

**PUTUSAN**  
Nomor 847/Pdt.G/2019/PA.Tng



**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Meriana Sihite binti Apon Sihite**, agama Islam, umur 47 tahun, NIK 3173085409710010 berkedudukan di Jakarta, beralamat di Jalan Kelurahan Kav. 80/5 RT. 006 RW. 003 Batu Ampar, Kramat Jati, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Nurdamewati Sihite, S.H., M.H., dkk., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Damewati Sihite & Rekan, beralamat kantor di Graha Mampang Lt. 3 Suite 308, Jalan Mampang Prapatan Raya Nomor 100, Jakarta Selatan 12760 dalam hal ini bertindak berdasarkan Surat Kuasa nomor 011/SK-DSR/III/2019 tertanggal 26 Maret 2019, selanjutnya disebut sebagai "**Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi**";

melawan

**PT. Bank Mumalat Indonesia Tbk. Cq. Bank Muamalat Indonesia**, Kantor Cabang Cengkareng, beralamat di Komp. Ruko Mutiara Taman Palem Blok A. 3 Nomor 32-33, Jalan Kamal Raya *Outler Ring Road* Cengkareng Timur, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Syamsul Huda, S.H., M.E, dkk., pada Firma Hukum "Dewan Syam & *Partners*" yang beralamat di Graha Permata Kuningan Lt. 6, Jalan Kuningan Mulia Kav. 9C, Guntur, Setiabudi, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor. 102/B/DIR-SKU/VII/2019 tertanggal 15 Juli 2019, selanjutnya disebut sebagai "**Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi**";

Pengadilan Agama tersebut;

Setelah memeriksa berkas perkara;

Telah mendengar keterangan Penggugat, Tergugat dan saksi-saksi;  
Telah memperhatikan surat-surat dan bukti-bukti yang berhubungan dengan perkara ini;

#### DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan ekonomi syariah dengan surat gugatannya tanggal 4 April 2019 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Tangerang, Nomor 847/Pdt.G/2019/PA.Tng, 4 April 2019 dengan dalil-dalil pada pokoknya sebagai berikut:

##### A. Kasus Posisi

1. Bahwa Tergugat memberikan fasilitas Pembiayaan KPR iB Muamalat Al-*Murabahah Fix & Fix* kepada Penggugat yang digunakan untuk pembelian unit Apartemen Aeropolis Tower 2, Lantai 6 unit ACR 2.6.2 yang terletak di Kelurahan Neglasari, Kecamatan Neglasari, Kota Tangerang, berdasarkan Surat Tergugat Nomor 075/OL/325/XI/2014 tertanggal 24 November 2014, dengan total angsuran selama 156 (seratus lima puluh enam) bulan;
2. Bahwa jaminan atas fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh Tergugat adalah berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 030/PPJB/ACR-II/XII/2014 antara Penggugat dengan PT. Perkasa Lestari Permai atas bangunan Gedung bertingkat dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 3397/Neglasari atas nama Heri Mulyana yang akan dibangun sebuah Apartemen Aeropolis Tower 2 Lantai 6 Unit ACR 2.6.2, Kelurahan Neglasari, Kecamatan Neglasari, Kota Tangerang, Propinsi Banten, yang akan dibalik nama ke atas nama Penggugat;
3. Bahwa pada tanggal 24 Agustus 2017, Penggugat melakukan pelunasan angsuran fasilitas pembiayaan tersebut dengan menggunakan dana pinjaman dari pihak lain sebesar Rp400.000.000 (empat ratus juta rupiah);
4. Bahwa meski Penggugat telah melunasi angsuran atas fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh Tergugat, namun hingga kini, Penggugat tidak pernah diserahkan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli yang berada dalam penguasaan Tergugat dan Surat Keterangan Lunas

terhadap angsuran atas fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh Tergugat;

5. Bahwa selain Perjanjian Pengikatan Jual-Beli serta Surat Keterangan Lunas yang tidak juga diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat, hingga kini belum juga dilakukan balik nama atas unit apartemen yang telah dilunasi angsurannya oleh Penggugat tersebut;
6. Bahwa disamping itu, serah-terima atas unit apartemen kepada Penggugat yang seharusnya sesuai jadwal pembangunan dilakukan di akhir tahun 2015, hingga Penggugat melunasi angsuran pembiayaan *Murabahah* kepada Tergugat, belum juga dilakukan serah-terima dengan berbagai alasan yang tidak berdasar;
7. Bahwa Penggugat telah menyurati Tergugat pada tanggal 6 Maret 2018 perihal Permintaan Pembayaran Ganti Rugi. Dalam surat tersebut Penggugat telah menyampaikan kekecewaan karena hingga saat ini belum dilakukan balik nama atas unit apartemen Aeropolis Tower 2 Lantai 6 unit ACR 2.6.2 sehingga menyebabkan Penggugat tidak lagi memiliki keinginan untuk menempati unit apartemen tersebut yang telah dibayar lunas angsurannya oleh Penggugat, sehingga sesuai dengan Pasal 7 huruf g Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pelaku Usaha memiliki kewajiban untuk memberi kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian apabila jasa yang diterima oleh Konsumen tidak sesuai dengan perjanjian, Penggugat meminta agar Tergugat melakukan ganti rugi atas kerugian yang Penggugat alami;
8. Bahwa karena tidak mendapat tanggapan dari Tergugat, maka pada tanggal 26 Maret 2018 Penggugat mengirimkan surat perihal *Somatie I*. Dalam surat tersebut Penggugat meminta Tergugat segera melakukan ganti rugi atas kerugian yang Penggugat alami;
9. Bahwa kemudian Tergugat mengirimkan surat kepada Penggugat tertanggal 10 April 2018 perihal Surat Tanggapan. Dalam surat tersebut disampaikan, jika jaminan atas pembiayaan yang diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat adalah berupa PPJB, oleh karenanya apabila Penggugat melakukan pelunasan maka Bank akan

mengembalikan PPJB disertai dengan Surat Keterangan Lunas serta terkait dengan balik nama bukan merupakan tanggung jawab Tergugat;

10. Bahwa Penggugat kembali menyurati Tergugat pada tanggal 24 April 2018 perihal Tanggapan atas surat Tergugat tertanggal 10 April 2018, yang pada pokoknya menjelaskan secara prinsip pembiayaan *Murabahah*, Tergugat selaku Lembaga Pembiayaan memiliki tanggung jawab untuk memastikan obyek pembiayaan telah dibeli dan dimiliki sebelumnya oleh Lembaga Pembiayaan tersebut, dan Penggugat selaku nasabah memiliki kewajiban untuk melunasi angsuran. Oleh karenanya terkait penerbitan Surat Keterangan Lunas dan pengembalian Perjanjian Pengikatan Jual-Beli serta balik nama, merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh Tergugat karena Penggugat melaksanakan kewajibannya untuk melunasi angsuran, yang mana hal demikian diatur di dalam Pasal 19 ayat (1) huruf d UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah *jo.* Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*;
11. Bahwa pada tanggal 29 Juni 2018, Penggugat kembali mengirimkan surat kepada Tergugat perihal *Somatie II*, yang pada pokoknya menyampaikan jika Tergugat belum menyerahkan dokumen kepemilikan berupa PPJB serta Surat Keterangan Lunas atas unit apartemen yang menjadi obyek pembiayaan meskipun Penggugat telah melunasi angsuran sejak tanggal 24 Agustus 2017, hal ini yang menyebabkan Penggugat sudah tidak memiliki niat lagi untuk menempati unit apartemen yang menjadi obyek pembiayaan dan meminta kepada Tergugat untuk membayar ganti rugi atas kerugian yang dialami oleh Penggugat;
12. Bahwa Penggugat pada tanggal 5 Juli 2018 juga menyurati PT. Perkasa Lestari Permai selaku Developer yang pada intinya memberitahu jika Penggugat sudah tidak memiliki niat lagi untuk menempati unit Apartemen Aeropolis Tower 2, Lantai 6 unit ACR 2.6.2 karena adanya keterlambatan serah-terima dan ketidakjelasan penyerahan bukti kepemilikan berupa PPJB serta balik nama unit apartemen tersebut sebagaimana yang sudah Penggugat sampaikan melalui surat tertanggal

6 Maret 2018 yang ditujukan kepada Tergugat dan ditembuskan kepada PT. Perkasa Lestari Permai;

13. Bahwa pada tanggal 12 Juli 2018, PT. Perkasa Lestari Permai menyurati Penggugat yang pada intinya menyatakan jika terkait permasalahan yang menyangkut pelunasan atau pengembalian jaminan kredit, menjadi tanggung jawab pihak pemberi kredit, d.h.i Tergugat;
14. Bahwa dikarenakan Tergugat tidak melaksanakan apa yang diminta oleh Penggugat berdasarkan surat tertanggal 29 Juni 2018, maka Penggugat mengirimkan surat *Somatie* Terakhir kepada Tergugat tertanggal 16 Juli 2018 agar melakukan pembayaran ganti rugi atas segala kerugian yang dialami oleh Penggugat karena tidak diserahkannya Surat Keterangan Lunas dan Bukti Kepemilikan berupa PPJB meskipun Penggugat telah melunasi angsuran sejak tanggal 24 Agustus 2017, yang mengakibatkan tidak dapatnya dilakukan balik nama atas unit apartemen Aeropolis Tower 2, Lantai 6 unit ACR 2.6.2 yang kemudian dijawab oleh Tergugat melalui surat tertanggal 2 Agustus 2018 yang pada intinya Tergugat menyatakan tidak merasa bertanggungjawab atas kerugian yang dialami Penggugat;

B. Tergugat Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum

15. Bahwa PMH dalam Pasal 1365 KUH Perdata didefinisikan sebagai, "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut".
16. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 8 Februari 1986 No. 3191 K/Pdt/1984 yang telah menjadi Yurisprudensi, makna PMH diperluas juga untuk perbuatan yang bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.
17. Bahwa perbuatan Tergugat sebagaimana Penggugat uraikan sebelumnya, telah masuk dalam kualifikasi PMH. Hal ini dapat Penggugat uraikan sebagaimana berikut:

17.1. Unsur PMH Tergugat

- a. Bahwa perbuatan Tergugat yang menyatakan permasalahan yang dialami Penggugat bukan merupakan tanggung jawab Tergugat terkait dengan permasalahan atas objek pembiayaan unit Apartemen Aeropolis Tower 2, Lantai 6 unit ACR 2.6.2 telah bertentangan dengan Pasal 19 ayat (1) huruf d UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah:

“Akad *Murabahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati” jo. Fatwa Dewan Syari’ah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*, Bagian Pertama: poin 4 “Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama Bank sendiri” poin 6 “Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (Pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya” dan poin 9 “Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *Murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank” jo. Pasal 116 ayat (2) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah: “Penjual harus membeli barang yang diperlukan oleh pembeli dengan nama Penjual sendiri dan pembelian ini harus bebas dari riba”

Berdasarkan prinsip *Murabahah* tersebut, sangat jelas bahwa permasalahan yang dialami oleh Penggugat karena tidak diberikan bukti kepemilikan atas objek pembiayaan yang telah dilunasi angsurannya merupakan tanggung jawab Tergugat yang secara prinsip sebagai pemilik unit Apartemen Aeropolis Tower 2, Lantai 6 unit ACR 2.6.2. Bahwa hal demikian sejalan pula dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 325 K/Ag/2018 yang telah *in kracht*, yang menyatakan bahwa Bank dalam Akad *Murabahah* menjual barang yang sudah dimiliki oleh Bank kepada Nasabah sehingga dengan demikian perbuatan Tergugat yang menyatakan permasalahan disebabkan oleh pihak lain bertentangan dengan Pasal 24 ayat (1) huruf a Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah:

“Bank Umum Syariah dilarang melakukan kegiatan usaha yang bertentangan dengan Prinsip Syariah”.

