

PUTUSAN

Nomor 1502/Pdt.G/2018/PA.Smn



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Sleman yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama dalam sidang majelis hakim telah menjatuhkan putusan dalam perkara Ekonomi Syariah antara:

Suardi, tempat dan tanggal lahir Kulonprogo, 03 September 1961, agama Islam, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, Pendidikan Sekolah Lanjutan Tingkat Atas, tempat kediaman di Dusun Sorogenen Padukuhan III Rt.009 Rw. 005 Desa Nomporejo, Kecamatan Galur Kabupaten Kulonprogo, sebagai Penggugat I ;

Syarifah Azizah Nur Hizna, tempat dan tanggal lahir Kulonprogo, 01 Juni 1971, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, Pendidikan Sekolah Lanjutan Tingkat Atas, tempat kediaman di Dusun Sorogenen Padukuhan III Rt.009 Rw. 005 Desa Nomporejo, Kecamatan Galur Kabupaten Kulonprogo, sebagai Penggugat II;

Penggugat I dan Penggugat II dalam hal ini memberikan kuasa kepada Imam Munandar, S.H. dan Tito Prayogi, SHI., MH., keduanya Advokat yang berkantor pada Kantor Hukum Lex Specialis, beralamat di Jalan Ungaran/serma Taruna Ramli No. 12 Kotabaru Yogyakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 6 Oktober 2018, sebagai Kuasa Para Penggugat.

m e l a w a n

PT. BPRS “DANAGUNG SYARIAH”, berkedudukan di Kabupaten Sleman, beralamat/berkantor di Jl. Magelang KM.8, Sendangadi, Mlati, Sleman, dalam perkara ini diwakili oleh Rahmat Sutopo, S.Sos dalam kedudukannya sebagai Direktur Utama PT. BPRS “Danagung Syariah” yang telah memberi kuasa khusus kepada

Dyah Setyanwati, SH., Heri Antoro, SH., Samuel Chandra, SH., dan Hangga Sudewa, SH., semuanya advokat / Penasehat hukum pada kantor advokat “Dyah Setyanwati, SH & Associates” beralamat di Jl. Ireda Nomor 28 Yogyakarta, sebagai Tergugat.

Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo, berkedudukan dan beralamat di Jl. Kawijo, Pengasih, Kulon Progo, yang dalam perkara ini Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo *telah* memberi kuasa khusus kepada pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo bernama Syamsul Bahri, A.Ptnh., M.Hum., Muhammad Rifqi, A.Ptnh., Murwantini, S.H., Yanu Editama, S.H., Kusumandaru dan Suwajiyana, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 19/34.01/XI/2018 tanggal 01 November 2018, sebagai Turut Tergugat.

Pengadilan Agama tersebut;

Telah mempelajari surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;

Telah mendengar keterangan para pihak di muka sidang;

DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 17 Oktober 2018 telah mengajukan gugatan Ekonomi Syariah, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Sleman, dengan Nomor 1502/Pdt.G/2018/PA.Smn, tanggal 18 Oktober 2018, dengan dalil-dalil pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa PARA PENGGUGAT adalah sepasang suami isteri yang kebetulan merupakan nasabah debitur TERGUGAT yang terikat dengan ***Akad Pembiayaan Ijarah Multi Jasa*** No. 374/IJR/DS/01/2016 yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 28 Januari 2016 oleh PARA PENGGUGAT selaku *Mustajir*/pihak yang menyewa dan TERGUGAT selaku *Mua'jir*/pihak yang menyewakan (selanjutnya juga disebut sebagai AKAD IJARAH) dengan *Ma'jur* (objek/benda yang diijarahkan) adalah berupa **“Biaya Sewa Outlet Baru”** uang sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta

- rupiah) yang kemudian dibungkus dengan istilah sebagai “**Jasa Sewa Manfaat**”;
2. Bahwa AKAD IJARAH tersebut di atas antara lain telah memberlakukan ketentuan dan sekaligus menyepakati hal-hal sebagai berikut:
 - a. *Ma'jur* (objek/benda yang diijarahkan) adalah berupa “**Biaya Sewa Outlet Baru**” uang sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang kemudian dibungkus dengan istilah sebagai “**Jasa Sewa Manfaat**”;
 - b. *Jangka* waktu AKAD IJARAH selama 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal 28 Februari 2016 sampai dengan 28 Januari 2021;
 - c. Biaya sewa manfaat sebesar Rp225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah);
 - d. PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT diwajibkan membayar angsuran sebesar Rp7.916.667,00 (tujuh juta sembilan ratus enam belas ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah) setiap bulannya; dengan perincian Rp3.750.000,00 (tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) sebagai pembayaran biaya sewa manfaat dan Rp4.166.667,00 (empat juta seratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah) sebagai pembayaran jasa sewa manfaat (Pokok);
 - e. Guna menjamin pelaksanaan AKAD IJARAH, PARA PENGGUGAT meletakkan dan membebankan Hak Tanggungan terhadap tanah berikut bangunan maupun benda apapun yang berdiri di atasnya, seluas 532 M² (limaratus tiga puluh dua meter persegi), sebagaimana selebihnya itu termaktub pada Sertipikat Hak Milik Nomor 400, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 3034, tanggal 25 Juli 1995, terletak di Desa Nomporejo, Kecamatan Galur, Kabupaten Kulon Progo, Daerah Istimewa Yogyakarta; terdaftar atas nama pemegang hak SUWARDI 03/09/1961 (selanjutnya juga disebut OBJEK JAMINAN).
 3. Bahwa bersamaan dengan ditandatangani AKAD IJARAH, seharusnya PARA PENGGUGAT menerima dari TERGUGAT uang sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) sebagai *Ma'jur* yang

berupa “Biaya Sewa Outlet Baru” uang sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang kemudian dibungkus dengan istilah sebagai **“Jasa Sewa Manfaat”**; namun karena PARA PENGGUGAT diwajibkan membayar sejumlah uang kepada TERGUGAT guna kepentingan *“administrasi pengecekan sertipikat, dst.”* Total sejumlah Rp66.660.600,00 (enam puluh enam juta enam ratus enam puluh ribu enam ratus rupiah), maka sedemikian pada kenyataannya PARA PENGGUGAT hanya menerima kurang dari Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) sebagai *Ma’jur* yang dibungkus dengan istilah “Jasa Sewa Manfaat” tersebut;

4. Bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas OBJEK JAMINAN telah dicatat di dalam Buku Tanah dan terhadapnya telah pula diterbitkan sertipikat hak tanggungan oleh TURUT TERGUGAT.
5. Bahwa dengan adanya AKAD IJARAH, selama 18 (delapan belas) kali terhitung sejak bulan Februari 2016 sampai dengan bulan Juli 2017, PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT telah membayar angsuran dengan besaran setiap bulannya adalah Rp7.916.667,00 (tujuh juta sembilan ratus enam belas ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah); sedemikian PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT total telah membayar angsuran AKAD IJARAH sejumlah Rp142.500.006,00 (seratus empat puluh dua juta lima ratus ribu enam rupiah);
6. Bahwa dengan bangkrutnya kegiatan usaha tambak udang sekitar menjelang akhir tahun 2017, PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT tidak dapat melanjutkan pembayaran angsuran setiap bulannya; yang kemudian terhadapnya itu, setelah melalui proses penagihan maupun peringatan/somasi, TERGUGAT mengajukan *“Permohonan Eksekusi Lelang Sertifikat Hak Tanggungan”* pada Pengadilan Agama Wates dengan Register Perkara No. 03/Pdt.Eks/2018/PA.Wt.;
7. Bahwa selama ini segala asli dokumen AKAD IJARAH berikut dokumen apapun yang berkaitan dengan AKAD IJARAH itu termasuk asli sertipikat OBJEK JAMINAN masih tersimpan pada TERGUGAT dan PARA

PENGGUGAT hanya mempunyai fotokopi dokumen AKAD IJARAH;

8. Bahwa seiring dengan berjalannya waktu dan baru diketahui belakangan oleh PARA PENGGUGAT, jika di dalam Peraturan Mahkamah Agung R.I. Nomor 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (selanjutnya juga disebut PERMA KHES), telah mengatur banyak hal tentang ijarah, yakni:
 - i. Ketentuan Umum Pasal 20 angka 9 PERMA KHES, berbunyi "*ijarah adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran*".
 - ii. Ketentuan Pasal 295 PERMA KHES, berbunyi:

"Rukun ijarah adalah: musta'jir/pihak yang menyewa;
 - a. *mu'ajir/pihak yang menyewakan;*
 - b. *ma'jur/benda yang diijarahkan; dan*
 - c. *akad.*"
 - iii. Ketentuan Pasal 305 PERMA KHES, berbunyi "*Apabila salah satu syarat dalam akad ijarah tidak ada, maka akad itu batal*".
 - iv. Ketentuan "Jenis Ma'jur" Pasal 318 PERMA KHES, berbunyi:

"(1) Ma'jur harus benda yang halal atau mubah.
(2) Ma'jur harus digunakan untuk hal-hal yang dibenarkan menurut syariah.
(3) Setiap benda yang dapat dijadikan objek bai' dapat dijadikan ma'jur."

Selanjutnya menyambung ketentuan Pasal 318 ayat (3) PERMA KHES tersebut di atas, pengertian "*Bai'* adalah *jual beli antara benda dengan benda, atau pertukaran benda dengan uang.*"

(Mohon periksa Pasal 20 angka 2 PERMA KHES, serta periksa pula Pasal 76, Pasal 77, dan Pasal 78 PERMA KHES).

Seperti yang telah diketahui secara umum, para ulama fikih bersepakat bahwa objek *ijarah* adalah *ijarah* benda dan *ijarah* pekerjaan; namun jika objek *ijarah* terhadap nilai tukar atau uang karena menyewakan hal tersebut, berarti menghabiskan materinya serta menyewakan uang

cenderung kepada adanya kelebihan barang *ribawi* yang cenderung *riba* dan terhadapnya itu sangat jelas diharamkan.

