

PENGADILAN AGAMA YOGYAKARTA

PUTUSAN

Nomor Perkara : 0449/Pdt.G/2017/PA.Yk

Jenis Perkara : EKONOMI SYARIAH

Antara

RINDIYAT BIN KERTOREJO

Melawan

PT BANK BNI Syariah Kantor Cabang Yogyakarta

Diputus Tanggal : 12 Maret 2018

Diminutasi Tanggal : 14 Maret 2018

PUTUSAN

Nomor 0449/Pdt.G/2017/PA.Yk

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Yogyakarta yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan dalam perkara ekonomi syariah antara :

Rindiyat bin Kertorejo, umur 47 tahun, agama Katholik, pekerjaan Karyawan Swasta, pendidikan Sekolah Lanjutan Tingkat Atas, bertempat tinggal di Jalan Nyutran MG II RT.063 RW. 020 No. 1655 Kelurahan Wirogunan Kecamatan Mergangsan Kota Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ir. E. Kuswandi, SH, MH. Titis Heruno, SH, Adisa Indira Mandigani, SH advokat/penasehat hukum yang berkantor di Perum Villa Taman Bunga Kav. 2H Jl. Cempaka Baru, Leles, Condongcatur Sleman, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 Agustus 2017, sebagai Penggugat;
melawan

PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Yogyakarta, beralamat di Jl. Kusumanegara No. 112 Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Erit Hafiz,SH.,CLA, Bayu Septiyan,SH.,MH.,CIA, Haditya Sanjaya, SH.,CLA,

Muchlis Kusetianto, SH.,MH dan Wiryawan Ariya
Susantya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13
September 2017, sebagai Tergugat;

Pengadilan Agama tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar keterangan Para Pihak di persidangan;

Setelah memeriksa bukti-bukti surat;

DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatannya tertanggal 25 Agustus 2017, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Yogyakarta dan dicatat dalam register perkara gugatan dengan Nomor 449/Pdt.G/2017/PA.Yk, pada tanggal 25 Agustus 2017, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat mempunyai tanah dan bangunan seluas 129 m2 dengan luas bangunan 90 m2 yang terletak di dusun sedogan RT 003 RW 22 Kelurahan Lumbungrejo Kecamatan Tempel Kabupaten Sleman dengan bukti kepemilikan SHM No 02537/Lumbungrejo tanggal 07/10/2015 dan IMB No.0867/IMB/VII/2011 tanggal 18/07/2011;
2. Bahwa sekitar tahun 2016 Penggugat dan Tergugat telah melakukan suatu hubungan hukum dalam bentuk Perjanjian Akad Murabahah, dalam Perjanjian akad murabahah tersebut Penggugat mendapatkan fasilitas pembiayaan dari Tergugat;

3. Bahwa fasilitas pembiayaan dari Tergugat tersebut dalam bentuk perjanjian akad Murabahah yaitu jenis pembiayaan GRIYA IB HASANAH MURABAHAH dengan maksimum pembiayaan sebesar Rp.645.456.896,- (enam ratus empat puluh lima juta empat ratus lima puluh enam ribu delapan ratus sembilan puluh enam rupiah) dengan jangka waktu 143 (seratus empat puluh tiga) bulan sejak penandatanganan akad murabahah;
4. Bahwa terhadap pembiayaan tersebut Penggugat dibebani membayar angsuran selama 143 (seratus empat puluh tiga) bulan yang mana setiap bulannya Penggugat dibebankan membayar angsuran sebesar Rp.4.513.685,- (empat juta lima ratus tiga belas ribu enam ratus delapan puluh lima rupiah);
5. Bahwa seiring berjalannya waktu, usaha yang dijalani oleh Penggugat mengalami kerugian yang mengakibatkan perekonomian Penggugat menjadi tidak stabil sehingga sangat berpengaruh juga dalam pembayaran kewajiban Penggugat kepada Tergugat;
6. Bahwa walaupun Penggugat sedang mengalami keterpurukan dalam usaha yang dijalannya sehingga perekonomian Penggugat mengalami kekacauan mengakibatkan kesulitan dalam membayar kewajiban Penggugat kepada Tergugat, Penggugat tetap berusaha untuk membayar kewajibannya kepada Tergugat;
7. Bahwa Penggugat telah beritikad baik guna menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat, dimana Penggugat saat ini dalam proses membangun kembali usaha yang telah mengalami kerugian agar bisa kembali pulih

sehingga menghasilkan keuntungan seperti yang diharapkan oleh Penggugat;

8. Bahwa karena Penggugat sedang merintis kembali usaha yang dijalankannya, Penggugat meminta keringan kepada Tergugat atas kewajiban Penggugat kepada Tergugat yang belum bisa diselesaikan oleh Penggugat kepada Tergugat;
9. Bahwa Penggugat sangat kaget dan shock atas perbuatan Tergugat yang selalu memberi tekanan kepada Penggugat atas pembayaran kewajiban Penggugat kepada Tergugat, yang mana Tergugat sangat tahu apabila Penggugat sangat beritikad baik dan sedang berusaha untuk membayar kewajibannya tersebut apalagi ketika Tergugat memasang tulisan "RUMAH INI DALAM PENGAWASAN BANK" di rumah Penggugat;
10. Bahwa seharusnya Tergugat dalam menyelesaikan perselisihan dengan Penggugat seharusnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku bukan dengan cara memberi ancaman atau intimidasi terhadap Penggugat apalagi memasang tulisan "RUMAH INI DALAM PENGAWASAN BANK" di rumah Penggugat yang mengakibatkan Penggugat merasa malu kepada orang-orang sekitar dengan adanya tulisan tersebut;
11. Bahwa apabila melihat Pembiayaan yang diberikan oleh Tergugat adalah pembiayaan Syariah yang merupakan salah satu produk *perekonomian Syariah* yang cukup jelas aturannya berdasarkan UU RI No. 3 tahun 2006 dan Fatwa MUI No. 4 Tahun 2000 tentang Murabahahserta *UU RI No.21 tahun 2008* tentang Perbankan Syariah. Walaupun di dalam akad

tersebut disepakati dengan di pasang UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sebagai perjanjian Tambahan Atau Asesor, tetapi di dalam perjanjian Pembiayaan Syariah itu sendiri sudah ada aturan yang mengatur tentang penyelesaian sengketa perjanjian yaitu dengan menggunakan *pasal 55 ayat 1 dan 3 UU RI No.21 tahun 2008* serta *Fatwa MUI DSN No.04 tahun 2000* tentang Murabahah, adapun ayat 2 nya sudah tidak mempunyai kekuatan hukum tetap dikarenakan adanya *putusan MK No, 93 tahun 2012*, sedangkan tindakan yang dilakukan oleh PT BANK BNI Syariah Kantor Cabang Yogyakarta akan melakukan *rencana Lelang* melalui KPKNL dengan Sertifikat Hak Tanggungan berdasarkan UU No. 4 tahun 1996 yang merupakan perjanjian tambahan, terkecuali di dalam ketentuan Akad Murabahah tidak adanya pasal yang mengatur tentang sengketa, maka barulah di berlakukan dengan menggunakan Perjanjian/ akad tambahan/ asesor, yang persengketaannya berujung di Pengadilan Negeri;

12. Bahwa dalam *fatwa MUI 04 DSN th 2000* tentang murabahah dalam ketentuan keenam (Bangkrut dalam murabahah) yang berbunyi, *"jika nasabah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, bank harus menunda tagihan hutang sampai ia sanggup kembali atau berdasarkan kesepakatan"*.

