

PENGADILAN AGAMA YOGYAKARTA

PUTUSAN

Nomor Perkara : 514/Pdt.G/2017/PA.Yk

Jenis Perkara : EKONOMI SYARIAH

Antara

VENDY ADI SUKMA, ST Bin SUPARNO CHRISNANTO

Melawan

PT BANK BNI SYARIAH

Diputus Tanggal : 26 Maret 2018

Diminutasi Tanggal : 28 Maret 2018

PUTUSAN

Nomor 514/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 dalam sidang majelis hakim telah menjatuhkan putusan dalam perkara Ekonomi Syariah antara:

Vendy Adi Sukma, ST bin Suparno Chrisnanto, tempat dan tanggal lahir Yogyakarta, 18 November 1987, agama Islam, pekerjaan Karyawan Swasta, Pendidikan Strata I, tempat kediaman di Perum Riverside Kav. A 111 Sidobali Rt 29 Rw 09 Kelurahan Muja-Muju Kecamatan Umbulharjo Kota Yogyakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ir. E. Kuswandi, SH, MH, Titis Heruno, SH dan Adisa Indira Mandigani, SH Advokat 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, tempat kedudukan Jl. Kusumanegara No. 112 Umbulharjo 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 Susatya,
berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Oktober
2017, sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah mempelajari surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;

Telah mendengar keterangan Penggugat dan Tergugat;

Telah memeriksa bukti-bukti surat;

DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 25 September 2017 telah mengajukan permohonan Ekonomi Syariah, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama, dengan Nomor 514/Pdt.G/2017/PA.YK, tanggal 25 September 2017, dengan dalil-dalil pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat mempunyai tanah dan bangunan seluas 397 m2 yang terletak di Perum Riverside Kav.A.11 Sidobali, RT/RW 029/009, Kelurahan Muja Muju, Kecamatan Umbulharjo, Yogyakarta dengan bukti kepemilikan SHM No 03444/Mujamuju tanggal 23/07/2014;
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 sebagai mana yang tertulis dalam perjanjian akad pembiayaan murabahah No. YGS/2016/000033/K dengan

maksimum pembiayaan sebesar Rp.2.904.000.000,- (dua milyar sembilan ratus empat juta rupiah);

4. 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;
5. 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;
6. 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;
7. Bahwa karena Penggugat sedang merintis kembali usaha yang dijalannya, Penggugat meminta keringan kepada Tergugat atas kewajiban Penggugat kepada Tergugat yang belum bisa diselesaikan oleh Penggugat kepada Tergugat;
8. 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;

9. Bahwa seharusnya Tergugat dalam menyelesaikan perselisihan dengan Penggugat seharusnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah bukan dengan cara memberi ancaman atau intimidasi terhadap Penggugat;
10. 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 PerbankanSyariah. Walaupun didalam 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 DSN MUI 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 didalam ketentuan Akad Murabahah tidak adanya pasal yang mengatur tentang sengketa, maka barulah di berlakukan dengan

menggunakan Perjanjian/akad tambahan/ asesoir, yang persengketaannya berujung di Pengadilan Negeri;

11. 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".
12. 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;
13. 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 berbunyiapabilaterjadi 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 syari'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.

14. Bahwa tindakan yang diberikan kepada Penggugat oleh Tergugat dengan mengancam akan dilakukan Lelang atas tanah milik Penggugat dan menyelesaikan perkara syariah tanpa menggunakan prinsip-prinsip syariah merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum;
15. 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, *in casu* adalah hak Penggugat selaku Nasabah yang beritikad baik;

- b. Bertentangan dengan kewajiban sipelaku, yang mana dalam hal ini Tergugat tidak menggunakan prinsip-prinsip syariah dalam penyelesaian sengketa;
 - c. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian dalam pergaulan masyarakat yang baik atau terhadap harta benda orang lain. Yang mana perbuatan dari Tergugat telah menimbulkan kerugian dari Penggugat.
16. 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;
17. 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;
18. Bahwa apabila dihitung kerugian yang dialami oleh Penggugat yaitu secara Materiiil sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sedangkan kerugian yang dialami Penggugat secara Imateriil sebesar Rp.1.000.000.000, (satu milyar rupiah) apabila dijumlah secara keseluruhan kerugian yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp.1.500.000.000.- (satu milyar lima ratus juta rupiah);