Bahkan masih di dalam PERMA KHES, terdapat ketentuan hukum bahwa:

“Lembaga Keuangan Syariah yang menggunakan akad ijarah, harus mengikuti semua ketentuan ijarah”. (vide Pasal 603 ayat (1) PERMA KHES).

Kemudian persangkaan hukum maupun persangkaan fakta dalam perkara *a quo* adalah *Ma'jur* (objek/benda yang diijarahkan) pada AKAD IJARAH, yakni **berupa “Biaya Sewa Outlet Baru” uang sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah)** yang kemudian dibungkus dengan istilah sebagai **“Jasa Sewa Manfaat”** adalah **bukan objek/benda yang dapat dianggap sebagai Ma'jur**. Sedemikian berdasarkan ketentuan hukum PERMA KHES tersebut di atas, maka *Ma'jur* (objek/benda yang diijarahkan) pada AKAD IJARAH telah melanggar hukum dan terhadapnya itu AKAD IJARAH tidak sah serta batal menurut hukum.

9. Bahwa berdasarkan segala hal tersebut di atas, maka adalah wajar, patut, dan adil apabila PARA PENGGUGAT sekaligus bermohon agar Majelis Hakim Pengadilan Agama Sleman di dalam amar putusan perkara ini, yakni:
 1. Menyatakan secara hukum bahwa ***Akad Pembiayaan Ijarah Multi Jasa*** No. 374/IJR/DS/01/2016 yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 28 Januari 2016 oleh PARA PENGGUGAT selaku *Mustajir*/pihak yang menyewa dan TERGUGAT selaku *Muajir*/pihak yang menyewakan adalah tidak sah, batal menurut hukum, dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT.
 2. Menyatakan secara hukum bahwa PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT dikembalikan pada kondisi maupun keadaan hukum seperti semula atau *restitutio in integrum*.
 3. Menghukum dan memerintahkan kepada PARA PENGGUGAT untuk mengembalikan seluruh uang yang pernah diterimanya dari TERGUGAT berupa **“Biaya Sewa Outlet Baru”** uang sebesar **Rp250.000.000,00**

(dua ratus lima puluh juta rupiah) yang kemudian dibungkus dengan istilah sebagai “**Jasa Sewa Manfaat**”; selambat-lambatnya 14 (empat belas hari) terhitung sejak putusan perkara *a quo* telah berkekuatan hukum tetap.

4. Menghukum dan memerintahkan kepada TERGUGAT untuk mengembalikan seluruh uang yang pernah diterimanya dari PARA PENGGUGAT, yakni total sejumlah Rp209.160.606,00 (dua ratus sembilan juta seratus enam puluh ribu enam ratus enam rupiah) dengan rincian uang pembayaran angsuran total sejumlah Rp142.500.006,00 (seratus empat puluh dua juta lima ratus ribu enam rupiah) dan uang “*administrasi pengecekan sertipikat, dst.*” sejumlah Rp66.660.600,00 (enam puluh enam juta enam ratus enam puluh ribu enam ratus rupiah); selambat-lambatnya 14 (empat belas hari) terhitung sejak putusan perkara *a quo* telah berkekuatan hukum tetap.
5. Menghukum dan memerintahkan TERGUGAT untuk dengan segera menyerahkan kepada PARA PENGGUGAT asli dokumen Sertipikat Hak Milik Nomor 400, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 3034, tanggal 25 Juli 1995, seluas 532 M² (limaratus tiga puluh dua meter persegi), terletak di Desa Nomporejo, Kecamatan Galur, Kabupaten Kulon Progo, Daerah Istimewa Yogyakarta; terdaftar atas nama pemegang hak SUWARDI 03/09/1961; selambat-lambatnya 14 (empat belas hari) terhitung sejak putusan perkara *a quo* telah berkekuatan hukum tetap.
6. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT untuk meroya atau menghapus dari daftar pembebanan hak tanggungan di dalam Buku Tanah atas tanah berikut bangunan maupun benda apapun yang berdiri di atasnya, seluas 532 M² (limaratus tiga puluh dua meter persegi), sebagaimana selebihnya itu termaktub pada Sertipikat Hak Milik Nomor 400, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 3034, tanggal 25 Juli 1995, terletak di Desa Nomporejo, Kecamatan Galur, Kabupaten Kulon Progo, Daerah Istimewa Yogyakarta; terdaftar atas nama pemegang hak SUWARDI 03/09/1961.

10. Bahwa adalah wajar, adil, dan menurut hukum apabila PARA PENGGUGAT sekaligus bermohon agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) kendati terhadapnya diajukan Verzet, Banding, Kasasi, maupun upaya hukum apapun.

Bahwa berdasarkan segala hal tersebut di atas, PARA PENGGUGAT bermohon agar Ketua Pengadilan Agama Sleman sudi menerima, memeriksa dan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan secara hukum bahwa **Akad Pembiayaan Ijarah Multi Jasa** No. 374/IJR/DS/01/2016 yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 28 Januari 2016 oleh PARA PENGGUGAT selaku *Mustajir*/pihak yang menyewa dan TERGUGAT selaku *Muajir*/pihak yang menyewakan adalah tidak sah, batal menurut hukum, dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT.
3. Menyatakan secara hukum bahwa PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT dikembalikan pada kondisi maupun keadaan hukum seperti semula atau *restitutio in integrum*.
4. Menghukum dan memerintahkan kepada PARA PENGGUGAT untuk mengembalikan seluruh uang yang pernah diterimanya dari TERGUGAT berupa **“Biaya Sewa Outlet Baru”** uang sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang kemudian dibungkus dengan istilah sebagai **“Jasa Sewa Manfaat”**; selambat-lambatnya 14 (empat belas hari) terhitung sejak putusan perkara *a quo* telah berkekuatan hukum tetap.
5. Menghukum dan memerintahkan kepada TERGUGAT untuk mengembalikan seluruh uang yang pernah diterimanya dari PARA PENGGUGAT, yakni total sejumlah Rp209.160.606,00 (dua ratus sembilan juta seratus enam puluh ribu enam ratus enam rupiah) dengan perincian uang pembayaran angsuran total sejumlah Rp142.500.006,00 (seratus

empat puluh dua juta lima ratus ribu enam rupiah) dan uang “*administrasi pengecekan sertipikat, dst.*” sejumlah Rp66.660.600,00 (enam puluh enam juta enam ratus enam puluh ribu enam ratus rupiah); selambat-lambatnya 14 (empat belas hari) terhitung sejak putusan perkara *a quo* telah berkekuatan hukum tetap.

6. Menghukum dan memerintahkan TERGUGAT untuk dengan segera menyerahkan kepada PARA PENGGUGAT asli dokumen Sertipikat Hak Milik Nomor 400, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 3034, tanggal 25 Juli 1995, seluas 532 M² (limaratus tiga puluh dua meter persegi), terletak di Desa Nomporejo, Kecamatan Galur, Kabupaten Kulon Progo, Daerah Istimewa Yogyakarta; terdaftar atas nama pemegang hak SUWARDI 03/09/1961; selambat-lambatnya 14 (empat belas hari) terhitung sejak putusan perkara *a quo* telah berkekuatan hukum tetap.
7. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT untuk meroya atau menghapus dari daftar pembebanan hak tanggungan di dalam Buku Tanah atas tanah berikut bangunan maupun benda apapun yang berdiri di atasnya, seluas 532 M² (limaratus tiga puluh dua meter persegi), sebagaimana selebihnya itu termaktub pada Sertipikat Hak Milik Nomor 400, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 3034, tanggal 25 Juli 1995, terletak di Desa Nomporejo, Kecamatan Galur, Kabupaten Kulon Progo, Daerah Istimewa Yogyakarta; terdaftar atas nama pemegang hak SUWARDI 03/09/1961.
8. Menyatakan sebagai hukum bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) kendati terhadapnya diajukan Verzet, Banding, Kasasi, maupun upaya hukum apapun.
9. Ongkos menurut hukum.

SUBSIDAIR Mohon putusan seadil-adilnya.

Bahwa pada hari dan tanggal sidang yang telah ditetapkan, Penggugat dan Tergugat telah hadir, dan Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan Penggugat dan Tergugat, akan tetapi tidak berhasil;

Bahwa Penggugat dan Tergugat telah menempuh proses mediasi dengan mediator bersertifikat Drs. H. S. Bakir, SH., MH. sebagaimana laporan mediator tanggal 26 November 2018, akan tetapi tidak berhasil;

Bahwa selanjutnya Majelis Hakim membacakan surat gugatan Penggugat yang maksud dan tujuannya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan jawaban tertanggal 3 September 2018 pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Gugatan Para Penggugat Kabur/ Obscuure Libel :

- a. Bahwa Para Penggugat merupakan debitur dari PT. BPRS Danagung Syariah berdasarkan **2 (dua) buah** AKAD PEMBIAYAAN yaitu Akad Pembiayaan IJARAH MULTI JASA No. 374/IJR/DS/01/2016 tertanggal 28 Januari 2016 dan Akad Pembiayaan Murabahah No. 1846/MB/DS/08/2016 tertanggal 26 yang mana atas dua akad tersebut dijaminan obyek agunan yang sama yaitu sebidang tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang tumbuh dan berdiri di atasnya sebagaimana tersebut dalam: *Sertifikat Hak Milik Nomor 400 Desa Nomporejo, Kecamatan Galur, Kabupaten Kulonprogo, DI Yogyakarta yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kulonprogo tertanggal 16 November 1995 Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 25/07/1995, Nomor 3034/1995, seluas 532 m² Desa Nomporejo, Kecamatan Galur, Kabupaten Kulonprogo, DI Yogyakarta, atas nama pemegang hak: SUWARDI.*

Bahwa dengan demikian terhadap Obyek Agunan tersebut masih terikat AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH yang mana tidak digugat dalam perkara a quo, oleh karenanya Petitum Nomor 6 yang mana meminta agar Majelis Hakim memerintahkan agar Tergugat dihukum untuk menyerahkan sertifikat hak milik tersebut di atas kepada Para Penggugat adalah tidak berdasar karena tidak berdasarkan posita yang benar, oleh karenanya haruslah ditolak.

