah);
7. Bahwa Penggugat telah berupaya untuk bermusyawarah mencari mufakat atas kondisi pembiayaan Tergugat, namun tetap saja Tergugat mengabaikan kewajibannya, sehingga Penggugat memberikan 3 (tiga) kali

peringatan kepada Tergugat berupa Surat Peringatan Tertulis sebagaimana terlampir pada bukti surat gugatan aquo;

8. Bahwa untuk menjamin Penggugat atas tindakan Ingkar Janji (wanprestasi) yang dilakukan Tergugat yang mengakibatkan Penggugat menderita kerugian sebesar Rp. 95.641.078,- (sembilan puluh lima juta enam ratus empat puluh satu ribu tujuh puluh delapan rupiah), maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Jember agar Tanah dan Bangunan dengan bukti kepemilikan SHM Nomor 1702 tanggal 07-04-2015, Surat Ukur No 00029/Balunglor/2014 tanggal 23-09-2014 dengan Identifikasi Bidang Tanah (NIB) No: 12.34.10.04.00986 luas tanah 55 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Usman Ali yang terletak di Desa Balunglor Kec Balung, Kabupaten Jember, Dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Kurtubi.
- Sebelah Selatan : Tanah Sulistio Adiwiyono
- Sebelah Timur : Gang Dan
- Sebelah Barat : tanah Mandowi

Agar dapat dijual sesuai ketentuan hukum yang berlaku untuk menutupi kerugian Penggugat;

9. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan dalam perkara aquo agar tidak sia-sia dan agar jaminan tidak dipindah tangankan kepada orang lain yang berakibat merugikan bagi Penggugat, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Jember untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap :

- Tanah dan Bangunan dengan bukti kepemilikan SHM No 1702 tanggal 07-04-2015, Surat Ukur No 00029/Balunglor/2014 tanggal 23-09-2014 dengan Identifikasi Bidang Tanah (NIB) No: 12.34.10.04.00986 Luas Tanah 55 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Usman Ali yang terletak di Desa balunglor Kec balung, Kabupaten Jember, Dengan batas-batas sebagai berikut sebelah utara : Tanah Kurtubi. sebelah selatan : Tanah Sulistio Adiwiyono sebelah timur : Gang dan sebelah barat : tanah Mandowi;

10. Bahwa untuk kelengkapan gugatan ini Penggugat melampirkan alat alat bukti tertulis sebagai berikut :

1.	Aplikasi Permohonan Pembiayaan Mikro iB, tanggal 24 Maret 2017; Alat bukti ini membuktikan bahwa Tergugat telah memohon Pembiayaan kepada Penggugat atas pembiayaan Mikro iB untuk Investasi Pelunasan pembelian rumah untuk tempat usaha;	Copy dari Asli	Bukti P - 1
2.	Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) Murabahah Nomor : 0003/SP3/UMS-06659350/III/2017 tanggal 27 Maret 2017; Alat bukti ini membuktikan bahwa Penggugat telah menyetujui permohonan pembiayaan Tergugat total sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) dengan syarat-syarat yang disetujui oleh Penggugat dan Tergugat;	Copy dari Asli	Bukti P - 2
3.	Akad Wakalah Tentang Pembelian Barang Dalam Rangka Pembiayaan Murabahah Nomor : 004/KC-MTR/WKLH/III/2017 tanggal 27 Maret 2017; Alat bukti ini membuktikan bahwa antara Penggugat telah memberikan kuasa kepada Tergugat untuk membeli barang yang berkaitan dengan pemberian fasilitas Pembiayaan Murabahah sejumlah Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah);	Copy dari Asli	Bukti P - 3
4.	Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor : 004/KC-JBR/MRBH-WKLH/III/2017 tanggal 27 Maret 2017; Alat bukti ini membuktikan bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah sepakat untuk	Copy dari Asli	Bukti P - 4

