

SALINAN PUTUSAN

Nomor 97/Pdt.G/2020/PA.Pal



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Ahmad Fahmi, tempat dan tanggal lahir Palu, 18 Mei 1982, agama Islam, pekerjaan Karyawan Swasta, Pendidikan Sekolah Lanjutan Tingkat Atas, tempat kediaman di Jalan Sungai Manonda No. 81 RT/RW : 009/004, Kelurahan Boyaoge, Kecamatan Palu Barat, yang Sekarang adalah Kecamatan Tatanga, Kota Palu sebagai Penggugat,

melawan

PT. Bank BNI Syariah Pusat cq. PT. Bank BNI Syariah Cabang Palu, tempat kedudukan Jalan Prof. Moh. Yamin No. 46, Kelurahan Tatura Utara, Kecamatan Palu Selatan, Kota Palu, dalam hal ini memberikan kuasa husus berdasarkan surat kuasa Nomor BNISy/L.GD/011/R tertanggal 10 Februari 2020 berikut perubahannya Nomor BNISy/L.GD/030/R tertanggal 6 Maret 2020 dan Surat Tugas Nomor : BNISy/L.GD/011A/R tertanggal 10 Februari 2020 berikut perubahannya Nomor :BNISy/L.GD/011A/R tertanggal 6 Maret 2020 kepada;

1. Erit Hafiz, S.H.,CLA.;
2. Bayu Septian, S.H,M.H..CLA;
3. Cakra Pandu Himadewa, S.H;
4. Muchlis Kusetianto, S.H, M .H;
5. Meidana Pascadinianti , S.H;
6. Wahyu Hidayat;
7. Ferdin;
8. Rendy;

Masing-masing adalah pegawai pada PT Bank BNI Syariah yang berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Selatan, Jalan HR. Rasuna Said Kavling 10-11, c.q. PT BNI Syariah Cabang Palu Jalan Prof. Muh Yamin Nomor. 46 Kelurahan Tatura Utara Kecamatan Ppalu Selatan, Kota Palu, secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, selanjutnya sebagai Tergugat;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah mempelajari surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;

Telah mendengar keterangan Penggugat dan Tergugat serta para saksi di muka sidang;

#### DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 17 Januari 2020 telah mengajukan gugatan Ekonomi Syariah, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Palu, dengan Nomor 97/Pdt.G/2020/PA.Pal, tanggal 20 Januari 2020, dengan dalil-dalil pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat (Pihak Nasabah) dengan Tergugat (Pihak Bank) telah mengadakan dan membuat perjanjian di bawah tangan yang dibubuhi meterai secukupnya berupa Akad Pembiayaan Murabahah Nomor PAL/2013/060, tanggal 14 Maret 2013 dengan kesepakatan sebesar Rp 728.960.000,- (tujuh ratus dua puluh delapan juta sembilan ratus enam puluh ribu rupiah), sebagaimana tercantum dalam pasal 4 tentang Akad Pembiayaan Murabahah dengan jangka waktu pembayaran angsuran selama 180 (seratus delapan puluh) bulan, yang dihitung sejak tanggal 14-03 -2013 sampai dengan tanggal 13 - 03 - 2028;
2. Bahwa adapun tujuan pembiayaan Murabahah tersebut sebagaimana tercantum pada pasal 2 tentang pembiayaan, adalah untuk Pembelian 1 (satu) unit Rumah tinggal sesuai SHM No.741/Boyaoge tertanggal 20 November 2006, luas tanah 362 M2 dan luas bangunan kurang lebih 159 M2, yang berlokasi di Jalan Anggur II No.3 Kelurahan Boyaoge, Kecamatan Tatanga Palu Sulawesi Tengah, dengan rincian pembiayaan sebagai berikut :

- a. Harga perolehan / rumah : Rp 450.000.000 –
  - b. Uang muka 28,89 persen : Rp 130.000.000
  - c. Pembiayaan Bank : Rp 320.000.000
  - d. Keuntungan Bank (margin) : Rp 408.960.000 - Harga jual Bank (maksimum pembiayaan Bank) : Rp 728.960.000 ,-
3. Bahwa akad pembiayaan Murabahah tersebut di atas dapat terjadi, karena pada mulanya Penggugat ditawarkan dana kredit/pembiayaan untuk pembelian rumah oleh Pegawai Tergugat bagaikan marketing bernama ibu Fara bersama 3 (tiga) orang rekannya yang mendatangi langsung ke kantor Penggugat di jalan Diponegoro kota Palu;
  4. Bahwa atas kesepakatan Tergugat sebagai pihak Bank dan Penggugat sebagai pihak Nasabah, kemudian Tergugat menyodorkan Akad Pembiayaan Murabahah berupa klausula baku yang telah dibakukan terlebih dahulu oleh Tergugat untuk ditanda tangani Penggugat, Dengan ditandatanganinya akad pembiayaan murabahah dalam bentuk klausula baku tersebut, Penggugat tidak pernah diberikan salinan atau tindasan perjanjian pembiayaan oleh Tergugat yang merupakan keadilan dalam kredit bagi Penggugat, sebagaimana tercantum dalam akad pembiayaan murabahah pasal 22 bagaikan penutup, oleh karena itu Penggugat selama ini tidak pernah mengetahui tentang berapa besarnya bunga maupun perubahan-perubahannya;
  5. Bahwa Penggugat selaku pihak Nasabah dalam melakukan pembayaran angsuran kepada Tergugat selaku pihak Bank adalah lancar terhitung sejak dari tanggal 25 Maret 2013, sebagaimana sesuai dengan yang dimaksud dalam QS. Al Maidah ayat 1 Akad Pembiayaan Murabahah Nomor : PAL/2013/060 tanggal 14 Maret 2013 tersebut, Kelancaran Penggugat dalam melaksanakan pembayaran angsuran kepada Tergugat terhitung sejak tanggal 25 Maret 2013 sampai dengan tanggal 25 September 2018 dan tidak pernah terjadi tunggakan angsuran;
  6. Bahwa dengan terjadinya peristiwa bencana alam Gempa Bumi, Lekuifaksi dan Tsunami yang melanda wilayah Palu pada tanggal 28 September 2018, Penggugat terdampak bencana alam yang menyebabkan rumah tempat tinggal Penggugat di jalan S. Manonda

No.81 RT.009 RW.004 kelurahan Boyaoge mengalami kerusakan parah sehingga tidak bisa ditempati lagi, sedangkan rumah di jalan Anggur II yang dijadikan agunan pada pihak Bank mengalami retak-retak bagian dinding dan lantai akibat pergeseran tanah, atas kejadian tersebut mengakibatkan ekonomi mengalami kemerosotan dan tidak stabil, sehingga sejak saat itu Penggugat tidak mampu melaksanakan pembayaran angsuran kepada Tergugat;

7. Bahwa akibat dampak bencana alam dan atau keadaan tersebut di atas telah disampaikan Penggugat baik secara lisan maupun melalui surat kepada Tergugat, Perihal pemberitahuan terjadinya keadaan memaksa (force majeure) kepada Tergugat baik terhadap BNI Syariah pusat Jakarta maupun BNI Syariah cabang Palu, hal ini guna memenuhi ketentuan Pasal 17 ayat (1) Akad Pembiayaan Murabahah Nomor PAL/2013/060/ tanggal 14 Maret 2013 yang menyebutkan Para pihak dibebaskan dari kewajiban untuk melaksanakan isi akad ini, baik sebagian maupun keseluruhan, apabila kegagalan atau keterlambatan melaksanakan kewajiban tersebut yang disebabkan keadaan memaksa (force majeure);
8. Bahwa adapun pengertian keadaan memaksa (force majeure) sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 17 ayat (2)-nya yang menyebutkan yang dimaksud dengan keadaan memaksa (force majeure) adalah sesuatu peristiwa atau keadaan yang terjadi diluar kekuasaan atau kemampuan salah satu atau para pihak, yang mengakibatkan salah satu atau para pihak tidak dapat melaksanakan hak-hak dan atau kewajiban-kewajiban sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian ini, termasuk namun tidak terbatas pada kebakaran, bencana alam, peperangan, aksi militer, huru-hara, malapetaka, pemogokan, epidemi dan kebijaksanaan maupun Peraturan Pemerintah atau penguasa setempat yang secara langsung dapat mempengaruhi pemenuhan pelaksanaan perjanjian;
9. Bahwa Penggugat sudah memberitahukan kepada Tergugat mengenai telah terjadinya keadaan memaksa (force majeure) tersebut diatas, yakni 2 (dua) bulan pasca terjadi bencana alam gempa bumi lekuifaksi dan

tsunami yang melanda kota Palu, namun Tergugat tidak mengindahkan ekonomi Penggugat yang mengalami suatu kebangkrutan akibat dampak bencana alam yang mengakibatkan pula hilangnya konsumen dan langganan yang mempunyai hutang, namun Tergugat justru memberikan surat teguran kepada Penggugat yang pada intinya harus melakukan pembayaran angsuran sesuai akad pembiayaan murabahah tersebut;

10. Bahwa disamping surat yang pernah Penggugat sampaikan kepada pihak Bank BNI Syariah pusat di Jakarta, Tergugat telah memberikan surat jawaban sesuai suratnya No.Pal/XII/ 1300/2019 tanggal 28 Desember 2019, yang tujuannya memanggil Penggugat untuk memecahkan kesulitan akibat dampak bencana alam tersebut, berikut memberikan foto copy Akad Pembiayaan Murabahah No.PAL/2013/060 kepada Penggugat yang selama ini tidak pernah diberikan salinan/tindakan, selanjutnya dalam musyawarah bersama tentang pemberitahuan terjadinya keadaan memaksa (*force majeure*), Tergugat tetap memerintahkan Penggugat berkewajiban memenuhi pembayaran sesuai dengan akad yang telah disepakati bersama, bahkan Tergugat sampai hati mengancam akan mengosongkan rumah yang ditempati keluarga Penggugat dan menantang siap untuk berperkara sampai dimanapun;
11. Bahwa Penggugat tidak sependapat dengan Tergugat, karena dengan ditolaknya permohonan pembebasan hutang atau penundaan pembayaran selama 3 (tiga) tahun berdasarkan SK Gubernur Provinsi Sulawesi Tengah No.491/099/Ro.ttp. tanggal 26 Februari 2019, dan selain itu merujuk pula tentang adanya tiga peraturan yang berhubungan dengan kebijakan kredit bagi daerah terdampak bencana perlunya penghapusan kredit, yakni peraturan BI No.8 tahun 2006, peraturan Menkeu No 4 tahun 2010 dan peraturan OJK nomor 45 tahun 2017, Maka wajarlah apabila Tergugat membebaskan kewajiban Penggugat dari akad pembiayaan murabahah No.PAL/2013/060 tanggal 14 Maret 2013 sebagaimana dimaksud dalam pasal 17 ayat (1) dan (2) tersebut, yang mana berdasarkan fakta nyata dilapangan jelas sekali dan dirasakan oleh seluruh lapisan masyarakat kota Palu akibat terjadinya

bencana alam gempa bumi lekuifaksi dan tsunami sehingga telah menimbulkan keadaan memaksa (force majeure);