- b. Bahwa Para Penggugat dalam Petitumnya No. 7 menuntut agar Majelis Hakim untuk “*memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk meroya atau menghapuskan dari daftar pembebanan hak tanggungan di dalam..dst*” yang mana di dalam posita Para Penggugat tidak ada disebutkan alasan agar Turut Tergugat diperintahkan dan tidak pula disebutkan dasar hukum atas petitum tersebut. oleh karenanya Petitum No. 7 tersebut patut dinyatakan sebagai Petitum yang tidak didasari Posita sehingga haruslah ditolak.

Bahwa oleh karena Para Penggugat telah dengan sengaja mengaburkan peristiwa hukum dimana dalam Obyek Agunan terdapat dua pembebanan hak tanggungan namun dibuat seolah-olah hanya satu hak tanggungan sehingga dapat menimbulkan kesalahpahaman pada Majelis Hakim yang mengakibatkan putusan yang keliru serta adanya petitum yang tidak didasari dengan posita maka kami mohon agar majelis hakim **agar berkenan untuk menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).**

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terhadap dalil Gugatan Para Penggugat **No. 1**, adalah benarpada tanggal 28 Januari 2016, telah dibuat dan ditandatangani Perjanjian (Akad) Pembiayaan Ijarah Multi Jasa Nomor : 374/IJR/DS/01/2016, antara **PT. BPRS Danagung Syari'ah** yang berkedudukan di wilayah Kabupaten Sleman beralamat di Jalan Magelang Km. 8 Sendangadi, Mlati, Sleman /Tergugat dengan **Ny. Syarifah Azizah Nur Hizna** dan **Tn. Suwardi**, **Keduanya adalah Suami Istri yang beralamat di Sorogenen Pedukuhan III, RT : 009, RW : 005, Desa Nomporejo, Kecamatan Galur, Kabupaten Kulon Progo, D.I.Yogyakarta. (Para Termohon Eksekusi).**
- Bahwa Para Penggugat tidak tepat dalam memahami Ma'jur dalam Akad Pembiayaan Ijarah karena yang menjadi obyek/Ma'jur adalah **MANFAAT** dari Outlet Baru yang disewa oleh Tergugat untuk kemudian diserahkan manfaatnya guna dimanfaatkan oleh Para Penggugat, sebagaimana

tertuang dalam Pasal 2 Akad Pembiayaan Ijarah tentang MANFAAT GUNA USAHA.

2. Bahwa terhadap dalil Gugatan Para Penggugat No. 2, kamianggapi sebagai berikut:
 - a. Bahwa yang menjadi obyek/Ma'jur adalah **MANFAAT** dari Outlet Baru yang disewa oleh Tergugat untuk kemudian diserahkan manfaatnya guna dimanfaatkan oleh Para Penggugat, sebagaimana tertuang dalam Pasal 2 Akad Pembiayaan Ijarah tentang MANFAAT GUNA USAHA.
 - b. Bahwa atas perjanjian (AKAD) tersebut di atas, telah disepakati pembiayaan yang disediakan oleh Pihak Bank dan diamanahkan kepada Para Penggugat sebesar Rp. 250.000.000,- (*Dua ratus lima puluh juta rupiah*), dan Para Penggugat sanggup melunasi pembiayaan yang diamanahkan kepada mereka tersebut dalam jangka waktu 60 (Enam puluh) bulan terhitung mulai tanggal **28 Januari 2016** dan berakhir pada tanggal **28 Januari 2021**;
 - c. Bahwa ujah berupa imbalan yang dijanjikan kepada Bank untuk diterima yang merupakan kewajiban dari Nasabah/Para Penggugat berupa Jasa Sewa Manfaat + Biaya Sewa Manfaat yaitu senilai Rp. 250.000.000,- + Rp. 225.000.000,- = Rp. 475.000.000,- (empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah) yang dibayar dengan sistem angsuran.
 - d. Bahwa benar Para Penggugat memiliki kewajiban angsuran setiap bulan sebesar Rp. 7.916.667,- (Tujuh juta sembilan ratus enam belas ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah)
 - e. Bahwa guna menjamin pelaksanaan kewajiban Para Penggugat terhadap Bank/Tergugat, sebagaimana disebutkan dalam Perjanjian (Akad) Pembiayaan Ijarah Multi Jasa Nomor : 374/IJR/DS/01/2016, maka Para Penggugat telah memberikan jaminan berupa : *Sebidang tanah sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 400/Desa Namporejo, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor : 3034/1995, tanggal 25 Juli 1995, seluas 532 m2 terletak di Desa/ Kelurahan Nomporejo, Kecamatan Galur, Kabupaten Kulon Progo, Daerah*

Istimewa Yogyakarta berikut dengan bangunan dan tanaman serta hasil karya yang telah ada dan/ atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, terdaftar atas nama SUWARDI;

- Bahwa terhadap barang jaminan tersebut diatas telah dibebani Hak Tanggungan No. 00370/2016 Peringkat Pertama tanggal 04 April 2016 . yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo, dengan Pemegang Hak Tanggungan PT. BPRS Danagung Syariah berkedudukan di Sleman untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp. 500.000.000,- (*Lima Ratus Juta Rupiah*), Sertifikat Hak Tanggungan tersebut berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 09/2016 tanggal 21 Maret 2016 yang dibuat oleh WIWIK HARTANTI, SH., MKn.
- 3. Bahwa terhadap dalil Gugatan Para Penggugat **No. 3**, pada tanggal 28 Januari 2016 telah dilakukan pencairan pembiayaan sebagaimana Akad Pembiayaan Ijarah Multi Jasa Nomor : 374/IJR/DS/01/2016 sebesar Rp. 250.000.000,- yang mana telah diterima oleh Para Penggugat guna dipergunakan sebagaimana ketentuan akad.
- Bahwa dalam proses pembiayaan di Bank dikenai biaya-biaya yang sudah sewajarnya menjadi kewajiban Para Penggugat, namun **tidak benar** apabila biaya tersebut mencapai sejumlah Rp. 66.660.600,- sebab kenyataannya biaya yang menjadi kewajiban Para Penggugat dalam Akad Pembiayaan Ijarah Multi Jasa No. 374/IJR/DS/01/2016 adalah sejumlah Rp 13.819.000 (tiga belas juta delapan ratus sembilan belas ribu rupiah) dengan rincian sebagai berikut :
 - Administrasi : Rp 100.000
 - Pengelolaan survey : Rp 6.150.000
 - Materai : Rp 24.000
 - Notaris : Rp 5.000.000
 - Asuransi jiwa : Rp 2.545.000 +

Rp 13.819.000
- Bahwa ada pula kewajiban Nasabah untuk membuka tabungan:

- Tabungan Wadiah Rp 7.950.000,-
 - Tabungan pinjaman Rp 10.000,-
- Bahwa ma'jur dari akad dalam perkara a quo adalah manfaat dari outlet baru yang disewa, sedangkan penyebutan dalam nominal angka merupakan penilaian terhadap seberapa besar nilai manfaat itu apabila diuangkan.
- Bahwa olah karena dalil Para Penggugat tidak benar dan tidak berdasar maka haruslah ditolak.
4. Bahwa terhadap dalil Gugatan Para Penggugat **No. 4**, oleh karena Akad Pembiayaan adalah dibuat dan ditandatangani para pihak, kemudian telah terjadi pencairan oleh Tergugat yang telah diterima oleh Para Penggugat serta atas obyek agunan telah dibebankan hak tanggungan maka sebagaimana Ketentuan SEMA No.4 tahun 2014 tentang pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi Pengadilan dan SEMA No.7 tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno kamar MA sebagai pedoman pelaksanaan Tugas bagi pengadilan dalam rumusan-rumusan yang terkait bidang perdata hasil Pleno Kamar Perdata tanggal 14 -16 Maret 2012 Romawi VIII yang berbunyi :
- " Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi, sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak."***
5. Bahwa terhadap dalil Gugatan Para Penggugat **No. 5 dan 6**, kami tanggapi sebagai berikut:
- Bahwa terbukti Para Penggugat senantiasa membayar angsuran sejak bulan Februari 2016 sampai dengan bulan Juli 2017 yang mana membuktikan Para Penggugat dan Tergugat terikat dalam Perjanjian (Akad) Pembiayaan Ijarah Multi Jasa Nomor : 374/IJR/DS/01/2016 oleh karenanya Akad Pembiayaan tersebut adalah sah dan mengikat para pihak.

- Bahwa hingga saat ini Para Penggugat mengakui sudah tidak membayar kewajibannya lagi selama 17 bulan (hingga Desember 2018) yang mana sudah cukup membuktikan bahwa Para Penggugatlah yang dalam kondisi wanprestasi.
 - Bahwa oleh karena Para Penggugat telah ingkar janji/wanprestasi, Tergugat telah mengajukan permohonan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan melalui Pengadilan Agama Wates yang teregister dalam perkara No. 03/PDT.Eks/2018/PA.Wt dan atas obyek sengketa/Obyek Agunan telah diletakkan Sita Eksekusi pada Tanggal 30 Agustus 2018.
 - Bahwa oleh karena peristiwa sebenarnya adalah Para Penggugat tidak mampu membayar kewajibannya kepada Tergugat yang kemudian Para Penggugat mengajukan gugatan a quo, oleh karenanya gugatan ini didasari itikad tidak baik dan haruslah ditolak.
6. Bahwa terhadap dalil Gugatan Para Penggugat **No. 7**, bahwa oleh karena Para Penggugat telah terikat dalam Perjanjian (Akad) Pembiayaan Ijarah Multi Jasa Nomor : 374/IJR/DS/01/2016 dan telah pula menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 400/Desa Namporejo, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor : 3034/1995, tanggal 25 Juli 1995 yang mana dijadikan sebagai obyek Agunan guna menjadi jaminan pemenuhan kewajiban Para Penggugat maka atas penguasaan Tergugat atas sertifikat tersebut adalah sah.
7. Bahwa terhadap dalil Gugatan Para Penggugat **No. 8**, yang mana mendalilkan tentang pasal-pasal ketentuan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) haruslah dikesampingkan:
- Bahwa Pasal-Pasal tersebut adalah benar namun tidak relevan untuk dijadikan dasar pembatalan Perjanjian (Akad) Pembiayaan Ijarah Multi Jasa Nomor : 374/IJR/DS/01/2016.
 - Bahwa Para Penggugat hanyalah berusaha memelintir pasal-pasal ketentuan KHES dengan menafsirkan sendiri berdasarkan kepentingan Para Penggugat.