13. Bahwa Penyelesaian sengketa perbankan syariah diatur dalam *pasal 55 ayat 1 dan 3 UU RI No.21 tahun 2008* serta *Fatwa MUI DSN No.04 tahun 2000* tentang Murabahah berbunyi apabila terjadi persengketaan atau peselisihan di dalam murabahah para pihak disarankan ke *BASYARNAS*

(Badan Arbitase Syariah Nasional) apabila sudah tidak bisa lagi musyawarah maka harus ke *Pengadilan Agama*;

14. Bahwa sesuai Pasal 49 huruf i. UU RI No.3 Tahun 2006 tentang Pengadilan Agama dan Fatwa MUI DSN No. 4 Th 2000 tentang murabahah dalam ketentuan kelima (penundaan pembayaran dalam murabahah) yang berbunyi apabila terjadi persengketaan atau peselisihan di dalam murabahah para pihak disarankan ke BASYARNAS (Badan Arbitase Syariah Nasional) apabila sudah tidak bisa lagi musyawarah maka harus di selesaikan melalui Pengadilan Agama, yang menyebutkan bahwa penyelesaian sengketa syaria'ah seharusnya di prinsip-prinsip syariah seperti,

- a) Musyawarah
- b) Melalui Basyarnas (Badan Arbitrase Syariah Nasional)
- c) Ke Pengadilan Agama

Prinsip-prinsip Syariah yang didasarkan pada Pasal 49 huruf i UU RI No. 3 Tahun 2006 yang berbunyi: "Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang Ekonomi Syariah" (huruf i) yang dalam penjelasannya yaitu, "Yang dimaksud dengan Ekonomi Syariah adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syariah, antara lain meliputi: Bank Syariah, Lembaga Keuangan Syariah, Asuransi Syariah, Reasuransi Syariah, reksanana Syariah, Obligasi Syariah dan Surat berjangka menengah , Sekuritas Syariah, Pembiayaan Syariah.

15. Bahwa tindakan yang diberikan kepada Penggugat oleh Tergugat dengan mengancam akan dilakukan Lelang atas tanah milik Penggugat, memasang tulisan "RUMAH INI DALAM PENGAWASAN BANK" di rumah Penggugat dan menyelesaikan perkara syariah tanpa menggunakan prinsip-prinsip syariah merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum;
16. Bahwa tindakan dari Tergugat tersebut di atas, dapat dikualifikasikan kedalam tindakan perbuatan melawan hukum yang mana tindakan Tergugat telah merugikan Penggugat, dan hal tersebut sebagaimana Hoge Raad 31 Januari 1919: Lindenbaum v. Cohen) perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang:
- a. Melanggar hak subyektif orang lain yang dijamin oleh hukum, *incasu* adala hak Penggugat selaku Nasabah yang beritikad baik;
 - b. Bertentangan dengan kewajiban si pelaku, *yang mana dalam hal ini Tergugat tidak menggunakan prinsip-prinsip syariah dalam penyelesaian sengketa*;
 - c. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehatihatian dalam pergaulan masyarakat yang baik atau terhadap harta benda orang lain. Yang mana perbuatan dari Tergugat telah menimbulkan kerugian dari Penggugat;
17. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;

18. Bahwa karena Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang mana menimbulkan kerugian kepada Penggugat baik secara Materil maupun Imateriil maka sudah sangatlah wajar apabila Penggugat meminta ganti kerugian kepada Tergugat apabila dihitung kerugian Materiiil dan Imateriil yang dialami Penggugat karena merasa malu dengan tindakan Tergugat yang memasang tulisan "RUMAH INI DALAM PENGAWASAN BANK" di rumah Penggugat sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
19. Bahwa gugatan ini disampaikan semata-mata sebagai suatu upaya pemulihan keadaan seperti sebagaimana mestinya (*restitutio in integrum*), mengembalikan hak-hak Penggugat dan memulihkan kerugian Penggugat yang ditimbulkan oleh Tergugat, serta melindungi kepentingan Penggugat yang merupakan pemilik atas sebidang tanah dan bangunan seluas 129 m2 dengan luas bangunan 90 m2 yang terletak di dusun sedogan RT 003 RW 22 Kelurahan Lumbungrejo Kecamatan Tempel Kabupaten Sleman dengan bukti kepemilikan SHM No 02537/ Lumbungrejo tanggal 07/10/2015 dan IMB No.0867/IMB/VII/2011 tanggal 18/07/2011;
20. Bahwa besar harapan kami Majelis Hakim yang menangani perkara ini dapat menegakkan hukum dan memulihkan hak-hak Penggugat sebagai anggota masyarakat pencari keadilan;
21. Bahwa gugatan ini diajukan dengan alat bukti yang sah dan autentik, karena itu kami mohon agar putusan terhadap perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (***Uit Voerbaar Bij Vooraad***) walaupun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi dari Tergugat;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Agama Yogyakarta agar berkenan kiranya untuk memeriksa perkara ini dan selanjutnya memutuskan sebagai berikut:

Primer

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah Penggugat yang beritikad baik;
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Tergugat dalam penyelesaian sengketa dengan Penggugat tidak menggunakan prinsip-prinsip syariah;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Materiil dan Imateriil yang dialami Penggugat karena merasa malu dengan tindakan Tergugat yang memasang tulisan "RUMAH INI DALAM PENGAWASAN BANK" di rumah Penggugat sebesar Rp.1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah);
6. Menghukum Tergugat untuk taat dan tunduk terhadap putusan dalam perkara ini;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voer Bij Voo Raad) meskipun ada upaya banding, kasasi, maupun Verzet dari Tergugat;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsider

Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat datang menghadap kuasanya sebagaimana tersebut diatas, sedang untuk Tergugat I datang menghadap kuasanya bernama 1. Muchlis Kusetianto, SH, MH, Bayu Septiyan, SH, MH, CIA dan Wiryawan Ariya Susantya;

Bahwa pada permulaan sidang, Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan para pihak melalui forum mediasi berdasarkan PERMA No. 1 tahun 2016 tentang mediasi. Namun upaya perdamaian yang dilaksanakan pada tanggal 09 Oktober 2017 sampai dengan tanggal 02 November 2017 oleh Mediator Drs. Abu Aeman, SH, MH tidak berhasil mencapai kesepakatan. Oleh karena itu pemeriksaan atas perkara ini dimulai dengan dibacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat melalui kuasanya telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 04 Desember 2017 sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

Bahwa TERGUGAT (in casu PT. Bank BNI Syariah) dengan ini mengajukan EKSEPSI, berdasarkan alasan serta dasar hukum sebagai berikut berikut :

OBJEK GUGATAN KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

1. Dalam dalil gugatan PENGGUGAT menyatakan dalam gugatannya yaitu *mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum*, ini sangatlah tidak cermat dan sangat tidak berdasar menggugat TERGUGAT dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum karena tidak sesuai dan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku. Untuk dapat dikategorikan sebagai "*Perbuatan Melawan Hukum*" apabila perbuatan itu

bertentangan dengan hukum dan ada hukum yang dilanggar, dan mengakibatkan adanya kerugian.

2. Bahwa pada faktanya, TERGUGAT tidak pernah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum yang berlaku, semua yang dilakukan oleh TERGUGAT telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Bagaimana bisa jika tindakan yang melawan hukum saja tidak ada atau tidak pernah dilakukan dan menyatakan Tergugat dengan gugatan perbuatan yang melawan hukum??
3. Berdasarkan fakta dan dasar hukum tersebut di atas, sangatlah jelas bahwa betapa sangat tidak relevan dan berdasar gugatan PENGGUGAT yang disampaikan dalam perkara ini bahwa *formulasi gugatan tidak jelas (Obscur Libel)*.

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa TERGUGAT (in casu PT. Bank BNI Syariah) dengan ini menolak dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan PENGGUGAT dalam GUGATANNYA, kecuali apa-apa yang telah diakui dan dibenarkan secara tegas oleh TERGUGAT. Bahwa dalil-dalil TERGUGAT yang telah digunakan dalam EKSEPSI dengan ini SECARA MUTATIS MUTANDIS BERLAKU dan DINYATAKAN KEMBALI DALAM POKOK PERKARA sebagai satu kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan dalam POKOK PERKARA ini:

1. Bahwa TERGUGAT merupakan Bank Umum Syariah yang salah satu kegiatan usahanya adalah menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan/ investasi dan menyalurkan pembiayaan kepada masyarakat

berdasarkan Akad Murabahah, Musyarakah maupun akad lainnya berdasarkan prinsip Syariah.

2. Bahwa hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 044/MRB80180001/IV/16 tanggal 19 April 2016, adapun pembiayaan tersebut diperlukan untuk pembelian rumah baru, sehingga maksimum pembiayaan yang diterima oleh PENGGUGAT sebesar Rp. 645.456.896,- (enam ratus empat puluh lima juta empat ratus lima puluh enam ribu delapan ratus sembilan puluh enam Rupiah), dengan jaminan berupa tanah beserta rumah di atasnya sesuai SHM No. 02537/Lumbungrejo, yang dituliskan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 528/2016 tanggal 29 Agustus 2016 yang kemudian terbit Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I No. 06560/2016.

3. Bahwa dalil dalam posita gugatan PENGGUGAT pada butir 7 dan butir 8 yang pada intinya menyebutkan bahwa "...Penggugat telah beritikad baik guna menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat, dimana Penggugat saat ini dalam proses membangun kembali usaha... ..Penggugat sedang merintis kembali usaha yang dijalankannya, Penggugat meminta keringanan kepada Tergugat atas kewajiban Penggugat kepada Tergugat..." merupakan dalil yang tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya.

Bahwa pada faktanya, PENGGUGAT lah yang tidak mempunyai itikad baik untuk melunasi kewajibannya kepada TERGUGAT. Berdasarkan

catatan administrasi yang dimiliki TERGUGAT, bahwa PENGGUGAT mulai tidak membayar kewajibannya (Menunggak) sejak tanggal 31 Juli 2016. TERGUGAT telah berupaya memberikan kesempatan kepada PENGGUGAT untuk bisa mengembalikan kondisi kemampuan membayar dari PENGGUGAT melalui tawaran upaya restrukturisasi pembiayaan dengan cara menyesuaikan antara besaran angsuran dengan kesanggupan membayar dari PENGGUGAT namun tidak mendapatkan respon positif.

TERGUGAT juga telah melakukan negosiasi dan musyawarah dengan PENGGUGAT untuk menemukan penyelesaian terbaik atas tunggakan angsuran pembiayaan, akan tetapi usaha tersebut juga tidak membuahkan hasil positif, dan usaha terakhir yang dilakukan oleh TERGUGAT adalah menegur/memperingatkan PENGGUGAT melalui surat-surat sebagai berikut :

- Surat Somasi I Nomor: 801/490105/2016/598 tanggal 4 November 2016;
- Surat Somasi II Nomor: 801/490105/2016/634 tanggal 22 November 2016;
- Surat Somasi III Nomor: 801/490105/2017/114 tanggal 10 Februari 2017.

Berdasarkan hal tersebut diatas, membuktikan bahwa PENGGUGAT memiliki itikad buruk dalam menyelesaikan kewajibannya kepada TERGUGAT. Justru dalam hal ini TERGUGAT yang telah beritikad baik untuk membantu PENGGUGAT mencari jalan keluar atas

permasalahan yang dialami oleh PENGGUGAT.

4. Bahwa dalil dalam posita gugatan PENGGUGAT pada butir 9 dan butir 10 yang pada intinya menyebutkan bahwa "...Penggugat sangat kaget dan shock atas perbuatan Tergugat yang selalu memberi tekanan... ..apalagi ketika Tergugat memasang tulisan "RUMAH INI DALAM PENGAWASAN BANK... ..seharusnya Tergugat dalam menyelesaikan perselisihan dengan Penggugat seharusnya sesuai dengan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku..." merupakan dalil yang tidak benar dan memutarbalikkan fakta yang sebenarnya.

