



PENGADILAN AGAMA YOGYAKARTA
PENETAPAN

Nomor Perkara : 0454/Pdt.G/2017/PA.Yk

Jenis Perkara : EKONOMI SYARIAH

Antara

BETA SANDITIAS UTOMO Bin DJUMADI
SELI NOVITASARI, ST., MT binti SALEH HUSIN

Melawan

PT Bank BNI Syariah, dkk

Ditetapkan Tanggal : 02 Oktober 2017

Diminutasi Tanggal : 04 Oktober 2017

PENETAPAN

Nomor 0454/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 penetapan dalam perkara Ekonomi Syariah antara :

Beta Sanditias Utomo bin Djumadi, Umur 31 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta, Pendidikan Strata I, Alamat Jalan Banteng Raya No. 02 Rt 08 Rw 31 Kelurahan Sinduharjo Kecamatan Ngaglik Kabupaten Sleman sebagai Penggugat I;

Sely Novita Sari, ST, MT binti Saleh Husin, Umur 28 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta, Pendidikan Strata II, Alamat Jalan Banteng Raya No. 2 Rt 08 Rw 31 Kelurahan Sinduharjo Kecamatan Ngaglik Kabupaten Sleman, sebagai Penggugat II, dalam hal ini Penggugat I dan Penggugat II memberikan kuasa kepada Rinanto Suryadhimirtha, SH, M.Sc, Sigit Riyanto, SH dan Arif Faozi, S.Ag ketiganya Advokat yang beralamat di Law Office Rinanto Suryadhimirtha & Associates Perum Griya Taman Asri Blok C No. 356 Pandowoharjo Kecamatan Sleman Kabupaten Sleman, berdasarkan

surat kuasa khusus tanggal 4 September 2017, sebagai

Para Penggugat;

melawan

PT Bank BNI Syariah, berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Selatan yang beralamat di Jalan HR Rasuna Said Kavling 10 cq PT BNI Syariah cabang Pembantu Bantul yang beralamat di jalan Jend. Sudirman, Kabupaten Bantul sebagai Tergugat;

Ir. Edwin Rusdi, SH, M.kn, M. Hum (Notaris & PPAT) yang beralamat di jalan Parangtritis km 3,5 No.112 Sewon Bantul sebagai **Turut Tergugat I**;

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta yang beralamat di Gedung Keuangan Negara (GKN) Jalan Kusumanegara No.11, Yogyakarta, sebagai **Turut Tergugat II**;

Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bantul yang beralamat di Jalan Lingkar Timur, Manding, Tiringgo, Bantul, sebagai **Turut Tergugat III**;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara;

Telah mendengar keterangan Para Penggugat;

DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 04 September 2017 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama

Yogyakarta dengan Nomor 0454/Pdt.G/2017/PA.Yk tanggal 04 September 2017 mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Para Penggugat selaku Debitur telah mendapatkan Surat Keputusan Pembiayaan Nomor : YGS/ 2015/ 00089/ R tertanggal 2 November 2015 dari Tergugat untuk meminjam uang sebesar Rp.150.000.000,- (Seratus lima puluh juta Rupiah) untuk membeli 1 (satu) unit rumah tinggal 1 lantai dengan luas tanah 76 m² (Tujuh puluh enam meter persegi) dan luas bangunan 40 m² (Empat puluh meter persegi) berlokasi di Ngentak Kelurahan Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, D.I.Yogyakarta dengan bukti kepemilikan SHM Nomor 18644/ Bangunjiwo tanggal 6 April 2015 dan IMB Nomor 2489/ DP/ VI/ 2015 tanggal 23 Juni 2015, yang akan diikat Hak Tanggungan I (Pertama) sebesar Rp.150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah). Bahwa harga rumah tersebut sebesar Rp.220.000.000,- (Dua ratus dua puluh juta rupiah), dengan perincian uang muka dari Para Penggugat sebesar Rp.70.000.000,- (Tujuh puluh juta rupiah), selanjutnya untuk kekurangannya Para Penggugat selanjutnya berhutang sebesar Rp.150.000.000,- (Seratus lima puluh juta Rupiah) kepada Tergugat .
2. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, maka selanjutnya Para Penggugat menandatangani Akad Pembiayaan Murabahah Nomor : 063/ MRB8010280001/ XI/ 15 tertanggal 26 November 2015, dengan perincian harga 1 (satu) unit rumah tinggal 1 lantai dengan luas tanah 76 m² (Tujuh puluh enam meter persegi) dan luas bangunan 40 m² (Empat puluh meter persegi) berlokasi di Ngentak Kelurahan Bangunjiwo, Kecamatan

Kasih, Kabupaten Bantul, D.I. Yogyakarta dengan harga Rp.220.000.000,- (Dua ratus dua puluh juta Rupiah), selanjutnya terlebih dahulu Para Penggugat membayar uang muka sebesar Rp.70.000.000,- (Tujuh puluh juta rupiah) kepada Tn Sukarman sebagai pihak penjual, adapun kekurangannya maka Para Penggugat sebagai Debitur berhutang kepada Tergugat sebagai Kreditur sebesar Rp.150.000.000,- (Seratus lima puluh juta Rupiah), dengan demikian kenyataan sesungguhnya Akad Pembiayaan Murabahah Nomor : 063/ MRB8010280001/ XI/ 15 tertanggal 26 November 2015 tidak memenuhi prinsip syariah karena Tergugat sebagai perbankan syariah harus menguasai dan memiliki terlebih dahulu rumah tersebut yang menjadi Obyek Sengketa perkara a quo, selanjutnya baru Tergugat menjualnya kepada Para Penggugat, tetapi justru bertentangan dengan prinsip syariah karena sejak awal pembelian rumah tersebut Para Penggugat sebagai pihak pembeli terlebih dahulu selalu berhubungan dengan Tn Sukarman sebagai pihak penjual, hal ini dapat dibuktikan dengan pembayaran uang muka sebesar Rp.70.000.000,- (Tujuh puluh juta Rupiah), selanjutnya Para Penggugat sebagai Debitur meminjam uang kepada Tergugat sebesar Rp.150.000.000,- (Seratus lima puluh juta Rupiah) karena harga rumah tersebut sebesar Rp.220.000.000,- (Dua ratus dua puluh juta Rupiah). Bahwa dengan demikian Akad Pembiayaan Murabahah Nomor : 063/ MRB8010280001/ XI/ 15 tertanggal 26 November 2015 tersebut bertentangan dengan prinsip syariah karena kenyataan sesungguhnya Tergugat sebagai Kreditur sebagai perbankan syariah hanya berperan meminjamkan uang kepada Para Penggugat sebagai Debitur sebesar

Rp.150.000.000,- (Seratus lima puluh juta Rupiah) serta Tergugat meminta margin keuntungan sebesar Rp.223.199.940,- (Dua ratus dua puluh tiga juta seratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus empat puluh Rupiah) diluar pinjaman hutang pokok, maka jumlah keseluruhan hutang yang harus dibayar Para Penggugat sebagai Debitur sebesar Rp.373.199.940,- (Tiga ratus tujuh puluh tiga juta seratus sembilan puluh sembilan ribu Sembilan ratus empat puluh Rupiah), maka jelas Tergugat melakukan Riba Al Qard (Hutang) atau Riba Jahiliyah !!!

Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, Obyek Sengketa dengan bukti kepemilikan SHM No.1844 yang terletak di desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Propinsi D.I.Yogyakarta dengan Surat Ukur Tanggal 2/ 03/ 2015 No.17206/ Bangunjiwo/ 2015 Luas 76 m2 (Tujuh puluh enam meter persegi) yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III tertanggal 6 April 2015, yang dibebankan Hak Tanggungan Nomor 00727/ 2016 Peringkat Pertama APHT PPAT Insinyur Edwin Rusdi, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan/ Turut Tergugat I Nomor 41/ 2016 Tanggal 27/1/2016

Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, hal tersebut berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No : 61 (Enam puluh satu) tertanggal 26 November 2015 Penggugat I/ Pemberi kuasa memberikan kuasa kepada Tergugat/ Penerima Kuasa dihadapan Turut Tergugat I untuk menjamin pelunasan hutang Para Penggugat/ Debitur sebesar Rp.373.199.940,- (Tiga ratus tujuh puluh tiga juta seratus sembilan puluh sembilan ribu Sembilan ratus empat puluh Rupiah)/ sejumlah uang yang

dapat ditentukan dikemudian hari berdasarkan perjanjian utang piutang yang ditandatangani oleh Debitur/ Pemberi Kuasa/ Penggugat I dengan Tergugat sampai sejumlah nilai Tanggungan sebesar Rp.150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah)

Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, juga diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 00727/ 2016 Kabupaten/ Kota Bantul, Propinsi D.I.Yogyakarta yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp.150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah) tertanggal 29/ 02/ 2016.

Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan No : 41/ 2016 dihadapan Turut Tergugat I Para Penggugat sebagai Pemberi Hak Tanggungan/ Debitur dan Tergugat sebagai Penerima Hak Tanggungan/ Kreditur dinyatakan telah dibuat dan ditandatangani perjanjian utang piutang yang dibuktikan dengan Akta dibawah tangan yang bermaterai cukup dibuat di Yogyakarta tanggal 26 November 2015 Nomor 063/ MRB8010280001/ XI/ 15. Bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitur sejumlah Rp.373.199.940,- (Tiga ratus tujuh puluh tiga juta seratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus empat puluh Rupiah) / sejumlah uang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan sebesar Rp.150.000.000,- (Seratus lima puluh juta Rupiah) terhadap Obyek Sengketa berdasarkan jual beli berdasarkan Akta Jual Beli

Nomor 590/ 2015 tanggal 26 November 2015 yang dibuat oleh Turut Tergugat I.

Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, Akta Jual Beli No.50/ 2015 pada tanggal 26 November 2015 antara Tn Sukarman yang berkedudukan sebagai pihak pertama/ Penjual dengan Tn Beta Sanditias Utomo yang berkedudukan sebagai pihak kedua/ Pembeli dihadapan Turut Tergugat I terhadap Obyek Sengketa perkara a quo.

Bahwa merujuk table rincian biaya yang diterbitkan oleh Tergugat tertanggal 1 November 2015 Harga Perolehan Obyek Sengketa perkara a quo Rp.220.000.000,- (Dua ratus dua puluh juta Rupiah), maka terlebih dahulu Para Penggugat sebagai pembeli terlebih dahulu memberikan uang muka sebesar Rp.70.000.000,- (Tujuh puluh juta Rupiah) kepada Tn Sukarman selaku pihak penjual, selanjutnya untuk kekurangannya maka Para Penggugat/ Debitur berhutang Rp.150.000.000,- (Seratus lima puluh juta Rupiah) kepada Tergugat/ Kreditur, serta Tergugat setelah memberikan pinjaman uang tersebut maka Tergugat/ Kreditur minta keuntungan Rp.223.199.940,- (Dua ratus dua puluh tiga juta seratus sembilan puluh Sembilan ribu Sembilan ratus empat puluh Rupiah), dalam hal ini jelas pihak Tergugat/ Kreditur bukan berkedudukan sebagai pihak penjual terhadap Obyek Sengketa sebagaimana yang tercantum dalam Akad Pembiayaan Murabahah Nomor : 063/ MRB8010280001/ XI/ 15 tertanggal 26 November 2015, tetapi kenyataan sesungguhnya Tergugat/ Kreditur adalah pihak yang memberikan pinjaman hutang Rp.150.000.000,- (Seratus lima puluh juta Rupiah) kepada Para Penggugat/ Debitur, selanjutnya Tergugat/ Kreditur

minta syarat keuntungan pinjaman hutang tersebut/ Margin sebesar Rp.223.199.940,- (Dua ratus dua puluh tiga juta seratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus empat puluh Rupiah) diluar pinjaman hutang pokok, sehingga jumlah keseluruhan hutang yang harus dibayar oleh Para Penggugat Rp.150.000.000,- (Seratus lima puluh juta Rupiah) ditambah Keuntungan Bank/ Margin sebesar Rp.223.199.940,- (Dua ratus dua puluh tiga juta seratus sembilan puluh sembilan ribu Sembilan ratus empat puluh Rupiah), maka jumlah keseluruhannya Rp.373.199.940,- (Tiga ratus tujuh puluh tiga juta seratus sembilan puluh sembilan ribu Sembilan ratus empat puluh Rupiah), dapat disimpulkan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor : 063/ MRB8010280001/ XI/ 15 tertanggal 26 November 2015 hanyalah kamufase di atas kertas ???!!! Pihak Tergugat melakukan Riba Al Qard (Hutang) atau Riba Jahiliyah !!!

Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, maka Para Penggugat diberikan Surat Kuasa Membeli Tanah Nomor : YGS/ 2015/ 00089/ Wakalah oleh Tergugat untuk melakukan transaksi pembelian barang dengan Tn Sukarman terhadap Obyek Sengketa perkara a quo, dengan demikian kenyataan sesungguhnya terjadinya Akad Pembiayaan Murabahah tersebut baru terjadi saat Para Penggugat sebagai pembeli memberikan uang muka pembayaran kepada Tn Sukarman sebagai penjual sebesar Rp.70.000.000,- (Tujuh puluh juta rupiah) dengan kesepakatan harga rumah sebesar Rp.220.000.000,- (Dua ratus dua puluh juta Rupiah), sehingga untuk kekurangan sebesar Rp.150.000.000,- (Seratus lima puluh juta Rupiah) dengan jalan Para Penggugat sebagai Debitur berhutang kepada

Tergugat sebagai Kreditur, selanjutnya Tergugat sebagai perbankan syariah melakukan pelanggaran prinsip syariah dengan membuat seolah olah Tergugat memberikan kuasa untuk membeli Obyek Sengketa kepada Tn Sukarman sebagai pihak penjual, padahal kenyataan sesungguhnya sesuai prinsip syariah Tergugat harus memiliki dan menguasai terlebih dahulu Obyek Sengketa tersebut, selanjutnya baru Tergugat menjual Obyek Sengketa kepada Para Penggugat.

Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, lebih-lebih seolah-olah Para Penggugat membuat surat pernyataan tertanggal 26 November 2015 yang isinya adalah Para Penggugat berhutang kepada Tergugat sebesar Rp.150.000.000,- (Seratus lima puluh juta Rupiah) dan Tergugat minta dikembalikan sebesar Rp.373.199.940,- (Tiga ratus tujuh puluh tiga juta seratus sembilan puluh sembilan ribu Sembilan ratus empat puluh Rupiah), dengan demikian Tergugat telah melakukan Riba Al Qard (Hutang) atau Riba Jahiliyah !!!

3. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, terdapat Kuasa Jual Nomor : 063/ MRB8010280001/ XI/ 15/ PKJ tertanggal 26 November 2015 dengan klausul untuk dan atas nama Para Penggugat/ Pemberi Kuasa berhak menandatangani Akta Jual Beli, pelepasan hak, member, meminta dan menerima segala keterangan dan laporan, membuat serta menandatangani semua surat atau akta yang diperlukan, menerima uang hasil penjualan, pelepasannya dan memberi tanda penerimaannya (kwitansinya) dan perbuatan yang dianggap perlu dan berguna untuk itu, tidak ada yang dikecualikan, maka dicermati nyata-nyata Kuasa Mutlak karena tidak

memperhatikan sama sekali hak-hak yang ada pada diri Para Penggugat selaku debitur. Bahwa penggunaan Kuasa Mutlak sudah tidak diperkenankan / dilarang dilakukan. Pelarangan Kuasa Mutlak telah disebutkan dan diatur dalam Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak, sehingga bertentangan dengan fakta maupun aturan hukum yang berlaku, maka dinyatakan Batal demi hukum

Mohon disebut sebagai : Obyek Sengketa

Vide : Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 2678 K / Pdt / 1992 Tanggal 27 Oktober 1994 dinyatakan “ Bank Cabang sebagai perpanjangan Bank Pusat dapat digugat dan menggugat “

Kaidah Hukum :

Bahwa Pengadilan Tinggi telah keliru dalam pertimbangannya yang mengatakan bahwa Bank Duta cabang Lhokseumawe hanya merupakan cabang dari Bank Duta Pusat, dengan demikian tidak mempunyai legitimasi Personal Standi In Yudicio, padahal cabang adalah perpanjangan tangan dari kantor pusat, oleh karena itu dapat digugat dan menggugat

Sehingga gugatan yang ditujukan kepada Agamsyah Hamidy selaku Manager Operasional Bank Duta Cabang Lhokseumawe dalam kapasitasnya sebagai Manager berdasarkan perjanjian akte perjanjian kredit dalam rangka perikatan dengan permohonan Kasasi adalah mempunyai legitimasi dalam jabatannya mewakili

Bank Duta cabang Lhokseumawe, oleh karena itu gugatan tersebut adalah sah menurut hukum

Vide : Pasal 118 HIR / Pasal 142 RBg ayat (1) yang menyatakan : “ Tuntutan perdata, pertama-tama yang harus diperiksa di Pengadilan Negeri, dimasukkan dengan surat gugatan yang ditandatangani oleh Penggugat atau kuasanya sesuai dengan pasal 123 HIR/ 147 RBg, kepada Ketua Pengadilan Negeri yang meliputi daerah hukum dimana Tergugat berdiam, atau jika tidak diketahui kediamannya, maka di tempat tinggalnya “

Vide : Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 4 K / Sip / 1958 Tanggal 13 Desember 1958 dinyatakan “ Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak “

4. Bahwa Para Penggugat sebagai Debitur selama berjalan 2 (dua tahun) selalu lancar melakukan pembayaran kepada Tergugat selaku Kreditur sebanyak 21 (Dua puluh satu) dikalikan angsuran Rp.2.075.000,- (Dua juta tujuh puluh lima ribu Rupiah), maka jumlah keseluruhan sebesar Rp.43.575.000,- (Empat puluh tiga juta lima ratus tujuh puluh lima ribu Rupiah), selanjutnya setelah Para Penggugat mendalami ilmu agama khususnya ingin hijrah dari Riba, maka Para Penggugat berkeinginan segera melunasi hutang pokok kepada Tergugat, dengan demikian Para Penggugat masih memiliki kekurangan pembayaran hutang pokok sebesar Rp.106.425.000,- (Seratus enam juta empat ratus dua puluh lima ribu Rupiah) kepada Tergugat, selanjutnya Para Penggugat sebagai Debitur

yang beritikad baik dan kooperatif telah menyampaikan permohonan pelunasan hutang pokok tersebut serta telah menunjukkan uang pelunasannya telah siap dalam buku rekening tabungan, tetapi tidak mendapatkan tanggapan dengan baik dari Tergugat.

5. Bahwa dengan tetap merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, maka Para Penggugat selaku Debitur yang beritikad baik dan kooperatif mohon pengayoman hukum dan keadilan kepada Ketua Pengadilan Agama Yogyakarta Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo agar dapat ditetapkan pelunasan hutang pokok kepada Tergugat sebesar Rp.106.425.000,- (Seratus enam juta empat ratus dua puluh lima ribu Rupiah), serta agar Tergugat menyerahkan SHM No.1844 yang terletak di desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Propinsi D.I.Yogyakarta dengan Surat Ukur Tanggal 2/ 03/ 2015 No.17206/ Bangunjiwo/ 2015 Luas 76 m2 (Tujuh puluh enam meter persegi) yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III tertanggal 6 April 2015, yang dibebankan Hak Tanggungan Nomor 00727/ 2016 Peringkat Pertama APHT PPAT Insinyur Edwin Rusdi, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan/ Turut Tergugat I Nomor 41/ 2016 Tanggal 27/1/2016 tanpa beban apa pun yang menjadi Obyek Sengketa perkara a quo.
6. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, maka Tergugat selaku perbankan syariah melanggar prinsip-prinsip syariah sehingga akadnya Fasid (rusak) dan mengandung Riba Al Qard (Hutang) atau Riba Jahiliyah, yang kembali dijabarkan sebagai berikut :