- Bahwa Perjanjian (Akad) Pembiayaan Ijarah Multi Jasa Nomor : 374/IJR/ DS/01/2016 telah memenuhi semua rukun ijarah yang ditentukan dalam KHES yaitu adanya Musta'jir, adanya Mu'ajir, adanya Ma'jur dan adanya akad.
- Bahwa Para Penggugat pada intinya mempermasalahkan ma'jur, yang mana dalam perkara a quo Ma'jur yang ditentukan dalam Perjanjian (Akad) Pembiayaan Ijarah Multi Jasa Nomor : 374/IJR/DS/01/2016 adalah **Manfaat dari Outlet Baru yang disewa** guna dimanfaatkan Para Penggugat selaku pengusaha dibidang rumah makan untuk dijadikan tempat usaha.
- Bahwa manfaat Outlet Baru sebagaimana tersebut di atas yang disewa memanfaatkan hanyalah manfaat dari menggunakan dan bukan penyerahan obyeknya sebagaimana ketentuan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) sebagai Lembaga Fatwa Ekonomi Syariah di Indonesia yaitu Fatwa DSN No: 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah.
- Bahwa sebagaimana Fatwa DSN No: 09/DSN-MUI/IV/2000 Pasal 2 ke 1: "Obyek Ijarah adalah **manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa**"
 Pasal 2 ke 2:
 "Manfaat barang atau jasa **harus bisa dinilai** dan dapat dilaksanakan dalam kontrak".
- Bahwa dengan demikian telah tepat apabila di dalam akad tertulis obyek manfaat berupa Biaya Sewa Outlet Baru berupa Jasa Sewa Manfaat + Biaya Sewa Manfaat yang dinilai sebesar Rp. 250.000.000 + Rp. 225.000.000 = Rp 475.000.000,- (empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah).
- Bahwa dengan demikian ma'jur di dalam akad menurut hukum telah benar sehingga rukun dari akad Ijarah dalam Perjanjian (Akad) Pembiayaan Ijarah Multi Jasa Nomor : 374/IJR/ DS/01/2016 secara

hukum telah terpenuhi oleh karenanya adalah sah dan mengikat para pihak.

- Bahwa Para Penggugat dengan sengaja berusaha menyempitkan ma'jur sebatas apa yang ada dalam aturan KHES mengenai Ba'i padahal pasal 318 ayat (3) PERMA KHES berbunyi “Setiap benda yang **dapat** dijadikan obyek Ba'i **dapat** dijadikan ma'jur” dimana kata “dapat” justru berarti membuka luas lingkup benda yang lebih luas. Oleh karenanya haruslah pula memperhatikan peraturan-peraturan lain termasuk Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) sebagai Lembaga Fatwa Ekonomi Syariah di Indonesia yaitu Fatwa DSN No: 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah.
 - Bahwa selain itu Tergugat yang merupakan Lembaga Keuangan Perbankan Syariah merupakan Bank yang diawasi resmi oleh Otoritas Jasa Keuangan dimana Akad Perjanjian Ijarah yang dipergunakan merupakan akad yang telah diperiksa dan disetujui.
 - Bahwa dengan demikian, dalil Para Penggugat adalah tidak berdasar dan haruslah ditolak.
8. Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat **No. 9**, oleh karena dalil-dalil Para Penggugat merupakan upaya Para Penggugat untuk tidak membayar kewajibannya dan terbukti Para Penggugat telah melakukan wanprestasi serta gugatan Para Penggugat tidak berdasar oleh karenanya beralasan apabila Gugatan Para Penggugat ditolak seluruhnya dan Para Penggugat haruslah dihukum membayar biaya perkara.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini memeriksa, mengadili dan selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Onvankelijke Verklaard***)

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara

SUBSIDAIR

Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Bahwa atas gugatan Penggugat, Turut Tergugat mengajukan jawaban tertanggal 3 Desember 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa **TURUT TERGUGAT** menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang diajukan **PENGGUGAT**, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dalam jawaban **TURUT TERGUGAT**.
2. Bahwa gugatan yang dilayangkan **PENGGUGAT** adalah tidak tepat, karena sudah ada Sertipikat Hak Tanggungan.
3. Bahwa Penggugat dalam gugatan menyampaikan belum jelas peran Turut Tergugat sehingga untuk melakukan uji kebenaran terhadap alat bukti, ini jelas mengada-ada dan menunjukkan Penggugat kurang memahami aturan berkaitan dengan pendaftaran tanah. Mengacu dalam Pasal 60 ayat (6) dan Pasal 94 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, yang intinya Pemegang hak sendiri yang bertanggung jawab baik perdata maupun pidana atas data permohonan yang diserahkan kepada Kantor Pertanahan sehingga gugatan yang disampaikan Penggugat perlu dicermati dan/atau diteliti lagi terkait proses pemeliharaan data pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan.
4. Bahwa proses penerbitan Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 400/Nomporejo, sudah sesuai dengan ketentuan karena diajukan oleh orang yang berhak dan didasarkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang PPAT.
5. Bahwa alasan-alasan gugatan sebagaimana yang dimaksud **PENGGUGAT** dalam perkara dengan Nomor 1502/Pdt.G/2018/PA.Smn. patut ditolak.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa **TURUT TERGUGAT** menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang diajukan **PENGGUGAT**, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dalam jawaban **TURUT TERGUGAT**.
2. Bahwa dalam proses pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Tergugat dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang, sehingga sah sesuai dengan telah terbitnya peraturan perundang-undangan.
3. Bahwa perjanjian perlu dibuat dengan dasar itikad baik (*good faith*) dan apabila beritikad buruk (*bad faith*) dalam perjanjian maka tidak akan dilindungi hukum/dapat dibatalkan perjanjian. Untuk itu Para Pihak sebelum menandatangani suatu surat perjanjian, tentu diberikan kesempatan memahami isi kemudian apabila menemukan keterangan di dalamnya yang isinya saling bertentangan satu sama lain, sehingga menimbulkan kecurigaan atau keragu-raguan, maka yang menjadi objek perjanjian masing-masing pihak seharusnya meneliti masalah a quo. Bilamana tidak, bahkan perjanjian terus dilanjutkan, pada hal kemudian ternyata tanah menjadi tanggungan, maka dengan demikian ini termasuk ada pihak yang beritikad buruk (*bad faith*).
4. Bahwa terhadap pencatatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di Sertipikat Hak Milik Nomor 400/Nomporejo atas nama Suwardi oleh **TURUT TERGUGAT** sudah sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan umum yang baik karena dalam melaksanakan tugasnya **TURUT TERGUGAT** sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
5. Bahwa terhadap gugatan **PENGGUGAT** untuk menghapus Hak Tanggungan, maka **TURUT TERGUGAT** hanya mendasarkan dalam Pasal 18 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, dapat hapus karena :
 - hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
 - dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;

- pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan tersebut di atas, mohon kiranya majelis hakim memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi **TURUT TERGUGAT** untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak dapat diterima.
2. Menyatakan sah dan sesuai prosedural pemeliharaan data untuk Sertipikat Hak Milik Nomor 400/Nomporejo atas nama Suwardi.
3. Menghukum **PENGGUGAT** untuk membayar semua biaya perkara yang timbul akibat dari gugatannya.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat dan Turut Tergugat, para Penggugat telah mengajukan replik masing-masing tertanggal 10 Desember 2018, selanjutnya pihak Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan duplik masing-masing tertanggal 17 Desember 2018, yang semuanya sebagaimana termuat dalam berita acara sidang.

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti berupa:

A. Bukti Surat:

1. Kopi dari foto kopi Akad Pembiayaan Ijarah Multi Jasa Nomor : 374/IJR/DS/01/2016 tertanggal 28 Januari 2016, yang ditanda tangani oleh Para Penggugat dan Tergugat, asli tidak ada, bermaterai cukup, oleh Ketua Majelis, diberi tanda bukti P.1 ;

2. Foto kopi buku tabungan atas nama Syarifah Azizah Nur Hizna (Penggugat II), no rekening 106-01-01215 yang dikeluarkan oleh PT BPRS Danagung Syariah telah dicocokkan dengan aslinya, bermaterai cukup, oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti P.2 ;
 3. Foto kopi print out Daftar Tagihan Yang masih menunggak Tergugat, asli tidak ada, bermaterai cukup, oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti P.3
 4. Fotokopi atas fotokopi Surat perihal “Permohonan Keringanan Pelunasan Hutang” Para Penggugat tertanggal 2 oktober 2018 yang ditujukan kepada Tergugat, asli surat telah diserahkan kepada Tergugat dan dibenarkan oleh Tergugat, bermaterai cukup, oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti P.4;
 5. Fotokopi atas asli surat tanda terima atas serah terima surat perihal “Permohonan Keringanan Pelunasan Hutang” Para Penggugat tertanggal 2 oktober 2018, telah dicocokkan dengan aslinya, bermaterai cukup, oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti P.5;
 6. Fotokopi atas asli Surat perihal “ Tanggapan Permohonan Keringanan Pelunasan Hutang”, tertanggal 23 oktober 2018 yang dibuat oleh Tergugat dan ditujukan kepada para Penggugat, dibenarkan oleh Tergugat, bermaterai cukup, oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti P.6;
- B. Saksi ahli Dr. Khotibul Umam, S.H., LL.M bin Muhilal, tempat tanggal lahir Magelang, 17 desember 1982, Agama Islam, Pendidikan S3, Pekerjaan Dosen pada Fakultas Hukum UGM, alamat Dukuh XIV Rt. 2, Rw. 28, Sidokarto, Kecamatan Godean, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, berdasarkan Surat Izin Nomor 7249/UN1/HK.1.2/SET-HK/PM/2018 yang ditantangani oleh Herliana, S.H., Comm.Law., Ph.D., atas nama wakil dekan bidang keuangan, aset dan sumber daya manusia untuk didengar keterangannya sebagai ahli hukum dalam perkara ekonomi syariah. Ahli tersebut menerangkan setelah mengangkat sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :
- Ijarah adalah suatu akad yang dilakukan antara para pihak berbasis pada sewa menyewa.