Perbuatan Tergugat dalam perkara *a quo* yang menyatakan jika permasalahan yang dialami oleh Penggugat semata hanya merupakan tanggung jawab pihak lain bertentangan pula dengan Pasal 7 huruf c Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen:

“Kewajiban pelaku usaha adalah memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.”

Perbuatan Tergugat yang tidak segera menyerahkan kepada Penggugat bukti kepemilikan berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Surat Keterangan Lunas yang dikuasai oleh Tergugat meskipun Penggugat telah melunasi angsuran sejak tanggal 24 Agustus 2017 merupakan perbuatan yang bertentangan dengan Pasal 29 ayat (1) Undang-Undang Nomor 39 tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia:

“Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan hak miliknya”

- b. Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak segera menyerahkan kepada Penggugat bukti kepemilikan berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dikuasai oleh Tergugat meskipun Penggugat telah melunasi angsuran sejak tanggal 24 Agustus 2017 merupakan perbuatan yang bertentangan dengan asas kepatutan yang seharusnya dimiliki oleh subyek hukum terhadap harta benda orang lain, hal demikian maka masuk ke dalam kualifikasi PMH berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 8 Februari 1986 No. 3191 K/Pdt/1984 yang telah menjadi Yurisprudensi.
- c. Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak memberikan kompensasi atau ganti rugi dalam bentuk apapun kepada Penggugat atas tidak dilakukannya penyerahan bukti kepemilikan atas obyek pembiayaan yang sudah dilunasi oleh Penggugat sehingga menyebabkan Penggugat tidak lagi ingin memiliki dan menempati unit apartemen karena sikap Tergugat yang tidak merasa bertanggung jawab, telah melanggar hak subjektif Penggugat sebagaimana dilindungi oleh

Pasal 4 huruf h Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen:

“Hak konsumen adalah hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian dalam bentuk apapun, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.”

#### 17.2. Unsur Kesalahan Tergugat

Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak segera menyerahkan kepada Penggugat bukti kepemilikan berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dikuasai oleh Tergugat meskipun Penggugat telah melunasi angsuran sejak tanggal 24 Agustus 2017 serta perbuatan Tergugat yang hingga kini tidak memberikan kompensasi atau ganti rugi dalam bentuk apapun kepada Penggugat atas tidak diserahkannya bukti kepemilikan dan Surat Keterangan Lunas atas objek pembiayaan yang sudah dilunasi oleh Penggugat sehingga menyebabkan Penggugat tidak lagi ingin menempati unit apartemen karena keterlambatan yang begitu lama, telah bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat serta melanggar hak subjektif dari Penggugat

#### 17.3. Unsur Kerugian

##### a. Kerugian Materil

Bahwa akibat perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian materiil yang dapat dirinci sebagai berikut :

##### 1) Dana yang telah dikeluarkan oleh Penggugat

Keterangan	Bulanan	Total Jumlah
pembayaran pertama		Rp. 102.762.500
Cicilan bulan 1-24	Rp. 5.075.463	Rp. 121.811.112
Cicilan bulan 25-32	Rp. 6.324.960	Rp. 50.599.680
Pelunasan	Rp. 400.000.000	
TOTAL	Rp. 675.173.292	

##### 2) Nilai pengembangan atas unit tersebut dari tahun 2015 hingga tahun 2018 dengan nilai pengembangan 30% per tahun, maka total sebesar :

Tahun	Pengembangan per tahun	Jumlah	Total
2015	30%	Rp. 675.173.292	Rp. 202.551.987
2016	30%	Rp. 675.173.292	Rp. 202.551.987



2017 30% Rp. 675.173.292 Rp. 202.551.987

2018 30% Rp. 675.173.292 Rp. 202.551.987

Total Nilai Pengembangan Rp. 810.207.950

3) Sehingga dengan demikian total kerugian materil yang Penggugat alami setelah adanya pengembangan selama 4 tahun adalah sebesar Rp. 1.485.381.242 (satu milyar empat ratus delapan puluh lima juta tiga ratus delapan puluh satu ribu dua ratus empat puluh dua rupiah)

#### b. Kerugian Immateril

Bahwa atas permasalahan yang dialami oleh Penggugat mengakibatkan kerugian karena terganggunya aktivitas Penggugat karena berkali-kali melakukan klarifikasi ke pihak Tergugat sebelum akhirnya memberikan kuasa kepada kuasa hukumnya, terlebih Penggugat meminjam uang ke Bank lain untuk melakukan pelunasan atas angsuran kepada Tergugat, namun tidak dapat menikmati unit apartemen yang menjadi haknya, yang mana kerugian tersebut dapat dinilai sebesar Rp2.000.000.000 (dua milyar rupiah)

#### 17. 4. Hubungan Kausal Antara PMH Dan Kerugian

Bahwa kerugian materil dan immaterial yang dialami oleh Penggugat timbul akibat kesalahan Tergugat yang tanpa alasan yang sah secara hukum, tidak menyerahkan bukti kepemilikan berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli disertai Surat Keterangan Lunas, serta tidak memberikan kompensasi atau ganti rugi atas proses balik nama yang tidak kunjung dilakukan dan atas Keterlambatan Serah Terima Unit apartemen meski Penggugat telah melunasi dan melaksanakan seluruh kewajibannya, sehingga menyebabkan Penggugat tidak dapat menikmati apa yang menjadi haknya.

#### C. Permohonan Sita Jaminan, Uang Paksa (*Dwangsom*), Dan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*)

18. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat tidak ilusionir, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk meletakkan Sita Jaminan atas aset Tergugat berupa ruang kantor yang beralamat di Komplek Ruko Mutiara Taman Palem Blok A3 No. 32-33, Jalan Kamal Raya Outler Ring Road Cengkareng Timur, Jakarta Barat 11730;

19. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 606 a *Reglemen Acara Perdata*, Uang Paksa (*Dwangsom*) dapat diancamkan untuk menjamin agar

Tergugat melaksanakan apa yang diperintahkan oleh Pengadilan. Oleh karena adanya kekhawatiran dan kecurigaan beralasan dari Penggugat bahwa Tergugat tidak akan menjalankan Putusan dalam Perkara ini, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) terhadap Tergugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan perkara *a quo*;

20. Bahwa agar perkara ini tidak berlarut larut dan hanya akan menambah beban kerugian kepada Penggugat maka Penggugat mohon agar putusan perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dulu meskipun Tergugat melakukan upaya hukum banding, kasasi dan peninjauan kembali maupun Perlawanan (*Verzet*);

#### D. Petitum

Berdasarkan uraian-uraian diatas, Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Agama Tangerang cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah nasabah yang baik dan harus dilindungi hukum;
3. Menyatakan Tergugat melakukan PMH;
4. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi yang dialami oleh Penggugat berupa:
  - a. Kerugian materiil sebesar Rp1.485.381.242 (satu milyar empat ratus delapan puluh lima juta tiga ratus delapan puluh satu ribu dua ratus empat puluh dua rupiah)
  - b. Kerugian immateriil sebesar Rp2.000.000.000 (dua milyar rupiah)
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas aset Tergugat berupa ruang kantor yang beralamat di Komplek Ruko Mutiara Taman Palem Blok A3 No. 32-33, Jalan Kamal Raya Outler Ring Road Cengkareng Timur, Jakarta Barat 11730;
6. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan perkara *a quo*;

7. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dulu (*uivoerbaar bij voorraad*) meskipun Tergugat melakukan upaya hukum banding, kasasi dan peninjauan kembali maupun Perlawanan (*Verzet*);
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;  
Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa pada hari dan tanggal sidang yang telah ditetapkan, Penggugat dan Tergugat telah dipanggil untuk menghadap di persidangan, atas panggilan tersebut Penggugat dengan didampingi/diwakili kuasa hukumnya hadir di persidangan, dan Tergugat dengan didampingi/diwakili kuasa hukumnya hadir di persidangan;

Bahwa kuasa hukum Penggugat telah menyerahkan surat kuasa khusus Nomor 011/SK-DSR/III/2019 tertanggal 26 Maret 2019 yang terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Agama Tangerang Nomor 166/Kuasa/IV/2019 tanggal 04-04-2019, telah pula menyerahkan fotokopi kartu tanda pengenal advokat serta fotokopi berita acara sumpah yang masing-masing telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya majelis hakim menyatakan kuasa hukum Penggugat diizinkan beracara dalam perkara ini guna mendampingi/mewakili kepentingan Penggugat;

Bahwa kuasa hukum Tergugat telah menyerahkan surat kuasa khusus Nomor 102/B/DIR-SKU/VII/2019 tertanggal 15 Juli 2019 yang terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Agama Tangerang Nomor 304/Kuasa/VII/2019 tanggal 19-07-2019 telah pula menyerahkan fotokopi kartu tanda pengenal advokat serta fotokopi berita acara sumpah yang masing-masing telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya majelis hakim menyatakan kuasa hukum Tergugat diizinkan beracara dalam perkara ini guna mendampingi/mewakili kepentingan Tergugat;

Bahwa Majelis Hakim telah berusaha secara maksimal mendamaikan Penggugat dan Tergugat agar dapat menyelesaikan permasalahannya secara damai dan kekeluargaan akan tetapi tidak berhasil, upaya mana dilanjutkan dengan proses mediasi, atas permintaan kedua belah pihak majelis hakim menunjuk Drs. H. Ali Usman, M.H. sebagai mediator, dan berdasarkan laporan mediator tanggal 19 Juli 2019 bahwa mediasi telah dilaksanakan namun tidak

berhasil, selanjutnya dibacakanlah surat gugatan tersebut yang dalil-dalilnya tetap dipertahankan oleh Penggugat dengan perubahan surat gugatan tanggal 19 Juli 2019;

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat memberikan jawaban secara tertulis tanggal 26 Juli 2019 sebagai berikut:

**A. Dalam Eksepsi**

**I. Pihak Yang Ditarik Sebagai Tergugat Tidak Lengkap (*Exceptio Plurium Litis Consortium*)**

Bahwa dasar hukum (*rechts ground*) yang mendasari suatu peristiwa munculnya gugatan *a quo* adalah adanya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat karena ditandatanganinya Perjanjian atau Akad Pembiayaan *Murabahah* Nomor. 23 tanggal 05 Desember 2014, dibuat di hadapan Notaris Suhandi, S.H, Notaris di Kota Tangerang, (selanjutnya disebut "Akad *Murabahah* No.23/2014) J.o Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Aeropolis Crytal Residence Tower 2, Nomor. 030/PPJB/ACR-II/2014 (selanjutnya disebut "PPJB No.030/2014"), yang akan Tergugat uraikan sebagai berikut:

1. Bahwa tanggal 05 Desember 2014, Tergugat dan Penggugat menandatangani Akad *Murabahah* No.23/2014. Selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 6 Akad *Murabahah* No.23/2014, yang mengatur tentang "Penyerahan obyek akad", pada pokoknya disepakati bahwa penyerahan Unit Apartemen Aeropolis, Tower 2, Lantai 6, Unit ACR 2.6.2 (selanjutnya disebut "obyek akad") akan dilakukan langsung Pemasok (PT Perkasa Lestari Permai) kepada NASABAH (Penggugat).
2. Bahwa selanjutnya Tergugat membuat *Wakalah* Nomor. 9 tanggal 5 Desember 2014, yang ditandatangani oleh Penggugat (selaku penerima *Wakalah*), yang salah satu kewenangannya antara lain untuk dan atas nama Tergugat menerima obyek akad dari PT Perkasa Lestari (Pemasok).
3. Bahwa atas dasar *Wakalah* Nomor. 9 tanggal 5 Desember 2014 dimaksud, Penggugat dan PT Perkasa Lestari Permai telah membuat dan menandatangani PPJB No.030/2014, Oleh karenanya pada pelaksanaan Akad *Murabahah* No.23/2014, khusus untuk Penyerahan obyek akad

telah diatur secara lengkap dan detail berikut hak dan kewajiban masing-masing pihak yakni Penggugat (selaku kuasa dari Tergugat) dan Perkasa Lestari Permai (Selaku Pemasok), dimana PPJB No.030/2014 tersebut jelas mengikat masing-masing pihak, baik Penggugat, Tergugat dan Pemasok (PT Perkasa Lestari Permai).