12. Bahwa tindakan Tergugat yang tetap memberikan surat teguran ke-1 kepada Penggugat No.846/0000021/2019/41 tanggal 27-12-2019, dan surat teguran ke-2 No.846/490105/ 2020/9 tanggal 07-01-2020, yang tetap menyatakan Penggugat berkewajiban memenuhi pembayaran angsuran bulanan, maka dengan demikian sesuai ketentuan Pasal 18 Akad Pembiayaan Murabahah Nomor PAL/2013/060 tanggal 14 Maret 2013, Telah terjadi perselisihan antara Penggugat dan Tergugat dalam menafsirkan ketentuan Pasal 17 (keadaan memaksa/force majeure) tersebut, yang berbunyi apabila kedua belah pihak tidak bisa dilakukan penyelesaian secara musyawarah dan mufakat sebagaimana diatur dalam Pasal 18 ayat (1) tidak tercapai kesepakatan, para pihak sepakat untuk menyelesaikannya melalui Pengadilan Agama Palu;
13. Bahwa tindakan/perbuatan Tergugat yang tetap memberikan Surat Teguran kepada Penggugat dan tetap menyatakan Penggugat berkewajiban memenuhi pembayaran angsuran bulanan, membuktikan dengan jelas Tergugat telah melalaikan ketentuan Pasal 17 Akad Pembiayaan Murabahah Nomor PAL/2013/060 tertanggal 14 Maret 2013, dan untuk itu Tergugat dapat dikwalifisir telah melakukan perbuatan cidera janji (wanprestasi), Sebagaimana yang diatur pula dalam pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi: 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;
14. Bahwa oleh karena itu cukup beralasan Penggugat mengajukan gugatan ini kepada Ketua Pengadilan Agama Palu agar menyatakan telah terjadi keadaan memaksa (force majeure) dalam pelaksanaan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor PAL/2013/060, tertanggal 14 Maret 2013, dan menyatakan Penggugat dibebaskan dari kewajiban untuk melaksanakan isi Akad Pembiayaan Murabahah Nomor PAL/2013/060

tanggal 14 Maret 2013, akibat timbulnya bencana alam gempa bumi lekuifaksi dan tsunami di wilayah kota Palu dan sekitarnya;

15. Bahwa sebagai jaminan agar kepentingan Penggugat tidak dirugikan Tergugat selama berlangsungnya pemeriksaan perkara ini, Penggugat mohon agar Yang Mulia Ketua Pengadilan Agama Palu memberikan putusan Provisionil sebagai berikut :
  - Memerintahkan kepada Tergugat agar menunda pelaksanaan ketentuan Pasal 14 peristiwa cedera janji/wanprestasi) dan Pasal 15 (Kewenangan Bank Dalam Rangka Penyelamatan dan Penyelesaian Pembiayaan) dari Akad Pembiayaan Murabahah Nomor PAL/2013/060 tanggal 14 Maret 2013, selama pemeriksaan perkara sedang berlangsung sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;
  - Membebaskan biaya perkara sampai dengan adanya putusan akhir;
16. Bahwa mengingat bukti-bukti surat yang akan diajukan Penggugat merupakan bukti otentik, maka sangatlah beralasan apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada verzet, banding, maupun kasasi;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, Penggugat memohon kepada Pengadilan Agama Palu, agar menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

PRIMAIR ;

Dalam Provisi;

Mengabulkan Permohonan Provisi Penggugat;

Dalam Pokok Perkara;

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum telah terjadi keadaan memaksa (force majeure) dalam pelaksanaan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor PAL/2013/060, tertanggal 14 Maret 2013;
3. Menyatakan demi hukum Penggugat dibebaskan dari kewajiban untuk melaksanakan isi Akad Pembiayaan Murabahah Nomor PAL/2013/060, tanggal 14 Maret 2013;

4. Menyatakan demi hukum perbuatan Tergugat yang melalaikan ketentuan Pasal 17 Akad Pembiayaan Murabahah Nomor PAL/2013/060 tanggal 14 Maret 2013, adalah merupakan perbuatan cidera janji (wanprestasi);
5. Menghukum Tergugat segera mengembalikan kepada Penggugat berupa: Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 741/Boyaoge tanggal 20 November 2006 atas nama Ahmad Fahmi, dalam keadaan bersih dan tanpa dibebani sesuatu hak apapun;
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta, meskipun ada verzet, banding ataupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya-biaya dan ongkos yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR;

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Agama Palu memiliki pendapat lain, maka mohon perkara ini diputus dengan seadil-adilnya (ex aquo et bono);

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 Drs. H. Abdul Kadir Wahab, S.H, M.H. sebagaimana laporan mediator tanggal tanggal 18 Februari 2020 akan tetapi tidak berhasil;

Bahwa selanjutnya Majelis Hakim membacakan surat gugatan Penggugat dalam persidangan terbuka untuk umum yang maksud dan tujuannya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

Bahwa atas gugatan Penggugat Tergugat mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa benar Penggugat memiliki hubungan hukum dengan Tergugat berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor PAL/2013/060 tanggal 14 Maret 2013 Jo Persetujuan Perubahan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor Restrukturisasi(1)/PAL/2013/060 tanggal 29 Januari 2016, adapun pembiayaan tersebut diperlukan untuk pembelian 1 (satu) unit rumah tinggal dengan luas tanah 362 M2 dan luas bangunan 159 M2 yang berlokasi di Jl. Anggur II No. 3 Kelurahan Boyaoge Kecamatan Palu



Barat, Palu, Sulawesi Tengah, sehingga maksimum pembiayaan yang diterima Penggugat sebesar Rp 728.960.00 (Tujuh ratus dua puluh delapan juta sembilan ratus enam puluh ribu rupiah) dengan jaminan berupa satu unit tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan SHM No. 741 atas nama Badrun yang akan dibaliknama menjadi Ahmad Fahmi yang dituliskan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 1090/2013 tanggal 18 Juli 2013 yang kemudian terbit Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I No. 02832/2013.

2. Bahwa dalil Gugatan Penggugat dalam posita angka 4 dan 5 merupakan dalil yang tidak tepat. Karena pada faktanya salinan dari addendum akad pembiayaan ataupun salinan dari surat-surat lainnya dapat Tergugat berikan apabila ada permintaan secara langsung dari Nasabah Pembiayaan (Penggugat). Akan tetapi, Penggugat sama sekali tidak pernah meminta kepada Tergugat terkait dengan salinan dari addendum akad pembiayaan ataupun salinan dari surat-surat lainnya tersebut. Sehingga sangat tidak tepat dan tidak beralasan apabila Penggugat dalam dalil gugatannya mempermasalahkan mengenai salinan dari akad pembiayaan yang tidak pernah diberikan.
  - Bahwa isi dari Akad Pembiayaan Murabahah Nomor PAL/2013/060 tanggal 14 Maret 2013 *Jo* Persetujuan Perubahan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor Restrukturisasi(1)/PAL/2013/060 tanggal 29 Januari 2016 adalah berdasarkan pada kesepakatan para pihak mengenai hal-hal pokok yang diinginkan dalam perjanjian, yang telah sesuai dengan salah satu syarat dari sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerduta.
  - Bahwa Penggugat telah menandatangani sekaligus memparaf tiap halaman akad tersebut, dengan demikian Penggugat telah membaca, mengetahui sekaligus menyetujui isi dari Akad Pembiayaan tersebut.
3. Bahwa dalil Gugatan Penggugat dalam posita angka 6, 7, 8, 9 merupakan dalil yang tidak tepat dan tidak sesuai fakta hukum yang ada sebab faktanya objek pembiayaan tersebut yaitu rumah dan bangunan yang dijalan Anggur II No. 3 Kel. Boyaoge, Kec. Palu Barat, Palu, Sulawesi Tengah hal ini didasarkan pada Akad Pembiayaan Murabahah

yang telah disepakati oleh pihak Penggugat dan Tergugat Nomor PAL/2013/060 tanggal 14 Maret 2013 *Jo* Persetujuan Perubahan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor Restrukturisasi (1) /PAL/2013/060 tanggal 29 Januari 2016 masih dalam keadaan layak dan cukup untuk ditempati oleh Penggugat, namun demikian pada faktanya objek pembiayaan sekaligus agunan tersebut tidak ditempati dan digunakan oleh Penggugat sebagaimana mestinya dengan demikian sangat tidak relevan dan masuk akal apabila Penggugat beralih atas kejadian tersebut Penggugat tidak mampu melaksanakan pembayaran angsuran kepada Tergugat.

