

PUTUSAN

Nomor 423/Pdt.G/2020/PA.Btl

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Bantul yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu dalam tingkat pertama dalam sidang majelis telah menjatuhkan penetapan dalam perkara Ekonomi Syariah antara:

Taufa bin H. Sahlan, umur 42 tahun, agama Islam, pendidikan SLTA, pekerjaan Wiraswasta, tempat kediaman di PAJEKSAN GT.I/726, RT/RW 041/011, Kelurahan Sosromenduran, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta, selanjutnya disebut Penggugat;

m e l a w a n,

PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah Kc Yogyakarta, umur tahun, agama Islam, pendidikan ..., pekerjaan , tempat kediaman di Jl. Yos Sudarso No. 1 Kota Baru, Yogyakarta, selanjutnya disebut Tergugat;

Pengadilan Agama tersebut.

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut.

Telah mendengar keterangan Penggugat.

DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya bertanggal 01 April 2020 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Bantul pada hari Rabu tanggal 01 April 2020 dengan register perkara Nomor 423/Pdt.G/2020/PA.Btl telah mengajukan #0053# yang berbunyi sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat dengan Tergugat telah menikah pada hari tanggal ... M. bertepatan dengan tanggal H., yang dicatat oleh Kantor Urusan Agama Kecamatan ..., sesuai Kutipan / Duplikat Kutipan Akta Nikah Nomor ..., tanggal ...;

2. Bahwa setelah menikah, Penggugat dengan Tergugat ...;
3. Bahwa Penggugat dengan Tergugat;
4. Bahwa pada kenyataannya ikatan pernikahan Penggugat dengan Tergugat telah mengalami keretakan atau setidaknya tidaknya kehampaan hubungan suami isteri berdasarkan keadaan dan sebab-sebab sebagai berikut: ...
5. Bahwa dengan keadaan sebagaimana tersebut di atas, Penggugat merasa sudah tidak sanggup lagi untuk tetap mempertahankan ikatan pernikahan dengan Tergugat;
Bahwa pada bulan April 2019 Penggugat telah mengajukan pembiayaan kepada Tergugat I;

Bahwa atas pengajuan pembiayaan Penggugat kepada Tergugat I, telah di setujui dengan di tanda tangannya Akad No. 3 Tertanggal 17 Juni 2019, dengan nama Akad **IJARAH MUNTAHIYAH BIT TAMLIK** dengan nilai Aktiva Ijarah Rp. 810.000.000,- (delapan ratus sepuluh juta rupiah) dan Nilai Ujroh Rp. 288.225.000,- (dua ratus delapan puluh delapan juta dua ratus dua puluh lima ribu rupiah) dengan jangka waktu 60 (enam puluh) bulan, terhitung dari di tanda tangani akad dengan sebuah obyek sewa tanah dan bangunan, Sertifikat Hak Guna bangunan (SHGB) Nomor. 00701/Potorono atas nama Al Fitri Hikmatunnisa, Surat Ukur/Gambar situasi Nomor. 04080/Potorono/2014, yang terletak di Desa Potorono, Kecamatan Baguntapan, Kabupaten Bantul, Tertanggal, 02-07-2014, Luas. 168 m2;

Bahwa sebagaimana di jelaskan dalam Pasal 2 Akad Ijarah **MUNTAHIYAH BIT TAMLIK (IMBT) dengan Akad No. 03 tertanggal 17 Juni 2019**, menyebutkan:

BANK dengan ini sepakat untuk menyediakan fasilitas pembiayaan IMBT dengan cara menyewakan obyek sewa kepada NASABAH dan NASABAH sepakat untuk menyewakan dari BANK OBYEK sewa yaitu: Tanah dan

bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00701/Potorono atas nama Nyonya. AL FITRI HIMATUNNISA (**Proses balik nama ke atas nama: TAUF**A) yang terletak di Desa Potorono, Banguntapan, Bantul/sebagaimana diuraikan dalam lampiran 2 yang merupakan satu kesatuan dan bagian tidak terpisahkan dari Akad ini, dengan opsi pengalihan hak/kepemilikan atas obyek Sewa dari BANK kepada NASABAH

Bahwa berdasarkan pointt 2 angka 1 Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang Al IJARAH MUNTAHIYAH BIT TAMLIK menyebutkan:

pihak yang melakukan al-ijarah al-muntahiah bi al-tamlik harus **melaksanakan Akad Ijarah terlebih dahulu**. Akan **pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa Ijarah selesai**