4. Bahwa karena yang menjadi pokok permasalahan gugatan *a quo* adalah terkait adanya keterlambatan penyerahan Unit Apartemen Aeropolis, Tower 2, Lantai 6, Unit ACR 2.6.2 (selanjutnya disebut “obyek akad”) yang waktunya tidak sesuai dengan PPJB No.030/2014, maka dalam gugatan *a quo*, seharusnya Penggugat juga menarik pihak Pemasok yakni PT Perkasa Lestari Permai, sebagai pihak yang bertanggung jawab dalam proses penyerahan obyek akad dimaksud sebagaimana PPJB No.030/2014.
5. Bahwa pentingnya Pemasok (PT Perkasa Lestari Permai) ditarik sebagai pihak dalam gugatan *a quo*, hal ini berdasarkan Surat Keterangan PT Perkasa Lestari Permai Nomor. 032/INTILAND/AM/LC/VII/2018-SKT tanggal 12 Juli 2018, Perihal Jawaban Surat Tanggapan, yang pada pokoknya dalam Angka 2 huruf B, disampaikan sebagai berikut:

*“Telah kami sampaikan juga sebelumnya apabila adanya kekecewaan yang dirasakan oleh Konsumen Terkait Keterlambatan Serah Terima Unit, kami akan memenuhi kewajiban kami untuk kompensasi keterlambatan serah terima unit sebesar 5 % (lima persen) sebagaimana yang tercantum di dalam Pasal 5.4 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)”*

Dengan demikian, karena PT Perkasa Lestari Permai sebagai Pemasok obyek akad telah mengakui adanya keterlambatan dan bersedia memberikan kompensasi kepada Penggugat, maka seharusnya Penggugat dalam gugatan *a quo* menarik PT Perkasa Lestari Permai sebagai pihak agar gugatan *a quo* tidak kurang pihak (*plurium litis consortium*).

6. Bahwa berdasarkan pendapat Ahli Hukum M.Yahya Harahap, S.H, dalam buku “Hukum Acara Perdata” halaman 239, diterbitkan oleh Sinar Grafika 2006, pada pokoknya bahwa:

*Exceptio plurium litis consortium, diajukan “..apabila orang yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap. Atau orang yang bertindak sebagai penggugat tidak lengkap. Masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai penggugat atau tergugat, baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh”.*

Maka berdasarkan alasan yang telah Tergugat sampaikan di atas, karena gugatan *a quo* tidak menarik pihak PT Perkasa Lestari Permai, maka gugatan *a quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima karena pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap atau kurang pihak yang ditarik sebagai Tergugat (*exceptio plurium litis consortium*.)

## II. Gugatan Penggugat Tidak Terang Dan Tidak Jelas (*obscur libel*).

7. Bahwa dalil-dalil gugatan *a quo* pada dasarnya merupakan implementasi pelaksanaan Akad *Murabahah* No.23/2014 J.o PPJB No.030/2014, oleh karenanya seharusnya Penggugat tampil melakukan gugatan ekonomi syariah akibat adanya penafsiran yang berbeda antara Penggugat dan Tergugat dalam melaksanakan Akad *Murabahah* No.23/2014 J.o PPJB No.030/2014 tersebut.
8. Bahwa apabila memperhatikan dalil Penggugat sebagaimana tercantum pada Huruf A “Kasus Posisi”, pada pokoknya dalil Penggugat secara realistis adalah menuntut ganti rugi akibat adanya keterlambatan penerimaan obyek akad dari Pemasok (PT Perkasa Lestari Permai) mengacu pada perbuatan wanprestasi berdasarkan Pasal 1243 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut “KUH Perdata”), Akan tetapi justru dalam posita gugatan *a quo*, Penggugat merumuskan dalil-dalil adanya PMH (PMH) berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata. Oleh karenanya rumusan dalil PMH yang diajukan oleh Penggugat telah keliru dan tidak relevan dengan fakta hukum yang mendasari peristiwa hukum tersebut.
9. Bahwa pendapat Ahli Hukum M.Yahya Harahap, S.H, dalam buku “Hukum Acara Perdata” halaman 455-456, diterbitkan oleh Sinar Grafika 2006, secara tegas menyampaikan bahwa:
  - “tidak dibenarkan mencampuradukkan wanprestasi dengan PMH dalam gugatan,

- Dianggap keliru merumuskan dalil PMH dalam gugatan jika yang terjadi *in konkreto* secara realistis adalah wanprestasi”
10. Bahwa karena secara realistis terjadinya gugatan *a quo* adalah karena adanya penafsiran yang berbeda terhadap Akad *Murabahah* No.23/2014 J.o PPJB No.030/2014, maka pada gugatan *a quo* yang dilakukan oleh Penggugat telah merumuskan PMH, oleh karenanya formulasi surat gugatan Penggugat tidak terang atau dan tidak jelas (*obscur libel*).

Maka berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Gugatan *a quo* yang diajukan Penggugat tidak terang dan tidak jelas/tegas, maka Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima karena Gugatan Kabur atau *Obscuur Libel*.

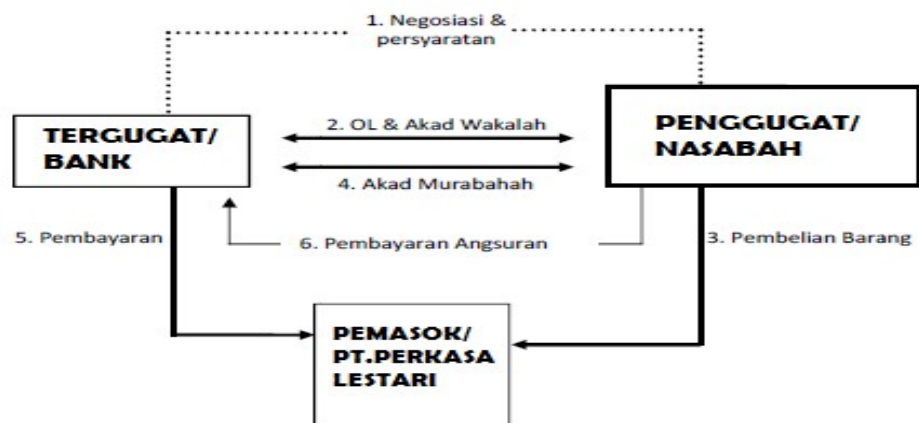
## **B. Dalam Pokok Perkara**

- I. Ketentuan pada akad *Murabahah* nomor. 23 tanggal 05 desember 2014 yang telah disepakati para pihak.

Bahwa terhadap dalil Angka 1 s.d 14 Gugatan *a quo* tidak benar, karena seluruh proses pemberian fasilitas pembiayaan kepada Penggugat dengan skema Akad *Murabahah* disertai *Wakalah* telah sesuai dengan Undang-undang dan Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, hal ini berdasarkan penjelasan sebagai berikut:

1. Bahwa fasilitas pembiayaan dari Tergugat kepada Penggugat disepakati dengan ditandatanganinya Akad *Murabahah* No.23/2014, dengan rincian pokok akad sebagai berikut:
  - a. Jenis Pembelian Apartemen Aeropolis, Tower 2, Pembiayaan Lantai 6, Unit ACR 2.6.2
  - b. Harga Beli : Rp410.000.000,00 (empat ratus sepuluh juta rupiah)
  - c. Margin : Rp545.385.885,00 (lima ratus empat puluh lima juta tiga ratus delapan puluh lima ribu delapan ratus delapan puluh lima rupiah).
  - d. Harga Jual : Rp1.058.148.385,00 (satu miliar lima puluh delapan juta seratus empat puluh delapan ribu tiga ratus delapan puluh lima rupiah).
  - e. Uang Muka : Rp102.762.500,00 (seratus dua juta tujuh

- ratus enam puluh dua ribu lima ratus rupiah).
- f. Utang : Rp955.385.885,00 (sembilan ratus lima puluh lima juta tiga ratus delapan puluh lima ribu delapan ratus delapan puluh lima rupiah).
- g. Jangka Waktu : 156 (seratus lima puluh enam) bulan atau 5 (lima) Tahun.
- h. Penyerahan obyek akad : Dilakukan oleh Pemasok (PT Perkasa Lestari Permai) tanggal 30 Juni 2016 dengan kesempatan perpanjangan 120 hari kalender.
2. Bahwa skema transaksi Akad *Murabahah* No. 23/2014 dan disertai dengan *Wakalah* No.9 tanggal 5 Desember 2014, yang disepakati oleh Tergugat dan Penggugat dapat digambarkan dengan skema berikut ini :



Skema transaksi Akad *Murabahah* dengan *Wakalah* di atas dapat dijelaskan di bawah ini:

- 1) Penggugat mengajukan permohonan dengan melengkapi persyaratan administrasi untuk membeli Apartemen Aeropolis Tower 2 Lantai 6 Unit ACR 2.6.2 Kelurahan Neglasari, Kec.Neglasari, Kota Tangerang, Banten.
- 2) Tergugat setelah melakukan pemeriksaan kelayakan Nasabah, selanjutnya memberikan Persetujuan Prinsip Pemberian Fasilitas Pembiayaan *Murabahah* (OL) Nomor.075/OL/325/XI/2014 tanggal 25 November 2014 dan Tergugat memberikan *WAKALAH* Nomor. 9 tanggal 5 Desember 2014 (selanjutnya disebut *WAKALAH*



- No.9/2014) antara lain untuk menerima obyek akad dari Pemasok (PT Perkasa Lestari Permai).
- 3) Penggugat dengan dasar *Wakalah* No.9/2014 dari Tergugat, telah membuat Perjanjian Jual Beli Satuan Rumah Susun *Aeropolis Crystal Residence Tower 2* Nomor. 030/PPJB/ACR-II/XII/2014 (PPJB No.030/2014).
  - 4) Tergugat dan Penggugat menandatangani Akad *Murabahah* Nomor. 23/2014 di hadapan Notaris Suhadi,S.H.
  - 5) Tergugat melakukan pembayaran kepada PT Perkasa Lestari Permai (Pemasok) dengan mekanisme transfer dana di rekening escrow Penggugat dan mendebit dana dari rekening escrow untuk disetorkan kepada Pemasok.
  - 6) Penggugat melakukan pembayaran secara angsuran sebagaimana jadwal angsur yang telah disepakati sampai dengan lunas.
3. Bahwa dengan dilakukan PPJB No.030/2014 antara Pemasok (PT Perkasa Lestari Permai) dengan Penggugat (selaku penerima *Wakalah* dari Tergugat), dan telah dibayarkan harga pembelian Apartemen oleh Tergugat, maka berdasarkan prinsip syariah sudah dapat diakui bahwa kepemilikan obyek akad (Apartemen Aeropolis) telah menjadi milik Tergugat.
  4. Bahwa selanjutnya terkait dengan Penyerahan Fisik/obyek akad, baik Penggugat dan Tergugat telah sepakat bahwa mengacu Pasal 6 Akad *Murabahah* No.23/2014, pada pokoknya penyerahan obyek akad (Apartemen Aeropolis) dilakukan langsung dari Pemasok (PT Perkasa Lestari Permai) kepada Penggugat.