	memberikan pembiayaan dari Pengugat kepada Tergugat.		
5.	Jadwal Angsuran Nasabah. Alat bukti ini membuktikan bahwa Tergugat mempunyai kewajiban pembayaran angsuran atas fasilitas pembiayaan sebesar Rp. 3.192.998,- (tiga juta seratus sembilan puluh dua ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan rupiah) per bulan selama 36 bulan;	Copy dari Asli	Bukti P - 5
6.	Bukti Serah Terima Jaminan Nomor 0004/BSTJ/UMS-06659310/III/2017 tanggal 27 Maret 2017; Alat bukti ini membuktikan bahwa telah terjadi serah terima jaminan berupa Tanah dan Bangunan dengan bukti kepemilikan SHM No 1702 tanggal 07-04-2015, Surat Ukur No 00029/Balunglor/2014 tanggal 23-09-2014 dengan Identifikasi Bidang Tanah (NIB) No: 12.34.10.04.00986 Luas Tanah 55 m <sup>2</sup> tercatat atas nama Usman Ali yang terletak di Desa balunglor Kec balung, Kabupaten Jember, Dengan batas-batas sebagai berikut sebelah utara : Tanah Kurtubi. sebelah selatan : Tanah Sulistio Adiwiyono sebelah timur : Gang dan sebelah barat : tanah Mandowi antara Tergugat kepada Pengugat;	Copy dari Asli	Bukti P - 6
7.	Surat Kuasa Untuk Menjual/Mengalihkan Hak Atas Jaminan Nomor : 0004/MRBH/UMS-06659310/III/2017 tanggal 27 Maret 2017; Alat bukti ini membuktikan bahwa terkait adanya fasilitas pembiayaan yang diberikan Pengugat	Copy dari Asli	Bukti P - 7

	<p>kepada Tergugatmemberikan Kuasa kepada Penggugat untuk menjual/mengalihkan hak atas jaminan berupa Tanah dan Bangunan dengan bukti kepemilikan SHM No 1702 tanggal 07-04-2015, Surat Ukur No 00029/Balunglor/2014 tanggal 23-09-2014 dengan Identifikasi Bidang Tanah (NIB) No: 12.34.10.04.00986 Luas Tanah 55 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Usman Ali yang terletak di Desa balunglor Kec balung, Kabupaten Jember, Dengan batas-batas sebagai berikut sebelah utara : Tanah Kurtubi. sebelah selatan : Tanah Sulistio Adiwiyono sebelah timur : Gang dan sebelah barat : tanah Mandowi;</p>		
8.	<p>Surat Pengakuan Hutang, tanggal 27 Maret 2017 atas nama Usman Ali.</p> <p>Alat bukti ini membuktikan bahwa Tergugatmengakui telah berhutang atas fasilitas pembiayaan sebesarRp.114.947.928,- (seratus empat belas juta sembilan ratus empat puluh tujuh ribu sembilan ratus dua puluh delapan rupiah) yang selanjutnya Tergugat harus melunasi pembiayaan tersebut sesuai dengan kewajibannya;</p>	Copy dari Asli	Bukti P - 8
9.	<p>SHM No 1702 tanggal 07-04-2015, Surat Ukur No 00029/Balunglor/2014 tanggal 23-09-2014 dengan Identifikasi Bidang Tanah (NIB) No: 12.34.10.04.00986 Luas Tanah 55 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Usman Ali yang terletak di Desa balunglor Kec balung, Kabupaten Jember, Dengan batas-batas sebagai berikut sebelah utara</p>	Copy dari Asli	Bukti P – 9