Dalam Akta Pembiayaan Murabahah No.063/ MRB8010280001/ XI/ 15 tanggal 26 November 2015 tersebut, dalam Pasal 2 (Dua) Bab Pembiayaan Obyek Sengketa perkara a quo yang dijual Bank/ Tergugat kepada Nasabah/ Pembeli/ Para Penggugat disepakati dan diterima dengan harga Rp.373.199.940,- (Tiga ratus tujuh puluh tiga juta seratus sembilan puluh sembilan ribu Sembilan ratus empat puluh Rupiah), dengan perincian sebagai berikut :

1) Harga Perolehan	Rp.220.000.000,-
2) Uang Muka	Rp. 70.000.000,-
3) Pembiayaan Bank (Pokok Pembiayaan)	Rp.150.000.000,-
4) Keuntungan Bank (Margin)	Rp.223.199.940,-
5) Harga Jual Bank	Rp.373.199.940,-

(Maksimum Pembiayaan Bank)

Bahwa kenyataan sesungguhnya telah terjadi praktek yang bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah karena terjadinya Akad Pembiayaan Murabahah No.063/ MRB8010280001/ XI/ 15 tanggal 26 November 2015 tersebut antara Para Penggugat sebagai Debitur dengan Tergugat sebagai Kreditur yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I langsung disepakati antara kedua belah pihak, padahal rumah yang dipesan sama sekali belum dimiliki Bank/ Tergugat, dalam hal ini SHM No.1844 yang terletak di desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Propinsi D.I.Yogyakarta dengan Surat Ukur Tanggal 2/ 03/ 2015 No.17206/ Bangunjiwo/ 2015 Luas 76 m2 (Tujuh puluh enam meter persegi) yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III tertanggal 6 April 2015, yang dibebankan

Hak Tanggungan Nomor 00727/ 2016 Peringkat Pertama APHT PPAT Insinyur Edwin Rusdi, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan/ Turut Tergugat I Nomor 41/ 2016 Tanggal 27/1/2016 yang menjadi Obyek Sengketa perkara a quo.

Dengan demikian Tergugat selaku perbankan syariah dan Turut Tergugat I telah lalai melanggar prinsip-prinsip syariah sehingga mengakibatkan Akad Pembiayaan Murabahah No.063/ MRB8010280001/ XI/ 15 tanggal 26 November 2015 tersebut menjadi tidak sah dan hukum jual belinya terlarang.

Perlu diketahui oleh Tergugat dan Turut Tergugat I, berdasarkan sabda Nabi Muhammad Shallallahu alaihi wa sallam, dari Hakim bin Hizam, " Wahai Rasulullah ! Seseorang datang kepadaku untuk membeli suatu barang, kebetulan barang tersebut sedang tidak ku miliki, apakah boleh aku menjualnya kemudian aku membeli barang yang diinginkan dari pasar ? maka Nabi Muhammad shallallahu alaihi wa sallam menjawab, " Jangan engkau jual barang yang belum engkau miliki " (HR Abu Daud 3505 dan dishahihkan al-Albani).

Dalam kasus perkara a quo, maka Tergugat selaku pihak lembaga keuangan syariah belum memiliki rumah tersebut/ Obyek sengketa perkara a quo, sementara Tergugat selaku bank syariah telah menjualnya kepada Para Penggugat selaku nasabah, maka praktek semacam ini dilarang karena termasuk menjual barang yang belum dimiliki bank syariah/ Tergugat Hal ini merujuk pada panduan perbankan syariah yang disusun oleh AAOIFI (Accounting and Auditing Organization of Islamic Finance Institution),

lembaga resmi Internasional yang menyusun Standar Operasional Prosedur lembaga keuangan syariah, beranggotakan para ulama dan pakar ekonomi Islam yang dipilih dari seluruh dewan syariah di bank-bank syariah dunia, berpusat di Bahrain, didirikan pada tahun 1991. Saat ini AAOIFI telah mensahkan 41 (empat puluh satu) standar operasional produk Lembaga Keuangan Islam. Juga telah mengeluarkan 84 (delapan puluh empat) standar operasional akuntansi Lembaga Keuangan Islam.

Selanjutnya dinyatakan “ Haram hukumnya pihak lembaga keuangan menjual barang dalam bentuk Murabahah, sebelum barang tersebut dimilikinya. Maka tidak sah hukumnya kedua belah pihak menandatangani akad Murabahah sebelum pihak lembaga keuangan syariah membeli dan menerima barang yang dipesan oleh nasabah dari pihak penjual pertama “ (AAOIFI, al-Ma’ayir as-Syari’iyyah, hlm.94).

Sehingga terbukti sebaliknya, yang diberikan Bank/ Tergugat kepada nasabah/ Para Penggugat adalah uang dan bukan rumah. Namun bank/ Tergugat memberikan sejumlah uang pinjaman sebesar Rp.150.000.000,- (Seratus lima puluh juta Rupiah) kepada nasabah/ Para Penggugat yang digabungkan dengan uang muka/ dp Rp.70.000.000,- (Tujuh puluh juta Rupiah) milik Para Penggugat sendiri untuk membeli rumah tersebut/ Obyek Sengketa perkara a quo dengan harga rumah Rp.220.000.000,- (Dua ratus dua puluh juta Rupiah), maka hakekat transaksinya adalah utang-piutang dan bukan jual beli ???!!! Dan tentu saja Riba !!! Bentuknya keuntungan yang dihasilkan dari utang-piutang, karena bank/ Tergugat memberikan uang tunai Rp.150.000.000,- (Seratus lima puluh juta Rupiah) dan akan

menerima Margin/ Keuntungan sebanyak Rp.223.199.940,- (Dua ratus dua puluh tiga juta seratus sembilan puluh sembilan ribu Sembilan ratus empat puluh Rupiah) setelah tanggal 25 November 2030, dengan jelas akad Murabahah tersebut hanya kamufase di atas kertas ???!!!

Vide : Ustad Ammi Nur Baits, Pengantar Fiqih Jual Beli, Pustaka Muamalah 2016, Yogyakarta, Ctk.Kedua dalam hlm.28-31 dinyatakan " Contoh Kasus : Murabahah Bank Syariah.

Menurut bapak Muhammad Abdus Shomad,SE,MM (salah seorang mantan praktisi di salah satu bank syariah) menjelaskan bahwa dalam praktek bank syariah terdapat dua model pembiayaan Murabahah.

Model 1

Calon nasabah yang butuh untuk membeli rumah, datang kepada sebuah Bank, lalu mengatakan : Saya ingin membeli sebuah rumah (misalnya) yang dijual si fulan/ developer, dengan harga Rp 100 juta, setelah melalui proses analisa dan survey kemudian perwakilan bank tersebut menulis akad jual beli antara dia dengan orang yang hendak membeli rumah (calon nasabah). Setelah melalui perhitungan tertentu perwakilan Bank ini mengatakan : Saya akan jual kepadamu rumah tersebut dengan harga Rp 150 juta untuk jangka waktu 5 tahun.