Bahwa pada saat berlangsungnya Akad Ijarah sebagai akad awal, telah terjadi transaksi jual beli obyek sewa antara Penggugat dengan Ny. Al Fitri Himatunnisa (vide: Pasal 2 Al Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik No. 03 Tertanggal 17 Juni 2019), maka dapat dikatakan bahwa proses jual beli sudah terjadi pada saat pelaksanaan Ijarah dan proses balik nama sudah terjadi sebelum Akad Ijarah berakhir, sehingga ini sangatlah merugikan bagi Penggugat dimana Penggugat menyewa manfaat barang yang merupakan miliknya sendiri ;

Bahwa dikarenakan pada saat Akad Ijarah telah terjadi perpindahan kepemilikan obyek Sewa, yakni tanah dan bangunan SHGB No. Nomor. 00701/Potorono atas nama Al Fitri Hikmatunnisa, Surat Ukur/Gambar situasi Nomor. 04080/Potorono/2014 yang terletak di Desa Potorono, Kecamatan Baguntapan, Kabupaten Bantul, Tertanggal, 02-07-2014, Luas. 168 m2 dari pemilik hak Ny. Al Fitri Hikmatunnisa kepada

Penggugat, maka obyek sewa menjadi tidak jelas, karena yang dijadikan obyek sewa adalah kepemilikan Penggugat dan yang melakukan sewa juga Penggugat, sehingga hal ini **menimbulkan ketidak jelasan atas obyek sewa**, dan/atau **terjadi gharar**, oleh karena itu syarat dalam suatu akad tidak terpenuhi, yakni pada syarat **Tidak bertentangan dengan Sya'ra (kausa akad)**, oleh sebab itu Akad **CACAT HUKUM yang berdampak akad BATAL dan/atau TIDAK SAH sehingga batal demi hukum dan/atau dapat dibatalkan** atau setidaknya **TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT** dengan segala akibatnya;

Bahwa disisi lain pada saat Akad Ijarah telah terjadi perpindahan kepemilikan obyek Sewa, yakni tanah dan bangunan SHGB No. 00701/Potorono atas nama Al Fitri Hikmatunnisa, Surat Ukur/Gambar situasi Nomor. 04080/Potorono/2014, yang terletak di Desa Potorono, Kecamatan Baguntapan, Kabupaten Bantul Tertanggal, 02-07-2014, Luas. 168 m2 dari pemilik hak Ny. Al Fitri Hikmatunnisa kepada Penggugat, hal ini juga akan menimbulkan obyek Akad Bai' (jula beli) (yang akan lahir setelah Akad Ijarah), **menjadi tidak jelas (gharar)**, **karena ketika nanti Akad Bai' dibuat proses balik nama sudah selesai, berarti pada saat Akad Bai' dibuat, nasabah membeli rumah miliknya sendiri**, tentu hal ini sangat merugikan Penggugat dan telah melanggar syarat-syarat dalam suatu akad dan/atau syarat akad tidak terpenuhi, karena terjadi ketidak jelasan obyek Akad Bai', (Gharar) oleh karena itu Akad Ijarah **MUNTAHIYAH BIT TAMLIK dengan Akad No. 03 tertanggal 17 Juni 2019 merupakan CACAT HUKUM yang berdampak akad BATAL dan/atau TIDAK SAH sehingga batal demi hukum dan/atau dapat dibatalkan** atau setidaknya **TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT** dengan segala akibatnya;

Bahwa tindakan Tergugat I dengan membuat **Akad Ijarah MUNTAHIYAH BIT TAMLIK** dengan Akad No. 03 tertanggal 17 Juni 2019 dengan Obyek Akad Ijarah (sewa-menyewa) dan Obyek Akad Bai' yang tidak jelas, serta menjadikan Tanah dan Bangunan SHGB No. 00701/Potorono atas nama Al Fitri Hikmatunnisa, Surat Ukur/Gambar situasi Nomor. 04080/Potorono/2014 yang terletak di Desa Potorono, Kecamatan Baguntapan, Kabupaten Bantul, Tertanggal, 02-07-2014, Luas. 168 m² (melanggar asas kehati-hatian), dan juga tidak memberikannya salinan akad kepada Penggugat, maka jelas perbuatan Tergugat I merupakan **PERBUATAN MELANGGAR HUKUM**, oleh karenanya **Akad Ijarah MUNTAHIYAH BIT TAMLIK, dengan Akad No. 03 tertanggal 17 Juni 2019** cukup alasan untuk dinyatakan **CACAT HUKUM** dan **BATAL** atau setidaknya **TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT** dengan segala akibatnya;