Bahwa pada faktanya, sebelum dilakukan pemasangan plakat yang bertuliskan "RUMAH INI DALAM PENGAWASAN BANK", TERGUGAT telah menginformasikan kepada PENGGUGAT melalui surat resmi No. 801/490105/2016/597 tanggal 4 November 2016 perihal Pemberitahuan Pemasangan Plakat. Surat tersebut telah diterima oleh PENGGUGAT secara langsung pada tanggal 8 November 2016 yang dapat dibuktikan dengan adanya tanda terima dari surat tersebut yang ditandatangani oleh PENGGUGAT. Dengan demikian, sangat tidak benar apabila PENGGUGAT menyatakan dalam gugatannya bahwa Penggugat sangat kaget dan shock atas pemasangan tulisan "RUMAH INI DALAM PENGAWASAN BANK".

Lebih lanjut, bahwa tujuan dari pemasangan plakat/tulisan tersebut merupakan salah satu bentuk upaya penyelamatan dan penyelesaian pembiayaan yang dapat dilakukan bank sebagaimana telah disepakati antara PENGGUGAT dan TERGUGAT yang secara jelas tertulis pada

Pasal 15 huruf C dan D Akad Pembiayaan Murabahah No. 044/MRB80180001/IV/16 tanggal 19 April 2016, dan juga merupakan upaya pencegahan agar rumah dan tanah yang dijadikan jaminan (dengan hak tanggungan) atas utang yang telah jatuh tempo tidak diperjualbelikan atau dialihkan kepemilikannya oleh debitur kepada pihak ketiga.

Dengan demikian, pemasangan dari plakat/tulisan tersebut merupakan prosedur standar yang harus dilakukan apabila debitur pemberi hak tanggungan cidera janji dalam melunasi utangnya.

5. Bahwa dalil dalam posita gugatan PENGGUGAT pada butir 11 dan butir 12 yang pada intinya menyebutkan bahwa "... sedangkan tindakan yang dilakukan oleh PT BANK BNI Syariah Kantor Cabang Yogyakarta akan melakukan rencana lelang melalui KPKNL... ..Bahwa dalam fatwa MUI 04 DSN th 2000 tentang murabahah dalam ketentuan keenam (bangkrut dalam murabahah) yang berbunyi, "jika nasabah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya..." merupakan dalil yang keliru dan tidak tepat dalam menerapkan dasar hukum.

Bahwa pada faktanya, TERGUGAT belum ada rencana untuk melakukan eksekusi lelang atas obyek hak tanggungan SHM No. 02537/Lumbungrejo. Hal tersebut dibuktikan sampai dengan saat ini TERGUGAT belum pernah mengirimkan surat pemberitahuan lelang kepada PENGGUGAT. Dengan demikian, membuktikan bahwa PENGGUGAT membuat gugatan a quo dengan asal-asalan dan tidak berdasarkan pada fakta dan bukti yang ada.

Terkait dengan fatwa MUI 04 DSN tahun 2000 tentang murabahah dalam ketentuan keenam (bangkrut dalam murabahah), ketentuan tersebut mengatur mengenai penyelesaian utang apabila nasabah (debitur) masuk dalam keadaan pailit yang ditetapkan oleh Putusan Pengadilan Niaga. Dengan demikian, ketentuan tersebut tidak dapat digunakan sebagai dasar aturan apabila debitur cidera janji dalam melunasi utangnya tanpa adanya putusan pailit dari Pengadilan Niaga.

6. Bahwa dalil dalam posita gugatan PENGGUGAT pada butir butir 15, 16, 18, dan 19 yang pada intinya menyebutkan bahwa "...tindakan yang diberikan kepada Penggugat oleh Tergugat dengan mengancam akan dilakukan lelang atas tanah milik Penggugat, memasang tulisan "RUMAH INI DALAM PENGAWASAN BANK"... ..tindakan dari Tergugat tersebut di atas, dapat dikualifikasikan ke dalam tindakan perbuatan melawan hukum yang mana tindakan Tergugat telah merugikan Penggugat..." merupakan dalil yang tidak relevan dan tidak dapat dipertimbangkan.

Bahwa pada faktanya, pemasangan plakat/tulisan "RUMAH INI DALAM PENGAWASAN BANK" merupakan prosedur standar yang harus dilakukan apabila debitur sebagai pemberi hak tanggungan cidera janji dalam melunasi utangnya, sebagaimana telah diuraikan pada nomor 4 diatas. Berdasarkan Pasal 15 huruf C dan D Akad Pembiayaan Murabahah No. 044/MRB80180001/IV/16 tanggal 19 April 2016 yang telah disepakati oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT secara jelas tertulis pada huruf C bahwa "dalam rangka penyelamatan dan penyelesaian pembiayaan, bank berwenang memasuki objek agunan tanpa

memerlukan persetujuan/izin terlebih dahulu, memasang papan tanda, stiker, atau bentuk-bentuk lainnya yang dipasang ke atau dituliskan pada objek agunan pembiayaan.”

Selanjutnya secara jelas tertulis pada huruf D bahwa “Nasabah menyetujui tindakan-tindakan yang dilakukan Bank dalam Pasal ini bukan merupakan tindakan pencemaran nama baik nasabah ataupun perbuatan tidak menyenangkan dan bukan pula tindakan yang melanggar hukum, sehingga nasabah tidak akan mengajukan gugatan perdata maupun pengaduan pidana”.

Pasal 1338 KUHPerdata menegaskan : “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”

Bahwa berdasarkan pasal 1338 KUHPerdata tersebut, PENGGUGAT wajib mentaati dan melaksanakan isi Perjanjian (Akad Pembiayaan Murabahah No. 044/MRB80180001/IV/16 tanggal 19 April 2016) dengan itikad baik. Namun faktanya hal tersebut telah diingkari oleh PENGGUGAT dengan mengajukan gugatan a quo dengan alasan-alasan yang tidak berdasar hukum.

Berdasarkan hal tersebut, sangat tidak beralasan apabila PENGGUGAT dalam gugatannya menyatakan bahwa pemasangan plakat/tulisan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum.

7. Bahwa PENGGUGAT telah menunggak angsuran pembiayaan sejak 31 Juli 2016, dengan jumlah tunggakan yang harus dibayarkan adalah

sebesar Rp. 17.945.184,- (tujuh belas juta sembilan ratus empat puluh lima ribu seratus delapan puluh empat Rupiah). sehingga tidak tepat PENGUGAT menyatakan dalam gugatannya telah mengalami kerugian dan meminta ganti kerugian kepada TERGUGAT. Karena pada faktanya justru TERGUGAT lah yang mengalami kerugian besar atas tunggakan PENGUGAT yang mengakibatkan terganggunya bisnis TERGUGAT dalam menyalurkan dana pembiayaan kepada masyarakat.

8. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas dan tegas bahwasanya Gugatan dari PENGUGAT kepada TERGUGAT yang menyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, sama sekali tidak berdasar hukum dan tidak sesuai dengan fakta dan bukti yang sebenarnya. Maka sudah sepantasnya jika Majelis Hakim yang terhormat berkenan menolak seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta hukum yang TERGUGAT kemukakan di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan PENGUGAT seluruhnya atau setidaknya menyatakan GUGATAN PENGUGAT tidak dapat diterima (Niet onvenkelijke Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan PENGUGAT seluruhnya atau setidaknya

menyatakan bahwa Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet onvenkelijke Verklaard).

2. Menyatakan PENGGUGAT adalah PENGGUGAT yang tidak benar dan beritikad buruk.
3. Menyatakan TERGUGAT adalah sebagai pihak yang beritikad baik dan patut dilindungi hukum.
4. Menyatakan TERGUGAT (in casu PT. Bank BNI Syariah) TIDAK TERBUKTI MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM sebagaimana didalilkan oleh PENGGUGAT;
5. Menghukum PENGGUGAT untuk tunduk dan patuh atas putusan dalam perkara ini.
6. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon dijatuhkan putusan dengan seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan repliknya teranggal 11 Desember 2017 dan selanjutnya atas replik tersebut Tergugat telah pula mengajukan dupliknya tertanggal 08 Januari 2018, replik dan duplik mana tidak dimuat disini akan tetapi ikut dipertimbangkan dalam putusan ini;

Bahwa untuk meneguhkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi dari fotokopi Peraturan yang bermeterai cukup dengan tanda P.1 sampai dengan P.3 sebagai berikut :

1. Fotokopi dari fotokopi Undang Undang RI nomor 3 tahun 2006 tentang perubahan atas UU nomor 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama, bukti tanda P-1;
2. Fotokopi dari fotokopi salinan Peraturan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan lembaga keuangan nomor Per-04/BL/2007 tentang Akad-akad yang digunakan dalam kegiatan perusahaan Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bukti tanda P-2;
3. Fotokopi dari fotokopi Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, bukti tanda P-3.

Bahwa guna menguatkan dalil bantahannya Tergugat mengajukan alat bukti surat dengan tanda T.1 sampai dengan T.7 yang bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya, kecuali T.2, T.3 dan T.4 Tergugat tidak dapat memperlihatkan aslinya karena aslinya berada di Penggugat, bukti tersebut sebagai berikut :

1. Fotokopi akad pembiayaan Murabahah Nomor 044/MRB80180001/IV/16 tanggal 19 April 2016, bukti tanda T.1;
2. Fotokopi surat somasi I Nomor 801/490105/2016/598 tanggal 4 Nopember 2016, bukti tanda T.2;
3. Fotokopi surat somasi II Nomor 801/490105/2016/634 tanggal 22 Nopember 2016, bukti tanda T.3;

4. Fotokopi surat somasi III Nomor 801/490105/2017/114 tanggal 10 Februari 2017, bukti tanda T.4;
5. Fotokopi sertifikat hak milik nomor 02537/ Lumbungrejo atas nama Rindiyat, bukti tanda T.5;
6. Fotokopi sertifikat hak tanggungan nomor 06560/2016 dan fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 528/2016, bukti tanda T.6;
7. Fotokopi surat pemberitahuan pemasangan plakat nomor 801/490105/2016/597 tanggal 4 Nopember 2016, bukti tanda T.7;

Bahwa Penggugat dan Tergugat telah menyampaikan kesimpulan secara tertulis masing-masing tanggal 26 Februari 2018, selanjutnya kedua belah pihak mohon agar Pengadilan Agama Yogyakarta menjatuhkan putusannya;

PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa tentang eksepsi Tergugat mengenai gugatan Penggugat kabur (obscuur libel) dengan alasan Penggugat sangat tidak cermat dan tidak berdasar menggugat Tergugat dengan Perbuatan Melawan Hukum, karena faktanya Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum yang berlaku, melainkan semua yang dilakukan oleh Tergugat telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, atas eksepsi Tergugat tersebut Penggugat dalam repliknya telah membantah dengan mengatakan bahwa gugatannya sudah sangat jelas dan terurai di dalam posita maupun petitum gugatan, dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat lain bahwa

eksepsi Tergugat sudah berkenaan dengan bantahan terhadap materi pokok perkara (*verweer ten principale*) yang memerlukan pembuktian, oleh karenanya eksepsi Tergugat tidak beralasan hukum maka patut ditolak;

Dalam Pokok Perkara

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat dan Tergugat telah hadir, kemudian Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan para pihak baik secara langsung di depan persidangan sebagaimana maksud Pasal 130 HIR, maupun melalui forum mediasi sesuai PERMA RI Nomor 1 Tahun 2016 yang dipandu oleh Mediator Drs. Abu Aeman, SH, tetapi upaya tersebut tidak berhasil dan Penggugat tetap mohon perkaranya diperiksa dan diputus;

Menimbang, bahwa perkara ini adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Tuntutan Ganti Kerugian yang diakibatkan dari Perbuatan Melawan Hukum yang timbul dari obyek benda tidak bergerak berdasar Pasal 1365 KUH Perdata, vide Buku Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan halaman 194 yang disusun oleh M. Yahya Harahap, S.H. dan diterbitkan oleh Sinar Grafika, maka penyelesaian sengketa tetap berdasarkan asas *actor sequitur forum rei* sesuai ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR, oleh karena itu perkara ini merupakan kewenangan relatif Pengadilan Agama Yogyakarta;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai pokok sengketa, maka terlebih dahulu Majelis Hakim harus mempertimbangkan