Kemudian perwakilan bank tersebut akan memberikan kepada orang yang ingin membeli rumah, sejumlah uang seharga rumah dengan mengatakan : Silahkan beli rumah tersebut, sementara

perwakilan bank tersebut tetap dikantornya, tidak pergi ke pemilik rumah.

Pada praktek Murabahah model 1 di atas terdapat 2 kesalahan :

Pertama, Akad jual beli Murabahah langsung disepakati antara pihak bank syariah dan nasabah, padahal rumah yang dipesan sama sekali belum dimiliki bank.

Bila hal ini terjadi maka akad Murabahahnya tidak sah dan hukum jual belinya terlarang, berdasarkan sabda Nabi shallallahu alaihi wa sallam, dari Hakim bin Hizam, "Wahai Rasulullah ! Seseorang datang kepadaku untuk membeli suatu barang, kebetulan barang tersebut sedang tidak ku miliki, apakah boleh aku menjualnya kemudian aku membeli barang yang diinginkan dari pasar ? maka Nabi Muhammad shallallahu alaihi wa sallam menjawab, " Jangan engkau jual barang yang belum engkau miliki " (HR Abu Daud 3505 dan dishahihkan al-Albani).

Dalam kasus jual beli rumah di atas, pihak lembaga keuangan syariah belum memiliki rumah tersebut, sementara bank telah menjualnya kepada nasabah. Praktek semacam ini dilarang, karena termasuk menjual barang yang belum dimiliki bank.

Dalam panduan perbankan syariah yang disusun oleh AAOIFI (Accounting and Auditing Organization of Islamic Finance Institution), lembaga resmi Internasional yang menyusun Standar Operasional Prosedur lembaga keuangan syariah, beranggotakan para ulama dan pakar ekonomi Islam yang dipilih dari seluruh dewan

syariah di bank-bank syariah dunia, berpusat di Bahrain, didirikan pada tahun 1991. Saat ini AAOIFI telah mensahkan 41 (empat puluh satu) standar operasional produk Lembaga Keuangan Islam. Juga telah mengeluarkan 84 (delapan puluh empat) standar operasional akuntansi Lembaga Keuangan Islam.

“ Haram hukumnya pihak lembaga keuangan menjual barang dalam bentuk Murabahah, sebelum barang tersebut dimilikinya. Maka tidak sah hukumnya kedua belah pihak menandatangani akad Murabahah sebelum pihak lembaga keuangan syariah membeli dan menerima barang yang dipesan oleh nasabah dari pihak penjual pertama “ (AAOIFI, al-Ma’ayir as-Syari’iyah, hlm.94).

Kedua, yang diberikan bank kepada nasabah adalah uang dan bukan rumah. Namun bank memberikan sejumlah uang kepada nasabah untuk membeli rumah tersebut. Sehingga hakekat transaksinya adalah utang-piutang, bukan jual beli. Sementara bank mengambil margin dari transaksi ini. Dan tentu saja riba. Bentuknya keuntungan yang dihasilkan dari utang piutang. Karena bank memberikan uang tunai 100 juta Rupiah dan akan menerima sebanyak 150 juta setelah lima tahun. Sementara akad Murabahah hanya kamufase di atas kertas.

Vide : DR.Erwandi Tarmizi,MA Pakar Fikih Muamalat Kontemporer, Ctk.Keempatbelas, Oktober,2016, Penerbit PT Berkat Mulia Insani, hlm.385 - 387 Bab Hukum Riba :

ALLAH berfirman :

- “ ALLAH telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan Riba “
(QS.Al-Baqarah : 275)
- “ Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada ALLAH dan tinggalkan sisa Riba (yang belum dipungut) jika kamu orang-orang yang beriman “(QS.Al-Baqarah : 278)
- “ Maka jika kamu tidak mengerjakan (meninggalkan sisa Riba), maka ketahuilah bahwa ALLAH dan Rasul NYA akan memerangimu “ (QS.Al-Baqarah : 279)
- “ ALLAH telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan Riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil Riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan) dan urusannya (terserah) kepada ALLAH. Orang yang kembali (mengambil Riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka mereka kekal di dalamnya “ (QS.Al-Baqarah : 279).
- “ Jauhi tujuh hal yang membinasakan ! Para sahabat berkata, “ Wahai Rasulullah ! apakah itu ? Beliau, bersabda, “ Syirik kepada ALLAH, sihir, membunuh jiwa yang diharamkan ALLAH tanpa haq, memakan harta Riba, memakan harta anak yatim, lari dari medan perang dan menuduh wanita beriman yang lalai berzina “ (Muttafaq ‘ alaih)
- Diriwayatkan dari Baraa ‘ bin ‘ Azib radhilallahu anhu bahwa Nabi shallallahu alaihi wa sallam bersabda “ Dosa Riba terdiri dari 72

pintu. Dosa Riba yang paling ringan adalah bagaikan seorang laki-laki yang menzinai ibu kandungnya “ (HR Thabrani). Ia didhaifkan oleh mayoritas ulama hadis. Akan tetapi ‘ Ajluni mensiqahkannya dan hadis ini dinyatakan shahih li ghairihi oleh Al Albani

- Diriwayatkan dari Anas bin Malik, radhiyallahu anhu bahwa Nabi shallallahu alaihi wa sallam bersabda, “ Sesungguhnya 1 dirham yang didapatkan oleh seorang laki-laki dari hasil Riba lebih besar dosanya di sisi ALLAH daripada berzina 36 kali “ (HR Ibnu Abi Dunya. Al Albani menyatakan derajat hadis ini shahih li ghairihi)
- Sebagaimana diriwayatkan oleh Jabir radhiyallahu anhu “ Rasulullah shallallahu alaihi wa sallam mengutuk orang yang makan harta Riba, yang memberikan Riba, penulis transaksi Riba dan kedua saksi transaksi Riba. Mereka semuanya sama (berdosa) “ (HR Muslim)

Vide : Ustad DR.Erwandi Tarmizi,MA Pakar Fikih Muamalat Kontemporer, Ctk.Keempatbelas, Oktober,2016, Penerbit PT Berkat Mulia Insani, hlm.444- 445 dinyatakan : Kesalahan praktik yang terjadi di lapangan pada tahap ini, sebagian lembaga keuangan syariah langsung menuliskan akad jual beli Murabahah, yaitu pihak lembaga menjual rumah dengan spesifikasi yang dijelaskan nasabah seharga sekian ditambah laba sekian yang dilunasi dalam tempo waktu tertentu

Bila hal ini terjadi maka akad Murabahahnya tidak sah dan hukum jual belinya diharamkan, berdasarkan sabda Nabi shallallahu alaihi wa sallam, ” Diriwayatkan dari Hakim bin Hizam, ia berkata, ” Wahai

Rasulullah ! seseorang datang kepadaku untuk membeli suatu barang, kebetulan barang tersebut sedang tidak ku miliki, apakah boleh aku menjualnya kemudian aku membeli barang yang diinginkan dari pasar ? maka Nabi shallallahu alaihi wa sallam menjawab, " Jangan engkau jual barang yang belum engkau miliki ! (HR Abu Daud. Hadis ini dishahihkan oleh Al-Albani).