4. Bahwa pada faktanya sehubungan dengan kejadian tersebut, Penggugat telah mengajukan permohonan restrukturisasi kepada Tergugat pada tanggal 29 Oktober 2018 yang meminta untuk diberikan keringanan sehubungan dengan kejadian tersebut berupa Penambahan Jangka Waktu pembiayaan selama 24 bulan dengan rincian 12 bulan pertama cicilan sebesar Rp 0, dan untuk 12 bulan kedua cicilan sebesar Rp 500.000.(lima ratus ribu rupiah). Berkenaan dengan permohonan Restrukturisasi tersebut, maka Tergugat telah menyetujui permohonan restrukturisasi Penggugat;
5. Tindakan persetujuan Tergugat tersebut yang meringankan pembiayaan milik Penggugat dengan melakukan restrukturisasi telah sejalan dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku yaitu Pasal 2 ayat (5) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan nomor 45/pojk.03/2017 tentang perilaku khusus terhadap kredit atau pembiayaan bank bagi daerah tertentu di Indonesia yang terkena bencana alam.
6. Lebih lanjut, Penggugat tidak cermat dalam melakukan penafsiran pasal 17 akad pembiayaan murabahah nomor pal/2013/060 tanggal 14 maret 2013 mengenai force majeure, setelah Tergugat teliti kembali didalam pasal 17 ayat (4) dijelaskan yaitu "bilamana dalam waktu 30 hari kalender sejak diterimanya pemberitahuan dimaksud, belum atau tidak ada tanggapan dari pihak yang menerima pemberitahuan, maka adanya peristiwa tersebut dianggap telah disetujui oleh pihak tersebut" berdasarkan ketentuan tersebut pada faktanya Tergugat sebagai pihak

yang menerima pemberitahuan telah memberikan tanggapan kepada Penggugat berupa persetujuan keringanan pembayaran kewajiban Penggugat, dengan demikian berdasarkan Pasal 17 ayat (5) keadaan Force Majeur tersebut dapat diatasi serta pihak yang mengalami keadaan memaksa (Penggugat) wajib segera melaksanakan kewajiban-kewajiban yang tertunda.

Berdasarkan fakta-fakta Yuridis yang telah Tergugat kemukakan diatas, maka sudah sepatutnya Penggugat melaksanakan restrukturisasi yang telah disepakati dan disetujui oleh pihak Tergugat.

7. Bahwa dalil gugatan Penggugat dalam posita angka 11 yang merupakan dalil yang tidak tepat, karena faktanya, Tergugat merupakan Bank Syariah yang tunduk pada ketentuan-ketentuan Peraturan Perundang-undangan Perbankan syariah dan pada Peraturan Perundang-undangan lainnya seperti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan dan Peraturan BI serta Menteri Keuangan yang salah satunya yaitu POJK Nomor 45 Tahun 2017, Lebih lanjut pada fakta hukumnya, Tergugat telah melaksanakan ketentuan didalam POJK Nomor 45 Tahun 2017 yang mana hal tersebut telah diterima oleh Penggugat berupa keringanan pembayaran dimana Tahun Pertama Penggugat tidak dikenakan pembayaran alias pembayaran Rp 0 (Nol Rupiah) dan Tahun Kedua sejumlah Rp 500.000 (lima ratus ribu rupiah) dan Tahun ketiga sampai dengan lunas sesuai dengan tabel angsuran selanjutnya;
8. Bahwa dalil gugatan Penggugat dalam posita angka 12 dan 13 merupakan dalil yang tidak tepat;
9. Bahwa pada faktanya, berdasarkan catatan administrasi kami, Penggugat telah wanprestasi atas restrukturisasi yang telah disepakati oleh para pihak Penggugat dan Tergugat. Dengan demikian sudah sepatutnya Tergugat memberikan surat teguran kepada Penggugat guna melakukan pembayaran angsuran kewajiban tersebut.
  - Bahwa berdasarkan Pasal 6 Jo. Pasal 11 ayat (2) butir E Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“selanjutnya disebut 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 pada faktanya, Tergugat telah wanprestasi karena tidak membayar kewajibannya (hutang) kepada Tergugat sebagaimana telah disepakati di dalam Akad Pembiayaan Murabahah Nomor PAL/2013/060 tanggal 14 Maret 2013 Jo Persetujuan Perubahan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor Restrukturisasi(1)/PAL/2013/060 tanggal 29 Januari 2016.

apabila debitur cidera janji maka kreditur sebagai pemegang hak tanggungan (Tergugat) tidak perlu menunggu pelunasan jatuh tempo. Pemegang hak tanggungan dapat langsung mengajukan permohonan kepada kantor lelang untuk melakukan pelelangan objek hak tanggungan yang bersangkutan.

10. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas dan tegas bahwasanya Gugatan dari Penggugat kepada Tergugat yang menyatakan telah melakukan wanprestasi, 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*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet onvenkelijke Verklaard*).
2. Menolak menyatakan demi hukum telah terjadi keadaan memaksa (*force majeure*) dalam pelaksanaan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor PAL/2013/060 tanggal 14 Maret 2013 Jo Persetujuan Perubahan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor Restrukturisasi(1)/PAL/2013/060 tanggal 29 Januari 2016;
3. Menolak demi hukum Penggugat dibebaskan dari kewajiban untuk melaksanakan isi Akad Pembiayaan Murabahah Nomor PAL/2013/060 tanggal 14 Maret 2013 Jo Persetujuan Perubahan Akad Pembiayaan

4. Murabahah Nomor Restrukturisasi(1)/PAL/2013/060 tanggal 29 Januari 2016;
5. Menyatakan Penggugat untuk membayar sisa kewajiban tertunggak kepada Tergugat ;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk mengembalikan kepada Penggugat berupa sertipikat hak milik No. 741/Boyage tanggal 20 November 2016 atas nama Ahmad Fahmi ;
7. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang tidak benar dan beritikad buruk;
8. Menyatakan Tergugat adalah sebagai pihak yang beritikad baik dan patut dilindungi hukum;
9. Menghukum Penggugat untuk tunduk dan patuh atas putusan dalam perkara ini ;
10. 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 mengajukan replik tertanggal 17 Maret 2020 yang pada pokoknya tetap pada gugatan semula; Bahwa atas replik tersebut Tergugat mengajukan duplik secara tertulis tertanggal 24 Maret 2020 yang pada pokoknya sebagai berikut;

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat (in casu PT. Bank BNI Syariah) dengan ini menolak dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan Penggugat dalam replik-nya kecuali apa-apa yang telah diakui dan dibenarkan secara tegas oleh Tergugat,;
2. Bahwa Penggugat *dalam* replik-nya hanya menyatakan ulang dalil gugatan yang telah disampaikan sebelumnya, sementara itu tidak

satupun dalil-dalil maupun argumentasi yuridis yang Tergugat sampaikan dalam jawaban Tergugat yang dibantah atau pun disanggah oleh Penggugat;

3. Bahwa Akad Pembiayaan yang telah ditandatangani oleh Penggugat terjadi dikarenakan adanya kesepakatan diantara penggugat dan Tergugat bukan dikarenakan adanya klausula baku sebagaimana Penggugat dan dengan ditandatanganinya Akad Pembiayaan tersebut berarti Penggugat telah membaca seluruh isi dari Akad Pembiayaan tersebut menunjukkan tidak ada klausula baku yang dituangkan oleh Tergugat. Dengan demikian sesuai pasal 1320 KUH Perdata ;
4. Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum yang berlaku dan salinan akad pembiayaan telah Tergugat berikan kepada Penggugat yang didukung dengan pengakuan Penggugat didalam dalil gugatannya angka 10. dan faktanya Penggugat telah menerimanya;
5. Bahwa dalil Replik dalam pokok perkara dari Penggugat butir 4, 6, dan 8 merupakan dalil yang tidak sesuai fakta dan tidak mendasarkan pada hukum.
6. Bahwa replik angka 6 Penggugat mengelak telah mengajukan restrukturisasi namun didalam dalil Replik angka 4 Penggugat mengakui kalau menerima restrukturisasi yang diberikan oleh Tergugat.
7. Bahwa pada faktanya penagihan yang Tergugat lakukan didasarkan pada tindakan wanprestasi yang telah dilakukan oleh Penggugat atas pengajuan restrukturisasi pada tanggal 29 Oktober 2018 dan telah Tergugat setuju dan mendasarkan pada perintah peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, Bahwa berdasarkan pasal 1238 KUH Perdata menyatakan "Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai;
10. Bahwa Tergugat tetap pada dalil Jawaban nomor 5 sampai dengan 10. Tergugat telah diberikan keringanan sebagaimana ketentuan Peraturan OJK No. 45 Tahun 2017. Sehingga sangat tidak tepat

dalil Replik penggugat tersebut yang menyatakan kalau Tergugat tidak dapat menepati janji/memenuhi akad pembiayaan tersebut;

11. Bahwa Penggugat telah wanprestasi atas restrukturisasi yang telah disepakati oleh para pihak Penggugat dan Tergugat. Dengan demikian sudah sepatutnya Tergugat memberikan urat teguran kepada Penggugat guna melakukan pembayaran angsuran kewajiban tersebut.
12. Bahwa berdasarkan Pasal 6 Jo. Pasal 11 ayat (2) butir E Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan tanah ("selanjutnya disebut 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 pada faktanya, Tergugat telah wanprestasi karena tidak membayar kewajibannya (hutang) kepada Tergugat sebagaimana telah disepakati di dalam Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 03 dan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 04 tanggal 03 Juli 2018.;
13. 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.

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 POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet onvenkelijke Verklaard*).
2. Menolak menyatakan demi hukum telah terjadi keadaan memaksa (*force majeure*) dalam pelaksanaan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor PAL/2013/060 tanggal 14 Maret 2013 Jo Persetujuan Perubahan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor Restrukturisasi(I)/PAL/2013/060 tanggal 29 Januari 2016;
3. Menolak demi hukum Penggugat dibebaskan dari kewajiban untuk melaksanakan isi akad pembiayaan murabahah nomor Pal/2013/060 tanggal 14 Maret 2013 jo. Persetujuan Perubahan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor restrukturisasi (1) /Pal/2013/060 tanggal 29 Januari 2016;
4. Menyatakan Penggugat untuk membayar sisa kewajiban Januari 2016 tertunggak kepada T e r g u g a t ;  
Menolak gugatan Penggugat untuk mengembalikan kepada Penggugat berupa sertifikat hak milik No. 741/Boyage tanggal 20 November 2016 atas nama Ahmad Fahrni;
5. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang tidak benar dan beritikad buruk.
6. Menyatakan Tergugat adalah sebagai pihak yang beritikad baik dan patut dilindungi hukum.
7. Menghukum Penggugat untuk tunduk dan patuh atas putusan dalam perkara ini.
8. Menghukum Penggugat untuk membayar keluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*.  
Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon dijatuhkan putusan dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bona*).