mengenai apakah Penggugat dan Tergugat mempunyai kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut Hukum (*legal standing*) dalam perkara ini, bahwa berdasarkan dalil Penggugat yang tidak dibantah bahkan diakui dengan tegas oleh Tergugat dan dikuatkan oleh bukti Tergugat dengan bukti bertanda T.1 berupa akad pembiayaan Murabahah Nomor 044/MRB80180001/IV/16 tanggal 19 April 2016, maka dinyatakan terbukti Penggugat dan Tergugat mempunyai hubungan hukum dalam bentuk akad murabahah yaitu pemberian fasilitas pembiayaan murabahah terkait pembelian satu bidang tanah dan bangunan rumah baru terletak di dusun Sedogan RT 003 RW 22 Kelurahan Lumbungrejo Kecamatan Tempel Kabupaten Sleman, dimana Penggugat berkedudukan sebagai debitor dan Tergugat sebagai kreditor;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim lebih lanjut perlu mempertimbangkan tentang formalitas gugatan dalam hal mendudukkan subyek hukum dalam suatu gugatan baik pihak Penggugat maupun pihak Tergugat. Dalam perkara ini Penggugat mendudukkan PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Yogyakarta sebagai Tergugat, menurut pendapat Majelis Hakim tidak salah, beralasan jika kantor cabang suatu badan hukum PT digugat maka yang bertanggung jawab tetaplah kantor pusat, karena pada dasarnya keuntungan yang bersumber dari aktivitas kantor cabang maupun kantor pusat menjadi pemasukan bagi kantor pusat, mereka tidak memiliki kekayaan sendiri yang terpisah oleh karena itu tetap berinduk pada kantor pusat, demikian pula yang terjadi pada PT Bank BNI Syariah, maka menggugat kantor cabang sama artinya dengan menggugat kantor pusat atau alamat kantor cabang dapat dijadikan sebagai alamat pihak Tergugat, hal ini logis dan konsisten dengan

konsep badan hukum serta legal mandatory setelah terbitnya Undang-Undang nomor 40 Tahun 2007 tentang Undang-Undang Perseroan Terbatas. Lain halnya kalau kantor cabang menggugat, tentunya kantor cabang tidak dapat menggugat atau berkedudukan sebagai Penggugat selama ia tidak diberi surat kuasa khusus untuk menggugat oleh kantor pusat atau Direksi, apabila tidak diberi surat kuasa khusus maka kepala cabang tidak memiliki hak untuk menggugat, karena ia bukan direksi maka kepala cabang tidak punya *legal standing* berdasarkan surat kuasa ataupun undang-undang, karena dalam perkara ini kedudukan PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Yogyakarta sebagai Tergugat maka sudah benar;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka meskipun berdasarkan bukti T.5 dan T.6 obyek sengketa berupa sebidang tanah seluas 129 m² berikut bangunan rumah yang ada diatasnya dengan sertifikat hak milik nomor 02537/ Lumbungrejo, yang dibebani dengan Hak Tanggungan tersebut pemegangnya adalah PT. Bank BNI Syari'ah berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Selatan, Penggugat dan Tergugat mempunyai *legal standing* dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa pada pokoknya dalil gugatan Penggugat adalah Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena Tergugat selalu memberikan tekanan kepada Penggugat atas pembayaran kewajiban Penggugat kepada Tergugat terkait fasilitas pembiayaan Griya IB Hasanah Murabahah dan Tergugat memasang tulisan "RUMAH INI DALAM PENGAWASAN BANK" di rumah Penggugat, yang mengakibatkan Penggugat merasa malu dan merugikan Penggugat serta Tergugat dalam menyelesaikan

perkara syari'ah tanpa menggunakan prinsip-prinsip syari'ah, tetapi dengan mengancam akan melakukan lelang Hak Tanggungan atas tanah milik Penggugat, padahal Penggugat telah beritikad baik dan meminta keringanan guna menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa disamping gugatan pokok, Penggugat mengajukan gugatan assesoir tentang petitum nonor 7 yaitu menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar Bij voo Raad) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet dari Tergugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mempertimbangkan lebih dahulu mengenai gugatan pokok sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Tergugat pada pokoknya membantah dalil-dalil Penggugat yang berbunyi Penggugat telah beritikad baik dan meminta keringanan guna menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat dan Penggugat sangat kaget dan shock atas perbuatan Tergugat yang selalu memberi tekanan dan memasang tulisan "rumah ini dalam pengawasan bank" serta Tergugat dalam menyelesaikan perselisihan dengan Penggugat tanpa menggunakan prinsip-prinsip syari'ah merupakan dalil yang tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya, faktanya Penggugat yang tidak mempunyai itikad baik untuk melunasi kewajibannya kepada Tergugat, Penggugat mulai tidak membayar kewajibannya kepada Tergugat sejak tanggal 31 Juli 2016, sedangkan Tergugat telah berupaya memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk bisa mengembalikan kondisi kemampuan membayar melalui tawaran upaya restrukturisasi pembiayaan dengan cara menyesuaikan antara besaran angsuran dengan kesanggupan membayar dari Penggugat namun tidak

mendapat respon positif, Tergugat juga telah melakukan negosiasi dan musyawarah dengan Penggugat untuk menemukan penyelesaian terbaik atas tunggakan angsuran pembiayaan, akan tetapi usaha tersebut juga tidak membuahkan hasil positif dan usaha terakhir yang dilakukan oleh Tergugat adalah memperingatkan Penggugat melalui surat teguran 3 kali;

Menimbang, bahwa karena dalil Penggugat dibantah oleh Tergugat dengan mengemukakan dalil Penggugat lah yang tidak mempunyai itikad baik untuk melunasi kewajibannya kepada Tergugat, maka sesuai asas beban pembuktian berimbang sebagaimana ketentuan Pasal 163 HIR Jo. Pasal 1865 KUH Perdata, Majelis Hakim membebani Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya lebih dahulu, kemudian membebani Tergugat untuk membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa yang harus dibuktikan oleh Penggugat adalah Penggugat telah beritikad baik dan meminta keringanan kepada Tergugat dalam rangka memenuhi kewajiban pembayaran angsuran Kepada Tergugat dan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat serta Tergugat tidak menggunakan prinsip-prinsip syariah dalam menyelesaikan perselisihannya dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan bukti fotokopi dari fotokopi Undang Undang No. 3 tahun 2006, fotokopi dari Salinan Peraturan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan nomor Per-04/BL/2007 dan fotokopi dari fotokopi Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000, dengan tanda P.1 sampai dengan P.3, dan bukti-bukti tersebut semuanya telah bermeterai cukup dan Tergugat tidak membantahnya,

meskipun demikian terhadap bukti-bukti tersebut Majelis Hakim berpendapat karena yang dijadikan bukti adalah undang-undang dan peraturan maka bukti yang diajukan oleh Penggugat semuanya bukan merupakan alat bukti yang mendukung gugatan Penggugat, karena alat bukti tersebut tidak terkait dengan peristiwa atau kejadian atau perbuatan yang menunjukkan adanya iktikad baik dan permintaan keringanan yang dilakukan oleh Penggugat dalam rangka memenuhi kewajiban pembayarannya kepada Tergugat dan tidak terkait pula dengan terjadinya peristiwa Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat terhadap Penggugat serta tidak terkait dengan peristiwa Tergugat telah melanggar atau tidak sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dalam menyelesaikan perselisihannya dengan Penggugat, melainkan merupakan peraturan-peraturan yang dijadikan dasar pertimbangan dalam mengambil keputusan;