Dengan demikian, teknis penyerahan obyek akad diatur lebih lanjut oleh Penggugat dan PT Perkasa Lestari Permai sebagaimana tertuang dalam PPJB No.030/2014.
  5. Bahwa diterimanya *Wakalah* No.9/2014 dari Tergugat kepada Penggugat, untuk menerima obyek akad (Apartemen Aeropolis) dari Pemasok (PT Perkasa Lestari Permai). Maka Penggugat diberikan

kewenangan untuk dan atas nama Tergugat membuat PPJB No.030/2014.

Bahwa Penggugat juga berjanji untuk membebaskan Tergugat (Pemberi *Wakalah*) dari risiko cacat maupun ketidaksesuaian obyek akad yang telah dipilih/ditentukan oleh Penggugat (Penerima *Wakalah*) dan juga segala tuntutan, gugatan dan/atau ganti rugi yang datang dari pihak manapun dan/atau berdasar alasan apapun atas risiko dimaksud, dan Penggugat tidak akan membatalkan pembiayaan *Murabahah* dengan alasan cacatnya obyek akad maupun ketidaksesuaian obyek akad maupun dokumen yang terkait dengannya. (*vide Wakalah No.09/2014*).

6. Bahwa terkait dengan jaminan fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh Tergugat, maka pada Pasal 11 Ayat (1) Akad *Murabahah* No.13/2014, telah disepakati pada pokoknya bahwa untuk menjamin seluruh kewajiban Penggugat (Nasabah) hingga lunas, tertib sesuai dengan jadwal angsuran, maka obyek akad (Apartemen Aeropolis) akan diikat dan dibebani dengan Hak Tanggungan.

Bahwa karena Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) masih dalam proses pemecahan oleh Pemasok (PT Perkasa Lestari Permai), maka untuk sementara waktu jaminan yang dapat dipegang oleh Tergugat adalah Asli PPJB No.030/2014.

7. Bahwa benar pada bulan Agustus 2017, Penggugat telah melakukan pelunasan terhadap seluruh kewajiban pembayaran sebagaimana di sepakati pada Akad *Murabahah* No.23/2014. Dan atas pelunasan tersebut, Penggugat berhak atas jaminan berupa Asli PPJB No.030/2014.

Bahwa tidak ada maksud sama sekali Tergugat untuk mempertahankan jaminan Asli PPJB No.30/2014, justru adanya jaminan yang masih disimpan oleh Tergugat justru membebani Tergugat untuk biaya penyimpanan dan/atau perawatan jaminan tersebut.

8. Bahwa sebagai bentuk pelaksanaan prinsip kehati-hatian bank, maka ketentuan yang sudah diatur oleh Tergugat untuk mengambil Asli Jaminan Pembiayaan adalah wajib diambil Nasabah langsung, dan

apabila diwakilkan wajib menyertakan Surat Kuasa Khusus yang dibuat dihadapan Notaris.

Bahwa benar Penggugat pernah meminta Asli PPJB No.030/2014, akan tetapi permintaan itu melalui kuasa, sehingga dengan sangat terpaksa Tergugat menolak dan meminta membuat kuasa secara notariil, tetapi hingga gugatan ini kami terima, Penggugat tidak pernah memenuhi syarat administratif pengambilan Asli PPJB No.030/2014 tersebut.

**II. Penggugat Telah Membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Aeropolis Nomor 030/ppjb/acr-ii/xii/2014 (PPJB no.030/2014) untuk menentukan waktu serah terima obyek akad dari pemasok (PT Perkasa Lestari Permai).**

Bahwa dalil Penggugat pada Angka 15 s.d 17 Gugatan *a quo*, adalah dalil yang tidak benar apabila Tergugat melakukan PMH karena menyatakan bukan tanggung jawab Tergugat terkait permasalahan obyek pembiayaan (Apartemen Aeropolis) dan adanya unsur kesalahan akibat tidak menyerahkan bukti kepemilikan berupa PPJB No.30/2014. Karena Tergugat hanya menjalankan mekanisme sesuai Akad *Murabahah* No.23/2014 J.o PPJB No.30/2014 yang telah disepakati, hal ini dapat di jelaskan sebagai berikut:

9. Bahwa disamping Akad *Murabahah* No.23/2014, untuk mekanisme penyerahan obyek akad disepakati akan dilakukan langsung dari Pemasok (PT Perkasa Lestari Permai) kepada Penggugat.

Karena alasan tersebut, Tergugat memberikan *Wakalah* No.09/2014 kepada Penggugat untuk membuat PPJB No.30/2014, yang salah satunya klausul PPJB No.30/2014 mengatur waktu serah terima unit (obyek akad) dari Pemasok kepada Penggugat.

10. Bahwa merujuk pada Pasal 5 Ayat (1) J.o Lampiran II PPJB No.30/2014, telah disepakati oleh Penggugat sendiri (sebagai penerima *Wakalah*) dengan Pemasok (PT PERKASA LESTARI PERMAI), bahwa obyek akad akan diserahkan pada tanggal 30 Juni 2016, dengan ketentuan apabila pada waktu penyerahan tersebut belum dapat dipenuhi oleh Pemasok, maka Pemasok diberikan kesempatan waktu selama 120 (seratus dua

puluh) hari kalender atau maksimal pada bulan Oktober 2016 untuk menyelesaikan dan menyerahkan pembangunan obyek akad dimaksud.

11. Bahwa dalam hal Pemasok (PT Perkasa Lestari Permai) masih belum bisa menyerahkan obyek akad (Apartemen Aeropolis) sebagaimana kesepakatan, maka berdasarkan Pasal 5 Ayat (4) PPJB No.30/2014, Pemasok bersedia dikenakan denda keterlambatan yang bunyinya sebagai berikut :

Pasal 5 Ayat (4) PPJB No.30/2014:

*“Apabila kesempatan waktu yang diberikan tersebut pada ayat 3 di atas terlewati dan Pihak Pertama (Pemasok/PT Perkasa Lestari Permai) belum dapat menyelesaikan pembangunan Rumah Susun, kecuali disebabkan hal-hal 14 Perjanjian ini dan/atau Pihak Kedua tidak memenuhi kewajibannya sesuai tahapan dan jadwal waktu pembayaran yang tercantum dalam Lampiran IV Perjanjian ini, maka Pihak Pertama dikenakan denda sebesar ½ ‰ (setengah permil) per hari untuk setiap hari keterlambatan dari seluruh jumlah uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama termasuk PPN, dihitung mulai dari hari pertama Rumah Susun yang tercantum pada Surat Pemberitahuan/Undangan Serah Terima Unit Rumah Susun dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua, dengan maksimum denda sebesar 5 % (lima persen)”*

### III. Penggugat Demi Hukum Telah Menerima obyek akad Dari Pemasok (Pt Perkasa Lestari Permai)

12. Bahwa berdasarkan bukti surat dari Pemasok (PT Perkasa Lestari Permai) ternyata diketahui bahwa Penggugat telah menerima obyek akad (Apartemen Aeropolis), hal ini mengacu pada surat nomor. 1330/PLP/Aeropolis/US-BAST/SP-ANP/V/2018 tanggal 05 Juni 2018, yang pada pokoknya menerangkan bahwa terhitung sejak tanggal 28 Maret 2018 demi hukum Penggugat telah menerima unit Apartemen Aeropolis (obyek akad).
13. Bahwa berdasarkan surat dari Pemasok (PT Perkasa Lestari Permai) Nomor. 032/INTILAND/AM/LC/VII/2018-SKT Tanggal 12 Juli 2018, diketahui juga informasi adanya keterlambatan terhadap kesepakatan

serah terima obyek akad (Apartemen Aeropolis), akan tetapi atas keterlambatan penyerahan obyek akad (Apartemen Aeropolis) tersebut dalam bunyi Angka 2 huruf B, Pemasok pada pokoknya bersedia untuk memenuhi kewajiban memberikan kompensasi keterlambatan serah terima unit sebesar 5 % (lima persen) sebagaimana tercantum dalam Pasal 5 Ayat (4) PPJB No. 30/2014.

14. Bahwa tidak terjadinya pencatatan peralihan kepemilikan obyek akad (Apartemen Aeropolis) dalam Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) atas nama Penggugat, disebabkan karena sikap dari Penggugat sendiri yang menolak untuk mematuhi isi Pasal 11 Ayat (1) huruf 'b' PPJB No.30/2014, padahal telah diberikan surat oleh Pemasok (PT Perkasa Lestari Permai) secara berturut-turut sebagai berikut:
  - 1) Surat Nomor. 1365/PLP/Aeropolis/Dir-DR/IV/2017 tanggal 21 April 2017, Perihal Undangan BAST Unit ACR Tower 2.
  - 2) Surat Nomor. 1688/PLP/Aeropolis/CS-DN/VI/2017 tanggal 22 Juni 2017, Perihal : Undangan BAST Unit ACR Tower 2.
  - 3) Surat Nomor. 0640/ /PLP/Aeropolis/Dir-DR/IV/2017 tanggal 22 Maret 2018, Perihal : Undangan Ketiga Serah Terima Unit Apartemen.

Bahwa karena Penggugat sendiri yang telah mengabaikan undangan untuk menandatangani Berita Acara Serah Terima (BAST), sebagai persyaratan untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) sebagaimana maksud Pasal 11 Ayat (1) huruf 'b' PPJB No.30/2014, maka cukup jelas bahwa proses peralihan sertipikat kepemilikan belum terjadi karena kemauan dari Penggugat sendiri yang tidak mematuhi isi PPJB No.30/2014.

15. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 6 huruf "c" PPJB No.30/2014: *"Apabila setelah tanggal penyerahan yang ditetapkan dalam surat pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 butir a pasal ini terlampaui dan ternyata PIHAK KEDUA lalai atau karena satu dan lain hal tidak bersedia untuk menandatangani BAST tersebut, maka dengan lewatnya waktu tersebut PIHAK KEDUA dianggap telah menerima Unit Rumah Susun yang menjadi obyek dalam Perjanjian ini dan oleh karenanya Pihak Pertama telah memenuhi kewajiban untuk*

menyerahkan Unit Rumah Susun dalam tenggang waktu yang dimaksud pada pasal 5 ayat 1 di atas. PIHAK KEDUA harus membayar lunas segala kewajiban keuangan yang masih terhutang termasuk denda dan/atau sanksi administrasi (bila ada).”