	<p>: Tanah Kurtubi. sebelah selatan : Tanah Sulistio Adiwiyono sebelah timur : Gang dan sebelah barat : tanah Mandowi;</p> <p>Alat bukti P - 9 membuktikan bahwa untuk menjamin kelancaran pembayaran atas fasilitas pembiayaan yang telah diterima oleh Tergugat, maka Tergugat menjaminkan SHM No 1702 tanggal 07-04-2015, Surat Ukur No 00029/Balunglor/2014 tanggal 23-09-2014 dengan Identifikasi Bidang Tanah (NIB) No: 12.34.10.04.00986 Luas Tanah 55 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Usman Ali yang terletak di Desa balunglor Kec balung, Kabupaten Jember, Dengan batas-batas sebagai berikut sebelah utara : Tanah Kurtubi. sebelah selatan : Tanah Sulistio Adiwiyono sebelah timur : Gang dan sebelah barat : tanah Mandowi;</p>		
10.	Surat Peringatan I (Pertama) Nomor. B.549/KC-Jember Trunojoyo/09-2017 tanggal 20 September 2017, yang disampaikan kepada Tergugat .	Copy dari Asli	Bukti P-10
11	Surat Peringatan II (Kedua) Nomor. B.727/KC-Jember Trunojoyo/11-2017 tanggal 28 November 2017, yang disampaikan kepada Tergugat .	Copy dari Asli	Bukti P- 11
12.	Surat Peringatan III (Ketiga) Nomor. B.170/KC-Jember/Trunojoyo/03-2018 tanggal 15 Maret 2018, yang disampaikan kepada Tergugat . Alat bukti P -10 sampai dengan P-12 membuktikan bahwa Penggugat telah memberikan kesempatan kepada Tergugat untuk membayar kewajibannya, namun sampai dengan saat ini Tergugat tidak	Copy dari Asli	Bukti P-12

	melakukan pembayaran kewajibannya, sehingga adalah jelas terbukti bahwa Tergugat telah WANPRESTASI;		
--	---	--	--

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum Tergugat telah Wanprestasi kepada Penggugat karena tidak memenuhi kewajiban membayar angsuran berdasarkan Akad Murabahah bil Wakalah Nomor : 004/KC-JBR/MRBH-WKLH/III/2017 tanggal 27 Maret 2017;
3. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam Permohonan ini;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar Total Kewajiban kepada Penggugat sebesar Rp. 95.641.078,- (sembilan puluh lima juta enam ratus empat puluh satu ribu tujuh puluh delapan rupiah);
5. Menyatakan Tanah dan Bangunan dengan bukti kepemilikan SHM No 1702 tanggal 07-04-2015, Surat Ukur No 00029/Balunglor/2014 tanggal 23-09-2014 dengan Identifikasi Bidang Tanah (NIB) No: 12.34.10.04.00986 Luas Tanah 55 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Usman Ali yang terletak di Desa Balunglor Kecamatan Balung, Kabupaten Jember, Dengan batas-batas sebagai berikut
  - sebelah utara : Tanah Kurtubi.
  - sebelah selatan : Tanah Sulistio Adiwiyono
  - sebelah timur : Gang dan
  - sebelah barat : tanah Mandowi

adalah sah sebagai jaminan atas fasilitas pembiayaan yang diterima oleh Tergugat berdasarkan Akad Murabahah bil Wakalah Nomor : 004/KC-JBR/MRBH-WKLH/III/2017 tanggal 27 Maret 2017;