Bahwa karena suatu keadaan yang sedang melanda di Negara Indonesia dan Negara-negara lain di seluruh dunia terkait wabah Virus Covid-19 (Virus Corona) yang tentunya juga berdampak terhadap perekonomian yang tidak stabil, sehingga keadaan tersebut pada faktanya juga berdampak kepada Penggugat selaku pelaku usaha untuk memenuhi prestasi atau kewajiban membayar uang sewa dan/atau hutang kreditnya kepada Tergugat I yang telah dinyatakan macet, sehingga Tergugat I melalui perantara Tergugat III akan melakukan lelang (Penjualan di muka umum) atas Obyek Jaminan dan/atau sewa sebagaimana dimaksud pada point 02 Posita gugatan ini;

Bahwa dalam **Surat Kabar MERAPI**, telah dilakukan **PENGUMUMAN KEDUA LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN** bahwa **PT. BANK REPUBLIK INDONESIA (BRI) SYARIAH KANTOR CABANG YOGYAKARTA.** dengan perantara Tergugat III akan melaksanakan

penjualan dimuka umum/lelang eksekusi terhadap obyek jaminan tersebut pada **tanggal 02 April 2020**;

Bahwa oleh karena lelang eksekusi atas obyek jaminan dan/atau sewa atas hutang Penggugat tersebut didasarkan kepada **SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN** bersumber dari Akad Ijarah **MUNTAHIYAH BIT TAMLIK dengan Akad No. 03 tertanggal 17 Juni 2019** yang **CACAT HUKUM** maka secara mutatis mutandis lelang eksekusi tersebut menjadi **TIDAK SAH** sehingga cukup alasan untuk diberikan **putusan dalam Provisi** agar lelang eksekusi tersebut **DIBATALKAN** atau setidaknya **DITANGGUHKAN PELAKSANAANNYA** sampai dengan berkekuatan hukum tetapnya putusan dalam perkara ini;

Bahwa oleh karena gugatan dalam perkara ini didasarkan pada bukti-bukti otentik yang sempurna maka cukup alasan putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi ataupun Verzet (**Uit Voerbaarr Bij Voorraad**);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Agama Bantul cq. Majelis hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM PROVISI

MEMERINTAHKAN TERGUGAT III UNTUK MENANGGUHKAN PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN atas Tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor. 00701/Potorono atas nama Al Fitri Hikmatunnisa, Surat Ukur/Gambar situasi Nomor. 04080/Potorono/2014, yang terletak di Desa Potorono, Kecamatan Baguntapan, Kabupaten Bantul Tertanggal, 02-07-2014, Luas. 168 m2.

DALAM POKOK PERKARA

PRIMER

Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menyatakan bahwa dibuatnya **Akad Ijarah MUNTAHIYAH BIT TAMLIK, dengan Akad No. 03 tertanggal 17 Juni 2019 tanpa adanya Akad Ijarah terlebih dahulu**, dan tidak memberikannya salinan akad kepada Penggugat, merupakan **PERBUATAN MELANGGAR HUKUM** yang sangat merugikan Penggugat;

Menyatakan dan menetapkan menurut hukum bahwa Tergugat I telah **MELAKUKAN PERBUATAN MELANGGAR HUKUM** yang sangat merugikan Penggugat;

Menyatakan dan menetapkan secara hukum **Akad Ijarah MUNTAHIYAH BIT TAMLIK, dengan Akad No. 03 tertanggal 17 Juni 2019 CACAT HUKUM dan BATAL** atau setidaknya **TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT** dengan segala akibatnya;

Memerintahkan kepada Tergugat III untuk menghentikan dan/atau menolak lelang eksekusi yang diajukan oleh Tergugat I terhadap tanah dan bangunan dengan **SERTIFIKAT Hak Guna Bangunan Nomor. 00701/Potorono atas nama Al Fitri Hikmatunnisa. Surat Ukur/Gambar situasi Nomor. 04080/Potorono/2014, Tertanggal, 02-07-2014, Luas. 168 m2 yang terletak di Desa Potorono, Kecamatan Baguntapan, Kabupaten Bantul, sampai putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;**

Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi ataupun Verzet (**Uit Voerbaarr Bij Voorraad**);

Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

S U B S I D E R

**Mohon putusan yang seadil-adilnya
(Ex Aequo Et Bono.)**

Bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat dan Tergugat datang menghadap sendiri di persidangan.

Bahwa Majelis Hakim telah berusaha menasihati dan mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara agar kembali rukun sebagai suami isteri, akan tetapi tidak berhasil, dan untuk memaksimalkan upaya damai maka atas pilihan Penggugat dan Tergugat Ketua Majelis Hakim menetapkan Drs. H. S. Bakir S.H., M.H. sebagai mediator sesuai dengan penetapan Nomor 423/Pdt.G/2020/PA.Btl tanggal Rabu.