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti tertulis berupa;

1. Fotokopi Akad Pembiayaan Murabahah Nomor : PAL/2013/060 tanggal 14-03-2013 yang dikeluarkan oleh Pjs. Pimpinan Cabang Palu



PT. Bank BNI Syariah. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, tetapi diakui oleh Tergugat, oleh Ketua Majelis diberi tanda P.1;

2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 741/Boyaoge, Kec.Palu Barat, Kota Palu, a.n. Ahmad Fahmi, tanggal 15-04-2013 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Palu. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya karena berada di Bank BNI Syariah, dan setelah ditunjukkan kepada Tergugat, Tergugat mengakui, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.2;
3. Foto Rumah Penggugat di Jalan Sungai Manonda No. 81 yang runtuh akibat bencana alam yang melanda Kota Palu tanggal 28 September 2018, yang diketahui Lurah Boyaoge. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.3;

Bahwa selain alat bukti tertulis, Penggugat telah mengajukan alat bukti saksi masing-masing;

1. Alamsyah Bin Damin, umur 41 tahun, agama Islam, pekerjaan PNS Sekda Kota Palu, tempat tinggal di Jalan Delima No. 5 Kelurahan Boyaoge, Kecamatan Tatanga, Kota Palu, di bawah sumpahnya memberikan keterangan sebagai berikut;
  - Bahwa saksi mengenal Penggugat karena saksi tetangga sekaligus teman sejak lama ;
  - Bahwa selama ini setahu saksi Penggugat bekerja sebagai karyawan swasta, distributor yang menyalurkan barang (Aki) ke toko-toko dan retail yang membutuhkan;
  - Bahwa semula saksi tidak mengetahui mengenai akad murabahah, sekarang baru mengetahui karena Penggugat menceritakan bahwa Penggugat punya hubungan hukum yaitu pinjaman dengan pihak Bank BNI Syariah Cabang Palu;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai besaran angsuran dan lain-lainnya yang berkenaan dengan Penggugat kepada BNI Syariah;
  - Bahwa sekarang Penggugat tinggal bersama istri dan anaknya di rumah kost Jalan Cendana, sebab rumah pribadi di Jalan Sungai

Manonda, setelah rusak berat akibat gempa bumi, sedang dibangun kembali hingga kini mencapai  $\pm$  60%. Sementara rumah yang di Jalan Anggur sampai saat ini masih layak huni dan ada tiga keluarganya yang menempatinnya;

- Bahwa saksi tidak mengetahui kenapa rumah di Jalan Anggur ditempati keluarganya, apakah disewakan atau tidak saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa perkiraan saksi rehab rumah di Jalan S. Manonda sudah habis sekitar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) atau lebih karena pembangunannya masih berjalan;
- Bahwa sebelum saksi bekerja sebagai PNS, saksi pernah bekerja di bidang pemasaran bersama Penggugat badan mengetahui bahwa penghasilan Penggugat lebih kurang Rp. 5.000. 000,- (lima juta rupiah) bersih setiap bulan;
- Bahwa Penggugat mampu membayar cicilan jika hanya Rp. 800.000 (delapan ratus ribu rupiah);

2 Yofi Yulianus Firman, umur 47 tahun, agama Kristen Protestan, pekerjaan Karyawan Distributor, tempat tinggal di Jalan Towua Lrg. Sintuvu I No. 4 Kelurahan Tatura, Kecamatan Palu Selatan, Kota Palu;

- Bahwa saksi mengenali Penggugat karena saksi teman kerja Penggugat;
- Bahwa saksi satu pekerjaan dengan Penggugat sebagai distributor dalam menyalurkan barang yang berupa ban, aki, dan oli ;
- Bahwa saksi kenal dan kerja bersama dengan Tergugat sudah 3 tahun lamanya. Kami menyalurkan barang-barang tersebut ke semua wilayah Sulawesi Tengah bagi yang membutuhkan;
- Bahwa kondisi ekonomi dan keuangan antara saksi dengan Penggugat tidak sama. Sebab penghasilannya ada yang operasional berupa gaji bulanan, dan yang bersifat bisnis berupa insentif; rata-rata sebulan antara Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah) s/d. Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sebelum terjadinya gempa yang melanda Kota Palu dan sekitarnya;

- Bahwa penghasilan operasional yang diperoleh Penggugat sesuai dengan Upah Minimum Kota (UMK) lebih dari Rp. 2.600.000,- (Dua juta enam ratus ribu) sedang dari bisnis hanya sekitar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sampai dengan Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) perbulan;
- Bahwa setahu saksi Penggugat tidak ada pekerjaan yang lain, kecuali yang sudah saksi disebutkan;
- Bahwa Penggugat masih aktif bekerja sebagai distributor menyalurkan ban, aki, dan oli seperti dulu, hanya saja penghasilannya berkurang setelah terjadi gempa ini;
- Bahwa penghasilan Penggugat kurang lebih sekitar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
- Bahwa jika keuangan Penggugat disisihkan sejumlah Rp. 800.000,- (delapan ratus ribu rupiah) dapat mempengaruhi kondisi ekonomi dan keuangan Penggugat ;
- Bahwa saksi tidak tahu menahu mengenai masalah utang piutang Penggugat dengan pihak bank;
- Bahwa saat ini Penggugat sedang membangun rumah di jalan S. Manonda;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah selain rumah yang rusak dan sedang dibangun, apakah saksi mempunyai rumah yang lain atau tidak;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat telah mengajukan alat bukti tertulis masing-masing sebagai berikut;

1. Fotokopi Akad Pembiayaan Murabahah Nomor : PAL/2013/060 tanggal 14-03-2013 yang dikeluarkan oleh Pjs. Pimpinan Cabang Palu PT. Bank BNI Syariah. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diakui Penggugat lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.1;
2. Fotokopi Persetujuan Perubahan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor Restrukturisasi (1)/PAL/2013/060 tanggal 29 Januari 2016. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen dan telah

- dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diakui Penggugat lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.2;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 741/Boyaoge, Kec.Palu Barat, Kota Palu, a.n. Ahmad Fahmi, tanggal 15-04-2013 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Palu. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diakui Penggugat lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.3;
  4. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 1090/2013 tanggal 18 Juli 2013. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diakui Penggugat lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.4;
  5. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I Nomor 02832/2013. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diakui Penggugat lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.5;
  6. Fotokopi Surat dari Penggugat tanggal 29 Oktober 2018 Perihal Permohonan Restrukturisasi. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diakui Penggugat lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.6;
  7. Fotokopi Surat Teguran ke-1 Nomor 846/0000021/2019/41 tanggal 27 Desember 2019. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diakui Penggugat lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.7;
  8. Fotokopi Surat Teguran ke-1 Nomor 846/490105/2020/9 tanggal 07 Januari 2020. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diakui Penggugat lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.8;
  9. Fotokopi Surat Teguran ke-2 Nomor 846/490105/2020/202 tanggal 27 Februari 2020. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diakui Penggugat lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.9;

10. Fotokopi Surat Teguran ke-1 Nomor 846/490105/2020/151 tanggal 13 Februari 2020. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diakui Penggugat lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.10;
11. Fotokopi Surat Teguran ke-2 Nomor 846/490105/2020/202 tanggal 27 Februari 2020. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diakui Penggugat lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.11;  
Bahwa selanjutnya Tergugat menyatakan tidak akan mengajukan alat bukti saksi;

Bahwa agenda persidangan tanggal 8 Juni 2020 yakni untuk descente (pemeriksaan setempat) akan tetapi descente tersebut tidak dapat dilaksanakan karena Penggugat tidak menambah panjar biaya perkara untuk descente tersebut sehingga Majelis Hakim tidak dapat memperoleh keterangan tambahan mengenai lokasi yang dijadikan *sebagai jaminan* ;

Bahwa dalam kesimpulannya Penggugat menyatakan tetap pada gugatan semula dan Tergugat dalam kesimpulannya menyatakan tetap pada jawaban dan bantahan semula;

Bahwa untuk lengkap dan ringkisnya isi putusan ini maka segala sesuatu yang termuat di dalam berita acara sidang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

#### PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai pokok perkara terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai surat kuasa dan surat tugas yang diberikan oleh BNI Syariah Nomor BNISy/L.GD/011/R tertanggal 10 Februari 2020 berikut perubahannya Nomor BNISy/L.GD/030/R tertanggal 6 Maret 2020 dan Surat Tugas Nomor : BNISy/L.GD/011A/R tertanggal 10 Februari 2020 berikut perubahannya BNISy/L.GD/011A/R tertanggal 6 Maret 2020 kepada ;

1. sdr. Erit Hafiz, S.H.,CLA.;
2. Bayu Septian, S.H,M.H..CLA;

3. Cakra Pandu Himadewa, S.H;
4. Muchlis Kusetianto, S.H, M .H;
5. Meidana Pascadinianti , S.H;
6. Wahyu Hidayat;
7. Ferdin;
8. Rendy;

Masing-masing adalah pegawai pada PT Bank BNI Syariah yang berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Selatan, Jalan HR. Rasuna Said Kavling 10-11, c.q. PT BNI Syariah Cabang Palu, berkedudukan di Jalan Prof. Moh. Yamin No. 46, Kelurahan Tatura Utara, Kecamatan Palu Selatan, Kota Palu, secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, selanjutnya sebagai Tergugat, hal ini tidak bertentangan dengan Undang-undang sebagaimana ketentuan Pasal 103 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas yang menentukan bahwa Direksi dapat memberi kuasa tertulis kepada 1 (satu) orang karyawan Perseroan atau lebih atau kepada orang lain untuk dan atas nama Perseroan melakukan perbuatan hukum tertentu sebagaimana yang diuraikan dalam surat kuasa. Oleh karena itu yang bersangkutan dapat diterima untuk mewakili BNI Syariah Cabang Palu sebagai Tergugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan para pihak untuk menyelesaikan permasalahan Penggugat dan Tergugat dengan musyawarah antara Penggugat dan Tergugat, namun tidak berhasil, dengan demikian pemeriksaan perkara *a quo* telah memenuhi maksud Pasal 154 RBg;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengikuti proses mediasi dengan mediator Hakim Drs.H. Abdul Kadir Wahab, S.H,.M.H. namun berdasarkan laporan mediator tanggal 18 Februari 2020 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 oleh karena perdamaian dan mediasi tidak berhasil maka selanjutnya dibacakan gugatan Penggugat dalam persidangan terbuka untuk umum yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi karena Tergugat melalaikan ketentuan Pasal 17 Akad Pembiayaan Murabahah Nomor PAL/2013/060 tanggal 14 Maret 2013 dan memohon agar Majelis hakim mengabukan seluruh gugatan Penggugat, oleh karena itu majelis hakim selanjutnya akan mempertimbangkan satu persatu mengenai petitum yang dimohon oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa petitum dalam provisi Penggugat memohon agar permohonan provisi Penggugat dikabulkan dengan memerintahkan kepada Tergugat agar menunda pelaksanaan ketentuan Pasal 14 peristiwa cidera janji/wanprestasi) dan Pasal 15 (Kewenangan Bank Dalam Rangka Penyelamatan dan Penyelesaian Pembiayaan) dari Akad Pembiayaan Murabahah Nomor PAL/2013/060 tanggal 14 Maret 2013, selama pemeriksaan perkara sedang berlangsung sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap serta petitum di dalam pokok perkara agar perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada verzet, banding, maupun kasasi dengan alasan bahwa bukti-bukti surat yang akan diajukan Penggugat merupakan bukti otentik;