19. Bahwa gugatan ini disampaikan semata-mata sebagai suatu upaya pemulihan keadaan seperti sebagaimana mestinya (*restitutio in integrum*), mengembalikan hak-hak Pengugat dan memulihkan kerugian Pengugat yang ditimbulkan oleh Tergugat, serta melindungi kepentingan Penggugat yang merupakan pemilik atas sebidangtanah dan bangunan seluas 397 m2 yang terletak di Perum Riverside Kav.A.11 Sidobali, RT/RW 029/009, Kelurahan Muja Muju, Kecamatan Umbulharjo, Yogyakarta dengan bukti kepemilikan SHM No 03444/ Muja muju tanggal 23/07/2014;
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 Vooer baar 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 sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sedangkan kerugian yang dialami Penggugat secara Imateriil sebesar Rp.1.000.000.000, (satu milyar rupiah) apabila dijumlah secara keseluruhan kerugian yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp.1.500.000.000.- (satu milyar lima ratus juta 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 datang menghadap kuasanya bernama 1. Muchlis Kusetianto, SH, MH, Bayu Septiyan, SH, MH, CIA dan Wiryawan Ariya Susatya;

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 03 November 2017 sampai dengan tanggal 27 November 2017 oleh Mediator Hakim Dra. Siti Baroroh, MSI 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 08 Januari 2018 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:

Obyek 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 ada 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 (Obscuur 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: YGS/2016/000033/K tanggal 10 Maret 2016, adapun pembiayaan tersebut diperlukan untuk pembelian tanah, sehingga maksimum pembiayaan yang diterima oleh Penggugat sebesar Rp. 2.904.000.000,- (dua milyar sembilan ratus empat juta rupiah), dengan jaminan berupa tanah beserta rumah di atasnya sesuai SHM No. 03444/Mujamuju, yang dituliskan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan

(APHT) No. 018/2016 tanggal 30 Maret 2016 yang kemudian terbit Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I No. 00570/2016.

3. Bahwa dalil dalam posita gugatan Penggugat pada butir 6 dan 7 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 dijalaninya, 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 13 Februari 2017. 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: 801/490105/2017/121 tanggal 14 Februari 2017;

- Surat Somasi II Nomor: 801/490105/2017/136 tanggal 3 Maret 2017
- Surat Somasi III Nomor: 801/490105/2017/213 tanggal 30 Maret 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 8 dan butir 9 yang pada intinya menyebutkan bahwa Penggugat sangat kaget dan shock atas perbuatan Tergugat yang selalu memberi tekanan seharusnya Tergugat dalam menyelesaikan perselisihan dengan Penggugat seharusnya sesuai dengan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, merupakan dalil yang tidak benar dan memutar balikkan fakta yang sebenarnya.

Bahwa pada faktanya, Tergugat tidak pernah memberikan tekanan, apalagi memberi ancaman atau intimidasi terhadap Penggugat. Tergugat selalu berusaha membantu Penggugat untuk bisa mengembalikan kondisi kemampuan membayar dari Penggugat dan memberikan cukup tenggang waktu yang dimulai dari awal mulai menunggak pembiayaan hingga saat ini, namun itikad baik Tergugat tersebut dibalas oleh Penggugat dengan pengajuan perkara a quo ke Pengadilan Agama Yogyakarta.

Bahwa atas perbuatan-perbuatan Penggugat tersebut patut untuk dipertanyakan, mengapa Penggugat sejak awal tidak ada itikad baik untuk meminta keringanan guna melaksanakan pembayaran kewajibannya???, dan mengapa Penggugat selalu menghindar apabila Tergugat ingin bertemu guna melakukan musyawarah untuk penyelesaian pembiayaan???

5. Bahwa dalil dalam posita gugatan Penggugat pada butir 10 dan butir 11 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 Penggugat secara sukarela menyerahkan jaminan berupa Tanah beserta rumah di atasnya sesuai SHM No. 03444/Mujamuju guna menjamin pelunasan pembiayaan Penggugat kepada Tergugat. Sebagai bentuk pengikatan objek jaminan berupa hak atas tanah, maka digunakan Hak Tanggungan yang merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah (Pasal 1 angka 1 Jo. Pasal 4 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UU Hak Tanggungan).

Lebih lanjut, berdasarkan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, menyebutkan bahwa "jaminan dalam murabahah diperbolehkan dan Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang". Dengan demikian, pemberian Hak Tanggungan oleh Penggugat kepada Tergugat merupakan bentuk pemberian jaminan dari nasabah kepada bank guna menjamin pelunasan kewajiban (hutang) dan hal tersebut sejalan dengan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional.

Berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: YGS/2016/000033/K tanggal 10 Maret 2016 yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat, secara jelas dinyatakan dalam Pasal 14 ayat (1) dan (2) yang pada intinya menyatakan bahwa apabila nasabah dinyatakan cidera janji (wanprestasi) maka bank dapat mengakhiri jangka waktu pembiayaan dan nasabah wajib membayar lunas seketika dan sekaligus seluruh hutangnya dalam tenggang waktu yang ditetapkan oleh Bank. Selanjutnya, apabila setelah berakhirnya jangka waktu pembiayaan nasabah tidak melunasi hutangnya, maka bank berhak mengambil tindakan hukum dengan cara apapun.