- Objek dari ijarah adalah manfaat atau jasa, adapun objek ijarah multi jasa adalah varian dari akad ijarah, Fatwa dari MUI kalau tidak salah tahun 2004 itu dilakukan berdasarkan 2 akad, yaitu pertama bisa menggunakan Akad ijarah dan yang kedua bisa menggunakan akad wakalah.
- Dalam akad Ijarah Multi Jasa, karena dalam hal ini bank, maka yang diserahkan kepada nasabah secara prinsip bisa berupa uang. Ketika seorang nasabah sudah menentukan apa objeknya maka seharusnya sudah ditentukan akad wakalah di dalamnya.
- Wakalahnya adalah memberikan kekuasaan kepada nasabah untuk memilih sendiri objek dari pada akad itu. Transaksi antara pihak yang memiliki objek manfaat dengan bank dan antara bank dengan nasabah.
- Pasal 1320 KUHperdata hingga sekarang masih berlaku dan tidak ada satupun dari pasal tersebut yang bertentangan dengan syariah Islam. Adapun KHES muncul sebagai hukum terapan pada Pengadilan Agama.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan bantahannya, Tergugat telah mengajukan bukti berupa :

1. Fotokopi akad pembiayaan Ijarah Multi Jasa No. 374/IJR/DS/01/2016 tertanggal 28 Januari 2016, bermaterai cukup, telah diperiksa dan sesuai dengan yang asli, oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T-1;
2. Fotokopi akad wakalah (SURat Kuasa Pembayaran Jasa Sewa) No. 374/WK/IJR/DS/01/2016 tertanggal 28 Januari 2016, bermaterai cukup, telah diperiksa dan sesuai dengan yang asli, oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T-2;
3. Fotokopi sertifikat Hak Tanggungan No. 00370/2016/Kulon Progo Peringkat I, bermaterai cukup, telah diperiksa kurang satu lembar halaman sampul, namun oleh Tergugat menyatakan akan melengkapinya pada sidang yang akan datang, dan selebihnya sesuai dengan yang asli, oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T-3;

4. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 09/2016/Peringkat I tanggal 21 Maret 2016, bermaterai cukup, telah diperiksa dan sesuai dengan yang asli, oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T-4;
5. Fotokopi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 59/2016 tanggal 25 Februari 2016, bermaterai cukup, telah diperiksa dan sesuai dengan yang asli, oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T-5;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 00400/Nomporejo tanggal 16 November 1995 dengan Surat Ukur Nomor 3.034/1995 seluas 532 m tertanggal 25 Juli 1995, bermaterai cukup, telah diperiksa dan sesuai dengan yang asli, oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T-6;
7. Daftar tagihan yang masih menunggak sampai dengan tanggal 9 Januari 2019, bermaterai cukup, telah diperiksa dan sesuai dengan yang asli, oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T-7;
8. Fotokopi surat peringatan SP I No. 1297/DS/Pemb/11/2016 tanggal 28 November 2016, bermaterai cukup, telah diperiksa dan sesuai dengan yang asli, oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T-8;
9. Fotokopi atas Fotokopi Surat Peringatan SP II No. 1302/DS/Pemb/11/2016 tanggal 28 November 2016, bermaterai cukup, telah diperiksa dan oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T- 9;
10. Fotokopi atas Fotokopi Surat Peringatan SP III No. 1308/DS/Pemb/02/2017 tanggal 3 Februari 2017, bermaterai cukup, telah diperiksa dan oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T- 10;
11. Fotokopi Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 03/Pdt.Eks/2018/PA.WT tanggal 30 Agustus 2018 perkara antara PT. BPRS Danagung Syariah (sebagai Pemohon Eksekusi) dengan Ny. Syarifah Azizah Nur Hizna (Sebagai Termohon Eksekusi), bermaterai cukup, telah diperiksa dan sesuai dengan yang asli, oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T- 11;
12. Fotokopi Surat Pemberitahuan Putusan Pembiayaan No. 1624/SPPP/DS/01/2016 tanggal 27 Januari 2016, bermaterai cukup, telah diperiksa dan sesuai dengan yang asli, oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T- 12;

13. Fotokopi Disposisi Pencairan Nomor SPPP: 1624/SPPP/DS/01/2016 dan No. Akad 374/IJR/DS/01/2016 tertanggal 27 Januari 2016, bermaterai cukup, telah diperiksa dan sesuai dengan yang asli, oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T- 13;
14. Fotokopi bukti penarikan tanggal 28 Januari 2016 an. Pemilik rekening Ny. Syarifah Azizah Nur Hizna (Penggugat) dengan jumlah penerikan sebesar Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), bermaterai cukup, telah diperiksa dan sesuai dengan yang asli, oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T- 14;
15. Fotokopi slip setoran tanggal 28 Januari 2016 an. Pemilik Rekening Ny. Syarifah Nur Hizna (Penggugat) dengan jumlah setoran sebesar Rp 7.950.000,- (tujuh juta Sembilan ratus lima puluh ribu rupiah), bermaterai cukup, telah diperiksa dan sesuai dengan yang asli, oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T- 15;
16. Fotokopi bukti kas D tanggal 28 Januari 2016 dari Ny. Syarifah Azizah Nur Hizna (Penggugat), bermaterai cukup, telah diperiksa dan sesuai dengan yang asli, oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T- 16;
17. Fotokopi slip setoran tanggal 28 Januari 2016 dengan nama Penyetor Ny. Syarifah Azizah Nur Hizna (Penggugat) ke nomor rekening 101 01 00714 an. Pemilik rekening Said Noorachman (Notaris) sejumlah Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah), bermaterai cukup, telah diperiksa dan sesuai dengan yang asli, oleh Ketua Majelis diberi tanda bukti T- 17;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat masing-masing telah menyampaikan kesimpulan yang isinya sebagaimana telah tertuang dalam berita acara sidang;

Menimbang, bahwa untuk meringkas uraian putusan ini, maka ditunjuk hal-hal sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Sidang sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan eksepsi Gugatan Para Penggugat Kabur/ Obscuure Libel dengan dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa Para Penggugat merupakan debitur dari PT. BPRS Danagung Syariah berdasarkan **2 (dua) buah** AKAD PEMBIAYAAN yaitu Akad Pembiayaan IJARAH MULTI JASA No. 374/IJR/DS/01/2016 tertanggal 28 Januari 2016 dan Akad Pembiayaan Murabahah No. 1846/MB/DS/08/2016 tertanggal 26 yang mana atas dua akad tersebut dijaminakan obyek agunan yang sama yaitu sebidang tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang tumbuh dan berdiri di atasnya sebagaimana tersebut dalam: *Sertifikat Hak Milik Nomor 400 Desa Nomporejo, Kecamatan Galur, Kabupaten Kulonprogo, DI Yogyakarta yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kulonprogo tertanggal 16 November 1995 Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 25/07/1995, Nomor 3034/1995, seluas 532 m² Desa Nomporejo, Kecamatan Galur, Kabupaten Kulonprogo, DI Yogyakarta, atas nama pemegang hak: SUWARDI.*
2. Bahwa dengan demikian terhadap Obyek Agunan tersebut masih terikat AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH yang mana tidak digugat dalam perkara a quo, oleh karenanya Petitum Nomor 6 yang mana meminta agar Majelis Hakim memerintahkan agar Tergugat dihukum untuk menyerahkan sertifikat hak milik tersebut di atas kepada Para Penggugat adalah tidak berdasar karena tidak berdasarkan posita yang benar, oleh karenanya haruslah ditolak.
3. Bahwa Para Penggugat dalam Petitumnya No. 7 menuntut agar Majelis Hakim untuk "*memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk meroya atau menghapuskan dari daftar pembebanan hak tanggungan di dalam..dst*" yang mana di dalam posita Para Penggugat tidak ada disebutkan alasan agar Turut Tergugat diperintahkan dan tidak pula disebutkan dasar hukum atas petitum tersebut. oleh karenanya Petitum No. 7 tersebut patut dinyatakan sebagai Petitum yang tidak didasari Posita sehingga haruslah ditolak.
4. Bahwa oleh karena Para Penggugat telah dengan sengaja mengaburkan peristiwa hukum dimana dalam Obyek Agunan terdapat dua pembebanan

hak tanggungan namun dibuat seolah-olah hanya satu hak tanggungan sehingga dapat menimbulkan kesalahpahaman pada Majelis Hakim yang mengakibatkan putusan yang keliru serta adanya petitum yang tidak didasari dengan posita maka kami mohon agar majelis hakim **agar berkenan untuk menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).**

Menimbang, bahwa Turut Tergugat juga mengajukan eksepsi sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan yang dilayangkan **PENGGUGAT** adalah tidak tepat, karena sudah ada Sertipikat Hak Tanggungan.
2. Bahwa Penggugat dalam gugatan menyampaikan belum jelas peran Turut Tergugat sehingga untuk melakukan uji kebenaran terhadap alat bukti, ini jelas mengada-ada dan menunjukkan Penggugat kurang memahami aturan berkaitan dengan pendaftaran tanah. Mengacu dalam Pasal 60 ayat (6) dan Pasal 94 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, yang intinya Pemegang hak sendiri yang bertanggung jawab baik perdata maupun pidana atas data permohonan yang diserahkan kepada Kantor Pertanahan sehingga gugatan yang disampaikan Penggugat perlu dicermati dan/atau diteliti lagi terkait proses pemeliharaan data pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan.
3. Bahwa proses penerbitan Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 400/Nomporejo, sudah sesuai dengan ketentuan karena diajukan oleh orang yang berhak dan didasarkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang PPAT.
4. Bahwa alasan-alasan gugatan sebagaimana yang dimaksud **PENGGUGAT** dalam perkara dengan Nomor 1502/Pdt.G/2018/PA.Smn. patut ditolak.