Nabi shallallahu alaihi wa sallam bersabda, " Tidak halal menggabungkan antara akad pinjaman dan jual beli, tidak halal dua persyaratan dalam satu jual beli, tidak halal keuntungan barang yang tidak dalam jaminanmu dan tidak halal menjual barang yang bukan milikmu " (HR Abu Daud. Menurut Al-Albani derajat hadis ini hasan shahih).

Dalam kasus jual beli rumah di atas, pihak lembaga keuangan syariah belum memiliki rumah tersebut, namun pihak lembaga telah menjualnya kepada nasabah. Ini yang dilarang oleh Nabi shallallahu alaihi wa sallam, yaitu menjual barang yang belum lagi dimiliki.

Selanjutnya juga dijelaskan oleh DR.Erwandi Tarmizi,MA Pakar Fiqih Muamalat Kontemporer, Ctk.Keempatbelas, Oktober,2016, Penerbit PT Berkat Mulia Insani, hlm.445 : " Dalam panduan perbankan Syariah yang disusun oleh AAOIFI yang berpusat di Bahrain ditegaskan, Haram hukumnya pihak lembaga keuangan menjual barang dalam bentuk Murabahah sebelum barang tersebut dimilikinya. Maka tidak sah hukumnya kedua belah pihak menandatangani Akad Murabahah sebelum pihak lembaga keuangan

syariah membeli dan menerima barang yang dipesan oleh nasabah dari pihak penjual pertama ”

” Karena tahap ini hanya sekedar janji dari kedua belah pihak yang sifatnya tidak mengikat, maka pihak Bank tidak boleh meminta uang muka (down payment) kepada nasabah ”

” Fatwa haramnya menarik uang muka pada tahap ini dikeluarkan oleh Majma Al Fiqh Al Islami (divisi fikih OKI) No : 72 (3/8) tahun 1993 yang berbunyi, ” Tidak boleh memberikan dan menerima uang muka pada tahapan janji yang dilakukan dalam transaksi Murabahah lil amir bisysyiraa dan uang muka boleh diambil pada tahapan selanjutnya ”

” Untuk keabsahan Murabahah juga disyaratkan pada tahap ini calon pembeli yang datang ke bank syariah tidak boleh melakukan transaksi apapun dengan pihak penjual pertama sebelum ia mengajukan Murabahah kepada pihak bank ”

Selanjutnya dalam hlm.447 dinyatakan :” Tahap Kedua, pihak lembaga keuangan syariah membeli barang yang dipesan oleh nasabah untuk dirinya dan bukan atas nama pemesan. Biasanya dibeli dengan cara tunai. Setelah dibeli, barang harus diterima terlebih dahulu oleh lembaga sebelum dijual kepada nasabah ”

” Sering terjadi kesalahan dalam praktek Murabahah tahap ini, pihak bank syariah mewakilkan kepada nasabah untuk membeli dan menerima barang ”

” Praktek ini merupakan rekayasa pelegalan RIBA. Ini juga yang ditekankan oleh AAOIFI bila lembaga keuangan syariah terpaksa

harus mewakilkan kepada nasabah, pada dasarnya lembaga keuangan syariah membeli barang secara langsung dari penjual. Dan Lembaga Keuangan Syariah boleh melakukan transaksi pembelian barang dengan perwakilan asalkan bukan nasabah Murabahah yang menjadi wakilnya, namun dalam kondisi terpaksa boleh saja nasabah sebagai wakil Lembaga Keuangan Syariah untuk pembelian barang tidak langsung menjualkan barang tersebut kepada dirinya. Akan tetapi Lembaga Keuangan Syariah langsung yang menjualkannya kepada nasabah setelah dimiliki terlebih dahulu oleh Lembaga Keuangan Syariah ”

” Dan juga wajib memisahkan antara dua jaminan (tanggung jawab resiko barang) : jaminan lembaga keuangan dan jaminan nasabah yang sebagai wakil lembaga keuangan untuk membeli barang Murabahah. Yaitu dengan adanya waktu yang terpisah antara akad mewakilkan kepada nasabah untuk membeli dan akad pembelian nasabah dengan Murabahah dengan cara nasabah menyetujui melaksanakan akad wakalah. Dalil yang mengharuskan akad Lembaga Keuangan Syariah mewakilkan kepada nasabah dibuat terpisah dari akad Murabahah Lembaga Keuangan Syariah dengan nasabah, agar tidak terjadi syubhat RIBA dengan mengikat antara akad Wakalah dengan Akad Murabahah (menjadi satu) ”

” Juga sering terjadi kesalahan dalam praktek Murabahah tahap ini, dimana pihak bank menjual barang kepada nasabah tanpa terlebih dahulu menerima barang tersebut ”

” Akad jual beli Murabahah ini fasid (rusak) dan haram, karena terdapat larangan Rasulullah menjual barang sebelum diterima. Diriwayatkan dari Hakim bin Hizam ia berkata, ” Wahai Rasulullah, saya sering jual beli, apa jual beli yang halal dan haram ? Nabi shallallahu alaihi wa sallam bersabda, ” Wahai anak saudaraku ! Bila engkau membeli sebuah barang jangan dijual sebelum barang tersebut engkau terima (HR Ahmad. Imam Nawawi menyatakan derajat hadis ini hasan) ”

Vide : Ustad Ammi Nur Baits, Pengantar Fiqih Jual Beli, Ctk-2, Pustaka Muamalah 2016, hlm.88 – 89 dinyatakan : Riba secara bahasa artinya tambahan atau tumbuh. ALLAH berfirman, “ Maka (masing-masing) mereka mendurhakai Rasul Tuhan mereka, lalu ALLAH menyiksa mereka dengan siksaan yang rabiyyah (QS.Al-Haaqqah : 10)

Rabiyyah artinya siksa yang terus diberikan tanpa putus

ALLAH juga berfirman, “ Kemudian apabila telah Kami turunkan air di atasnya, hiduplah bumi itu dan suburlah” (QS.Al-Hajj : 5)

Dalam ayat ini ada kata “rabat” yang artinya tumbuh

Secara istilah, para ulama mendefinisikan riba dengan berbagai definisi, diantaranya, “ Tambahan khusus yang dimiliki salah satu dari dua orang yang melakukan transaksi tanpa ada imbalan sebaliknya”

Makna “tambahan” dapat kita rinci :

1. Tambahan karena penundaan pembayaran utang, disebut Riba

Dain.

2. Tambahan karena perbedaan kuantitas pada transaksi benda ribawi yang sejenis, disebut Riba Fadhl.
3. Tambahan dalam perbedaan waktu penyerahan untuk tukar menukar benda ribawi, disebut Riba Nasiah.