Bahwa pada faktanya Penggugat telah mengakui wanprestasi karena tidak mampu membayar kewajibannya (posita gugatan Penggugat nomor 4 dan 5), sehingga merujuk pada ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan telah tegas menyatakan bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitur cidera janji.

Dengan demikian, apabila debitur cidera janji maka kreditur sebagai pemegang hak tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi hak tanggungan, juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas hak tanggungan yang menjadi jaminan hutang. Pemegang hak tanggungan dapat langsung mengajukan permohonan kepada kantor lelang untuk melakukan pelelangan objek hak tanggungan yang bersangkutan.

Terkait dengan fatwa DSN MUI 04 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 14, 15, 17, dan 18 yang pada intinya menyebutkan bahwa tindakan yang diberikan kepada Penggugat oleh Tergugat dengan mengancam akan dilakukan lelang 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.

Sebagai Bank Umum Syariah, Tergugat tunduk terhadap Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No. 16/POJK.03/2014 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan UUS tanggal 18 November 2014.

Bahwa di dalam POJK tersebut tidak satupun terdapat ketentuan baik secara eksplisit maupun implisit yang menyatakan bahwa upaya penyelamatan pembiayaan melalui lelang hak tanggungan adalah pelanggaran terhadap kegiatan bank yang berdasarkan prinsip syariah.

Bahwa di dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan telah tegas menyatakan bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual Obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum

serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitur cidera janji.

Bahwa dengan demikian, apabila debitur cidera janji maka kreditur sebagai pemegang hak tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi hak tanggungan juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas hak tanggungan yang menjadi jaminan hutang. Pemegang hak tanggungan dapat langsung mengajukan permohonan kepada kantor lelang untuk melakukan pelelangan objek hak tanggungan yang bersangkutan.

7. Bahwa Penggugat telah menunggak angsuran pembiayaan sejak 13 Februari 2017, dengan jumlah tunggakan yang harus dibayarkan adalah sebesar Rp. 120.982.388,- (seratus dua puluh juta sembilan ratus delapan puluh dua ribu tiga ratus delapan puluh delapan rupiah) sehingga tidak tepat Penggugat menyatakan dalam gugatannya telah mengalami kerugian dan meminta ganti kerugian kepada Tergugat. Karena pada faktanya justru Tergugat lah yang mengalami kerugian besar atas tunggakan Penggugat yang mengakibatkan terganggunya bisnis Tergugat dalam menyalurkan dana pembiayaan kepada masyarakat.
8. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas dan tegas bahwasannya gugatan dan Penggugat 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 Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet onvankelijke Verklaard).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Gugatan Penggugat 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 mi;
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 15 Januari 2017 dan selanjutnya atas replik tersebut Tergugat telah pula mengajukan dupliknya tertanggal 22 Januari 2018, replik dan duplik mana tidak dimuat disini akan tetapi ikut dipertimbangkan dalam putusan ini;

Bahwa untuk membuktikan dalil-dalilnya Penggugat telah mengajukan bukti Surat sebagai berikut :

1. Fotokopi dari Fotokopi Aqad Wakalah Nomor YGS/2016/00054/WAKALAH tanggal 1 Maret 2016 dan Fotokopi dari Fotokopi aqad Murobahah nomor YGS/2016/000033/K tanggal 10 Maret 2016 bermeterai cukup dan sesuai dengan fotokopinya, tanda P1;
2. Fotokopi dari Fotokopi sertipikat tanda bukti Hak Milik nomor 1249 yang terletak di Desa Pakuncen, yang dikeluarkan oleh Badan pertanahan Kota Yogyakarta bermeterai cukup dan sesuai dengan fotokopinya tanda P2;
3. Fotokopi dari Fotokopi sertipikat tanda bukti Hak Milik nomor 9556 yang yang terletak di Desa Purwomartani, yang dikeluarkan oleh Badan pertanahan Kabupaten Sleman, bermeterai cukup dan sesuai dengan fotokopinya tanda P3;
4. Fotokopi dari Fotokopi sertipikat tanda bukti Hak Milik nomor 9558 yang yang terletak di Desa Purwomartani, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Sleman, bermeterai cukup dan sesuai dengan fotokopinya tanda P4

5. Fotokopi dari Fotokopi UU nomor 3 tahun 2006 tentang peradilan Agama, bermeterai cukup dan sesuai dengan fotokopinya tanda P5;
6. Fotokopi dari Fotokopi Salinan Peraturan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga keuangan no. PER-04/BL/2007 tentang aqad aqad yang digunakan dalam kegiatan perusahaan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah bermeterai cukup dan sesuai dengan fotokopinya tanda P6;
7. Fotokopi dari Fotokopi Fatwa DSN MUI nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murobahah bermeterai cukup dan sesuai dengan fotokopinya tanda P7;