Menimbang, bahwa terkait dengan dalil Penggugat telah beritikad baik dan meminta keringanan guna menyelesaikan kewajiban pembayaran angsuran kepada Tergugat dan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum serta Tergugat tidak menggunakan prinsip-prinsip syariah dalam menyelesaikan perselisihannya dengan Penggugat adalah merupakan suatu fakta peristiwa atau kejadian yang terjadi setelah adanya akad pembiayaan Griya IB Hasanah Murabahah yang harus dibuktikan oleh Penggugat, namun demikian bukti-bukti Penggugat semuanya telah ada sebelum akad pembiayaan antara Penggugat dan Tergugat tersebut dibuat dan Penggugat tidak mengajukan bukti-bukti lainnya yang dapat mendukung dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa berdasar pada ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata dimana Tergugat dapat dikwalifisir melakukan Perbuatan Melawan Hukum apabila ada suatu perbuatan Tergugat yang memenuhi salah satu kriteria/syarat/unsur dari Perbuatan Melawan Hukum yaitu:

- melanggar pasal undang-undang atau,
- melanggar hak subyektif orang lain atau,
- melanggar norma-norma kesusilaan atau,
- melanggar azas kepatutan

dan pada diri Tergugat mengandung unsur kesalahan dalam melaksanakan perbuatannya. Adapun unsur-unsur kesalahan yaitu :

- adanya unsur kesengajaan atau,
- adanya unsur kelalaian, dan
- tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf.

Disamping itu, akibat Perbuatan Melawan Hukum Tergugat harus ada kerugian yang diderita oleh Penggugat, serta adanya hubungan kausal antara perbuatan Tergugat dengan kerugian Penggugat;

Menimbang, bahwa apakah Tergugat dalam hal penagihan piutangnya kepada Penggugat telah memenuhi kriteria/syarat/unsur dari Perbuatan Melawan Hukum seperti tersebut diatas, ternyata Penggugat tidak mengajukan bukti-bukti terkait dengan hal-hal tersebut dan juga Penggugat tidak mengajukan bukti-bukti terkait adanya kerugian Penggugat yang timbul dari Perbuatan melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat, maka gugatan Penggugat tentang Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian Penggugat dinyatakan tidak terbukti;

Menimbang, bahwa atas dalil Penggugat, Tergugat menyelesaikan perkara syari'ah tanpa menggunakan prinsip-prinsip syari'ah, tetapi dengan mengancam akan melakukan lelang Hak Tanggungan atas tanah milik Penggugat, dalam hal ini pun bukti-bukti Penggugat tidak mendukung dalilnya tersebut;

Menimbang, bahwa sedangkan yang harus dibuktikan oleh Tergugat adalah Penggugat telah tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat atau Penggugat memiliki itikad buruk dalam menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat dan Tergugat telah memberikan teguran/ peringatan/ somasi sampai 3 kali, demikian pula Tergugat sebelum memasang plakat tulisan RUMAH INI DALAM PENGAWASAN BANK telah menginformasikan kepada Penggugat melalui surat resmi tanggal 4 November 2016 dan surat tersebut diterima oleh Penggugat tanggal 8 November 2016, serta tujuan pemasangan plakat/ tulisan tersebut adalah merupakan salah satu bentuk upaya penyelamatan dan penyelesaian pembiayaan yang dapat dilakukan oleh Tergugat telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat dan juga merupakan upaya pencegahan agar rumah dan tanah yang dijadikan jaminan atas utang yang telah jatuh tempo tidak diperjual belikan atau dialihkan oleh Pemiliknya kepada pihak ketiga;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat dengan tanda T.1, T.2, T.3, T.4, T.5, T.6 dan T.7 semuanya cocok dengan aslinya dan bermeterai cukup kecuali bukti dengan tanda T.2, T.3 dan T.4 Tergugat tidak dapat menunjukkan aslinya karena ada pada Penggugat, bukti-bukti tersebut tidak dibantah oleh Penggugat, oleh karenanya bukti Tergugat

semuanya telah memenuhi syarat formil, maka dapat diterima sebagai bukti yang sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda T.1 yang merupakan akta autentik sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna (volledig) dan mengikat (bindende) terbukti Tergugat telah memberikan fasilitas pembiayaan murabahah kepada Penggugat dengan maksimum pembiayaan sebesar Rp.645.456.896,00 (enam ratus empat puluh lima juta empat ratus lima puluh enam ribu delapan ratus sembilan puluh enam rupiah), yang merupakan hutang Penggugat kepada Tergugat, dengan kewajiban mengangsur dalam jangka waktu 143 bulan dengan nominal angsuran sejumlah Rp. 4.513.685,00 per bulan, terhitung sejak tanggal 19 April 2016 sampai dengan tanggal 18 Maret 2028 dan di jaminan dengan tanah sertifikat hak milik (SHM) nomor 02537/LUMBUNGHARJO seluas 129 m², berikut bangunan No. Dokumen 01 IMB No. 0867/IMB/VII/2011, tanggal 18 Juli 2011 terletak di dusun Sedogan RT 003 RW 22 Kelurahan Lumbungrejo Kecamatan Tempel Kabupaten Sleman;

Menimbang, bahwa sedangkan berdasarkan bukti bertanda T.5 dan T.6 terbukti bahwa jaminan yang berupa tanah sertifikat hak milik (SHM) nomor 02537/LUMBUNGHARJO seluas 129 m², berikut bangunan No. Dokumen 01 IMB No. 0867/IMB/VII/2011, tanggal 18 Juli 2011 terletak di dusun Sedogan RT 003 RW 22 Kelurahan Lumbungrejo Kecamatan Tempel Kabupaten Sleman, untuk keperluan pendaftarannya di Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat telah dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) nomor 528/2016 tanggal 29 Agustus 2016, selanjutnya telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan dengan nomor 06560/2016, tanggal 14 September 2016 dengan

irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa sehingga mempunyai kekuatan eksekutorial, yang memberikan Peringkat Pertama dengan nilai tanggungan sejumlah Rp. 325.556.896,00 (tiga ratus dua puluh lima juta lima ratus lima puluh enam ribu delapan ratus sembilan puluh enam rupiah), sedangkan pemegang Hak Tanggungan tersebut adalah PT. Bank BNI Syari'ah Berkedudukan Dan Berkantor Pusat di Jakarta Selatan atau Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab menjawab antara Penggugat dan Tergugat diperoleh fakta Penggugat mulai tidak membayar kewajiban pembayaran angsuran atas fasilitas pembiayaan murabahah kepada Tergugat (sebagai pembiayaan yang berkategori macet) sejak tanggal 31 Juli 2016;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda T.2, T.3 dan T.4 terbukti dalam menghadapi pembiayaan yang macet Tergugat telah memberitahukan dan memberikan kesempatan yang cukup agar Penggugat melakukan pembayaran angsuran pembiayaan yang menunggak terhitung pada tanggal 3 November 2016 sebesar Rp. 17.945.184,00 agar diselesaikan sebelum tanggal 24 November 2016, dimana surat somasi I diterima tanggal 8 November 2016, sedang pada somasi II Penggugat diberitahu dan diberi kesempatan untuk membayar angsuran pembiayaan yang menunggak sebesar Rp.14.045.184,00 agar diselesaikan sebelum tanggal 25 November 2016, dimana surat somasi II diterima tanggal 22 November 2016 dan pada somasi III Penggugat diberitahu dan diberi kesempatan untuk membayar angsuran pembiayaan yang menunggak sebesar Rp. 17.793.607,00 agar diselesaikan sebelum tanggal 20 Februari 2017 dimana surat somasi III diterima tanggal 13 Februari 2017;

Menimbang, bahwa sedangkan berdasarkan bukti T.7 terbukti Tergugat telah memberi peringatan agar Penggugat segera menyelesaikan tunggakan dan angsuran bulan berjalan sebelum tanggal 24 November 2016 disertai pemberitahuan jika Tergugat tidak mengindahkan peringatan, maka 15 hari sejak surat diterbitkan pada tanggal 4 November 2016 Tergugat akan melakukan pemasangan plakat yang berisi "Tanah dan bangunan ini adalah Jaminan BNI Syari'ah" di atas tanah dan bangunan obyek sengketa, dan apabila tidak ada penyelesaian tunggakan dari Penggugat, maka 30 hari kalender sejak pemasangan plakat diatas Tergugat akan melakukan pemasangan plakat "Rumah dan Tanah ini dijual";

Menimbang, bahwa berdasarkan pada bukti T.1 terbukti bahwa Penggugat dan Tergugat telah saling menyetujui atau sepakat apabila Tergugat menilai Penggugat tidak dapat melaksanakan pembayaran pembiayaan, maka Tergugat dapat melakukan tindakan-tindakan memasang papan tanda, stiker atau bentuk-bentuk lain yang dipasang atau dituliskan pada obyek agunan atau jaminan Pembiayaan, dan hal yang demikian itu bukan merupakan tindakan pencemaran nama baik Penggugat atau perbuatan tidak menyenangkan dan bukan pula tindakan yang melanggar hukum, sehingga Penggugat tidak akan mengajukan gugatan perdata maupun pengaduan pidana.

Menimbang, bahwa bersarkan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, selanjutnya berdasarkan asas *lex specialis derogate lex generalis* maka dalam hal Penggugat dan Tergugat telah mengatur sendiri yang menjadi urusannya maka berlakulah apa yang sudah

diperjanjikan secara sukarela dan hal ini mengesampingkan aturan umumnya sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa menepati isi kesepakatan merupakan sebuah keniscayaan yang harus dijunjung tinggi oleh yang bersepakat, hal tersebut sesuai dengan ketentuan pasal 1338 KUHPPerdata, yang berbunyi sebagai berikut : “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”;

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian pembiayaan yang telah disepakati oleh kedua pihak tidak bertentangan pula dengan Syari’at Islam, maka kesepakatan tersebut mengikat bagi kedua pihak, hal sesuai dengan Hadits Rasulullah SAW, berbunyi :

حَدَّثَنَا أَبُو بَكْرِ قَالَ: حَدَّثَنَا ابْنُ أَبِي زَائِدَةَ، عَنْ أَشْعَثَ، عَنْ عَامِرٍ، عَنْ شَرِيحٍ، قَالَ: الْمُسْلِمُونَ عِنْدَ شُرُوطِهِمْ مَا أَمْ يُغْصَنَ لِلَّهِ

(4/ 450) - 22024 مصنف ابن أبي شيبة.

Artinya : “Orang-Orang muslim itu terikat dengan perjanjian yang mereka buat sepanjang (isi perjanjiannya) tidak menentang Allah”;

Menimbang, bahwa tentang dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat dalam menyelesaikan perkara syari’ah tanpa menggunakan prinsip-prinsip syari’ah, tetapi dengan mengancam akan melakukan lelang Hak Tanggungan atas tanah milik Penggugat, Majelis Hakim berpendapat oleh

karena Penggugat telah wanprestasi maka Tergugat berhak melaksanakan haknya;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas dinyatakan Tergugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil bantahannya, sehingga gugatan Penggugat dinyatakan tidak terbukti dan dinyatakan tidak berdasarkan hukum oleh karenanya patut ditolak;

Menimbang, bahwa karena gugatan pokok ditolak maka gugatan assesoir ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 181 ayat (1) HIR, Penggugat sebagai pihak yang kalah, dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini;

Memperhatikan, segala peraturan perundang undangan yang berlaku dan Hukum Syar'i yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

Dalam Eksepsi

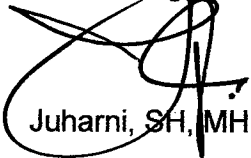
1. Menolak eksepsi Tergugat;


Dalam Pokok Perkara


1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 966.000,00 (sembilan ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Agama Yogyakarta pada hari Selasa tanggal 06 Maret 2018 M. bertepatan dengan tanggal 18 Jumadil Tsaniyah 1439 H., oleh kami Drs. Waluyo, SH. sebagai Ketua Majelis dan Juharni, SH, MH. serta Drs. Rusliansyah, SH

masing-masing sebagai hakim Anggota, serta diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 12 Maret 2018 M, bertepatan dengan tanggal 24 Jumadil Tsaniyah 1439 H, oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut, dibantu Rosiati, S.Ag sebagai Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat;

Hakim Anggota I

Juharni, SH, MH


Ketua Majelis;
Drs. Waluyo, SH.

Hakim Anggota II

Drs. Rusliansyah, SH

Panitera Pengganti

Rosiati, S.Ag

Perincian Biaya Perkara :

| | | |
|---------------------|------|------------|
| 1. Pendaftaran Tk I | :Rp. | 30.000,00 |
| 2. Biaya Proses | :Rp. | 50.000,00 |
| 3. Biaya Panggilan | :Rp. | 875.000,00 |
| 4. Redaksi | :Rp. | 5.000,00 |
| 5. Meterai | :Rp. | 6.000,00 |
| <hr/> | | |
| Jumlah | :Rp. | 966.000,00 |

(sembilan ratus enam puluh enam ribu rupiah)