6. Menyatakan Penggugat berhak menjual dimuka umum Tanah dan Bangunan dengan bukti kepemilikan SHM No 1702 tanggal 07-04-2015, Surat Ukur No 00029/Balunglor/2014 tanggal 23-09-2014 dengan Identifikasi Bidang Tanah (NIB) No: 12.34.10.04.00986 Luas Tanah 55 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Usman Ali yang terletak di Desa balunglor Kec balung, Kabupaten Jember, Dengan batas-batas sebagai berikut sebelah utara : Tanah Kurtubi. sebelah selatan : Tanah Sulistio Adiwiyono sebelah timur : Gang dan sebelah barat : tanah Mandowi untuk menutupi kerugian Penggugat;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang diletakkan oleh Pengadilan Agama Jember terhadap Tanah dan Bangunan dengan bukti kepemilikan SHM No 1702 tanggal 07-04-2015, Surat Ukur No 00029/Balunglor/2014 tanggal 23-09-2014 dengan Identifikasi Bidang Tanah (NIB) No: 12.34.10.04.00986 Luas Tanah 55 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Usman Ali yang terletak di Desa balunglor Kec balung, Kabupaten Jember, Dengan batas-batas sebagai berikut sebelah utara : Tanah Kurtubi. sebelah selatan : Tanah Sulistio Adiwiyono sebelah timur : Gang dan sebelah barat : tanah Mandowi;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorad*) meskipun timbul verzet atau Keberatan;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat dan Tergugat hadir dipersidangan, selanjutnya Hakim tunggal berusaha mendamaikan Penggugat dan Tergugat agar kedua belah pihak tetap mengutamakan penyelesaian gugatan tersebut dengan cara kekeluargaan, akan tetapi upaya hakim tersebut tidak berhasil;

Bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara dimulai dengan pembacaan surat gugatan dan isinya tetap dipertahankan Penggugat;

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dalam jawabannya yang disampaikan secara lisan secara tegas membenarkan seluruh dalil-dalil yang kemukakan Penggugat;

Bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat tidak lagi menyampaikan keterangan apapun lagi dan mohon putusan;

Bahwa untuk menyingkat uraian dalam putusan ini cukup kiranya menunjuk hal-hal yang telah termuat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan isi putusan ini;

### **PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan meneliti gugatan Penggugat, Pengadilan berpendapat bahwa perkara yang diajukan Penggugat adalah sengketa dibidang perbankan syariah, disamping itu para pihak juga berkedudukan diwilayah hukum Pengadilan Agama Jember, karena itu berdasarkan pada ketentuan Pasal 49 huruf (i) Undang Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang perubahan atas Undang Undang Nomor 7 Tahun 1989 dan perubahan yang kedua dengan Undang Undang Nomor 50 Tahun 2009, Jo.Pasal 118 ayat 1 HIR, maka Pengadilan Agama Jember secara relative maupun absolut mempunyai kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada ketentuan Pasal 1 angka 6 jo. Pasal 2 dan 3 ayat (3)Perma Nomor 14 Tahun 2016, Pengadilan Agama mempunyai kewenangan untuk memeriksa Gugatan Sederhana dalam perkara ekonomi syariah;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah berupaya dengan sungguh sungguh mendamaikan Penggugat dan Tergugat agar para pihak menyelesaikan gugatan wanprestasi (*'adamul wafaa'*) dengan cara damai dan

kekeluargaan. Hal demikian sesuai ketentuan yang telah diamanatkan oleh Pasal 130 HIR. , namun usaha yang telah dilakukan tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa alasan pokok yang dijadikan dasar Penggugat mengajukan gugatan sederhana Ekonomi Syariah disebabkan karena Tergugat telah melakukan wanprestasi (*adamul wafaa*'), yaitu tidak memenuhi kewajiban membayar angsuran berdasarkan akad Pembiayaan Murobahah bil wakalah Nomor : 004/KC-JBR/MRBH-WKLH/III/2017, sehingga Penggugat harus mananggung kerugian (*dlomanul khosaaroh*) secara materiil sebesar Rp. 95.641.078,-(sembilan puluh lima juta enam ratus empat puluh satu ribu tujuh puluh delapan rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan yang diajukan Penggugat, ternyata Tergugat dalam jawabannya menyatakan dengan tegas membenarkan seluruh dalil gugatan Penggugat, karena itu berdasarkan pada ketentuan Pasal 174 HIR., jo. Pasal 1925 KUH Perdata jo. Yurisprudensi Nomor 858/K/Sip/1971, maka pengakuan Tergugat tersebut merupakan alat bukti yang nilai kekuatan pembuktiannya adalah sebagai bukti yang sempurna dan mengikat, sehingga berdasarkan pada Pasal 18 ayat 1 PERMA Nomor 2 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana, gugatan Penggugat yang demikian tidak diperlukan adanya pembuktian;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya pada posita 1 dan 2 telah mendalilkan bahwa pada Senen tanggal 27 Maret 2017 antara Penggugat dan Tergugat telah mengadakan perjanjian (akad) pembiayaan murobahah bil wakalah Nomor:004/KC-JBR/MRBH-WKLH/III/2017 untuk investasi pelunasan pembelian rumah untuk tujuan usaha, dalam perjanjian tersebut Penggugat dan Tergugat menyepakati harga pembeliannya adalah sebesar Rp 75.000.000 (tujuh puluh juta rupiah) dan harga jualnya adalah sebesar Rp. 114.947.928,-(seratus empat belas juta sembilan ratus empat puluh tujuh riibu sembilan ratus dua puluh delapan rupiah), dari harga jual tersebut Penggugat akan mendapatkan margin atau keuntungan sebesar Rp. 39.947.928,- (tiga puluh sembilan juta sembilan ratus empat puluh tujuh sembilan ratus dua puluh delapan rupiah) sehingga total kewajiban Tergugat kepada Penggugat adalah