Bahwa, atas bukti-bukti Penggugat tersebut Tergugat membenarkan;

Bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan bukti Surat sebagai berikut:

1. Fotokopi pembiayaan Murabahah Nomor YGS/2016/000033/K tanggal 10 Maret 2016, bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, tanda T 1
2. Fotokopi Surat Somasi I nomor 801/490105/2017/121, yang dikeluarkan oleh Bank BNI Syariah tanggal 14 Februari 2017, bermeterai cukup aslinya di tangan Penggugat, tanda T2
3. Fotokopi Surat Somasi 2 nomor 801/490105/2017/136, yang dikeluarkan oleh Bank BNI Syariah tanggal 3 Maret 2017, bermeterai cukup aslinya di tangan Penggugat, tanda T3
4. Fotokopi Surat Somasi 3 nomor 801/490105/2017/213, yang dikeluarkan oleh Bank BNI Syariah tanggal 30 Maret 2017, bermeterai cukup aslinya di tangan Penggugat, tanda T4

5. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 03444, Kelurahan Mujamuju yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, tanda T5
6. Fotokopi Akta Pemberian Hak tanggungan Nomor 018/2016, tanggal 30 Maret 2016 yang dibuat oleh Notaris Pandam Nurwulan,SH.,MH, bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, tanda T6
7. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 00570/2016, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, tanda T7

Bahwa, atas bukti-bukti Tergugat tersebut Penggugat tidak menyangkal;

Bahwa Penggugat dan Tergugat masing-masing telah menyampaikan kesimpulan pada tanggal 12 Maret 2018 yang isinya sebagaimana telah tertuang dalam berita acara sidang;

Bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, segala yang tercatat dalam berita acara sidang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

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 tidak sesuai dan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, 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 Penggugat, dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat 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 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, yang dipandu oleh Mediator Hakim Dra. Siti Baroroh, MSI, tetapi upaya tersebut tidak berhasil dan Penggugat tetap mohon perkaranya diperiksa dan diputus;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai pokok sengketa, maka terlebih dahulu Majelis Hakim harus mempertimbangkan mengenai formalitas gugatan dalam hal mendudukan subyek hukum dalam suatu gugatan baik pihak Penggugat maupun pihak Tergugat. Dalam perkara ini Penggugat mendudukan 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 sesuai Pasal 98 ayat (1) 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 sesuai Pasal 103 Undang-Undang nomor 40 Tahun 2007, 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 dapat dibenarkan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim lebih lanjut perlu mempertimbangkan mengenai apakah Penggugat dan Tergugat mempunyai kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut Hukum (*legal standing*) dalam perkara ini, bahwa berdasarkan dalil Penggugat pada posita nomor 1 dan 2 yang tidak dibantah bahkan diakui dengan tegas oleh Tergugat sebagaimana jawaban Tergugat pada posita nomor 2 dan dikuatkan oleh bukti tanda P1 dan

T1 yang berupa Akad Pembiayaan Murabahah Nomor YGS/2016/000033/K tanggal 10 Maret 2016, maka dinyatakan terbukti Penggugat dan Tergugat mempunyai hubungan hukum dalam bentuk akad murabahah yaitu pemberian fasilitas pembiayaan murabahah, terkait pembelian 3 bidang tanah pekarangan, dimana Penggugat berkedudukan sebagai debitor dan Tergugat sebagai kreditor;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka meskipun obyek sengketa berupa sebidang tanah seluas 397 m² berikut bangunan yang ada di atasnya, yang terletak di Perum Riverside Kav.A.11 Sidobali, RT 029 RW 009, Kelurahan Muja Muju Kecamatan Umbulharjo Kota Yogyakarta, dengan SHM nomor 03444/Mujamuju tanggal 23/07/2014 (vide dalil Penggugat posita nomor 1), sesuai dengan bukti yang diajukan oleh Tergugat dengan tanda T5, T6 dan T7, obyek sengketa tersebut telah dibebani Hak Tanggungan yang pemegangnya adalah PT. Bank BNI Syari'ah berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Selatan, tetapi PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Yogyakarta adalah kepanjangan tangan dari PT. Bank BNI Syari'ah berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Selatan, maka Penggugat dan Tergugat mempunyai *legal standing* dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa substansi gugatan Penggugat (vide dalil Penggugat posita nomor 7,8,9,14 s/d 18) adalah Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, yaitu Tergugat selalu memberikan tekanan atas pembayaran kewajiban Penggugat kepada Tergugat, terkait fasilitas pembiayaan Murabahah yang tertulis dalam Akad Pembiayaan Murabahah Nomor YGS/2016/000033/K, dengan maksimum pembiayaan sebesar Rp.2.904.000.000,00 (dua milyar

sembilan ratus empat juta rupiah), dan Tergugat dalam menyelesaikan perselisihan dengan Penggugat tersebut tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan prinsip-prinsip syari'ah, melainkan dengan cara memberi ancaman atau intimidasi akan melakukan lelang atas tanah milik Penggugat, padahal Penggugat telah beritikad baik dan sedang berusaha untuk membayar kewajibannya dengan meminta keringanan kepada Tergugat atas kewajibannya yang belum bisa diselesaikan, hal ini mengakibatkan kerugian bagi Penggugat baik moril maupun materiil;