Selanjutnya pada hlm.95 – 98 dinyatakan : Macam-macam Riba, Pertama, Riba al-Qard (Hutang), inilah yang sering dikenal dengan Riba Jahiliyah.

Yaitu pertambahan dalam hutang sebagai imbalan tempo pembayaran (Ta'khir), baik disyaratkan ketika jatuh tempo pembayaran atau diawal tempo pembayaran.

Inilah Riba yang pertama kali diharamkan ALLAH Subhanahu wa Ta'alla dalam firmanNYA : " Orang-orang yang makan (mengambil) Riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan Riba, Padahal ALLAH telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan Riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil Riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan) ; dan urusannya (terserah) kepada ALLAH. Orang yang kembali (mengambil Riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka ; mereka kekal di dalamnya " (QS Al- Baqarah : 275)

Riba ini juga yang disabdakan Rasulullah Shallallahu alaihi wa sallam : “ Riba Jahiliyah dihapus dan awal Riba yang dihapus adalah Riba Al Abas bin Abdilmutholib, maka sekarang seluruhnya dihapus “ (HR Muslim 3009)

ALLAH dan Rasul-NYA mengharamkan riba dalam utang piutang, karena murni berisi kezhaliman, dalam bentuk memakan harta orang lain dengan batil, karena tambahan yang diambil orang yang berpiutang dari yang berhutang tanpa imbalan (I'lam Al Muwaqifi'in, 1/ 387)

Beberapa Bentuk Riba di Masa Jahiliyah

Pada masa jahiliyah, riba diterapkan dalam beberapa bentuk, diantaranya,

(1) Riba pinjaman

Sebagaimana dinyatakan dalam satu kaidah dimasa jahiliyah :

“Berikan perpanjangan utangku, aku akan menambahnya”

Imam Qatadah – ulama tabiin – menyatakan, “Sesungguhnya riba di masa jahiliyah bentuknya : Ada seseorang yang menjual barang untuk dibayar secara kredit. Ketika sudah datang waktu pembayarannya, sementara orang yang berhutang itu tidak mampu membayarnya, dia menanggukkan pembayarannya dan menambah nilai harganya”

Imam Atha' menuturkan, “ Dahulu Tsaqif pernah berhutang uang kepada Bani al-Mughirah pada masa jahiliyah. Ketika datang masa pembayaran, mereka berkata : “ Kami akan tambahkan jumlah

hutang yang akan kami bayar, tetapi tolong ditangguhkan pembayarannya". Lalu turunlah firman ALLAH, " Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda " (QS.Ali-Imran : 130)

7. Bahwa dengan tetap merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, Para Penggugat lebih lebih sangat terkejut karena setelah menyampaikan permohonan pelunasan hutang pokok karena dana uangnya udah siap, tetapi ditolak oleh Tergugat tanpa alasan yang jelas, justru mendapatkan ancaman dan intimidasi akan dilakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa perkara a quo, sehingga Para Penggugat menarik Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dalam perkara a quo juga agar Turut Tergugat II untuk tidak menerima dan memproses atau menunda / ditangguhkan permintaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan permintaan Tergugat, sedangkan Turut Tergugat III untuk tidak mengeluarkan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) sebaga salah satu persyaratan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atau tidak melakukan peralihan hak apa pun terhadap Obyek Sengketa perkara a quo sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai hukum tetap karena Akad Pembiayaan Murabahah No.063/ MRB8010280001/ XI/ 15 tertanggal 26 November 2015 menjadi Fasid (rusak) karena Riba Al Qard (Hutang) atau Riba Jahiliyah.
8. Bahwa untuk menjamin gugatan Para Penggugat tidak sia-sia belaka, maka Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Yogyakarta Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk berkenan melakukan Sita

Persamaan / Sita Penyesuaian terhadap SHM No.1844 yang terletak di desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Propinsi D.I.Yogyakarta dengan Surat Ukur Tanggal 2/ 03/ 2015 No.17206/ Bangunjiwo/ 2015 Luas 76 m2 (Tujuh puluh enam meter persegi) yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III tertanggal 6 April 2015, yang dibebankan Hak Tanggungan Nomor 00727/ 2016 Peringkat Pertama APHT PPAT Insinyur Edwin Rusdi, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan/ Turut Tergugat I Nomor 41/ 2016 Tanggal 27/1/2016 yang menjadi Obyek Sengketa perkara a quo.

8. Bahwa untuk menjamin tanah Obyek Sengketa perkara a quo tidak dialihkan dalam bentuk apapun sebagaimana dimaksud dengan pasal 227 HIR, maka Para Penggugat mohon diletakkan Sita Persamaan / Sita Penyesuaian Vide : M.Yahya Harahap,S.H. yang berjudul "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", Sinar. Grafika, Ctk.Ketujuh, April 2008, hlm.318 Tentang Barang Agunan tidak dapat disita, tetapi dapat diterapkan Sita Penyesuaian, menjelaskan " ...Peradilan harus menegakkan Sita Penyesuaian, pengadilan dilarang mengabulkan dan meletakkan sita di atas tanah dan rumah A tersebut, karena pada barang itu telah lebih dahulu melekat hak agunan bank di atasnya. Yang dapat dikabulkan dan diterapkan hanya Sita Penyesuaian atas alasan, di atas barang itu telah melekat lebih dahulu hak agunan kepada pihak lain. Demikian Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1829 K/Pdt/1992 tanggal 2-6-1994."

9. Bahwa mengingat gugatan Para Penggugat ini didukung oleh bukti-bukti yang sempurna, maka sudah sepatutnya mohon agar terhadap putusan perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi dari Tergugat dan Para Turut Tergugat.

10. Bahwa Para Penggugat telah berusaha menempuh dengan jalan musyawarah mufakat / Mediasi kepada Tergugat tetapi tidak ada tanggapan dengan baik, sehingga Para Penggugat terpaksa mengajukan gugatan perkara a quo

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Yogyakarta cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk memeriksa, mengadili serta memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

1. Menyatakan Turut Tergugat II untuk tidak menerima dan memproses atau menunda / ditangguhkan permintaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan permintaan Tergugat sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap terhadap tanah Obyek Sengketa perkara a quo
2. Menyatakan Turut Tergugat III untuk tidak mengeluarkan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) sebagai salah satu persyaratan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atau melakukan peralihan hak apa pun terhadap SHM No.1844 yang terletak di desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Propinsi D.I.Yogyakarta dengan Surat Ukur Tanggal 2/

03/ 2015 No.17206/ Bangunjiwo/ 2015 Luas 76 m2 (Tujuh puluh enam meter persegi) yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III tertanggal 6 April 2015, yang dibebankan Hak Tanggungan Nomor 00727/ 2016 Peringkat Pertama APHT PPAT Insinyur Edwin Rusdi, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan/ Turut Tergugat I Nomor 41/ 2016 Tanggal 27/1/2016, sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai hukum tetap.