16. Terhadap dalil Angka 17.2 Gugatan *a quo*, bahwa Penggugat melalui kuasa hukumnya benar pernah datang kepada kantor Tergugat untuk meminta Jaminan Pembiayaan (Asli PPJB No.30/2014) dan Surat Keterangan Lunas, akan tetapi Tergugat belum memberikan karena alasan sebagai berikut:
  - a. Pengambilan Asli PPJB No.30/2014 wajib diserahkan langsung dari Bank (Tergugat) kepada Nasabah (Penggugat).
  - b. Dalam hal pengambilan Asli PPJB No.30/2014, oleh Nasabah diwakilkan kepada seseorang, maka wajib dilampirkan Surat Kuasa Khusus yang dibuat di hadapan Notaris.
17. Bahwa Penggugat tidak bersedia melengkapi syarat administrasi tersebut di atas, akan tetapi justru melakukan gugatan *a quo* dengan menuduh Tergugat telah melakukan PMH.
18. Bahwa apabila mengacu Pasal 18 Ayat (2) Akad *Murabahah* No.23/2014, sudah tegas disepakati bahwa Tergugat dibebaskan dari tanggung jawab terhadap keterlambatan penyerahan obyek pembiayaan (Apartemen Aeropolis) yang berbunyi sebagai berikut:

“dalam hal di kemudian hari diketahui atau timbul cacat, kekurangan atau keadaan/masalah apapun yang menyangkut obyek akad dan/atau pelaksanaan Akta Jual Beli obyek akad, jual beli yang mana seluruh atau sebagian dibiayai dengan Pembiayaan Murabahah ini, maka segala risiko sepenuhnya menjadi tanggung jawab Nasabah”

Maka berdasarkan dalil tersebut di atas, dapat diambil kesimpulan bahwa Penggugat demi hukum telah menerima obyek akad, dan dalam hal terjadi keterlambatan penyerahan obyek akad menjadi tanggung jawab Pemasok (PT Perkasa Lestari Permai) untuk memberikan ganti kerugian kepada Penggugat sebagaimana ketentuan PPJB No.30/2014.

#### IV. Tergugat Tidak Melakukan PMH Seperti Yang Dituduhkan Oleh Penggugat.

Bahwa terhadap dalil 17.1 huruf 'a' Gugatan *a quo*, bahwa tidak ada satupun Peraturan Perundang-undangan ataupun Fatwa yang bertentangan proses pembiayaan yang diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat, hal ini dapat diuraikan sebagai berikut:

19. Bahwa keterkaitan Penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf 'd' Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah (UUPS). Maka telah panjang lebar Tergugat jabarkan pada Jawaban ini, dan akan Tergugat cantumkan kembali sebagai berikut :

- a. Jenis Pembelian Apartemen Aeropolis, Tower 2, Lantai 6, Unit ACR 2.6.2
- b. Harga Beli : Rp410.000.000,- (empat ratus sepuluh juta rupiah)
- c. Margin : Rp545.385.885,-(lima ratus empat puluh lima juta tiga ratus delapan puluh lima ribu delapan ratus delapan puluh lima rupiah).
- d. Harga Jual : Rp1.058.148.385,-(satu miliar lima puluh delapan juta seratus empat puluh delapan ribu tiga ratus delapan puluh lima rupiah).
- e. Uang Muka : Rp102.762.500,-(seratus dua juta tujuh ratus enam puluh dua ribu lima ratus rupiah).
- f. Utang *Murabahah* : Rp955.385.885,- (sembilan ratus lima puluh lima juta tiga ratus delapan puluh lima ribu delapan ratus delapan puluh lima rupiah).
- g. Jangka Waktu : 156 (seratus lima puluh enam) bulan atau 5 (lima) Tahun.
- h. Penyerahan obyek akad : Dilakukan oleh Pemasok (PT Perkasa Lestari Permai) tanggal 30 Juni 2016 dengan kesempatan perpanjangan 120 hari kalender.

Dengan demikian, maksud Akad *Murabahah* No.23/2014 tidak bertentangan Penjelasan Pasal 19 (1) UUPS, karena telah terpenuhi yakni adanya suatu barang (obyek akad yang jelas), harga beli, margin, dan harga jual sesuai dengan yang telah disepakati.

20. Bahwa terhadap Fatwa Dewan Syariah Nasional- Majelis Ulama Indonesia Nomor. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*, harus dipahami bahwa dengan diberikannya *WAKALAH* No.9 tanggal 5 Desember 2014 (Surat Kuasa Khusus) kepada Penggugat, selanjutnya ditanda tangannya PPJB No.30/2014 antara Penggugat dan Pemasok (PT Perkasa Lestari Permai), maka barang (obyek akad) yakni Apartemen Aeropolis berdasarkan prinsip syariah telah menjadi milik Tergugat.

Dengan demikian, Akad *Murabahah* No.23/2014, sudah memenuhi Ketentuan Umum *Murabahah* dalam Bank Syariah pada Poin 9 Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Oleh karenanya tidak ada PMH sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat.

21. Bahwa terhadap Pasal 116 ayat (2) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), maka pasal tersebut tidak relevan diterapkan dalam dalil gugatan *a quo*, karena Akad *Murabahah* 23/2014 disertai dengan *Wakalah* No.9/2014, sehingga dasar Tergugat melakukan transaksi *Murabahah* sudah tepat merujuk pada Pasal 119 KHES, yang berbunyi:

*“Apabila penjual hendak mewakilkan kepada pembeli untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli Murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip sudah menjadi milik penjual”*

Dengan demikian, berdasarkan penjelasan yang telah Tergugat uraikan di atas, bahwa seluruh proses pemberian fasilitas pembiayaan dengan Skema Akad *Murabahah* sebagaimana yang dibuat dalam Akad *Murabahah* No.23/2014, tidak ada yang bertentangan dengan Pasal 19 Ayat (1) UUPS J.o Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 J.o Pasal 116 Ayat (2) KHES.

22. Bahwa terhadap dalil Penggugat yang mendalilkan perbuatan Tergugat telah bertentangan dengan Pasal 7 huruf c Undang-undang Nomor. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Maka harus dipahami bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat adalah hubungan pembiayaan yang diikat dengan suatu Perjanjian Pembiayaan, sehingga perselisihan yang terjadi berkenaan dengan Perjanjian



Pembiayaan tidak dapat dikualifikasikan sebagai perselisihan/sengketa konsumen sebagaimana dimaksud UU Perlindungan Konsumen.

Hal tersebut dikuatkan dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI tertanggal 01 Februari 2011, Nomor : 824 K/Pdt.Sus/2010 yang pada pokoknya berbunyi bahwa "*hubungan hukum utang-piutang yang diikat dalam surat perjanjian kredit bukan merupakan sengketa konsumen yang dimaksud UU No. 8 Tahun 1999*".

Bahwa karena Tergugat tidak pernah melaksanakan tindakan hukum yang bertentangan dengan Perundang-undangan dan lainnya sebagaimana dijelaskan pada Jawaban *a quo*, maka tuntutan Penggugat terhadap adanya kerugian materiil dan kerugian imateriil tidak relevan, oleh karenanya mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak atau setidaknya tidak menerima Gugatan *a quo*.

- V. Permohonan Sita Jaminan, Uang Paksa (Dwangsom), Dan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) Tidak Memenuhi Ketentuan Yang Berlaku
23. Bahwa terhadap Dalil Angka 18 Gugatan *a quo*, terkait dengan Permohonan Sita Jaminan sudah seharusnya dan semestinya ditolak dengan alasan bahwa permohonan sita jaminan tersebut selain tidak memenuhi alasan-alasan sebagaimana diatur dalam Pasal 227 HIR/261 RBG jo. Pasal 720 RV jo. Pedoman Pelaksanaan Tugas Dan Administrasi Peradilan Agama, Buku II, Edisi Revisi 2010, Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2010, Butir B Angka (1) huruf 'y.1' yaitu harus ada kejelasan dan penjelasan dari dalil gugatan Penggugat yang menunjukkan adanya kekhawatiran yang "nyata" dan "beralasan" bahwa Tergugat sedang berupaya mengalihkan atau akan menggelapkan barang-barang Bergeraknya dan barang-barang tetapnya untuk menghindari gugatan Penggugat.
  24. Bahwa terhadap permintaan Dwangsom dalam PMH tidak dapat diterima karena tidak mempunyai alasan hukum yang kuat dan berdasar nalar logika hukum yang lurus. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi nomor 791K/ SIP/1972 menentukan bahwa dwangsom tidak dapat diterapkan dalam putusan untuk membayar sejumlah uang.

25. Bahwa Tergugat juga menolak dengan tegas dalil Gugatan Penggugat Angka 20 Gugatan *a quo*, yang pada pokoknya memohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij vooraad*) meskipun ada upaya perlawanan, banding, atau kasasi.

Bahwa Mahkamah Agung RI melalui Surat Edaran Mahkamah Agung RI ("SEMA") No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Serta Merta (Uit Voerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil, telah menegaskan, sebagai berikut:

*"Berhubung dengan hal tersebut, sekali lagi ditegaskan agar Majelis Hakim yang memutus perkara serta merta hendaknya berhati-hati dan bersungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No.3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uit Voerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil, terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan Putusan Serta Merta (Uit Voerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil tersebut.*

*Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (Uit Voerbaar Bij Voorraad) harus disertai dengan penetapan sebagaimana diatur Pasal 7 SEMA No.3 Tahun 2000 yang menyebutkan: "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama."*

*Tanpa ada jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.*"

Dengan demikian, berdasarkan dasar yang telah Tergugat jabarkan di atas, maka Permohonan Penggugat atas Permohonan Sita Jaminan, Uang Paksa (Dwangsom) dan Putusan Serta Merta harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

### C. Gugatan Rekonvensi

Tergugat Rekonvensi Terikat Dengan Akad *Murabahah* No.23/2014 J.o WAKALAH No.9/2014 J.o PPJB No.30/2014

Bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi), sehingga Penggugat Rekonvensi perlu mengajukan gugatan

rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi dengan uraian dan dasar sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 05 Desember 2014, Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi telah sama-sama bersepakat menandatangani *WAKALAH* No.9/2014 dan Akad *Murabahah* No.23/2014, selanjutnya untuk dalam pelaksanaan Penyerahan obyek akad, Tergugat Rekonvensi terikat secara hukum dengan PPJB No.30/2014.

Bahwa diketahui sejak tanggal 28 Maret 2018 demi hukum Tergugat Rekonvensi telah menerima unit Apartemen Aeropolis (obyek akad) dari Pemasok (PT PERKASA LESTARI PERMAI), hal ini berdasarkan bukti surat nomor. 1330/PLP/Aeropolis/US-BAST/SP-ANP/V/2018 tanggal 05 Juni 2018.

Tergugat Rekonvensi Melakukan Perbuatan Ingkar Janji Terhadap Akad *Murabahah* No.23/2014 J.o *WAKALAH* No.9/2014 J.o PPJB No.30/2014

2. Bahwa Tergugat Rekonvensi juga telah mempersulit proses penyerahan obyek akad, hal ini terbukti dari sikap Tergugat Rekonvensi yang berupaya mempersulit peralihan kepemilikan yang akan dilakukan oleh Pemasok (PT PERKASA LESTARI PERMAI). Sikap Tergugat Rekonvensi yang dikategorikan telah mempersulit proses balik nama kepemilikan obyek akad antara lain sebagai berikut:

- 1) Tergugat Rekonvensi telah sengaja mengabaikan surat-surat rencana penyerahan obyek akad yang dikirimkan oleh Pemasok (PT Perkasa Lestari Permai) secara berturut-turut sebagai berikut:
  - a. Surat Nomor. 1365/PLP/Aeropolis/Dir-DR/IV/2017 tanggal 21 April 2017, Perihal : Undangan BAST Unit ACR Tower 2.
  - b. Surat Nomor. 1688/PLP/Aeropolis/CS-DN/VI/2017 tanggal 22 Juni 2017, Perihal : Undangan BAST Unit ACR Tower 2.
  - c. Surat Nomor. 0640/ /PLP/Aeropolis/Dir-DR/IV/2017 tanggal 22 Maret 2018, Perihal : Undangan Ketiga Serah Terima Unit Apartemen.
- 2) Tergugat Rekonvensi telah mengabaikan permintaan dari Penggugat Rekonvensi agar mengambil Asli PPJB No.30/2014 sendiri tanpa diwakilkan, dan apabila diwakilkan kepada kuasa

hukum, harus menyertakan Surat Kuasa Khusus yang dibuat secara Notariil.