Menimbang, bahwa Terlepas dari jawaban para Penggugat terhadap eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, Majelis setelah mencermati eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat tersebut berkesimpulan bahwa

eksepsi tersebut telah menyangkut pokok perkara sehingga eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat ditolak.

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa pengadilan telah berusaha mendamaikan para pihak namun tidak berhasil, dengan demikian pemeriksaan perkara *a quo* telah memenuhi maksud pasal 130 HIR/154 Rbg, *juncto* Pasal 82 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengikuti proses mediasi dengan mediator Drs. S.Bakir, SH, MH namun berdasarkan laporan mediator tanggal 26 November 2018 mediasi tidak berhasil. Dengan demikian, dalam pemeriksaan perkara *a quo* telah memenuhi ketentuan Pasal 4 dan 7 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya mohon pembatalan ***Akad Pembiayaan Ijarah Multi Jasa*** No. 374/IJR/DS/01/2016 yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 28 Januari 2016 oleh Para Penggugat dengan Tergugat dengan alasan :

1. *Ma'jur* (objek/benda yang diijarahkan) adalah berupa "Biaya Sewa Outlet Baru" uang sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang kemudian dibungkus dengan istilah sebagai "**Jasa Sewa Manfaat**";
2. Bahwa bersamaan dengan ditandatangani AKAD IJARAH, seharusnya PARA PENGGUGAT menerima dari TERGUGAT uang sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) sebagai *Ma'jur* yang berupa "**Biaya Sewa Outlet Baru**" uang sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang kemudian dibungkus dengan istilah sebagai "**Jasa Sewa Manfaat**"; namun karena PARA PENGGUGAT diwajibkan membayar sejumlah uang kepada TERGUGAT guna kepentingan

“administrasi pengecekan sertipikat, dst.” Total sejumlah Rp66.660.600,00 (enampuluh enam juta enam ratus enam puluh ribu enam ratus rupiah), maka sedemikian pada kenyataannya PARA PENGGUGAT hanya menerima kurang dari Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) sebagai *Ma’jur* yang dibungkus dengan istilah “Jasa Sewa Manfaat” tersebut;

Menimbang, bahwa ternyata dalam jawabannya, Tergugat telah memberikan pengakuan dengan klausul atas dalil posita gugatan angka 1, dan membantah selebihnya dengan dalil-dalil :

1. Bahwa Para Penggugat tidak tepat dalam memahami *Ma’jur* dalam **Akad Pembiayaan Ijarah Multi Jasa** No. 374/IJR/DS/01/2016 yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 28 Januari 2016 oleh PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT tersebut karena yang menjadi obyek/*Ma’jur* adalah **MANFAAT** dari Outlet Baru yang disewa oleh Tergugat untuk kemudian diserahkan manfaatnya guna dimanfaatkan oleh Para Penggugat, sebagaimana tertuang dalam Pasal 2 Akad Pembiayaan Ijarah tentang MANFAAT GUNA USAHA.
2. Bahwa dalam **Akad Pembiayaan Ijarah Multi Jasa** No. 374/IJR/DS/01/2016 tersebut juga disertai akad wakalah (SUrat Kuasa Pembayaran Jasa Sewa) No. 374/WK/IJR/DS/01/2016 tertanggal 28 Januari 2016;
3. Bahwa terhadap barang jaminan tersebut diatas telah dibebani Hak Tanggungan No. 00370/2016 Peringkat Pertama tanggal 04 April 2016 . yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo, dengan Pemegang Hak Tanggungan PT. BPRS Danagung Syariah berkedudukan di Sleman untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp. 500.000.000,- (*Lima Ratus Juta Rupiah*), Sertifikat Hak Tanggungan tersebut berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 09/2016 tanggal 21 Maret 2016 yang dibuat oleh WIWIK HARTANTI, SH., MKn.
4. Bahwa dalam proses pembiayaan di Bank dikenai biaya-biaya yang sudah sewajarnya menjadi kewajiban Para Penggugat, namun **tidak benar** apabila biaya tersebut mencapai sejumlah Rp. 66.660.600,- sebab kenyataannya biaya yang menjadi kewajiban Para Penggugat dalam Akad Pembiayaan

Ijarah Multi Jasa No. 374/IJR/DS/01/2016 adalah sejumlah Rp 13.819.000 (tiga belas juta delapan ratus sembilan belas ribu rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

- Administrasi : Rp 100.000
 - Pengelolaan survey : Rp 6.150.000
 - Materai : Rp 24.000
 - Notaris : Rp 5.000.000
 - Asuransi jiwa : Rp 2.545.000 +
- Rp 13.819.000**

- Bahwa ada pula kewajiban Nasabah untuk membuka tabungan:
 - Tabungan Wadiah Rp 7.950.000,-
 - Tabungan pinjaman Rp 10.000,-
- Bahwa oleh karena Para Penggugat telah ingkar janji/wanprestasi, Tergugat telah mengajukan permohonan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan melalui Pengadilan Agama Wates yang teregister dalam perkara No. 03/PDT.Eks/2018/PA.Wt dan atas obyek sengketa/Obyek Agunan telah diletakkan Sita Eksekusi pada Tanggal 30 Agustus 2018.

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dibantah oleh Tergugat, maka sesuai asas 'beban pembuktian berimbang' sebagaimana ketentuan Pasal 163 HIR Jo. Pasal 1865 KUHPerdara, Penggugat wajib membuktikan dalil-dalil gugatannya dan Tergugat dibebankan wajib membuktikan klausul pengakuannya serta dalil-dalil bantahannya.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalilnya, Penggugat telah mengajukan bukti surat P.1, sampai P.6. yang dipertimbangkan sebagai berikut

Menimbang, bahwa bukti P.1 (foto kopi Akad Pembiayaan Ijarah Multi Jasa Nomor : 374/IJR/DS/01/2016 tertanggal 28 Januari 2016, yang ditanda tangani oleh Para Penggugat dan Tergugat) yang telah bermeterai cukup, *dinazegele*n, sama dengan bukti T.1 yang telah cocok dengan aslinya, merupakan akta otentik, bukti tersebut telah memenuhi syarat formil dan materiil, serta mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan cukup, sesuai Pasal 165 HIR/ Pasal 285 R.Bg *juncto* Pasal 1870 KUH Perdata. Isi

bukti tersebut adalah kesepakatan Para Penggugat dengan Tergugat yang pada pokoknya :

1. PARA PENGGUGAT adalah nasabah/debitur TERGUGAT yang saat ini masih terikat dalam **Akad Pembiayaan Ijarah Multi Jasa** No. 374/IJR/DS/01/2016 yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 28 Januari 2016 oleh PARA PENGGUGAT selaku *Mustajir*/pihak yang menyewa dan TERGUGAT selaku *Muajir*/pihak yang menyewakan;
2. Pasal 2 Akad mengenai Manfaat Guna Usaha, huruf a menyatakan :”Pihak Bank dan Bank berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk memenuhi permohonan yang telah diajukan oleh PIHAK KEDUA atau nasabah guna menyediakan serta menyerahkan sewa manfaat berupa Biaya Sewa Outlet Baru yang akan disewa manfaat oleh PIHAK KEDUA atau nasabah dalam jangka waktu 60 (enam puluh) bulan, dimulai pada saat penyerahan jasa sewa manfaat yaitu tanggal 28 Februari 2016 dan berakhir pada tanggal 28 Januari 2021 berdasarkan akad atau perjanjian ijarah multi jasa ini”.
Pasal 2 Akad (bukti P.1) ini tidak mendukung dalil Penggugat bahwa *Ma’jur* (objek/benda yang diijarahkan) adalah berupa **“Biaya Sewa Outlet Baru”** uang sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang kemudian dibungkus dengan istilah sebagai **“Jasa Sewa Manfaat”**;
3. Pasal 3 dan 4 Akad telah disepakati pembiayaan yang disediakan oleh Pihak Bank dan diamanahkan kepada Para Penggugat sebesar Rp. 250.000.000,- (*Dua ratus lima puluh juta rupiah*), biaya sewa manfaat sebesar Rp225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) dan Para Penggugat sanggup melunasi pembiayaan yang diamanahkan kepada mereka tersebut dalam jangka waktu 60 (Enam puluh) bulan terhitung mulai tanggal **28 Januari 2016** dan berakhir pada tanggal **28 Januari 2021**.
4. Pasal 5 Akad PARA PENGGUGAT berjanji kepada TERGUGAT untuk membayar angsuran sebesar Rp7.916.667,00 setiap bulannya; dengan rincian Rp3.750.000,00 sebagai pembayaran biaya sewa manfaat dan Rp4.166.667,00 sebagai pembayaran jasa sewa manfaat (Pokok);

5. Pasal 7 Akad mengenai pemberian jaminan: guna menjamin pelaksanaan kewajiban Para Penggugat terhadap Bank/Tergugat, Para Penggugat telah memberikan jaminan berupa : Sebidang tanah sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 400/Desa Namporejo, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor : 3034/1995, tanggal 25 Juli 1995, seluas 532 m2 terletak di Desa/ Kelurahan Nomporejo, Kecamatan Galur, Kabupaten Kulon Progo, Daerah Istimewa Yogyakarta berikut dengan bangunan dan tanaman serta hasil karya yang telah ada dan/ atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, terdaftar atas nama SUWARDI;

Menimbang, bahwa bukti P.2 (Foto kopi buku tabungan atas nama Syarifah Azizah Nur Hizna/Penggugat II, no rekening 106-01-01215 yang dikeluarkan oleh PT BPRS Danagung Syariah), yang telah bermeterai cukup, di-*nazegele*n, dan cocok dengan aslinya, isi bukti tersebut menerangkan keadaan tabungan atas nama Syarifah Azizah Nur Hizna/Penggugat II, no rekening 106-01-01215 bahwa posisi saldo pada tanggal 30 Januari 2016 sebesar Rp.66.660.600,00. Sebagai buku tabungan yang ditanda tangani oleh pegawai yang mewakili Bank sebagai kreditur mengenai tabungan / debet - kredit, maka mempunyai kekuatan pembuktian mengikat yang memberatkan bagi si pembuatnya, sesuai Pasal 1881 (1) dan 1883 KUH Perdata;

Bahwa bukti P.2 ini belum membuktikan dalil Penggugat bahwa PARA PENGGUGAT diwajibkan membayar sejumlah uang kepada TERGUGAT guna kepentingan "*administrasi pengecekan sertipikat, dst.*" Total sejumlah Rp66.660.600,00 (enam puluh enam juta enam ratus enam puluh ribu enam ratus rupiah), karena jumlah 66.660.600,00 itu merupakan posisi saldo tabungan pada tanggal 30 Januari 2016.