Menimbang, bahwa disamping gugatan pokok, Penggugat mengajukan gugatan aksesoir yang tercantum pada posita nomor 21 dan petitum nomor 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 atas pembayaran kewajiban Penggugat kepada Tergugat, serta Tergugat dalam menyelesaikan perselisihan dengan Penggugat tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan prinsip-prinsip syari'ah, karena ketiga hal tersebut merupakan dalil yang tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya, faktanya Penggugat lah yang tidak mempunyai itikad baik untuk melunasi

kewajibannya kepada Tergugat, Penggugat mulai tidak membayar kewajibannya kepada Tergugat sejak tanggal 13 Februari 2017, 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 somasi atau teguran sudah 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 sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak

menggunakan prinsip-prinsip syariah dalam menyelesaikan perselisihannya dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan bukti fotokopi dari fotokopi dengan tanda P1 sampai dengan P7, semuanya sesuai dengan fotokopinya dan telah bermeterai cukup serta Tergugat membenarkan, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti tersebut dalam 2 klasifikasi;

Menimbang, bahwa dalam klasifikasi pertama terhadap bukti dengan tanda P1 berupa Aqad Wakalah Nomor YGS/2016/00054/ WAKALAH dan aqad Murabahah nomor YGS/2016/000033/K, bukti P2 berupa sertipikat tanda bukti Hak Milik nomor 1249, bukti P3 berupa sertipikat tanda bukti Hak Milik nomor 9556, dan bukti P4 berupa sertipikat tanda bukti Hak Milik nomor 9558, Majelis Hakim berpendapat karena bukti-bukti tersebut telah memenuhi syarat formil, maka dapat diterima sebagai bukti yang sah selanjutnya secara materiil akan dipertimbangkan satu persatu dalam putusan ini.

Menimbang, bahwa dalam klasifikasi 2 terhadap bukti P5 berupa Undang No. 3 tahun 2006, bukti P6 berupa Salinan Peraturan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan nomor Per-04/BL/2007, dan bukti P7 berupa Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000, karena yang dijadikan bukti adalah undang-undang dan peraturan, ketiga 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 peraturan perundang-undangan yang berlaku dan prinsip-prinsip syariah dalam menyelesaikan perselisihannya dengan Penggugat, melainkan merupakan peraturan-peraturan yang dijadikan dasar pertimbangan dalam mengambil keputusan, maka bukti-bukti tersebut tidak memenuhi syarat formil, oleh karenanya tidak dapat mendukung gugatan Penggugat, dengan demikian tidak dapat diterima sebagai bukti yang sah dan selanjutnya dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pengakuan Tergugat yang merupakan bukti yang cukup dan mutlak, di kuatkan lagi dengan bukti P1 dan bukti T1 yang keduanya merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*), maka dinyatakan terbukti Penggugat dan Tergugat terikat dalam Akad Pembiayaan Murabahah No. YGS/2016/000033/K, tanggal 10 Maret 2016 dengan maksimum pembiayaan sebesar Rp.2.904.000.000,- (dua milyar sembilan ratus empat juta rupiah) yang merupakan utang Penggugat kepada Tergugat, dengan kewajiban mengangsur dalam jangka waktu 120 bulan, terhitung sejak tanggal 10 Maret 2016 sampai dengan tanggal 09 Maret 2026, dengan nominal angsuran sejumlah Rp. 24.200.000,00 (dua puluh empat juta dua ratus ribu rupiah) per bulan, dan di jaminan dengan tanah berikut bangunan di atasnya dengan sertifikat hak milik (SHM) nomor 03444/Mujamuju seluas 397 m², terletak di Perumahan Riverside kav. 11 Kelurahan Mujamuju Kecamatan Umbulharjo Kota Yogyakarta;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P2, P3 dan P4 berupa sertipikat hak milik yang ketiganya merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan

pembuktian yang sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*), namun secara materiil sama sekali tidak ada catatan yang menunjukkan ketiga sertipikat tersebut sebagai jaminan kepada Tergugat atas fasilitas pembiayaan murabahah, maka dinyatakan tidak terbukti akad Murabahah nomor YGS/2016/000033/K tanggal 10 Maret 2016 dijamin dengan sertipikat hak milik nomor 1249 Desa Pakuncen, sertipikat hak milik nomor 9556 Desa Purwomartani dan sertipikat hak milik nomor 9558 Desa Purwomartani;