- 3) Tergugat Rekonvensi telah menyampaikan Surat Nomor. 030/DSR/VII/2018 tanggal 16 Juli 2018 Perihal *Somatie* Terakhir, yang dikirimkan melalui Kuasa Hukum, salah satu pernyataan Tergugat Rekonvensi pada pokoknya adalah hendak membatalkan pembelian obyek akad (Apartemen Aeropolis) karena Tergugat Rekonvensi sudah tidak memiliki minat lagi untuk menempati obyek akad (Apartemen Aeropolis).
3. Bahwa berdasarkan *Wakalah* No.9/2014, telah memuat salah satu janji dari Tergugat Rekonvensi yang menyatakan bahwa "*Penerima Kuasa (Tergugat Rekonvensi) tidak akan membatalkan pembiayaan Murabahah dengan alasan cacatnya obyek akad maupun ketidaksesuaian obyek akad maupun dokumen yang terkait dengannya*".
4. Bahwa pada Pasal 18 Ayat (3) Akad *Murabahah* No. 23/2014, yang berbunyi sebagai berikut:  
*"Adanya cacat kekurangan atau masalah yang timbul sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) Pasal ini, tidak dapat dijadikan alasan untuk mengingkari, melalaikan atau menunda pelaksanaan kewajiban Nasabah kepada Bank sesuai akad, termasuk namun tidak terbatas pada membayar angsuran"*
5. Bahwa berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata berbunyi sebagai berikut:  
*"Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik"*.
6. Bahwa adanya upaya hukum baik melalui somasi yang diberikan serta adanya gugatan perkara *a quo*, cukup sebagai bukti bahwa Tergugat Rekonvensi sedang berusaha untuk melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) terhadap Akad *Wakalah* No.9/2014 dan Pasal 18 Ayat (3) Akad *Murabahah* No. 23/2014.

Dengan demikian akibat dari tindakan Tergugat Rekonvensi tersebut, Penggugat Rekonvensi sebagai Lembaga Keuangan Syariah yang mengelola dana umat masyarakat akan dirugikan dengan pembatalan pembelian obyek akad (Apartemen Aeropolis) yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi.

Maka berdasarkan dalil-dalil dan yang dikemukakan di atas, Tergugat mohon dengan hormat kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Agama Kota Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

### **Dalam Eksepsi**

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan kurang pihak karena tidak menarik PT Perkasa Lestari Permai sebagai Tergugat.
3. Menyatakan menolak atau setidaknya tidak menerima gugatan Penggugat karena tidak terang atau tidak jelas (*obscur libel*).

### **Dalam Pokok Perkara**

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidak menyatakan Gugatan Penggugat tersebut tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul sesuai hukum acara perdata yang berlaku.

### **Dalam Rekonvensi**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan mengikat *Wakalah* (Surat Kuasa Khusus) Nomor. 9 Tanggal 5 Desember 2014 dan Akta Akad Pembiayaan *Murabahah* PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk dan Ny. Meriana Sihite Nomor. 30 Tanggal 05 Desember 2014.
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi melakukan perbuatan ingkar janji terhadap Akad *Wakalah* (Surat Kuasa Khusus) Nomor. 9 Tanggal 5 Desember 2014 dan Akta Akad Pembiayaan *Murabahah* PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk dan Ny. Meriana Sihite Nomor. 30 Tanggal 05 Desember 2014.
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menerima obyek akad berupa Apartemen Aeropolis Tower 2 Lantai 6 Unit ACR 2.6.2 Kelurahan Neglasari, Kec.Neglasari, Kota Tangerang, Banten dari Pemasok (PT Perkasa Lestari

Permai) dan dokumen kepemilikan berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Aeropolis Crytal Residence Tower 2, Nomor. 030/PPJB/ACR-II/2014.

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa terhadap jawaban dalam Konvensi dan gugatan balik dalam rekonvensi Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan replik dalam konvensi dan jawaban dalam rekonvensi secara tertulis pada tanggal 2 Agustus 2019 yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi:

I. Tentang Gugatan Kurang Pihak

1. Bahwa Tergugat pada pokoknya di dalam poin 1 hingga poin 6 Eksepsi-nya mendalilkan jika pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap karena Penggugat tidak menarik PT. Perkasa Lestari Permai sebagai pihak;
2. Bahwa dalam poin 4 Eksepsi-nya, secara khusus Tergugat menyatakan *"karena yang menjadi pokok permasalahan gugatan a quo adalah terkait adanya keterlambatan penyerahan unit apartemen, maka dalam gugatan a quo seharusnya Penggugat juga menarik pihak Pemasok yakni PT. Perkasa Lestari Permai sebagai pihak yang bertanggungjawab"*;
3. Bahwa Penggugat tidak sependapat dengan dalil Eksepsi yang sangat mengada-ngada di dalam Jawaban Tergugat tersebut dikarenakan yang menjadi pokok permasalahan dalam Gugatan *a quo* adalah terkait hingga saat ini tidak diserahkannya bukti kepemilikan atas unit apartemen yang dibeli Penggugat dari Tergugat dengan cara diangsur dan telah dilunasi oleh Penggugat sejak bulan Agustus 2017 serta atas tindakan Tergugat yang merasa tidak bertanggungjawab terhadap kerugian yang dialami oleh Penggugat;
4. Bahwa berdasarkan prinsip *Murabahah*, jual-beli atas unit apartemen secara jelas terjadi antara Penggugat selaku Pembeli dengan Tergugat selaku Penjual, maka atas permasalahan tidak diserahkannya Bukti Kepemilikan atas unit Apartemen yang dibeli Penggugat dari Tergugat sebagaimana yang dimaksud dalam Gugatan *a quo*, mutlak secara hukum merupakan

tanggung jawab Tergugat dan bukan merupakan tanggung jawab PT. Perkasa Lestari Permai;

5. Bahwa oleh karena dalil yang diajukan oleh Tergugat dalam Eksepsi Jawabannya merupakan dalil yang tidak berdasarkan hukum serta tidak berdasarkan Logika Hukum yang lurus, maka Eksepsi Tergugat dalam perkara *a quo* demi hukum haruslah ditolak;
- II. Tentang Gugatan Tidak Terang Dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)
6. Bahwa Tergugat pada pokoknya dalam poin 7 hingga poin 10 Eksepsi-nya mendalilkan jika Gugatan *a quo* yang diajukan oleh Penggugat tidak terang atau tidak jelas karena mencampuradukkan Wanprestasi dan PMH dalam satu gugatan;
7. Bahwa Tergugat secara khusus dalam poin 8 Eksepsi-nya menyatakan *“pada pokoknya dalil Penggugat secara realistis adalah menuntut ganti rugi akibat adanya keterlambatan penerimaan obyek akad dari Pemasok (PT. Perkasa Lestari Permai) mengacu pada perbuatan Wanprestasi berdasarkan Pasal 1243 KUH Perdata, akan tetapi justru dalam posita gugatan a quo, Penggugat merumuskan dalil-dalil adanya Perbuatan Melawan Hukum (PMH) berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata. Oleh karenanya rumusan dalil PMH yang diajukan oleh Penggugat telah keliru dan tidak relevan dengan fakta hukum yang mendasari peristiwa hukum tersebut.”;*
8. Bahwa Penggugat tidak sependapat dengan dalil Eksepsi Tergugat yang tidak berdasar hukum, cenderung menyesatkan, penuh dengan ilusi, dan salah menafsirkan isi gugatan yang diajukan oleh Penggugat;
9. Bahwa telah secara jelas Penggugat ungkapkan dalam Gugatan *a quo* jika Tergugat melakukan PMH karena tidak menyerahkan bukti kepemilikan atas unit apartemen yang telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat serta Tergugat tidak merasa bertanggungjawab atas kerugian yang telah dialami oleh Penggugat atas tindakan-tindakan Tergugat yang sangat menyimpang dari prinsip Perbankan Syariah dan aturan hukum lainnya dalam menjalankan kegiatan usahanya, bukan dalam kaitannya dengan keterlambatan penerimaan obyek akad (unit apartemen) yang secara

prinsip dijual oleh tergugat kepada Penggugat sebagaimana yang Tergugat dalilkan dalam Eksepsi poin 8;

10. Bahwa dikarenakan dalil Eksepsi Tergugat dalam poin 7 hingga 10 merupakan dalil yang tidak berdasar hukum, menyesatkan, penuh dengan ilusi, dan menunjukkan ketidakmampuan Tergugat dalam menafsirkan gugatan *a quo*, maka EKSEPSI Tergugat dalam perkara *a quo* demi hukum haruslah ditolak.

B. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Penggugat menolak dengan tegas dalil-dalil yang Tergugat sebutkan dalam Jawaban Pokok Perkara poin 2 sampai dengan poin 8 karena merupakan dalil yang tidak berdasar hukum dan cenderung mengaburkan fakta yang ada;

C. Dalam Rekonvensi

1. Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan Gugatan Rekonvensi dalam Jawabannya terhadap Gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa pada pokoknya, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mendalilkan jika Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi);
3. Bahwa pada poin 2 Gugatan Rekonvensi, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menyatakan sejak tanggal 28 Maret 2018 demi hukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah menerima unit Apartemen Aeropolis (obyek akad) dari pemasok (PT. Perkasa Lestari Permai) berdasarkan surat nomor 1330/PLP/Aeropolis/US-BAST/SP-ANP/V/2018 tanggal 05 Juni 2018;

Bahwa dalil tersebut merupakan dalil yang diulang-ulang dan sama sekali tidak terkait dengan pokok permasalahan yang termuat dalam Gugatan *a quo* yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Bahwa sebagaimana yang telah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalilkan jika hubungan hukum yang terjadi adalah antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selaku Pembeli dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi selaku Penjual, bukan antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan PT. Perkasa Lestari Permai;



Bahwa disamping hal tersebut, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sudah mengirimkan Surat kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tertanggal 06 Maret 2018 (jauh sebelum Surat Pemasok tertanggal 05 Juni 2018) dan menyatakan kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak lagi memiliki niat memiliki unit apartemen tersebut karena Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak menyerahkan Bukti Kepemilikan atas unit yang telah dibayar lunas oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

4. Bahwa dalil Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada poin 3 sampai dengan poin 5 merupakan dalil yang diulang-ulang dan telah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi beri tanggapan, sehingga sudah cukup kiranya dalam Gugatan Rekonvensi yang tidak terpisah dari Gugatan Konvensi, Penggugat Konvensi tidak perlu mengulang tanggapan atas dalil yang dikemukakan oleh Tergugat Konvensi;
5. Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada poin 7 Gugatan Rekonvensi mendalilkan bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sedang berusaha melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Akad *Wakalah* No. 9/2014 dan Pasal 18 ayat (3) Akad *Murabahah* No. 23/2014;

Bahwa dalil tersebut merupakan dalil yang tidak berdasar hukum dan tidak sesuai memiliki logika hukum yang lurus dikarenakan wanprestasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1243 KUH Perdata disyaratkan adanya suatu kelalaian setelah sebelumnya dinyatakan lalai, sedangkan dalam perkara *a quo*, permasalahan timbul atas PMH yang dilakukan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam menjalankan kegiatan usahanya.