Menimbang, bahwa putusan Provisi merupakan salah satu asesor dari gugatan pokok perkara yang sementara bagi kepentingan salah satu pihak sebelum putusan ahir, karena sifatnya yang assesor terhadap gugatan pokok, maka tuntutan provisi tidak dapat diajukan tanpa adanya gugatan pokok;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat mengajukan tuntutan provisi dan uit baar bij Vorrad maka Majeis hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai tuntutan tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan provisi yang Penggugat ajukan tersebut berkaitan langsung dengan pokok perkara maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai satu kesatuan yang tidak

terpisahkan di dalam pokok perkara ini berdasar ketentuan Pasal 285 RV yang memungkinkan penundaan pemeriksaan tuntutan provisi apabila penundaan tersebut tidak menyebabkan terjadinya kerugian yang besar atau kerugian yang tidak dapat diperbaiki ;

Menimbang, bahwa tuntutan provisi harus memenuhi syarat formil, yakni ;

- a. Memuat alasan diajukan tuntutan provisi termasuk urgensi dan relevansinya dengan gugatan pokok;
- b. Mengemukakan dengan jelas tindakan sementara yang dimohonkan;
- c. Tindakan yang dimohonkan tidak boleh mengenai pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasar Pasal 191 R.Bg yang mengatur bahwa Pengadilan dapat memerintahkan pelaksanaan sementara keputusannya meskipun ada perlawanan atau banding jika ada bukti otentik atau ada surat yang ditulis dengan tangan yang menurut ketentuan-ketentuan yang berlaku mempunyai kekuatan pembuktian atau karena sebelumnya sudah ada keputusan yang mempunyai kekuatan hukum yang pasti begitu juga jika ada suatu tuntutan sebagian yang dikabulkan atau mengenai tuntutan hak besit;

Menimbang, bahwa sekalipun putusan lebih dahulu (*Uitvoerbaar bij Vorrad*) tersebut diperbolehkan berdasarkan ketentuan Pasal 191 ayat (1) R.Bg, akan tetapi Mahkamah Agung menyarankan agar Pengadilan tingkat pertama tidak menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun diajukan perlawanan atau banding (*Uitvoerbaar bij Vorrad*) walaupun syarat-syarat dalam Pasal 191 ayat (1) dan (2) R.Bg telah terpenuhi, hal ini berdasarkan SEMA Nomor 63 Tahun 1978 tanggal 1 April 1978 ;

Menimbang, bahwa syarat-syarat untuk menjatuhkan putusan *Uitvoerbaar bij vorrad* sebagaimana ketentuan Pasal 191 ayat (1) dan (2) R.Bg ;

1. Surat bukti yang diajukan untuk membuat gugatannya adalah akte otentik atau akte di bawah tangan yang oleh Tergugat mengakui isi dan tanda tangannya pada akte tersebut;
2. Putusan yang didasarkan atas suatu putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;



3. Apabila dikabulkan suatu gugatan profesional ;
4. Apabila objek gugatan adalah barang milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka terbukti bahwa persyaratan sebagaimana ketentuan Pasal 191 ayat (1) dan (2) RBg tersebut tidak terpenuhi, dan gugatan profesional juga tidak dikabulkan sehingga terhadap gugatan mengenai uitbaar bij vorrad sebagaimana petitum point 6 ini patut dikesampingkan dan tidak perlu pertimbangan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat poin satu, dua dan tiga Tergugat mengakui bahwa Penggugat memiliki hubungan hukum dengan Tergugat berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor PAL/2013/060 tanggal 14 Maret 2013 Jo Persetujuan Perubahan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor Restrukturisasi (1) /PAL/2013/060 tanggal 29 Januari 2016, adapun pembiayaan tersebut diperlukan untuk pembelian 1 (satu) unit rumah tinggal dengan luas tanah 362 M2 dan luas bangunan 159 M2 yang berlokasi di Jl. Anggur II No. 3 Kelurahan Boyaoge Kecamatan Palu Barat, Palu, Sulawesi Tengah, dengan jaminan berupa satu unit tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan SHM No. 741 dalam *Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)* No. 1090/2013 tanggal 18 Juli 2013 yang kemudian terbit *Sertifikat Hak Tanggungan (SHT)* Peringkat I No. 02832/2013.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat poin 4 Tergugat mengakui bahwa benar salinan dari addendum akad pembiayaan ataupun salinan dari surat-surat tidak diberikan karena salinan dapat Tergugat berikan apabila ada permintaan secara langsung dari Nasabah Pembiayaan (Penggugat). Akan tetapi, Penggugat sama sekali tidak pernah meminta kepada Tergugat terkait dengan salinan dari addendum akad pembiayaan ataupun salinan dari surat-surat lainnya tersebut, sehingga sangat tidak tepat dan tidak beralasan apabila Penggugat dalam dalil gugatannya mempermasalahkan mengenai salinan dari akad pembiayaan yang tidak pernah diberikan.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan poin 5 Tergugat mengakui

bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran secara lancar terhitung sejak tanggal 14 Maret 2013 sampai dengan tanggal 25 September 2018 dan tidak pernah terjadi tunggakan sesuai isi Akad Pembiayaan Murabahah Nomor PAL/2013/060 tanggal 14 Maret 2013, kemudian terjadi Persetujuan Perubahan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor Restrukturisasi (1) /PAL/2013/060 tanggal 29 Januari 2016 berdasarkan kesepakatan para pihak mengenai hal-hal pokok yang diinginkan dalam perjanjian, yang telah sesuai dengan salah satu syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdota. Dan Penggugat telah menandatangani sekaligus memparaf tiap halaman akad tersebut, dengan demikian Penggugat telah membaca, mengetahui sekaligus menyetujui isi dari Akad Pembiayaan tersebut.

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat poin 6, 7, 8 dan 9 Tergugat telah memberikan jawaban bahwa gugatan Penggugat merupakan dalil yang tidak tepat dan tidak sesuai fakta hukum yang ada sebab faktanya objek pembiayaan tersebut yaitu rumah dan bangunan yang di Jalan Anggur II No. 3 Kel. Boyaoge, Kec. Palu Barat, Palu, Sulawesi Tengah masih dalam keadaan layak dan cukup untuk ditempati oleh Penggugat, namun demikian pada faktanya objek pembiayaan sekaligus agunan tersebut tidak ditempati dan digunakan oleh Penggugat sebagaimana mestinya, dengan demikian sangat tidak relevan dan masuk akal apabila Penggugat beralih atas kejadian tersebut Penggugat tidak mampu melaksanakan pembayaran angsuran kepada Tergugat.

Bahwa Penggugat telah mengajukan permohonan restrukturisasi kepada Tergugat pada tanggal 29 Oktober 2018 yang meminta untuk diberikan keringanan sehubungan dengan kejadian gempa bumi, likuifaksi dan tsunami yakni berupa Penambahan jangka waktu pembiayaan selama 24 bulan dengan rincian 12 bulan pertama tidak dikenakan pembayaran alias pembayaran Rp 0 (Nol Rupiah) dan Tahun Kedua sejumlah Rp 500.000 (lima ratus ribu rupiah) dan Tergugat telah menyetujui permohonan restrukturisasi Penggugat tersebut, tindakan persetujuan Tergugat yang meringankan pembiayaan milik Penggugat dengan melakukan restrukturisasi telah sejalan dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku yaitu Pasal 2 ayat (5) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 45/POJK.03/2017

tentang Perilaku Khusus Terhadap Kredit atau Pembiayaan Bank Bagi Daerah Tertentu Di Indonesia yang Terkena Bencana Alam;

Bahwa terhadap gugatan Penggugat poin 7 Tergugat memberikan jawaban bahwa Penggugat tidak cermat dalam melakukan penafsiran Pasal 17 Akad Pembiayaan Murabahah Nomor PAL/2013/060 tanggal 14 Maret 2013 mengenai Force Majeur, setelah Tergugat teliti kembali didalam Pasal 17 ayat (4) dijelaskan "Bilamana dalam waktu 30 hari kalender sejak diterimanya pemberitahuan dimaksud, belum atau tidak ada tanggapan dari pihak yang menerima pemberitahuan, maka adanya peristiwa tersebut dianggap telah disetujui oleh pihak tersebut" berdasarkan ketentuan itu pada faktanya Tergugat sebagai pihak yang menerima pemberitahuan telah memberikan tanggapan kepada Penggugat berupa persetujuan keringanan pembayaran kewajiban Penggugat, dengan demikian berdasarkan Pasal 17 ayat (5) keadaan Force Majeur tersebut dapat diatasi serta Penggugat yang mengalami keadaan memaksa wajib segera melaksanakan kewajiban-kewajiban yang tertunda.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat poin 11 Tergugat mengajukan jawaban pada pokoknya bahwa gugatan Penggugat tidak tepat karena Tergugat merupakan Bank Syariah yang tunduk pada ketentuan-ketentuan Peraturan perundang-undangan Perbankan Syariah dan pada Peraturan perundangan-undangan lainnya seperti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan dan Peraturan BI serta Menteri Keuangan yang salah satunya yaitu POJK Nomor 45 Tahun 2017, Tergugat telah melaksanakan ketentuan tersebut dan telah diterima oleh Penggugat berupa keringanan pembayaran dimana tahun Pertama Penggugat tidak dikenakan pembayaran ..... alias pembayaran Rp 0 (Nol Rupiah) dan tahun Kedua sejumlah Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) dan tahun ketiga sampai dengan lunas sesuai dengan tabel angsuran selanjutnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat poin 12 dan 13 Tergugat memberikan jawaban bahwa oleh karena Penggugat telah wanprestasi atas restrukturisasi yang telah disepakati Penggugat dan Tergugat maka Tergugat sudah sepatutnya memberikan teguran kepada Penggugat dan berdasarkan Pasal 6 Jo. Pasal 11 ayat (2) butir E Undang-

Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“selanjutnya disebut 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. Dan faktanya, Tergugat telah wanprestasi karena tidak membayar kewajibannya (hutang) kepada Tergugat sebagaimana telah disepakati di dalam Akad Pembiayaan Murabahah Nomor PAL/2013/060 tanggal 14 Maret 2013 *Jo* Persetujuan Perubahan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor Restrukturisasi (1) /PAL/2013/060 tanggal 29 Januari 2016. Oleh karena debitur cidera janji maka kreditur sebagai pemegang hak tanggungan (Tergugat) tidak perlu menunggu pelunasan jatuh tempo dan dapat langsung mengajukan permohonan kepada kantor lelang untuk melakukan pelelangan objek hak tanggungan yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa atas jawaban tersebut Penggugat telah mengajukan replik yang pada pokoknya tetap pada gugatan semula dan atas replik tersebut Tergugat telah mengajukan dupliknya yang pada pokoknya tetap pada jawaban dan bantahan semula;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti tertulis berupa bukti P.1 sampai P.3 dan dua orang saksi sedangkan untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat telah mengajukan alat bukti tertulis T1. Sampai T. 11 dan tidak mengajukan alat bukti saksi ;

Menimbang, bahwa alat bukti P.1 dan P.2 tersebut merupakan fotokopi akta di bawah tangan yang telah bermeterai cukup, dinazegelen dan tidak dicocokkan dengan aslinya akan tetapi diakui oleh Tergugat, maka alat bukti tersebut kedudukannya sama seperti akta otentik;

Menimbang, bahwa berdasarkan pengakuan Tergugat dihubungkan dengan bukti P.1 dan P.2 dan juga dihubungkan dengan alat bukti yang diajukan oleh Tergugat yaitu alat bukti T.1 dan T.3 yang ternyata alat bukti P.1 dan T.1 serta P.2 dan T.3 adalah sama persis, sehingga dengan demikian terbukti bahwa antara Penggugat dengan Tergugat terjadi

hubungan hukum dalam akad pembiayaan murabahah sejak tanggal 14 Maret 2013 dengan kesepakatan sebesar Rp 728.960.000,- (tujuh ratus dua puluh delapan juta sembilan ratus enam puluh ribu rupiah), sesuai Pasal 4 tentang Akad Pembiayaan Murabahah dengan jangka waktu pembayaran angsuran selama 180 (seratus delapan puluh) bulan, yang terhitung sejak tanggal 14-03 -2013 sampai dengan tanggal 13 - 03 - 2028;

Menimbang, bahwa tujuan pembiayaan Murabahah tersebut untuk Pembelian 1 (sEEatu) unit Rumah tinggal sesuai SHM No.741/Boyaoge tertanggal 20 November 2006, luas tanah 362 M2 dan luas bangunan kurang lebih 159 M2, yang berlokasi di Jalan Anggur II No.3 Kelurahan Boyaoge, Kecamatan Tatanga Palu Sulawesi Tengah, dengan rincian pembiayaan sebagai berikut :

- Harga perolehan / rumah : Rp 450.000.000 ,-
- Uang muka 28,89 persen : Rp 130.000.000,-
- Pembiayaan Bank : Rp 320.000.000,-
- Keuntungan Bank (margin) : Rp 408.960.000, - Harga jual Bank (maksimum pembiayaan Bank) : Rp 728.960.000 ,-

dengan jaminan berupa satu unit tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan SHM No. 741 atas nama Ahmad Fahmi yang dituliskan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 1090/2013 tanggal 18 Juli 2013 dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I No. 02832/2013.sesuai bukti T.3, T.4, T.5;

Menimbang, bahwa terhadap poin-poin yang selanjutnya telah dibantah oleh Tergugat, maka berlaku ketentuan Pasal 283 R.Bg secara berimbang kepada Penggugat dan Tergugat, yaitu untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat berkewajiban mengajukan alat bukti dan untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat juga berkewajiban mengajukan alat bukti ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap alat bukti P.3 yang telah diajukan oleh Penggugat maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan bahwa bukti P.3 merupakan foto rumah Penggugat yang berada di Jalan Sungai Manonda yang sementara berada dalam status rehab akibat adanya gempa, tsunami dan likuifaksi Palu, dan alat bukti tersebut sekalipun telah

diakui oleh Tergugat atau setidaknya tidak dibantah oleh Tergugat, serta alat bukti tersebut dimaksudkan oleh Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya mengenai ketidakmampuan Penggugat untuk membayar pinjaman Penggugat karena rumahnya dalam kondisi rusak berat akibat gempa bumi, likuifaksi tsunami, sehingga tidak mampu membayar karena keuangannya masih diperuntukkan renovasi rumah tersebut;

Menimbang, bahwa meskipun alat bukti P.3 ini tidak dibantah oleh Tergugat akan tetapi terhadap alat bukti ini tidak ada relevansinya dengan poin gugatan Penggugat yang harus dibuktikan, karena pokok permasalahannya bukan berada pada rumah yang sedang direnovasi tersebut, melainkan di rumah yang berada di Jalan Anggur II Nomor 3 Kelurahan Boyaoge, Kecamatan Tatanga Kota Palu sebagai tujuan pembiayaan murabahah dan juga sebagai agunan, sehingga bukti foto P.3 tersebut tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap alat bukti saksi tersebut dipertimbangkan, bahwa saksi pertama dan kedua Penggugat sudah dewasa, berakal sehat, dan sebelum memberikan keterangannya telah bersumpah terlebih dahulu, diperiksa secara terpisah satu persatu sehingga memenuhi syarat formil sebagaimana diatur dalam Pasal 172 ayat (1) R.Bg.

Menimbang, bahwa saksi pertama Penggugat yang bernama Alamsyah bin Damin memberikan keterangan yang pada pokoknya;

- Bahwa saksi mengenal Penggugat karena saksi tetangga sekaligus teman sejak lama ;
- Bahwa selama ini Penggugat bekerja sebagai karyawan swasta, distributor yang menyalurkan barang (Aki) ke toko-toko dan retail yang membutuhkan;
- Bahwa semula saksi tidak mengetahui mengenai akad antara Penggugat dan Tergugat, sekarang baru mengetahui karena Penggugat menceritakan bahwa Penggugat punya hubungan hukum yaitu pinjaman dengan pihak Bank BNI Syariah Cabang Palu;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai besaran angsuran dan lain-lainnya yang berkenaan dengan Penggugat kepada BNI Syariah;

- Bahwa sekarang Penggugat tinggal bersama istri dan anaknya di rumah kost Jalan Cendana, sebab rumah pribadi di Jalan Sungai Manonda, setelah rusak berat akibat gempa bumi, sedang dibangun kembali hingga kini mencapai  $\pm$  60%. Sementara rumah yang di Jalan Anggur sampai saat ini masih layak huni dan ada tiga keluarganya yang menempatinnya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kenapa rumah di Jalan Anggur ditempati keluarganya, apakah disewakan atau tidak saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa perkiraan saksi rehab rumah di Jalan S. Manonda sudah habis sekitar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) atau lebih karena pembangunannya masih berjalan;
- Bahwa sebelum saksi bekerja sebagai PNS, saksi pernah bekerja di bidang pemasaran bersama Penggugat dan mengetahui bahwa penghasilan Penggugat lebih kurang Rp. 5.000. 000,- (lima juta rupiah) bersih setiap bulan;
- Bahwa Penggugat mampu membayar cicilan jika hanya Rp. 800.000 (delapan ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya saksi kedua Penggugat yang bernama Yofi Yulianus Firman, memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa saksi mengenenal Penggugat karena saksi teman kerja Penggugat;
- Bahwa saksi satu pekerjaan dengan Penggugat sebagai distributor dalam menyalurkan barang yang berupa ban, aki, dan oli ;
- Bahwa saksi kenal dan kerja bersama dengan Tergugat sudah 3 tahun lamanya. Kami menyalurkan barang-barang tersebut ke semua wilayah Sulawesi Tengah bagi yang membutuhkan;
- Bahwa kondisi ekonomi dan keuangan antara saksi dengan Penggugat tidak sama. Sebab penghasilannya ada yang operasional berupa gaji bulanan, dan yang bersifat bisnis berupa insentif; rata-rata sebulan antara Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah) s/d. Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sebelum terjadinya gempa yang melanda Kota Palu dan sekitarnya;

- Bahwa penghasilan operasional yang diperoleh Penggugat sesuai dengan Upah Minimum Kota (UMK) lebih dari Rp. 2.600.000,- (Dua juta enam ratus ribu), sedang dari bisnis hanya sekitar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sampai dengan Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) perbulan;
- Bahwa setahu saksi Penggugat tidak ada pekerjaan yang lain, kecuali yang sudah saksi disebutkan;
- Bahwa Penggugat masih aktif bekerja sebagai distributor menyalurkan ban, aki, dan oli seperti dulu, hanya saja penghasilannya berkurang setelah terjadi gempa ini;
- Bahwa penghasilan Penggugat kurang lebih sekitar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
- Bahwa jika keuangan Penggugat disisihkan sejumlah Rp. 800.000,- (delapan ratus ribu rupiah) setiap bulan dapat mempengaruhi kondisi ekonomi dan keuangan Penggugat ;
- Bahwa saksi tidak tahu menahu mengenai masalah utang piutang Penggugat dengan pihak bank;
- Bahwa saat ini Penggugat sedang membangun rumah di jalan S. Manonda;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah selain rumah yang rusak dan sedang dibangun, apakah saksi mempunyai rumah yang lain atau tidak;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan dua orang saksi Penggugat tersebut ternyata keduanya hanya mengetahui mengenai pekerjaan Penggugat dan penghasilan Penggugat sekitar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah), dan saksi pertama menyatakan bahwa Penggugat mampu membayar pinjaman tersebut kepada Tergugat sebesar Rp. 800.000, (delapan ratus ribu rupiah) perbulan sedangkan saksi kedua menerangkan bahwa apabila Penggugat membayar kepada Tergugat Rp. 800.000,- (delapan ratus ribu rupiah) perbulan maka akan mempengaruhi kondisi perekonomian Tergugat, di samping itu para saksi menerangkan bahwa pada saat ini Penggugat sementara membangun rumah yang berada di Jalan S. Manonda yang semula rusak berat akibat gempa, likuifaksi dan tsunami ;



Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap akad yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat yakni akad murabahah bil wakalah maka Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa akad Murabahah yang dipraktikkan pada Lembaga Keuangan Syariah dikenal dengan murabahah bil wakalah atau murabahah li al-aamir bi al-syira`, yaitu transaksi jual beli di mana seorang nasabah datang kepada pihak Lembaga Keuangan Syariah untuk membelikan sebuah komoditas dengan kriteria tertentu, dan ia berjanji akan membeli komoditas/barang tersebut secara murabahah, yakni sesuai harga pokok pembelian ditambah dengan tingkat keuntungan yang disepakati kedua pihak. Pihak BNI Syariah mewakilkan kepada pembeli (nasabah) dengan akad wakalah untuk membeli barang dari pihak ketiga (*supplier*) dan setelah itu melaksanakan penjanjian murabahah, terakhir nasabah akan melakukan pembayaran secara cicilan berkala (*taqshith*) sesuai dengan kemampuan finansial yang dimiliki.