Menimbang, bahwa tentang pemikiran Penggugat bahwa dengan dipasangnya hak tanggungan sebagaimana ketentuan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, pada akad syari'ah terkait dengan pembiayaan murabahah yang diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat, sebagai perjanjian tambahan atau aksesoir yang persengketaannya berujung di Pengadilan Negeri, karena dalam perjanjian pembiayaan syari'ah sudah diatur tentang penyelesaian sengketa perjanjian, yaitu dengan menggunakan pasal 55 ayat 1 dan 3 UU RI No.21 Tahun 2008 serta Fatwa DSN MUI No.04 Tahun 2000 tentang Murabahah, maka perjanjian tambahan sebagaimana tersebut diatas tidak berlaku, terkecuali di dalam ketentuan akad Murabahah tidak ada pasal yang mengatur tentang sengketa (vide dalil gugatan Penggugat posita nomor 10), Majelis Hakim berpendapat tidak benar, karena berdasarkan ketentuan Pasal 13 ayat (1) PERMA RI No. 14 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penyelesaian Perkara Ekonomi Syari'ah disebutkan : bahwa Pelaksanaan Putusan Perkara Ekonomi Syari'ah, Hak Tanggungan Dan Fiducia berdasarkan akad syari'ah dilakukan oleh Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama, dan SEMA No. 4 Tahun 2016, tanggal 9 Desember 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat

Pleno Kamar Mahkamah Agung tahun 2016, sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi Pengadilan dalam huruf C. Rumusan Hukum Kamar Agama Angka 2 disebutkan : bahwa Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Dan Fiducia Yang Akadnya Berdasarkan Prinsip Syari'ah Merupakan Kewenangan Peradilan Agama, sedangkan yang selainnya merupakan kewenangan Peradilan Umum.

Menimbang, bahwa tentang dalil Penggugat posita nomor 11 Majelis Hakim berpendapat merupakan suatu pernyataan yang benar sesuai dengan ketentuan keenam yaitu Bangkrut dalam Murabahah sebagaimana diatur di dalam Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah yang berbunyi : jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangngnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan, tetapi dalam hal tersebut dibantah oleh Tergugat jika Penggugat telah dinyatakan pailit, sedangkan Penggugat tidak membuktikan bahwa dirinya telah dinyatakan pailit oleh suatu Putusan Pengadilan Niaga, maka dalil Penggugat posita nomor 11 tersebut, dinyatakan tidak terbukti oleh karena itu dikesampingkan;

Menimbang, bahwa tentang dalil Penggugat pada posita nomor 12 dan 13 yang pada intinya Penggugat mendalilkan persengketaan atau peselisihan di dalam murabahah para pihak disarankan ke BASYARNAS (Badan Arbitrase Syariah Nasional), dan apabila sudah tidak bisa lagi musyawarah maka harus ke Pengadilan Agama, yang menyebutkan bahwa penyelesaian sengketa syari'ah seharusnya di prinsip-prinsip syari'ah seperti a. Musyawarah, b. Melalui Basyarnas dan c. Ke Pengadilan Agama, dalam hal ini Majelis Hakim mempertimbangkan berdasarkan bukti bertanda P1 dan T1 terbukti bahwa

Penggugat dan Tergugat telah menentukan dalam 30 (tiga puluh) hari kalender sejak dilakukan penyelesaian secara musyawarah dan mufakat tidak tercapai kesepakatan, Para pihak sepakat untuk menyelesaikan melalui Pengadilan Agama Yogyakarta (vide pasal 18 ayat (2) Akad Pembiayaan Murabahah Nomor YGS/2016/000033/K), sedangkan berdasarkan bukti bertanda T2, T3 dan T4 terbukti Tergugat telah melakukan upaya musyawarah melalui somasi yang di sampaikan kepada Penggugat sebanyak 3 kali, dan somasi ke 3 diterima oleh Penggugat pada tanggal 31 Mei 2017, sedangkan gugatan Penggugat ini didaftarkan di Pengadilan Agama Yogyakarta pada tanggal 25 September 2017, sehingga ada tenggang waktu selama 116 hari kalender tetapi tidak mendapat respon dari Penggugat, oleh karena itu dinyatakan musyawarah yang diupayakan oleh Tergugat kepada Penggugat telah tidak mencapai kesepakatan;

Menimbang, bahwa berdasar pada ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata dimana Tergugat dapat dikwalifisir melakukan Perbuatan Melawan Hukum apabila ada suatu perbuatan Tergugat yang menenuhi 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 melakukan 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 berdasarkan jawab menjawab antara Penggugat dan Tergugat (vide posita gugatan nomor 4 dan 7 untuk Penggugat dan posita jawaban nomor 3 untuk Tergugat, yang diulang kembali dalam replik dan duplik) diperoleh fakta Penggugat mulai tidak membayar kewajiban pembayaran angsuran atas fasilitas pembiayaan murabahah kepada Tergugat sejak tanggal 13 Februari 2017;