sebesar Rp 114.947.928,- (seratus empat belas juta sembilan ratus empat puluh tujuh riubu sembilan ratus dua puluh delapan rupiah), dalil dalil Penggugat tersebut telah diakui Tergugat, karena itu berdasarkan pada ketentuan Pasal 174 HIR., jo. Pasal 1925 KUH Perdata jo. Yurisprudensi Nomor 858/K/Sip/1971, dalil Penggugat tersebut harus dinyatakan terbukti;

Menimbang, bahwaberdasarkan pada pengakuan Tergugat, maka harus dinyatakan terbukti pula,bahwa Tergugat telah menerima fasilitas pembiayaan Murobahah bil wakalah sebesar Rp. Rp 75.000.000 (tujuh puluh juta rupiah) dan pembayarannya akan dilakukan selama 36 bulan dengan cara mengangsur perbulannya sebesar Rp. 3.192.998 ( tiga juta seratus sembilan puluh dua sembilan ratus sembilan puluh delapan rupiah);

Menimbang, bahwa dari pengakuan Tergugat, maka harus dinyatakan terbukti, bahwa pada empat bulan yang pertama yaitu sejak April 2017 sampai dengan Agustus 2017 Tergugat telah melaksanakan pembayaran angsuran sesuai yang telah diperjanjikan dalam akad, akan tetapi pada bulan berikutnya secara berturut turut yaitu pada September 2017 sampai dengan Desember 2017, Tergugat masih tetap melakukan pembayaran angsuran,namun pembayaran Tergugat tersebut tidak dilakukan sebagaimana yang diperjanjikan dalam akad, kemudian pada bulan bulan selanjutnya sampai dengan waktu jatuh tempo pembayaran yaitu Maret 2020, Tergugat sudah tidak pernah melakukan pembayaran angsuran lagi. Oleh karena itu apabila angsuran yang sudah pernah dilakukan Tergugat tersebut diperhitungkan secara keseluruhan, maka Tergugat baru memenuhi kewajiban membayar kepada Penggugat sebesar Rp. 19.306.850,- (sembilan belas juta tiga ratus enam ribu delapan ratus lima puluh rupiah) sehingga total kewajiban Tergugat masih ada kekurangan sisa kewajiban pembayaran sebesar Rp. 95.641.078,-(sembilan puluh lima juta enam ratus empat puluh satu ribu tujuh puluh delapan rupiah);

Menimbang, bahwa dari dalil Penggugat dihubungkan denganpengakuan Tergugat, maka harus dinyatakan terbukti bahwa akibat dari perbuatanTergugat tersebut diatas, Penggugat telah memberikan teguran atau peringatan (somasi) terhadap Tergugat secara tertulis sebanyak tiga kali, masing masing surat