Menimbang, bahwa Murabahah masuk kategori jual beli muthlaq dan jual beli amanat. Disebut jual beli muthlaq karena obyek akadnya adalah barang ('ain) dan uang (dain). dan termasuk kategori jual beli amanat karena dalam proses transaksinya penjual diharuskan dengan jujur menyampaikan harga perolehan (al- tsaman al-awwal) dan keuntungan yang diambil ketika akad.

Menimbang bahwa sebuah perjanjian atau akad adalah sah jika memenuhi ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu adanya kesepakatan kehendak, kecakapan berbuat hukum, obyek tertentu dan kausa yang halal, yang itu selaras dengan ketentuan dalam Pasal 28 Ayat (1) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang berbunyi bahwa akad yang sah adalah akad yang terpenuhi rukun dan syarat-syaratnya yaitu (1) Pihak-pihak yang berakad memiliki kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum; (2) Obyek akad mengenai hal yang dihalalkan, (3) Tujuan akad untuk memenuhi kebutuhan hidup dan pengembangan usaha masing-masing pihak yang mengadakan akad dan (4) Adanya kesepakatan;

Menimbang, bahwa sebaliknya, akad tidak sah dinyatakan dalam Pasal 26 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah adalah akad yang bertentangan

dengan Syariat Islam, Peraturan Perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti tertulis sebagaimana telah dipertimbangkan, terbukti bahwa akad dalam murabahah bil wakalah dilakukan dalam dua tahap atau dua akad yakni akad wakalah dan akad murabahah (berdasarkan bukti P.1 dan T.1), Pemberian wakalah dalam transaksi murabahah juga sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah juncto Pasal 119 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pada pokoknya menyatakan: "jika penjual hendak mewakilkan kepada pembeli untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik penjual." Secara eksplisit dapat dikatakan bahwa akad wakalah harus dilakukan sebelum akad murabahah, karena jika secara prinsip barang harus sudah menjadi milik penjual (BNI Syariah), maka wakalah harus sudah dilaksanakan sebelum akad murabahah dilaksanakan. Meskipun di dalam fakta bahwa akad murabahah ditandatangani bersamaan dengan wakalah yakni pada tanggal 14 Maret 2013 akan tetapi dalam dua akad yang berbeda, bahwa oleh karena kedua akad tersebut telah dilaksanakan satu demi satu, maka Majelis Hakim menemukan fakta bahwa semua rukun dan syarat akad telah terpenuhi dalam perjanjian yang dibuat Penggugat dan Tergugat dan tidak menemukan hal-hal yang menyebabkan ketidaksahan akad, sedangkan mengenai rangkap sebagaimana dalam Pasal 22 akad tersebut termasuk teknis, dan ternyata Penggugat juga mengakui sudah menerima satu rangkap dari akad tersebut meskipun penerimaannya sudah berselang waktu, sehingga terpenuhi ketentuan Pasal 22 tersebut, dengan demikian maka harus dinyatakan bahwa perjanjian murabahah bil wakalah antara Penggugat dan Tergugat adalah sah.

Menimbang, berdasarkan ketentuan Pasal 18 akad murabahah tersebut apabila terjadi perselisihan maka para pihak bersepakat menyelesaikan dengan musyawarah, akan tetapi jika 30 hari kalender sejak dilakukan penyelesaian secara musyawarah dan mufakat tidak tercapai, maka para pihak sepakat menyelesaikannya melalui Pengadilan Agama Palu, dan oleh karena kesepakatan secara musyawarah tidak tercapai maka

Penggugat mengajukan perkara ini ke Pengadilan Agama Palu, tindakan Penggugat mengajukan perkara ke Pengadilan Agama Palu ini sejalan dengan ketentuan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 tahun 2006 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama yang menegaskan bahwa kewenangan Peradilan Agama adalah memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang; Perkawinan, waris, wasiat, hibah, wakaf, zakat, infaq, shadaqah dan ekonomi syari'ah, oleh karena antara Penggugat dan Tergugat tidak tercapai musyawarah mufakat, karena sengketa mengenai ekonomi syari'ah adalah merupakan kewenangan Pengadilan Agama. Oleh karena itu Pengadilan Agama Palu berwenang menyelesaikan sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap akad Murabahah Nomor PAL/2013/060 tertanggal 14 Maret 2013, Pasal 17 ayat (1) dan ayat (2) yang berbunyi;

Ayat (1). Para pihak dibebaskan dari kewajiban untuk melaksanakan isi akad ini, baik sebagian maupun keseluruhan, apabila kegagalan atau keterlambatan melaksanakan kewajiban tersebut yang disebabkan keadaan memaksa (*force majeure*);

ayat (2) yang dimaksud dengan keadaan memaksa (*force majeure*) adalah sesuatu peristiwa atau keadaan yang terjadi diluar kekuasaan atau kemampuan salah satu atau para pihak, yang mengakibatkan salah satu atau para pihak tidak dapat melaksanakan hak-hak dan atau kewajiban-kewajiban sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian ini, termasuk namun tidak terbatas pada kebakaran, bencana alam, peperangan, aksi militer, huru-hara, malapetaka, pemogokan, epidemi dan kebijaksanaan maupun Peraturan Pemerintah atau penguasa setempat yang secara langsung dapat mempengaruhi pemenuhan pelaksanaan perjanjian ;

sehingga hal ini menurut Penggugat bahwa Tergugat melakukan wanprestasi terhadap Pasal ini;

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya Tergugat mengatakan bahwa Penggugat tidak cermat karena di dalam 17 ayat (4) dijelaskan "Bilamana dalam waktu 30 hari kalender sejak diterimanya pemberitahuan

dimaksud, belum atau tidak ada tanggapan dari pihak yang menerima pemberitahuan, maka adanya peristiwa tersebut dianggap telah disetujui oleh pihak tersebut” berdasarkan ketentuan itu pada faktanya Tergugat sebagai pihak yang menerima pemberitahuan telah memberikan tanggapan kepada Penggugat berupa persetujuan keringanan pembayaran kewajiban Penggugat, dengan demikian berdasarkan Pasal 17 ayat (5) keadaan Force Majeur tersebut dapat diatasi serta Penggugat yang mengalami keadaan memaksa wajib segera melaksanakan kewajiban-kewajiban yang tertunda.

Menimbang, bahwa dalam Pasal 41 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dijelaskan mengenai syarat-syarat bahwa peristiwa yang termasuk keadaan memaksa yakni, peristiwa tersebut haruslah peristiwa yang tidak dapat diduga sebelumnya, peristiwa tersebut tidak harus dipertanggungjawabkan kepada pihak yang harus memenuhi prestasi, peristiwa, terjadi di luar kesalahan si pihak yang harus memenuhi prestasi dan yang terakhir pihak yang harus memenuhi prestasi tersebut tidak beritikad buruk;

Menimbang, bahwa Pasal 1444 KUH Perdata menyebutkan :

1. Jika barang tertentu yang menjadi bahan perjanjian, musnah, tak lagi dapat diperdagangkan, atau hilang, sedemikian hingga sama sekali tak diketahui apakah barang itu masih ada, maka hapuslah perikatannya, asal barang itu musnah atau hilang di luar salahnya si berutang, dan sebelum ia lalai menyerahkannya.
2. Bahkan meskipun si berutang lalai menyerahkan sesuatu barang sedangkan ia tidak telah menanggung terhadap kejadian-kejadian yang tak terduga, perikatan hapus jika barangnya akan musnah secara yang sama di tangan si berpiutang, seandainya sudah diserahkan kepadanya.
3. Si berutang diwajibkan membuktikan kejadian yang tak terduga, yang dimajukan itu.