Menimbang, bahwa 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, sedangkan Penggugat telah tidak membayar kewajibannya (menunggak) sejak tanggal 13 Februari 2017, dan Tergugat telah memberikan teguran/ peringatan/ somasi sampai 3 kali;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat dengan tanda T1 s/d T7, semuanya sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup kecuali bukti dengan tanda T2, T3 dan T4 Tergugat tidak dapat menunjukkan aslinya karena ada pada Penggugat, bukti-bukti tersebut tidak disangkal oleh Penggugat, oleh karenanya bukti Tergugat semuanya telah memenuhi syarat formil, maka dapat diterima sebagai bukti yang sah;

Menimbang, bahwa tentang bukti T1 karena jenis, bentuk dan isinya sama dengan bukti Penggugat dengan tanda P1, maka bukti T1 tersebut telah sekaligus dipertimbangkan bersama bukti P1 sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda T2, T3 dan T4 terbukti dalam menghadapi pembiayaan yang menunggak Tergugat telah memberitahukan dan memberikan kesempatan yang cukup agar Penggugat melakukan pembayaran angsuran pembiayaan yang menunggak, terhitung pada tanggal 13 Februari 2017 sebesar Rp. 72.577.452,00, agar diselesaikan sebelum tanggal 24 Februari 2017 (paling lambat umur tunggakan 41 hari), dimana surat somasi I diterima tanggal 14 Februari 2017, sedang pada somasi II Penggugat diberitahu dan diberi kesempatan untuk membayar angsuran pembiayaan yang menunggak, sebesar Rp.96.779.920,00, agar diselesaikan

sebelum tanggal 24 Maret 2017 (paling lambat umur tunggakan 49 hari), dimana surat somasi II diterima tanggal 06 Maret 2017, dan pada somasi III Penggugat diberitahu dan diberi kesempatan untuk membayar angsuran pembiayaan yang menunggak sebesar Rp. 120.982.388,00, agar diselesaikan sebelum tanggal 31 Maret 2017 (paling lambat umur tunggakan 69 hari), dimana surat somasi III diterima tanggal 31 Mei 2017, tiap-tiap surat somasi disertai peringatan jika Penggugat tidak mengindahkan surat somasi tersebut, maka Tergugat akan meminta bantuan Direktorat Jendral Kekayaan Negara (DJKN) / Kantor Pelayanan Kekayaan Negara & Lelang (KPKNL) atau menggunakan bantuan Balai Lelang Swasta untuk dapat melaksanakan lelang atas barang jaminan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T4 (somasi III) yang di terima Penggugat pada tanggal 31 Mei 2017 sementara itu Penggugat harus membayar angsuran pembiayaan yang menunggak sebesar Rp. 120.982.388,00, agar diselesaikan sebelum tanggal 31 Maret 2017 (paling lambat umur tunggakan 69 hari), dalam hal ini Majelis Hakim menilai Tergugat tidak teliti dalam menulis tanggal batas pembayaran yaitu sebelum tanggal 31 Maret 2017, sementara itu Tergugat bermaksud memberikan kelonggaran sampai 69 hari kepada Penggugat untuk membayar angsuran pembiayaan yang menunggak, jika dihitung dengan benar 69 hari dari tanggal 13 Februari 2017 akan jatuh pada tanggal 22 April 2018, karena pada tanggal itu betepatan dengan hari sabtu (hari libur), sementara Tergugat menentukan batas tanggal pembayaran yaitu sebelum tanggal jatuh tempo, maka tanggal yang dimaksud

adalah tanggal 21 April 2017, dan karena hal tersebut tidak bersifat substansial maka tidak mempunyai akibat hukum;