Menimbang, bahwa bukti P.3 (Foto kopi print out Daftar Tagihan Yang masih menunggak Tergugat), yang telah bermeterai cukup, di-*nazegele*n, sama dengan bukti T.7 yang cocok dengan aslinya, merupakan akta otentik, isi bukti tersebut menerangkan bahwa para Penggugat telah membayar angsuran pembiayaan sebanyak 18 kali sejak Februari 2016 sampai bulan Juli 2017 dan seterusnya tidak ada pembayaran angsuran. Sebagai print out Daftar Tagihan

yang dikeluarkan oleh Bank sebagai kreditur mengenai tagihan angsuran, maka mempunyai kekuatan pembuktian mengikat yang memberatkan bagi si pembuatnya, sesuai Pasal 1881 (1) dan 1883 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa bukti P.4 berupa Fotokopi atas fotokopi Surat perihal “Permohonan Keringanan Pelunasan Hutang” Para Penggugat tertanggal 2 oktober 2018 yang ditujukan kepada Tergugat, asli surat telah diserahkan kepada Tergugat dan dibenarkan oleh Tergugat, dan bukti P.5 berupa Fotokopi atas asli surat tanda terima atas serah terima surat perihal “Permohonan Keringanan Pelunasan Hutang” Para Penggugat tertanggal 2 oktober 2018, kedua bukti ini telah bermeterai cukup dan di-*nazege*len, merupakan bukti surat permohonan keringanan pelunasan hutang yang diajukan oleh Para Penggugat tertanggal 2 oktober 2018 yang ditujukan kepada Tergugat. Sesuai Pasal 1881 (1) dan 1883 KUH Perdata, maka mempunyai kekuatan pembuktian mengikat memberatkan bagi si pembuatnya.

Menimbang, bahwa bukti P.6 berupa Fotokopi atas asli Surat perihal “Tanggapan Permohonan Keringanan Pelunasan Hutang”, tertanggal 23 oktober 2018 yang dibuat oleh Tergugat dan ditujukan kepada para Penggugat, yang telah bermeterai cukup, di-*nazege*len, dan cocok dengan aslinya, serta dibenarkan oleh Tergugat. bukti tersebut berisi Tergugat tidak dapat mengabulkan permohonan keringanan pelunasan hutang sebagaimana dimohonkan oleh Debitur sebesar Rp.150.000.000,- karena sampai saat ini saja pokok pinjaman debitur sebesar :

- Berdasarkan akad pembiayaan Ijarah Multi Jasa No. 374/IJR/DS/01/2016 = Rp174.999.994,-
- Berdasarkan akad murabahah = Rp83.333.337,-
- Total kewajiban pokok Debitur adalah sebesar Rp.258.333.337,-

Sebagai surat keterangan yang ditanda tangani oleh pejabat yang mewakili Bank sebagai kreditur mengenai hutang debitur, maka mempunyai kekuatan pembuktian mengikat yang memberatkan bagi si pembuatnya, sesuai Pasal 1881 (1) dan 1883 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan audit bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat di atas, maka harus disimpulkan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan alasan gugatan pokok yaitu :

1. *Ma'jur* (objek/benda yang diijarahkan) adalah berupa **“Biaya Sewa Outlet Baru”** uang sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang kemudian dibungkus dengan istilah sebagai **“Jasa Sewa Manfaat”**;
2. Bahwa bersamaan dengan ditandatangani AKAD IJARAH, seharusnya PARA PENGGUGAT menerima dari TERGUGAT uang sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) sebagai *Ma'jur* yang berupa **“Biaya Sewa Outlet Baru”** uang sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang kemudian dibungkus dengan istilah sebagai **“Jasa Sewa Manfaat”**; namun karena PARA PENGGUGAT diwajibkan membayar sejumlah uang kepada TERGUGAT guna kepentingan *“administrasi pengecekan sertipikat, dst.”* Total sejumlah Rp66.660.600,00 (enam puluh enam juta enam ratus enam puluh ribu enam ratus rupiah), maka sedemikian pada kenyataannya PARA PENGGUGAT hanya menerima kurang dari Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) sebagai *Ma'jur* yang dibungkus dengan istilah “Jasa Sewa Manfaat” tersebut,

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat T.1 sampai T.17 yang dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa bukti T.1 (foto kopi Akad Pembiayaan Ijarah Multi Jasa Nomor : 374/IJR/DS/01/2016 tertanggal 28 Januari 2016, yang ditandatangani oleh Para Penggugat dan Tergugat) sama dengan bukti P.1 dan telah dipertimbangkan seperti tersebut di atas.

Menimbang, bahwa bukti T.2 (Fotokopi akad wakalah (SURat Kuasa Pembayaran Jasa Sewa) No. 374/WK/IJR/DS/01/2016 tertanggal 28 Januari 2016), yang telah bermeterai cukup, di-*nazegele*n, cocok dengan aslinya, merupakan akta di bawah tangan yang tidak dibantah, isi bukti tersebut pada pokoknya (pasal 2 ayat (1) menerangkan : untuk dan atas nama Pemberi wakalah, Bank mengamanahkan dana sebesar RP.250.000.000,- kepada

nasabah (Penggugat) untuk pembayaran Biaya Sewa Outlet Baru. Bukti tersebut telah memenuhi syarat formil dan materiil, serta mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan cukup seperti akta otentik, sesuai Pasal Pasal 1875 KUH Perdata;

Bahwa bukti T.2 ini telah membantah kebenaran dalil Penggugat bahwa *Ma'jur* (objek/benda yang diijarahkan) adalah berupa **“Biaya Sewa Outlet Baru”** uang sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang kemudian dibungkus dengan istilah sebagai **“Jasa Sewa Manfaat”**;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.3 berupa Fotokopi sertifikat Hak Tanggungan No. 00370/2016/Kulon Progo Peringkat I, bukti T.4 berupa Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 09/2016/Peringkat I tanggal 21 Maret 2016, bukti T.5 berupa Fotokopi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 59/2016 tanggal 25 Februari 2016, dan bukti T.6 berupa Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 00400/Nomporejo tanggal 16 November 1995 dengan Surat Ukur Nomor 3.034/1995 seluas 532 m tertanggal 25 Juli 1995, yang semuanya telah bermeterai cukup, di-*nazege*len, telah cocok dengan aslinya, dan merupakan akta otentik, bukti tersebut telah memenuhi syarat formil dan materiil, serta mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan cukup, sesuai Pasal 165 HIR/ Pasal 285 R.Bg *juncto* Pasal 1870 KUH Perdata. Bukti tersebut berisi Penggugat telah menjaminkan tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 400, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 3034, tanggal 25 Juli 1995, seluas 532 M² (limaratus tiga puluh dua meter persegi), terletak di Desa Nomporejo, Kecamatan Galur, Kabupaten Kulon Progo, Daerah Istimewa Yogyakarta; terdaftar atas nama pemegang hak SUWARDI 03/09/1961 sebagai Hak Tanggungan No. 00370/2016 Peringkat Pertama tanggal 04 April 2016 . yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo, dengan Pemegang Hak Tanggungan PT. BPRS Danagung Syariah berkedudukan di Sleman untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp. 500.000.000,- (*Lima Ratus Juta Rupiah*), Sertifikat Hak Tanggungan tersebut berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 09/2016 tanggal 21 Maret 2016 yang dibuat oleh WIWIK HARTANTI, SH., MKn.

Menimbang, bahwa bukti T.7 (Daftar tagihan yang masih menunggak sampai dengan tanggal 9 Januari 2019) sama dengan bukti P.3 dan telah dipertimbangkan seperti tersebut di atas.

Menimbang, bahwa bukti T.8 berupa fotokopi surat peringatan SP I No. 1297/DS/Pemb/11/2016 tanggal 28 November 2016, bukti T-9 berupa fotokopi atas Fotokopi Surat Peringatan SP II No. 1302/DS/Pemb/11/2016 tanggal 28 November 2016, dan bukti T- 10 berupa fotokopi atas Fotokopi Surat Peringatan SP III No. 1308/DS/Pemb/02/2017 tanggal 3 Februari 2017, bukti-bukti tersebut bermaterai cukup, di-*nazegelen*, telah cocok dengan aslinya, dan merupakan bukti surat peringatan atau somasi yang dibuat oleh Tergugat kepada Para Penggugat. Sesuai Pasal 1881 (1) dan 1883 KUH Perdata, maka mempunyai kekuatan pembuktian mengikat kepada si pembuatnya.

Menimbang, bahwa bukti T.11 (Fotokopi Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 03/Pdt.Eks/2018/PA.WT tanggal 30 Agustus 2018 perkara antara PT. BPRS Danagung Syariah (sebagai Pemohon Eksekusi) dengan Ny. Syarifah Azizah Nur Hizna (Sebagai Termohon Eksekusi)) yang telah bermeterai cukup, di-*nazegelen*, sama dengan bukti T.1 yang telah cocok dengan aslinya, merupakan akta otentik, bukti tersebut telah memenuhi syarat formil dan materiil, serta mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan cukup, sesuai Pasal 165 HIR/ Pasal 285 R.Bg *juncto* Pasal 1870 KUH Perdata.