Menimbang, bahwa Majelis hakim akan melaksanakan descente untuk memenuhi ketentuan Pasal 180 R.Bg akan tetapi descente tersebut tidak dapat dilaksanakan karena sampai batas waktu penundaan sidang, Penggugat tidak membayar tambahan panjar biaya perkara yang akan diperuntukkan pelaksanaan descente, adapun biaya tersebut diantaranya

diperuntukkan untuk biaya pemberitahuan kelurahan setempat, untuk saksi-saksi dan untuk transportasi Majelis Hakim menuju ke tempat objek descente dengan mengacu kepada SEMA Nomor 7 Tahun 2001 dan SEMA Nomor 3 Tahun 2018 ;

Menimbang, bahwa berdasar jawaban Tergugat yang tidak dibantah oleh Penggugat dan keterangan saksi pertama Penggugat yang menyatakan bahwa rumah Penggugat yang berada di jalan Anggur II Nomor 3, Kelurahan Boyaoge masih layak huni dan hanya rusak ringan atau sedang karena saat ini rumah tersebut masih ditempati oleh keluarga Penggugat ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa bukti T.1 sampai T. 11 dan terhadap alat bukti T.1 dan T.3 telah dipertimbangkan sebelumnya, sehingga tidak perlu dipertimbangkan kembali, sedangkan terhadap alat bukti T.2 , T.4 hingga T.11 oleh karena telah bermeterai cukup, dinazegelen dan sesuai dengan aslinya serta diakui oleh Penggugat maka alat bukti dapat berdiri sendiri ;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawaban Tergugat, saksi-saksi Penggugat dan alat bukti T.3, T.4 dan T.5 tersebut maka terbukti bahwa rumah di jalan Anggur II Nomor 3 Kelurahan Boyaoge sebagai objek akad pembiayaan murabahah yang diagunkan kepada BNI Syariah cabang Palu dalam katagori keadaan rusak ringan atau sedang dan masih layak huni serta dapat ditempati untuk tempat tinggal dan saat ini sedang ditempati oleh keluarga Penggugat, maka terbukti bahwa meskipun gempa bumi, likuifaksi dan tsunami termasuk force majeure temporal dimana terhadap pemenuhan prestasi dari kontrak tersebut tidak mungkin dilakukan untuk sementara waktu saat terjadi bencana tersebut, dan ditinjau dari segi pelaksanaannya adalah termasuk force majeure relatif yang dalam hal ini pemenuhan prestasi secara normal tidak mungkin dilakukan, walaupun secara tidak normal masih mungkin dilakukan, atau dengan kata lain, karena terjadi peristiwa tertentu yakni gempa bumi, likuifaksi dan tsunami, dimana setelah peristiwa tersebut berhenti, maka prestasi dapat dipenuhi kembali;

Menimbang, bahwa di samping itu akibat gempa bumi likuifaksi dan tsunami tersebut tidak memusnahkan rumah yang menjadi obyek akad

murabahah dan sekaligus sebagai agunan dalam akad murabahah tersebut, sehingga intinya bukan dari gempa bumi, likuifaksi dan tsunami akan tetapi akibat dari peristiwa tersebut yang tidak memusnahkan rumah, sehingga perjanjian atau akad belum berahir dan oleh karena di dalam objek akad murabahah sebagaimana Pasal 17 ayat (1) dan ayat (2), yakni rumah di jalan Anggur II Nomor 3 Kelurahan Boyaoge tidak musnah, dengan demikian tidak terbukti terjadi dalam objek akad murabahah tersebut, sedangkan salah satu penyebab berahirnya akad murabahah yakni apabila objek pada perjanjian akad murabahah hilang atau musnah dikarenakan force majeure dan tidak adanya itikad buruk dari debitur, dengan demikian akad murabahah tersebut masih tetap berlaku dan belum berahir sebagaimana ketentuan Pasal 1444 KUHPerdara ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dua bulan setelah terjadi gempa bumi, likuifaksi dan tsunami Penggugat menyampaikan kepada pihak Bank BNI Syariah pusat di Jakarta mengenai keadaan tersebut kemudian Tergugat memberikan surat jawaban sesuai suratnya No.Pal/XII/ 1300/2019 tanggal 28 Desember 2019, yang tujuannya memanggil Penggugat untuk memecahkan kesulitan akibat dampak bencana alam tersebut, adanya keadaan memaksa (force majeure), sehingga terjadilah restrukturisasi *kedua tanggal 29 Oktober 2018* telah terjadi restrukturisasi pembiayaan dengan jangka waktu pembiayaan selama 24 bulan dengan rincian 12 bulan pertama sebesar Rp. 0,- dan untuk 12 bulan kedua sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah), hal ini sejalan dengan Pasal 125 (1) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang menyebutkan bahwa; (1) Penjual dapat melakukan konversi dengan membuat akad baru bagi pembeli yang tidak bisa melunasi pembiayaan murabahahnya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati. (2) Penjual dapat memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran kepada pembeli dalam akad murabahah yang telah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya dengan tepat waktu dan/atau pembeli yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran. (3) Besar potongan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) di atas diserahkan pada kebijakan penjual. Selanjutnya di dalam Pasal 126 menyebutkan bahwa Penjual dapat melakukan penjadwalan kembali tagihan murabahah bagi pembeli yang tidak

bisa melunasi sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah disepakati dengan ketentuan:

- a. Tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa;
- b. Pembebanan biaya dalam proses penjadwalan kembali adalah biaya riil;
- c. Perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan kesepakatan para pihak.

Menimbang, bahwa Pasal 127 Penjual dapat meminta kepada pembeli untuk menyediakan jaminan atas benda yang dijualnya pada akad murabahah. Dan sesuai pula dengan Fatwa Dewan Syariah Majelis Ulama Indonesia Nomor 48/DSN-MUI/II/2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah, dimana LKS boleh melakukan penjadwalan kembali tagihan murabahah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa, pembebanan biaya dalam proses penjadwalan kembali biaya riil, perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa dengan adanya restrukturisasi tersebut maka ada keringanan yang diberikan oleh pihak BNISyariah sehingga force majeure temporal dalam gempa bumi, likuifaksi dan tsunami sudah dapat diatasi, terlebih lagi rumah yang menjadi obyek pembiayaan akad murabahah tidak musnah, dengan demikian bagi kedua belah pihak baik Penggugat maupun Tergugat berkewajiban untuk memenuhi prestasi tersebut;

Menimbang, bahwa di samping itu berdasarkan fatwa DSN Nomor 47/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penyelesaian Piutang Murabahah bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar yakni bahwa LKS boleh melakukan penyelesaian (settlement) murabahah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan:

- a. Obyek murabahah atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati;
- b. Nasabah melunasi sisa utangnya kepada LKS dari hasil penjualan;
- c. Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang maka LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah;

- d. Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah;
- e. Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka LKS dapat membebaskannya.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan maka pihak BNI Syariah berwenang untuk menjual tanah dan bangunan yang menjadi jaminan sebagaimana bukti T.3, T.4 dan T.5 dan kepada Penggugat berkewajiban untuk menyerahkan jaminan yang dimaksud kepada Tergugat dan memenuhi prestasi tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis hakim perlu mengetengahkan dalil syaril Alqur'an Qs. Al Isra' ayat 34:

الْوُشْمَ نَكَ دَعْنَا نَا لِيَكْفِي لِفُوَاو

Dan penuhilah janji. Sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggung jawaban (al-Isrâ'/17:34);

Menimbang, bahwa ternyata Penggugat membayar hanya sampai pada tanggal 25 September 2018 dan meskipun sudah ada restrukturisasi sbagaimana bukti T.2 dan, bukti T.6 namun terbukti hingga saat ini Penggugat belum pernah melakukan kembali pembayaran terhadap Tergugat, sehingga Tergugat memberikan surat teguran ke-1 dan teguran kedua sebagaimana bukti T.7, T.8, dan T.9 serta T.10, sedangkan menurut para saksi bahwa gaji Penggugat setiap bulan sekitar Rp. Rp. 5.600.000, (lima juta enam ratus ribu rupiah) hingga Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), sehingga secara finansial Penggugat mampu untuk membayar cicilan tersebut, tetapi justru Penggugat tidak membayar dan lebih mementingkan merenofasi rumah Penggugat yang berada di jalan S. Manonda daripada membayar angsuran, dengan demikian terbukti bahwa Penggugat tidaklah ada etikat baik untuk menyelesaikan/melunasi hutang-hutang tersebut sekalipun sudah diberikan kelonggaran oleh Tergugat secara berjenjang dari Rp. 0,- (nol rupiah) pada tahun pertama, Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) pada tahun kedua dan selanjutnya pada tahun ketiga mulai normal seperti semula;

Menimbang bahwa Majelis hakim memandang perlu mengetengahkan hadist Nabi Muhammad SAW yang berbunyi;



(بَلَّا فُلُوقًا لِّمَالِكِنَا يُبْرِئُ دَخًا نُّمَوَ ، قُوعَ لَهَا يَدَا اِهَاءَادًا يُبْرِئُ سَالَا لَ اَوْمًا دَخًا نُّمَ )

*Artinya: “Barang siapa meminjam harta manusia dan dia ingin membayarnya, maka Allah akan membayarkannya. Barang siapa yang meminjamnya dan dia tidak ingin membayarnya, maka Allah akan menghilangkan harta tersebut darinya.” (HR Al-Bukhaari no. 2387);*

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka Penggugat patut dinyatakan tidak mampu membuktikan dalil-dalil gugatannya sehingga petitum agar seluruh gugatan Penggugat dikabulkan harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat tetap berkewajiban untuk melunasi hutang-hutangnya kepada Bank BNI Syariah sesuai akad Murabahah bilwakalah NoPal./060 tanggal 14 Maret 2020 dan restrukturisasi (1)PAL/2013/060 tanggal 29 Januari 2016;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat adalah pihak yang kalah, maka berdasarkan ketentuan Pasal 192 R.Bg, Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Mengingat segala ketentuan Peraturan Perundang-undangan serta hokum syar’l yang berkaitan dengan perkara ini ;

#### M E N G A D I L I

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membebankan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. 366.000,- (tiga ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Agama Palu pada hari Kamis tanggal 25 Juni 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 04 Dzulka’dah 1441 Hijriah oleh Hj. Muwafiqoh, S.H., M.H. sebagai Ketua Majelis, Drs. H. Abdul Kadir Wahab, S.H, M.H. dan Dra. Hj. St. Sabihah, SH., MH, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari itu juga dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis beserta para Hakim Anggota tersebut, dan didampingi oleh Drs. H.A. Kadir, M.H. sebagai Panitera, dengan dihadiri oleh Penggugat dan kuasa Tergugat.

Hakim Anggota

Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

Drs. H. Abdul Kadir Wahab, S.H, M.H.

**Hj. Muwafiqoh, S.H., M.H.**

Ttd

Dra. Hj. St. Sabiha, SH., MH,

Panitera,

**Ttd**

Drs. H.A. Kadir, M.H.

Perincin biaya :

1. Pendaftaran	: Rp	30.000,00
2. ATK Perkara	: Rp	60.000,00
3. Panggilan	: Rp	240.000,00
4. PNBP Panggilan	: Rp	20.000,00
5. Redaksi	: Rp	10.000,00
6. Meterai	: Rp	<u>6.000,00</u>
J u m l a h	: Rp	366.000,00

(tiga ratus enam puluh enam ribu rupiah);