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Persamaan / Sita Penyesuaian atas tanah Obyek Sengketa.
3. Menyatakan bahwa sebidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya SHM No.1844 yang terletak di desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Propinsi D.I.Yogyakarta dengan Surat Ukur Tanggal 2/ 03/ 2015 No.17206/ Bangunjiwo/ 2015 Luas 76 m2 (Tujuh puluh enam meter persegi) yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III tertanggal 6 April 2015, yang dibebankan Hak Tanggungan Nomor 00727/ 2016 Peringkat Pertama APHT PPAT Insinyur Edwin Rusdi, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan/ Turut Tergugat I Nomor 41/ 2016 Tanggal 27/1/2016 disebut sebagai Obyek Sengketa
4. Menyatakan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I telah melakukan Riba Al-Qard (Hutang) atau Riba Jahiliyah.
5. Menyatakan Hak Tanggungan terhadap tanah Obyek Sengketa SHM No.1844 yang terletak di desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Propinsi D.I.Yogyakarta dengan Surat Ukur Tanggal 2/ 03/ 2015

No.17206/ Bangunjiwo/ 2015 Luas 76 m2 (Tujuh puluh enam meter persegi) yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III tertanggal 6 April 2015, yang dibebankan Hak Tanggungan Nomor 00727/ 2016 Peringkat Pertama APHT PPAT Insinyur Edwin Rusdi, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan/ Turut Tergugat I Nomor 41/ 2016 Tanggal 27/1/2016 dengan pemegang Hak Tanggungan Tergugat menjadi Non Executable / Tidak mempunyai kekuatan Eksekutorial dan Batal demi Hukum karena Akad Pembiayaan Murabahah Nomor : 063/ MRB8010280001/ XI/ 15 tertanggal 26 November 2015 menjadi Fasid (rusak) dan Riba Al-Qard (Hutang) atau Riba Jahiliyah.

6. Menyatakan Surat Pernyataan Berhutang Para Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp.373.199.940,- (Tiga ratus tujuh puluh tiga juta seratus sembilan puluh sembilan ribu Sembilan ratus empat puluh Rupiah) menjadi Fasid (rusak) dan Riba Al-Qard (Hutang) atau Riba Jahiliyah.
7. Menyatakan Perjanjian Kuasa Jual Nomor : 063/ MRB8010280001/ XI/ 15/ PKJ tertanggal 26 November 2015 dari Para Penggugat kepada Tergugat menjadi Fasid (rusak) dan Riba Al-Qard (Hutang) atau Riba Jahiliyah
8. Menyatakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No : 61 antara Para Penggugat sebagai Pemberi Kuasa dan Tergugat sebagai Penerima Kuasa yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I menjadi Fasid (rusak) dan Riba Al-Qard (Hutang) atau Riba Jahiliyah.
9. Menyatakan Para Penggugat selaku Debitur sebagai korban Riba maka berhak mendapatkan perlindungan hukum untuk dengan melunasi hutang pokok sebesar Rp.106.425.000,- (Seratus enam juta empat ratus dua puluh lima ribu Rupiah),

10. Menyatakan Penggugat I adalah pemilik secara hukum atas Obyek Sengketa.
11. Menyatakan sah secara hukum bukti surat yang diajukan Para Penggugat.
12. Menghukum Tergugat untuk menghapus Riba Al-Qard (Hutang)/ Riba Jahiliyah/ Margin Keuntungan sebesar Rp.223.199.940,- (Dua ratus dua puluh tiga juta seratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus empat puluh Rupiah).
13. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan SHM No.1844 yang terletak di desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Propinsi D.I.Yogyakarta dengan Surat Ukur Tanggal 2/ 03/ 2015 No.17206/ Bangunjiwo/ 2015 Luas 76 m2 (Tujuh puluh enam meter persegi) yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III tertanggal 6 April 2015, yang dibebankan Hak Tanggungan Nomor 00727/ 2016 Peringkat Pertama APHT PPAT Insinyur Edwin Rusdi, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan/ Turut Tergugat I Nomor 41/ 2016 Tanggal 27/1/2016 kepada Para Penggugat tanpa beban apa pun.
14. Menyatakan bahwa putusan perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi dari Tergugat dan Para Turut Tergugat
15. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara a quo
16. Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh dalam putusan perkara a quo

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Kuasa Hukum Para Penggugat telah datang menghadap ke persidangan, sedangkan Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak datang menghadap ke persidangan, kemudian Kuasa Hukum Para Penggugat menyatakan mencabut gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk meringkas penetapan ini cukup ditunjuk hal ihwal sebagaimana tercantum dalam berita acara sidang;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat telah menyatakan mencabut gugatannya dan pencabutan perkara tersebut dilakukan sebelum materi perkaranya diperiksa atau sebelum Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III mengajukan jawaban, oleh karenanya Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III belum terserang kepentingannya, maka berdasarkan pasal 271 R.V. pencabutan perkara tersebut dapat dinyatakan secara sepihak dan tidak perlu adanya persetujuan dari Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;

Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan tersebut permohonan Para Penggugat untuk mencabut gugatannya dapat dikabulkan dan perkara ini dinyatakan selesai karena dicabut;

Menimbang, bahwa oleh karena inisiatif pencabutan perkara ini datangnya dari Para Penggugat sendiri maka berdasarkan ketentuan Pasal 272 Rv, Para Penggugat patut dihukum untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng;

MENETAPKAN

1. Mengabulkan permohonan para Penggugat untuk mencabut perkaranya;
2. Menyatakan perkara nomor 0454/Pdt.G/2017/PA.Yk, dicabut
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 776.000,00 (tujuh ratus tujuh puluh enam ribu rupiah) secara tanggung renteng ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Agama Yogyakarta pada hari senin tanggal 02 Oktober 2017 Masehi, bertepatan dengan tanggal 12 Muharram 1439 Hijriyah, oleh kami Drs. Waluyo, SH sebagai Ketua Majelis, Hj. Juharni, SH, MH dan Drs. H. Khamimudin, MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari itu juga. oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota dan dibantu oleh Rosiati, S.Ag sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa

Hukum Para Penggugat tanpa hadirnya Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III.



Ketua Majelis;

Drs. Waluyo, SH

Hakim Anggota I

Hj. Juharni, SH, MH

Hakim Anggota II

Drs. H. Khamimudin, MH

Panitera Pengganti

Roslati, S.Ag

Perincian Biaya Perkara :

1. Pendaftaran Tk I	:Rp	30.000,00
2. Biaya Proses	:Rp	50.000,00
3. Biaya Panggilan	: Rp	685.000,00
3. Redaksi	:Rp	5.000,00
4. Meterai	:Rp	6.000,00
<hr/>		
Jumlah	:Rp	776.000,00

(tujuh ratus tujuh puluh enam ribu rupiah)