Maka berdasarkan dalil-dalil yang telah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kemukakan diatas, mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Agama Tangerang yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

**Dalam Eksepsi**

- Menolak Eksepsi Tergugat Konvensi untuk seluruhnya

### **Dalam Pokok Perkara**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Konvensi adalah nasabah yang baik dan harus dilindungi hukum;
3. Menyatakan Tergugat Konvensi melakukan PMH;
4. Menghukum Tergugat Konvensi membayar ganti rugi yang dialami oleh Penggugat Konvensi berupa :
  - a. Kerugian materiil : sebesar Rp. 1.485.381.242 (*satu milyar empat ratus delapan puluh lima juta tiga ratus delapan puluh satu ribu dua ratus empat puluh dua rupiah*)
  - b. Kerugian immateriil : sebesar Rp. 2.000.000.000 (*dua milyar rupiah*)
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas aset Tergugat Konvensi berupa ruang kantor yang beralamat di Komplek Ruko Mutiara Taman Palem Blok A3 No. 32-33, Jalan Kamal Raya Outler Ring Road Cengkareng Timur, Jakarta Barat 11730;
6. Menghukum Tergugat Konvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan perkara a quo;
7. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dulu (*uivoerbaar bij voorraad*) meskipun Tergugat Konvensi melakukan upaya hukum banding, kasasi dan peninjauan kembali maupun Perlawanan (*Verzet*);
8. Menghukum Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul;

### **Dalam Rekonvensi**

- Menolak Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya  
Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Bahwa terhadap replik dalam Konvensi dan jawaban dalam Rekonvensi Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan duplik dalam konvensi dan replik dalam Rekonvensi secara tertulis pada tanggal 09-08-2019 yang pada pokoknya sebagai berikut:

#### **a. Dalam Eksepsi**

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.

2. Menyatakan gugatan kurang pihak karena tidak menarik PT Perkasa Lestari Permai sebagai Tergugat.
3. Menyatakan menolak atau setidaknya tidak menerima gugatan Penggugat karena tidak terang atau dan tidak jelas (*obscur libel*).

**b. Dalam pokok perkara**

1. Menyatakan menolak gugatan penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tersebut tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul sesuai hukum acara perdata yang berlaku.

**c. Dalam Rekonvensi**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan mengikat Wakalah (Surat Kuasa Khusus) Nomor. 9 Tanggal 5 Desember 2014 dan Akta Akad Pembiayaan Murabahah PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk dan Ny. Meriana Sihite Nomor. 30 Tanggal 05 Desember 2014.
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi melakukan perbuatan ingkar janji terhadap Akad Wakalah (Surat Kuasa Khusus) Nomor. 9 Tanggal 5 Desember 2014 dan Akta Akad Pembiayaan Murabahah PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk dan Ny. Meriana Sihite Nomor. 30 Tanggal 05 Desember 2014.
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menerima obyek akad berupa Apartemen Aeropolis Tower 2 Lantai 6 Unit ACR 2.6.2 Kelurahan Neglasari, Kec.Neglasari, Kota Tangerang, Banten dari Pemasok (PT Perkasa Lestari Permai) dan dokumen kepemilikan berupa Asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Aeropolis Crytal Residence Tower 2, Nomor. 030/PPJB/ACR-II/2014 dari Penggugat Rekonvensi.

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa terhadap duplik dalam Konvensi dan replik dalam Rekonvensi Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan rereplik dalam konvensi dan duplik dalam Rekonvensi secara tertulis pada tanggal 16 Agustus 2019 yang pada pokoknya sebagai berikut:

### **Dalam Eksepsi**

- Menolak Eksepsi Tergugat Konvensi untuk seluruhnya

### **Dalam Pokok Perkara**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Konvensi adalah nasabah yang baik dan harus dilindungi hukum;
3. Menyatakan Tergugat Konvensi melakukan PMH;
4. Menghukum Tergugat Konvensi membayar ganti rugi yang dialami oleh Penggugat Konvensi berupa :
  - a. Kerugian materiil sebesar Rp. 1.485.381.242 (*satu milyar empat ratus delapan puluh lima juta tiga ratus delapan puluh satu ribu dua ratus empat puluh dua rupiah*)
  - b. Kerugian immateriil : sebesar Rp. 2.000.000.000 (*dua milyar rupiah*)
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas aset Tergugat Konvensi berupa ruang kantor yang beralamat di Komplek Ruko Mutiara Taman Palem Blok A3 No. 32-33, Jalan Kamal Raya Outler Ring Road Cengkareng Timur, Jakarta Barat 11730;
6. Menghukum Tergugat Konvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) per hari setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan perkara a quo;
7. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dulu (*uivoerbaar bij voorraad*) meskipun Tergugat Konvensi melakukan upaya hukum banding, kasasi dan peninjauan kembali maupun Perlawanan (*Verzet*);
8. Menghukum Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul;

### **Dalam Rekonvensi**

- Menolak Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya  
Atau Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap rereplik dalam Konvensi dan duplik dalam Rekonvensi Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan reduplik dalam konvensi dan rereplik dalam Rekonvensi secara lisan yang pada pokoknya tetap dengan dupliknya semula:

Bahwa untuk meneguhkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Persetujuan Prinsip Pemberian Fasilitas Pembiayaan KPR Muamalat *Al-Murabahah* Fix & Fix atas nama Penggugat Meriana Sihite Nomor 075/OL/325/XI/2014 tanggal 25 November 2014, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan telah dinazegellen, lalu ditandatangani dan diberi kode bukti P.1);
2. Fotokopi Surat Permintaan Pembayaran Ganti Rugi dari Kuasa Hukum Penggugat kepada Tergugat Nomor 008/DSR/III/2018 tanggal 6 Maret 2018, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan telah dinazegellen, lalu ditandatangani dan diberi kode bukti P.2);
3. Fotokopi *Somatie* I dari Kuasa Hukum Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat Nomor 012/DSR/III/2018 tanggal 26 Maret 2018, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan telah dinazegellen, lalu ditandatangani dan diberi kode bukti P.3);
4. Fotokopi Surat Tanggapan dari Tergugat yang ditujukan kepada Tergugat Nomor 16/BMI/CGK/IV/2018, tanggal 10 April 2018, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan telah dinazegellen, lalu ditandatangani dan diberi kode bukti P.4);
5. Fotokopi Surat Tanggapan dari Kuasa Hukum Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat Nomor 019/DSR/III/2018 tanggal 24 April 2018, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan telah dinazegellen, lalu ditandatangani dan diberi kode bukti P.5);
6. Fotokopi *somatie* II dari Kuasa Hukum Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat Nomor 025/DSR/VI/2018 tanggal 29 Juni 2018, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan telah dinazegellen, lalu ditandatangani dan diberi kode bukti P.6);
7. Fotokopi *somatie* terakhir dari Kuasa Hukum Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat Nomor 030/DSR/VI/2018 tanggal 16 Juli 2018, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan telah dinazegellen, lalu ditandatangani dan diberi kode bukti P.7);
8. Fotokopi Surat Tanggapan atas surat No. 030/DSR/VII/2018 dari Tergugat yang ditujukan kepada Kuasa Hukum Penggugat, tanggal 2 Agustus 2018,

bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan telah dinazegellen, lalu ditandatangani dan diberi kode bukti P.8);

9. Fotokopi halaman 1 dan halaman 16 PPJB Nomor 030/PPJB/ACR-II/XII/2014, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan telah dinazegellen, lalu ditandatangani dan diberi kode bukti P.9);

10. Fotokopi Surat Tergugat Nomor 086/BMI/CGK/X/2018, tanggal 1 Oktober 2018, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan telah dinazegellen, lalu ditandatangani dan diberi kode bukti P.10);

Bahwa selain bukti surat, Penggugat juga telah menghadirkan bukti saksi sebagai berikut:

1. Ari Saptuti Binti Waluyo Broto Atmojo, umur 51 tahun, Agama Islam, Pekerjaan karyawan swasta, tempat tinggal di Regenci Melati Mas Blok C8/10 RT.002/17, Kelurahan Pondok Jagung, Kecamatan Serpong Utara, Kabupaten Tangerang, di hadapan persidangan saksi tersebut mengaku kenal dengan Penggugat dan Tergugat karena sebagai teman Penggugat dan memberikan keterangan di bawah sumpahnya yang pada intinya sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui Penggugat ke Pengadilan Agama Tangerang terkait dengan pembelian sebuah unit apartemen di wilayah Kota Tangerang;
- Bahwa sekitar tahun 2014 Penggugat mengajak saksi dan bapak Samyo untuk survey lokasi apartemen tersebut;
- Bahwa ketika saksi ikut survey, apartemen tersebut belum jadi namun sudah ada satu gedung sebagai contoh;
- Bahwa ketika survey bertemu dengan pihak pengembang di kantor pemasaran yang memberikan penjelasan tentang tatacara pembelian unit apartemen dapat cash dan dapat melalui cicilan bank yang sudah bekerjasama di antaranya Bank Muamalat;
- Bahwa Penggugat membeli unit apartemen tersebut dengan cara menyicil pada Bank Muamalat;
- Bahwa jangka waktu pembiayaan melalui Bank Muamalat tersebut selama 5 (lima) tahun;
- Bahwa saksi tidak tahu jangka waktu pelunasan Apartemen tersebut;

- Bahwa setahu saksi Penggugat sudah melakukan pelunasan ke Bank Muamalat sejak tahun 2017; namun saksi tidak mengetahui apakah Penggugat sudah mendapatkan tanda lunas atau belum;
  - Bahwa saksi mengetahui pelunasan dari cerita Penggugat kepada saksi;
  - Bahwa Penggugat sudah berusaha beberapa kali ke Bank Muamalat namun belum ada hasil;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Penggugat pergi ke bank muamalat sendiri atau ada yang menemani, hanya tahu bahwa Penggugat sering mengeluh administrasinya belum selesai;
  - Bahwa saksi tidak tahu Bank Muamalat pernah memberitahukan kepada Penggugat untuk menghadap atau mengambil bukti surat;
  - Bahwa saya berteman dengan Penggugat sama-sama sebagai karyawati pada Kantor PT. Satelindo, bukan atasan dan bawahan;
  - Bahwa saksi belum pernah diajak ke bank muamalat;
  - Bahwa saksi pernah melihat surat dari Penggugat namun belum menerima bukti pelunasan dari Bank Muamalat;
  - Bahwa saksi tidak tahu dengan Developer PT Perkasa Permai;
2. Samyo Sumarmono, SE. bin Sumarko Tirto Diatmo, umur 47 tahun, agama Islam, Pekerjaan karyawan swasta, tempat tinggal di Taman CHRSant 2 Blok N-13 RT.004/12, Kelurahan Ciater, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, di hadapan persidangan saksi tersebut mengaku kenal dengan Penggugat dan Tergugat karena sebagai teman sekerja Penggugat dan memberikan keterangan di bawah sumpahnya yang pada intinya sebagai berikut:
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat ke Pengadilan Agama Tangerang terkait dengan pembelian sebuah Apartmen di wilayah Tangerang;
  - Bahwa sekitar tahun 2014 Penggugat mengajak saksi untuk melihat lokasi Apartemen tersebut;
  - Bahwa lokasinya di Aeropolis, Tangerang, tahun perolehannya 2014; Penggugat melakukan pembelian dengan cara kredit pada Bank Muamalat tapi tidak tahu jangka kreditnya;
  - Bahwa Penggugat bercerita kepada saksi bahwa Penggugat sudah melunasi Apartemen tersebut ke Bank Muamalat sebelum jatuh tempo,

namun hingga saat ini belum menerima tanda lunas dan PPJB dari Bank Muamalat;