Menimbang, bahwa bukti T.12 berupa Fotokopi Surat Pemberitahuan Putusan Pembiayaan No. 1624/SPPP/DS/01/2016 tanggal 27 Januari 2016, dan bukti T- 13 berupa Fotokopi Disposisi Pencairan Nomor SPPP: 1624/SPPP/DS/01/2016 dan No. Akad 374/IJR/DS/01/2016 tertanggal 27 Januari 2016, Sebagai bukti surat yang dikeluarkan oleh Bank sebagai kreditur mengenai tagihan angsuran, maka mempunyai kekuatan pembuktian mengikat yang memberatkan bagi si pembuatnya, sesuai Pasal 1881 (1) dan 1883 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa bukti T- 14 berupa fotokopi bukti penarikan tanggal 28 Januari 2016 an. Pemilik rekening Ny. Syarifah Azizah Nur Hizna (Penggugat) dengan jumlah penarikan sebesar Rp 250.000.000,- (dua ratus

lima puluh juta rupiah), yang telah bermeterai cukup, di-*nazege*len, dan cocok dengan aslinya, merupakan akta sepihak tentang pembayaran tidak dibantah, maka mempunyai kekuatan pembuktian mengikat memberatkan bagi si pembuatnya, sesuai Pasal 1881 (1) dan 1883 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa bukti T- 15 berupa fotokopi slip setoran tanggal 28 Januari 2016 an. Pemilik Rekening Ny. Syarifah Nur Hizna (Penggugat) dengan jumlah setoran sebesar Rp 7.950.000,- (tujuh juta Sembilan ratus lima puluh ribu rupiah), bukti T- 15 berupa fotokopi bukti kas D tanggal 28 Januari 2016 dari Ny. Syarifah Azizah Nur Hizna (Penggugat), bukti T- 16 berupa fotokopi slip setoran tanggal 28 Januari 2016 dengan nama Penyetor Ny. Syarifah Azizah Nur Hizna (Penggugat) ke nomor rekening 101 01 00714 an. Pemilik rekening Said Noorachman (Notaris) sejumlah Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah), telah bermeterai cukup, di-*nazege*len, dan cocok dengan aslinya. Sebagai surat yang dikeluarkan oleh Bank sebagai kreditur, maka mempunyai kekuatan pembuktian mengikat yang memberatkan bagi si pembuatnya, sesuai Pasal 1881 (1) dan 1883 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa keterangan ahli yang dihadirkan oleh Penggugat pada pokoknya :

1. Ijarah adalah suatu akad yang dilakukan antara para pihak berbasis pada sewa menyewa.
2. Objek dari ijarah adalah manfaat atau jasa, adapun objek ijarah multi jasa adalah varian dari akad ijarah, Fatwa dari MUI kalau tidak salah tahun 2004 itu dilakukan berdasarkan 2 akad, yaitu pertama bisa menggunakan Akad ijarah dan yang kedua bisa menggunakan akad wakalah.
3. Dalam akad Ijarah Multi Jasa, karena dalam hal ini bank, maka yang diserahkan kepada nasabah secara prinsip bisa berupa uang. Ketika seorang nasabah sudah menentukan apa objeknya maka seharusnya sudah ditentukan akad wakalah di dalamnya.
4. Wakalahnya adalah memberikan kekuasaan kepada nasabah untuk memilih sendiri objek dari pada akad itu. Transaksi antara pihak yang memiliki objek manfaat dengan bank dan antara bank dengan nasabah.

5. Pasal 1320 KUHperdata hingga sekarang masih berlaku dan tidak ada satupun dari pasal tersebut yang bertentangan dengan syariah Islam. Adapun KHES muncul sebagai hukum terapan pada Pengadilan Agama.

Menimbang, bahwa Tergugat dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya tersebut sehingga menjadi fakta hukum dalam perkara a quo :

1. Bahwa Para Penggugat tidak tepat dalam memahami Ma'jur dalam **Akad Pembiayaan Ijarah Multi Jasa** No. 374/IJR/DS/01/2016 yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 28 Januari 2016 oleh PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT tersebut karena yang menjadi obyek/Ma'jur adalah **MANFAAT** dari Outlet Baru yang disewa oleh Tergugat untuk kemudian diserahkan manfaatnya guna dimanfaatkan oleh Para Penggugat, sebagaimana tertuang dalam Pasal 2 Akad Pembiayaan Ijarah tentang MANFAAT GUNA USAHA.
2. Bahwa dalam **Akad Pembiayaan Ijarah Multi Jasa** No. 374/IJR/DS/01/2016 tersebut juga disertai akad wakalah (SURat Kuasa Pembayaran Jasa Sewa) No. 374/WK/IJR/DS/01/2016 tertanggal 28 Januari 2016;
3. Bahwa terhadap barang jaminan tersebut diatas telah dibebani Hak Tanggungan No. 00370/2016 Peringkat Pertama tanggal 04 April 2016 . yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo, dengan Pemegang Hak Tanggungan PT. BPRS Danagung Syariah berkedudukan di Sleman untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp. 500.000.000,- (*Lima Ratus Juta Rupiah*), Sertifikat Hak Tanggungan tersebut berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 09/2016 tanggal 21 Maret 2016 yang dibuat oleh WIWIK HARTANTI, SH., MKn.
4. Bahwa dalam proses pembiayaan di Bank dikenai biaya-biaya yang sudah sewajarnya menjadi kewajiban Para Penggugat, namun **tidak benar** apabila biaya tersebut mencapai sejumlah Rp. 66.660.600,- sebab kenyataannya biaya yang menjadi kewajiban Para Penggugat dalam Akad Pembiayaan Ijarah Multi Jasa No. 374/IJR/DS/01/2016 adalah sejumlah Rp 13.819.000 (tiga belas juta delapan ratus sembilan belas ribu rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

- Administrasi : Rp 100.000
- Pengelolaan survey : Rp 6.150.000
- Materai : Rp 24.000
- Notaris : Rp 5.000.000
- Asuransi jiwa : Rp 2.545.000 +

Rp 13.819.000

- Bahwa ada pula kewajiban Nasabah untuk membuka tabungan:
 - Tabungan Wadiah Rp 7.950.000,-
 - Tabungan pinjaman Rp 10.000,-
- Bahwa oleh karena Para Penggugat telah ingkar janji/wanprestasi, Tergugat telah mengajukan permohonan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan melalui Pengadilan Agama Wates yang teregister dalam perkara No. 03/PDT.Eks/2018/PA.Wt dan atas obyek sengketa/Obyek Agunan telah diletakkan Sita Eksekusi pada Tanggal 30 Agustus 2018.

Menimbang, bahwa keterangan ahli di atas sejalan dengan pasal 20 angka 1 Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah bahwa "*akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu*" dan pasal 22 Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah bahwa "*rukun akad terdiri atas : a. Pihak-pihak yang berakad, b. Obyek akad, c. Tujuan pokok akad, dan d. Kesepakatan;*", dengan syarat-syarat sebagaimana ditentukan dalam pasal 23, 24 dan 25 Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah;

Menimbang, Majelis Hakim berpendapat bahwa fakta hukum diatas sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam **Akad Pembiayaan Ijarah Multi Jasa** No. 374/IJR/DS/01/2016 dan akad wakalah (SURat Kuasa Pembayaran Jasa Sewa) No. 374/WK/IJR/DS/01/2016 tertanggal 28 Januari 2016 tersebut , telah memenuhi syarat-syarat sahnya akad sebagaimana pasal 23, 24 dan 25 Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah yaitu:

- a. Para pihak yang berakad terdiri dari para Penggugat adalah orang-orang yang cakap hukum, berakal dan tamyiz dan Tergugat adalah sebagai badan

- usaha Perseroan Terbatas Bank Pembiayaan Rakyat (BPR); memenuhi norma pasal 23 Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah;
- b. Obyek akad dalam hal ini manfaat dari Outlet Baru yang disewa oleh Tergugat adalah harta yang halal, suci, bermanfaat, milik sempurna dan dapat diserahterimakan, maka terpenuhi norma pasal 24 Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah;
 - c. Tujuan akad adalah untuk pengembangan usaha masing-masing pihak yang mengadakan akad, memenuhi norma pasal 25 ayat (1) Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah;
 - d. Sebagaimana tercantum dalam bagian penutup akad (P.1 atau T.1) bahwa perjanjian ini ditanda tangani oleh kedua belah pihak dan sebelumnya nasabah telah membaca dengan cermat atau dibacakan seluruh isi perjanjian ini berikut semua surat dokumen yang menjadi lampiran, sehingga nasabah memahami sepenuhnya segala yang akan menjadi akibat hukum setelah nasabah menanda tangani surat perjanjian ini, memenuhi norma pasal 25 ayat (2) Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka sudah jelas Penggugat tidak berhasil membuktikan alasan gugatan pokok yaitu petitum angka 2 gugatan, sehingga harus ditolak.

Menimbang, bahwa karena petitum gugatan pokok ditolak, maka petitum gugatan selain dan selebihnya juga ditolak.

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat adalah pihak yang kalah dalam perkara a quo, maka berdasarkan pasal 181 HIR, maka biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Para Tergugat;

Memperhatikan segala ketentuan Perundang-undangan dan dalil syari' yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.

2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini dihitung sebesar Rp.571.000,- (lima ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Demikian putusan ini dijatuhkan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim yang dilangsungkan pada hari Senin tanggal 11 Februari 2019 Masehi, bertepatan dengan tanggal 6 Jumadil Akhir 1440 Hijriah, oleh kami H. Hasanuddin, S.H., M.H. sebagai Ketua Majelis, Dra. Syamsiah, M.H. dan Drs. H. Muhamad Dihan, M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga, oleh Ketua Majelis tersebut dengan di didampingi oleh Hakim Anggota dan dibantu oleh Suhatadi, S.H., sebagai Panitera Sidang, serta dihadiri oleh Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Dra. Syamsiah, M.H.
Hakim Anggota,

H. Hasanuddin, S.H., M.H.

Drs. H. Muhamad Dihan, M.H

Panitera Sidang

Suhartadi, SH.

Perincian biaya :

- | | |
|----------------|--------------|
| 1. Pendaftaran | Rp 30.000,00 |
| 2. Proses | Rp 50.000,00 |

3. Panggilan	Rp 480.000,00
4. Redaksi	Rp 5.000,00
5. Meterai	Rp 6.000,00
Jumlah	Rp 571.000,00

(empat ratus tiga puluh satu ribu rupiah)