Nomor B.549/KC-Jember Trunojoyo/09-2017 tanggal 20 September 2020, surat Nomor B.727/KC-JemberTrunojoyo/11-2017 tanggal 28 Nopember 2020,surat Nomor B.170/KC-Jember/Trunojoyo/03-2018 tanggal 15 Maret 2018, akan tetapi surat teguran Penggugat tersebut tidak indahkan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa dari hal hal yang telah dipertimbangkan diatas, Majelis berpendapat bahwa Tergugat harus dinyatakan wanprestasi (*a'damu wafaa'*) kepada Penggugat karena Tergugat tidak memenuhi kewajiban membayar angsuran berdasarkan Akad Murabahah bil Wakalah Nomor : 004/KC-JBR/MRBH-WKLH/III/2017 tanggal 27 Maret 2017,dan sebagai akibat dari kelalaian Tergugat tersebut Penggugat telah menderita kerugian secara materiil sebesar Rp. 95.641.078,-(sembilan puluh lima juta enam ratus empat puluh satu ribu tujuh puluh delapan rupiah);

Menimbang, bahwa karena Penggugat telah nyata nyata mengalami kerugian secara materi, maka Majelis bependapat bahwa petitum Penggugat yang menyatakan Tergugat harus dihukum untuk membayar ganti rugi (*dlomanul Khosaaroh*) atau total kewajiban kepada Penggugat sebesarRp. 95.641.078,- (sembilan puluh lima juta enam ratus empat puluh satu ribu tujuh puluh delapan rupiah) sangatlah beralasan, sehingga petitum Penggugat tersebut harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan diatas, maka Majelis berpendapat bahwa alasan Penggugat yang menyatakan Tergugat telah wanprestasi (*adamul wafaa'*) dan harus mengganti kerugian (*dlomanul khosaroh*) kepada Penggugat telah memenuhi ketentuan Pasal 36 dan Pasal 38 huruf (a) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, karenanya dalil Penggugat tersebut harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa dari dalil Penggugat dan Pengakuan Tergugat, Majelis telah memperoleh fakta bahwa untuk memberikan kepercayaan terhadap Penggugat, Tergugat telah sepakat menyerahkan jaminan untuk akad pembiayaan dimaksud kepada Penggugat yaitu berupa tanah dan bangunan rumah dengan bukti kepemilikan SHM No 1702 tanggal 07-04-2015, Surat Ukur No 00029/Balunglor/2014 tanggal 23-09-2014, jaminan tersebut dimaksudkan

apabila dikemudian hari Tergugat tidak dapat melaksanakan apa yang diperjanjikan untuk melakukan atau melaksanakan apa yang diperjanjikan tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan, maka Penggugat dapat memperoleh pengganti atas kerugian yang dialami Penggugat atas jaminan tersebut melalui tata cara yang dibenarkan secara hukum;

Menimbang, bahwa sesuai Pengakuan Tergugat, maka harus dinyatakan terbukti bahwa jaminan berupa Tanah dan Bangunan, SHM No 1702 tanggal 07 April 2015, Surat Ukur No 00029/Balunglor/2014 tanggal 23 September 2014 dengan Identifikasi Bidang Tanah (NIB) No: 12.34.10.04.00986 Luas Tanah 55 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Usman Ali yang terletak di Desa Balunglor Kec Balung Kabupaten Jember, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : Tanah Kurtubi.
- Sebelah selatan : Tanah Sulistio Adiwiyono
- Sebelah timur : Gang dan
- Sebelah barat : Tanah Mandowi