Bahwa sesuai dengan laporan mediator tanggal 06 Mei 2020, menyatakan bahwa Penggugat mencapai kesepakatan untuk damai dengan Tergugat dan kembali hidup rukun dalam membina rumah tangganya dan atas pertanyaan majelis hakim, Penggugat mengakui dan membenarkannya.

Bahwa oleh karena Penggugat telah mengakui berdamai dengan Tergugat, dan menyatakan kembali hidup rukun selayaknya suami isteri maka Penggugat selanjutnya menyatakan mencabut gugatannya dan selanjutnya mohon penetapan.

Bahwa karena Penggugat telah mencabut gugatannya, maka proses pemeriksaan perkara ini dinyatakan telah selesai sehingga tidak perlu lagi dilanjutkan.

Bahwa untuk singkatnya uraian penetapan ini maka semua berita acara persidangan ini dianggap telah termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari penetapan ini.

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan di atas.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berupaya menasihati Penggugat agar dapat mengurungkan niatnya untuk bercerai dengan Tergugat dan kembali rukun membina rumah tangganya akan tetapi tidak berhasil, maka untuk memaksimalkan perdamaian, sesuai dengan PERMA No. 1 Tahun 2008 maka Penggugat menunjuk mediator untuk mediasi dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan hasil mediasi telah terjadi perdamaian antara Penggugat dengan Tergugat untuk kembali rukun dalam membina rumah tangganya.

Menimbang, bahwa karena Penggugat telah berdamai dengan Tergugat dan kembali rukun selayaknya suami isteri maka Penggugat menyatakan mencabut gugatannya .

Menimbang, bahwa pencabutan perkara oleh Penggugat tersebut tidak melanggar hak Tergugat sebab belum terjadi jawab menjawab dan lagi pula Tergugat telah dipanggil secara sah menurut hukum namun tidak hadir, karena itu ketidakhadiran tergugat dianggap menyetujui, untuk itu maksud Penggugat untuk mencabut gugatannya dapat dikabulkan.

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya gugatan Penggugat tersebut maka pemeriksaan perkara ini dinyatakan selesai.

Menimbang, bahwa oleh karena pencabutan perkara ini dilakukan setelah proses persidangan dilangsungkan maka biaya yang timbul dalam perkara ini harus diperhitungkan.

Menimbang, bahwa karena perkara ini menyangkut bidang perkawinan sesuai Pasal 89 ayat (1) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989, yang telah

diubah dan ditambah dengan perubahan pertama menjadi Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan perubahan kedua menjadi Undang-undang Nomor 50 Tahun 2009, maka seluruh biaya perkara dibebankan kepada Penggugat.

Memperhatikan segala peraturan dan kaidah hukum yang berhubungan dengan perkara ini.

M E N G A D I L I

M E N E T A P K A N

1. Mengabulkan permohonan Penggugat pencabutan perkara nomor 423/Pdt.G/2020/PA.Btl;
2. Memerintahkan Panitera untuk mencatat pencabutan perkara tersebut dalam register perkara;
3. Membebankan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 681.000,- (enam ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis yang dilangsungkan pada hari Rabu, tanggal 01 Juli 2020 *Masehi*, bertepatan dengan tanggal 10 Zulqaidah 1441 *Hijriyah*, oleh kami Umar Faruq, S.Ag., M.S.I. sebagai Ketua Majelis, Hj. Sri Murtinah, S.H., M.H. dan H. Muh. Dalhar Asnawi, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 01 Juli 2020 *Masehi*, bertepatan dengan tanggal 10 Zulqaidah 1441 *Hijriyah*, oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim Anggota dan dibantu oleh Lasini, S.H., sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Penggugat tanpa hadirnya Tergugat.

Hakim Anggota

Ketua Majelis,

Hj. Sri Murtinah, S.H., M.H.

Umar Faruq, S.Ag., M.S.I.

H. Muh. Dalhar Asnawi, S.H.

Panitera Pengganti,

Lasini, S.H.

Perincian biaya :

- Pendaftaran : Rp 30.000,00
- ATK Perkara : Rp 75.000,00
- Panggilan : Rp 520.000,00
- Redaksi : Rp 10.000,00
- Meterai : Rp 6.000,00

J u m l a h : Rp 641.000,00

(enam ratus empat puluh satu ribu rupiah).

Untuk Salinan
Panitera Pengadilan Agama Bantul

Drs. Abdul Adhim AT