Menimbang, bahwa sedangkan berdasarkan bukti bertanda T5, T6 dan T7 terbukti bahwa jaminan yang berupa tanah seluas 397 m² berikut bangunan yang ada di atasnya, dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 03444, Kelurahan Mujamuju, dengan alamat Perumahan Riverside kav. 11 Kelurahan Mujamuju Kecamatan Umbulharjo Kota Yogyakarta, untuk keperluan pendaftarannya di Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat telah dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) nomor 018/2016 tanggal 30 Maret 2016, selanjutnya telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan dengan nomor 00570/2016, tanggal 18 April 2016 dengan irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa sehingga mempunyai kekuatan eksekutorial, yang memberikan Peringkat Pertama dengan nilai tanggungan sejumlah Rp. 1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah), sedangkan pemegang Hak Tanggungan tersebut adalah PT. Bank BNI Syariah Berkedudukan Dan Berkantor Pusat di Jakarta Selatan atau Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada bukti P1 dan T1 terbukti bahwa Penggugat dan Tergugat telah saling menyetujui atau sepakat yaitu kejadian cidera janji (wanprestasi) timbul apabila terjadi salah satu atau lebih dari kejadian-kejadian atau peristiwa-peristiwa diantaranya apabila nasabah (Penggugat) tidak memenuhi kewajibannya yang telah ditetapkan dalam akad ini, dan nasabah (Penggugat) tidak melakukan pelunasan pembiayaan yang jatuh tempo (vide Pasal 14 huruf a dan b Akad Pembiayaan Murabahah No. YGS/2016/000033/K, tanggal 10 Maret 2016) dan seterusnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada bukti P1 dan T1 terbukti pula bahwa nasabah (Penggugat) menyetujui atau sepakat bahwa apabila terjadi kejadian cidera janji, maka bank (Tergugat) secara sepihak dapat melakukan penyelamatan dan penyelesaian pembiayaan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 Akad Pembiayaan Murabahah No. YGS/2016/000033/K, tanggal 10 Maret 2016, diantaranya melakukan tindakan-tindakan dan upaya-upaya hukum lainnya yang dianggap perlu oleh bank (Tergugat), sebagai upaya penyelamatan dan penyelesaian pembiayaan, baik yang dilakukan sendiri oleh bank (Tergugat) maupun oleh pihak ketiga yang ditunjuk oleh bank (Tergugat);

Menimbang, bahwa berdasarkan 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*, 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 KUHPerdata, 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 ini sesuai dengan Hadits Rasulullah SAW, berbunyi :

حَدَّثَنَا أَبُو بَكْرِ قَالَ: حَدَّثَنَا ابْنُ أَبِي زَائِدَةَ، عَنْ أَشْعَثَ، عَنْ عَلِمِرِّ، عَنْ شُرَيْحٍ، قَالَ: الْمُسْلِمُونَ عِنْدَ شُرُوطِهِمْ مَا لَمْ يُغْصَ لِلَّهِ

مصنف ابن أبي شيبة. 22024 - (4/ 450)

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 tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tanpa menggunakan prinsip-prinsip syari'ah, tetapi dengan mengancam akan melakukan lelang Hak Tanggungan atas tanah milik Penggugat, dinyatakan tidak terbukti dan Majelis Hakim berpendapat oleh karena Penggugat telah wanprestasi, maka Tergugat berhak melaksanakan haknya berdasarkan akad murabahah No. YGS/2016/000033/K, tanggal 10 Maret 2016 dan atau dokumen jaminan yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tak terpisahkan dengan akad tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan Penggugat tidak mampu membuktikan dalil gugatannya yang berbunyi Penggugat telah beritikad baik dan meminta keringanan guna menyelesaikan kewajiban pembayaran angsuran kepada Tergugat, dan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat, serta Tergugat telah melanggar peraturan perundang-undangan

yang berlaku dan tidak menggunakan prinsip-prinsip syariah dalam menyelesaikan perselisihannya dengan Penggugat, sedangkan 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 aksesoir sebagaimana tersebut pada posita gugatan nomor 21 dan petitum nomor 7 mengikuti gugatan pokoknya dengan demikian harus ditolak;

Menimbang, bahwa semua posita gugatan Penggugat maupun posita jawaban Tergugat dan posita replik maupun posita duplik, meskipun tidak ditunjuk satu persatu semuanya telah mendapat perhatian dan dipertimbangkan oleh Majelis hakim dalam putusan ini;

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;

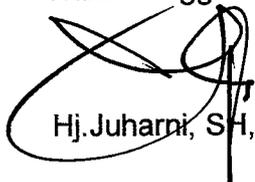
Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 711.000,00 (tujuh ratus sebelas ribu rupiah);

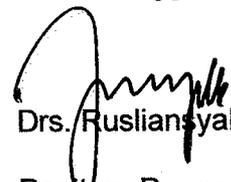
Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Agama Yogyakarta pada hari Selasa tanggal 13 Maret 2018 M. bertepatan dengan tanggal 25 Jumadil Akhir 1439 H., oleh kami Drs. Waluyo, SH. sebagai Ketua Majelis dan Hj.Juharni, SH, MH. serta Drs. Rusliansyah, SH masing-masing sebagai hakim Anggota, serta diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 26 Maret 2018 M, bertepatan dengan tanggal 08 Rajab 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;

 Ketua Majelis
Drs. Waluyo, SH.

Hakim Anggota I


Hj. Juharni, SH, MH

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.	620.000,00
4. Redaksi	:Rp.	5.000,00
5. Meterai	:Rp.	6.000,00
<hr/>		
Jumlah	:Rp.	711.000,00