adalah milik Tergugat. Karena itu tuntutan Penggugat yang menyatakan agar Tanah dan bangunan diatas dinyatakan sah sebagai jaminan atas fasilitas pembiayaan yang diterima oleh Tergugat berdasarkan Akad Murabahah bil Wakalah Nomor : 004/KC-JBR/MRBH-WKLVH/III/2017 tanggal 27 Maret 2017, sangatlah beralasan, sehingga petitum Penggugat yang demikian harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa di persidangan Penggugat kembali menegaskan terdapat adanya kekhawatirannya terhadap sikap Terguga tyang akan memindahtangankan objek yang dijadikan Jaminan pembiayaan atas akad pembiayaan Murobahah bil-wakalah kepada Penggugat, sehingga Penggugat tetap memohon agar Pengadilan segera meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap obyek yang dijadikan Jaminan tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan Penggugat diatas, Tergugat pada pokoknya membenarkan bahwa ia masih mempunyai tunggakan angsuran terhadap fasilitas pembiayaan Murobahah bil-wakalah kepada Penggugat sejumlah Rp 95.641.078 ( sembilan puluh lima juta, enam ratus empat puluh



satu ribu, tujuh puluh delapan rupiah) dan Tergugat dengan tegas juga menyatakan tidak keberatan apabila permohonan sita Penggugat dikabulkan, karena Tergugat pada prinsipnya juga berkeinginan agar tanggungan hutang tersebut segera terselesaikan;

Menimbang, bahwa tujuan diletakkannya sita antara lain untuk memberikan jaminan kepada Penggugat agar Jaminan baik seluruhnya atau sebagiannya tidak dipindahtangankan kepada pihak ketiga sehingga putusan Pengadilan dikemudian hari tidak menjadi hampa (*illusoir*), disamping itu bahwa penyitaan juga dimaksudkan agar Penggugat dikemudian hari akan mendapatkan kemudahan pembayaran ganti rugi sebagai akibat dari kelalaian Tergugat dan atau tidak adanya kesungguhan Tergugat dalam memenuhi kewajiban pembayaran angsuran atas akad pembiayaan tersebut;

Menimbang, bahwa dengan menunjuk dan mengutip secara lengkap apa yang telah ditetapkan dalam putusan Sela Nomor 0005/Pdt.GS/2020/PA.Jr, tanggal 5 Oktober 2020 serta penyitaan yang telah dilakukan Juru Sita Pengadilan Agama Jember tanggal 9 Oktober 2020 terhadap obyek jaminan berupa Tanah dan Bangunan, SHM No 1702 tanggal 07 April 2015, Surat Ukur No 00029/Balunglor/2014 tanggal 23 September 2014 sebagaimana tertuang dalam surat gugatan Penggugat, maka Pengadilan berpendapat bahwa Sita terhadap obyek jaminan dimaksud harus dinyatakan sah dan berharga;

Menimbang, bahwa oleh karena obyek yang dijadikan obyek jaminan Tergugat telah dinyatakan sah dan berharga, maka jika Tergugat tidak membayar kewajiban berdasarkan pada putusan ini, Penggugat dapat mengajukan eksekusi pembayaran sejumlah uang dimana sita jaminan tersebut akan menjadi sita eksekutorial yang dapat dijual melalui lelang oleh Pengadilan, sehingga ketentuan pelaksanaan eksekusinya sepenuhnya tunduk pada mekanisme eksekusi sebagaimana yang telah diatur dalam ketentuan Pasal 200 HIR. Atas dasar hal tersebut makapetitum Penggugat yang menyatakan agar Penggugat diberikan hak menjual dimuka umum Tanah dan Bangunan dengan bukti kepemilikan SHM No 1702 atas nama Tergugat, menurut pendapat Majelis sangatlah tidak beralasan, karena Petitum

Penggugat tersebut disamping bertentangan dengan ketentuan diatas juga bertentangan ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf (d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran Tanah, Jo., Yurisprudensi MARI Nomor 3176/Pdt/1988 dan Putusan MARI Nomor 199 K/TUN/2000. Karenanya petitum Penggugat yang demikian harus dintakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah diakui secara tegas oleh Tergugat, maka sesuai ketentuan Pasal 18 PERMA Nomor 2 Tahun 2015 gugatan Penggugat yang demikian tidak diperlukan adanya pembuktian, karenanya mengenai petitum Penggugat yang menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam gugatan ini haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa tuntutan Penggugat mengenai putusan serta merta yang dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada upaya perlawanan, banding atau kasasi maupun upaya hukum lain (*Uitvoerbaar bij voorraad*), Majelis berpendapat bahwa tuntutan Penggugat sangatlah tidak berdasar serta tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 180 HIR., dan Pasal 332 Reglement op de Rechtsvordering, Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000 dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 tahun 2001, karena itu tuntutan Penggugat yang demikian harus ditolak;

Menimbang, bahwa karena Tergugat sebagai pihak yang dikalahkan, maka sesuai Pasal 181 HIR.Jo. Pasal 38 huruf (e) Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah Tergugat patut dihukum untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 3.127.000,00 (tiga juta seratus dua puluh tujuh ribu rupiah);

#### **MENGADILI**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan demi hukum Tergugat telah Wanprestasi kepada Penggugat karena tidak memenuhi kewajiban membayar angsuran berdasarkan Akad Murabahah bil Wakalah Nomor : 004/KC-JBR/MRBH-WKLH/III/2017 tanggal 27 Maret 2017;

3. Menghukum Tergugat untuk membayar total kewajiban kepada Penggugat sebesar Rp.95.641.078,-(sembilan puluh lima juta enam ratus empat puluh satu ribu tujuh puluh delapan rupiah);
4. Menyatakan Tanah dan Bangunan dengan bukti kepemilikan SHM No 1702 tanggal 07-04-2015, Surat Ukur No 00029/Balunglor/2014 tanggal 23-09-2014 dengan Identifikasi Bidang Tanah (NIB) No: 12.34.10.04.00986 Luas Tanah 55 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Usman Ali yang terletak di Desa Balunglor Kec Balung Kabupaten Jember, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah utara : Tanah Kurtubi.
  - Sebelah selatan : Tanah Sulistio Adiwiyono
  - Sebelah timur : Gang dan
  - Sebelah barat : Tanah Mandowi

adalah sah sebagai jaminan atas fasilitas pembiayaan yang diterima oleh Tergugat berdasarkan Akad Murabahah bil Wakalah Nomor : 004/KC-JBR/MRBH-WKLH/III/2017 tanggal 27 Maret 2017;

5. Menyatakan **sah** dan **berharga** sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan oleh Pengadilan Agama Jember terhadap Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada dictum angka 4 (empat) diatas;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 3.127.000,00 (tiga juta seratus dua puluh tujuh ribu rupiah);

Demikian dijatuhkan putusan ini di Jember pada hari Senin tanggal 12 Oktober 2020 M bertepatan dengan tanggal 24 Sofar 1442 H, oleh Drs. H. Baidlowi, S.H.sebagai Hakim Tunggal, putusan mana dibacakan dalam sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh Phillien Sophia, S.H. sebagai Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat;

Panitera Pengganti,

Hakim Tunggal

ttd

ttd

Phillien Sophia, S.H.

Drs.H. Baidlowi, S.H.

Perincian Biaya Perkara :

1. Pendaftaran	: Rp.	30.000,00
2. Biaya Proses	: Rp.	50.000,00
3. Biaya Panggilan	: Rp.	450.000,00
4. Biaya Sita	: Rp.	2.561.000,00
5. Biaya PNBP	: Rp.	20.000,00
6. Redaksi	: Rp.	10.000,00
7. Materai	: Rp.	6.000,00
Jumlah		Rp.3.127.000,00

(tiga juta seratus dua puluh tujuh ribu rupiah)

Untuk salinan yang sama bunyinya,  
Oleh,  
Pengadilan Agama Jember  
Panitera

**Akhmad Muzaeri, S.H.**