- Bahwa Penggugat sudah sangat berusaha namun belum membuahkan hasil;
- Bahwa saksi pernah melihat unit apartemen yang sudah jadi sekitar tahun 2018;
- Bahwa ketika saksi ikut survey tahun 2014, saksi hanya melihat lokasi saja dimana di lokasi tersebut akan dibangun sebuah Apartemen sesuai dengan contoh dua bangunan yang sudah ada;
- Dijelaskan oleh pihak pengembang bahwa ada beberapa cara pembelian bisa dengan cara cash dan juga bisa beberapa alternative lainnya, seperti pembiayaan bank, di antaranya ada nama Bank Muamalat;
- Bahwa saksi juga membeli 1 (satu) unit apartemen tersebut pada tahun 2014 secara cash;
- Bahwa ketika membeli secara cash saksi mendapatkan kwintansi pembayaran;
- Bahwa tahun 2018 objek tersebut sudah jadi, mengalami keterlambatan lebih kurang 6 bulan;
- Bahwa saksi sudah BAST tahun 2018, yaitu sudah serah terima kunci, namun belum menerima PPJB dan sertifikat hak milik karena masih dalam proses pecah sertifikat;
- Bahwa status kepemilikannya adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) berdasarkan penjelasan dari pihak Apartemen yang bernama ibu SITI;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jika Bank Muamalat sudah pernah melakukan pemanggilan kepada Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Penggugat sudah pernah tanda tangan BAST atau belum;

Bahwa Penggugat juga mengajukan saksi ahli yang mengaku bernama M. Hasan Ali Bin Muh. Ismail, umur 47 tahun, agama Islam, Pekerjaan Dosen/Ketua Prodi Hukum Syariah Pada UIN Syarif Hidayatullah, tempat tinggal di Perum Griya Wanakarya RT.003/12, Kelurahan Bubulak, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor, Jawa Barat; di hadapan persidangan saksi tersebut mengaku kenal dengan Penggugat dan Tergugat karena sebagai teman sekerja



Penggugat dan memberikan keterangan di bawah sumpahnya yang pada intinya sebagai berikut:

- Bahwa dalam kajian fiqh *Murabahah* adalah pengembangan konsep *al bai' bi tsamanin ajal*, jual beli dengan pembayaran yang ditangguhkan;
- Bahwa *Murabahah* adalah suatu bentuk pembiayaan dari pihak Bank, yang menjelaskan tentang hak jual beli dimana hak penjual menerima pembayaran yang ditangguhkan dan hak pembeli adalah menerima barang.
- Bahwa pembiayaan *Murabahah* harganya lebih banyak dari harga sebenarnya, jika harga sebenarnya misalkan Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah), nasabah membayar ke bank Rp1 milyar rupiah, maka kelebihannya yang terdiri dari pokok plus margin diperbolehkan dengan akad jual beli. Margin dibuat berdasarkan acuan bank konvensional;
- Bahwa dalam perjanjian dengan cara *Murabahah* barang sudah harus ada sebelum melakukan transaksi jual beli, sesuai dengan ketentuan SE OJK Nomor 36 tahun 2015 tentang Produk Dan Intensitas Bank Syariah, sehingga dalam kasus ini *Murabahah* tidak tepat;
- Bahwa dengan akad *Murabahah* akan ada double payman, Bank membeli kepada pemasok, kemudian nasabah membeli kepada bank, sehingga akan adanya double pajak juga;
- Bahwa untuk itu selain akad *Murabahah* juga diiringi dengan akad *Wakalah* yang tujuannya adalah untuk menghindari double tax;
- Bahwa obyeknya belum muncul ketika nasabah melakukan transaksi pembiayaan sementara nasabah mewakili pihak bank, fungsi nasabah dalam *Wakalah*, sehingga *Wakalah* dikatakan tidak tepat dan tidak berjalan sesuai dengan fungsinya atau menyimpang dari aturan;
- Bahwa hal tersebut hanya merupakan perpindahan kepemilikan, nasabah sebagai pembeli dan juga sebagai wakil dari Bank
- Jika menggunakan kata *Wakalah*, maka Bank diwakili oleh nasabah
- Bahwa jika akad melanggar ketentuan syariah, maka akan batal demi hukum;
- Bahwa PPJB bukan sebagai bukti kepemilikan, tetapi syarat untuk membuat SHMSRS (sertifikat Hak Milik Satuan Rumah susun);

- Bahwa ketika sudah berwakil, pihak Bank tidak boleh lepas dari tanggung jawab sesuai ketentuan SE OJK Nomor 13 tahun 2014;
- Bahwa Bank Syariah harus sudah memiliki obyek serta sertifikat terlebih dahulu sebelum melakukan transaksi sebagai bukti kepemilikan, maka dalam hal ini yang dilakukan oleh Bank tersebut sangat bertentangan dengan aturan yang sudah ada;
- Dalam hal pelimpahan kewenangan, hal tersebut berbenturan dengan aturan yang sudah ada
- Bahwa Bank berfungsi sebagai jembatan atau penghubung antara yang punya dana dengan pihak nasabah;
- Bahwa tanggungjawab penyerahan objek tergantung akad PPJB;
- Bank tersebut harus tetap tunduk pada prinsip syariah;
- Bahwa jika akad bertentangan dengan prinsip syariah, maka batal secara hukum;
- Kerancuan dalam *Murabahah* dan *Wakalah* adalah ketika wakil membeli langsung kepada developer, maka perpindahan kepemilikan langsung kepada nasabah;
- Bahwa berdasarkan fatwa DSN nomor 111 tahun 2017 bahwa ada dua macam *Murabahah*, pertama *Murabahah al 'adi*, dan kedua *Murabahah li'anai bisyirat*;
- Bahwa ada dua model kepemilikan, pertama haqiqi, dan kedua hukmi;

Bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut di atas, Penggugat menyatakan tidak keberatan dan dapat menerima, kemudian Penggugat menyatakan pembuktiannya telah cukup dan tidak akan mengajukan bukti apapun;

Bahwa untuk meneguhkan dalil bantahan dalam konvensi dan dalil gugatan dalam Rekonvensi, Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Akad Notariil Pembiayaan *Murabahah* Nomor 23 tanggal 5 Desember 2014, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan telah dinazegellen, lalu ditandatangani dan diberi kode bukti T.1);
2. Fotokopi Surat Purchase Order, yang dikeluarkan oleh PT Bank Muamalat Indonesia, tanggal 5 Desember 2014, bukti tersebut telah sesuai dengan

- aslinya dan telah dinazegellen, lalu ditandatangani dan diberi kode bukti T.2);
3. Fotokopi Akad *Wakalah* yang dikeluarkan oleh PT Bank Muamalat Indonesia, Nomor: 9, tanggal 5 Desember 2014, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan telah dinazegellen, lalu ditandatangani dan diberi kode bukti T.3);
  4. Fotokopi Formulir Pemesanan Barang yang dikeluarkan oleh PT Bank Muamalat Indonesia tanggal 5 Desember 2014, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan telah dinazegellen, lalu ditandatangani dan diberi kode bukti T.4);
  5. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 001/PLP/Aeropolis/SP-DR/XII/2014 tanggal 5 Desember 2014, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan telah dinazegellen, lalu ditandatangani dan diberi kode bukti T.5);
  6. Fotokopi Pengambilan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dikeluarkan oleh PT Bank Muamalat Indonesia, tanggal 1 Oktober 2018, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan telah dinazegellen, lalu ditandatangani dan diberi kode bukti T.6);
  7. Fotokopi Undangan BAST Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dikeluarkan oleh PT Bank Muamalat Indonesia, tanggal 15 Mei 2019, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan telah dinazegellen, lalu ditandatangani dan diberi kode bukti T.7);
  8. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun *Aeropolis Crystal Residence Tower 2*, Nomor 030/PPJB/ACR-II/XII/2014, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan telah dinazegellen, lalu ditandatangani dan diberi kode bukti T.8);
  9. Fotokopi Undangan BAST Unit ACR Tower 2 Nomor 1365/PLP/Aeropolis/DIR-DR/IV/2017, Tanggal 21 April 2017, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan telah dinazegellen, lalu ditandatangani dan diberi kode bukti T.9);
  10. Fotokopi Undangan BAST Unit ACR Tower 2 Nomor 1365/PLP/Aeropolis/DIR-DR/VI/2017, tahun 2017, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan telah dinazegellen, lalu ditandatangani dan diberi kode bukti T.10);

11. Fotokopi Undangan Ketiga Serah Terima Unit Apartemen Nomor 0640/PLP/Aeropolis/TL/III/2018 tanggal 22 Maret 2018, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan telah dinazegellen, lalu ditandatangani dan diberi kode bukti T.11);
12. Fotokopi Pemberitahuan Serah Terima Unit, Nomor 1330/PLP/Aeropolis/US-ANP/V/2018 tanggal 5 Juni 2018, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan telah dinazegellen, lalu ditandatangani dan diberi kode bukti T.12);
13. Fotokopi Perjanjian Kerjasama Antara PT Bank Muamalat Indonesia dengan PT Perkasa Lestari Permai, Nomor 8, bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan telah dinazegellen, lalu ditandatangani dan diberi kode bukti T.13)

Bahwa selain bukti surat, Tergugat juga telah menghadirkan bukti saksi sebagai berikut:

1. Muhamad Rian Ogilvie, Bin Abdul Fatah, umur 31 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Relaysenship Manajer Cab. Cengkareng, Kota Jakarta Barat, tempat tinggal di Jalan Jati Padang RT.009/06, Kelurahan Jati Padang, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, di hadapan persidangan saksi tersebut mengaku kenal dengan Penggugat dan Tergugat karena sebagai relationship manager cabang Cengkareng dan memberikan keterangan di bawah sumpahnya yang pada intinya sebagai berikut:
  - Bahwa Penggugat telah mengajukan pembiayaan dengan menggunakan akad murabahah kepada Bank Muamalat untuk pembelian satu unit apartemen dan disetujui oleh pihak bank;
  - Bahwa akad yang digunakan adalah akad murabahah antara nasabah, BMI;
  - Bahwa pemilihan pembelian apartemen bukan dipilih oleh bank namun nasabah yang memilih berdasarkan surat pemesanan kepada developer dengan melampirkan bukti-bukti yang nantinya nasabah yang akan berhubungan dengan pihak ketiga;
  - Bahwa Penggugat sudah melakukan pelunasan dan sesuai dengan akad wakalah bahwa pihak nasabah yang akan mengambil/menerima

langsung apartemen tersebut dari pihak pemasok, bisa melalui lisan atau surat menyurat atas nama Penggugat;

- Bahwa pihak bank telah mengirim sebanyak 3 kali surat undangan kepada nasabah agar hadir saat penyerahan apartemen dari pihak pemasok;
- Bahwa mengenai skema murabahah dengan wakalah adalah wewenang penuh pihak bank kepada nasabah;
- Bahwa mengenai prosedur dan produknya tidak dijelaskan di awal pembelian apartemen;
- Bahwa ada 3 kali surat undangan dari pihak pemasok kepada nasabah agar hadir dalam acara penyerahan jaminan PPJB, namun pihak nasabah tidak pernah hadir dan merespon undangan tersebut, padahal undangan itu sangat penting terkait juga penandatanganan beberapa dokumen yang harus dilakukan oleh Penggugat/nasabah;
- Bahwa pernah ada perwakilan dari Penggugat/nasabah untuk mengambil bukti pelunasan dan PPJB, namun tidak melalui surat Kuasa Notaris;
- Bahwa dalam hal penandatanganan akad tidak bisa diwakilkan, harus Penggugat sendiri yang tanda tangan;
- Bahwa terkait surat undangan dari pihak pemasok kepada Penggugat/nasabah telah dialamatkan kepada alamat sebagaimana yang telah disepakati pada saat melakukan akad yaitu sesuai Kartu Tanda Penduduk (KTP) Penggugat;
- Penggugat membeli apartemen dengan cara angsuran selama 10 (sepuluh) tahun dan, setelah berjalan selama 4 (empat) tahun, Penggugat melunasinya, dan setelah lunas maka agunan akan diserahkan kepada Penggugat, akan tetapi dalam hal kapan waktu penyerahan jaminan PPJB itu harus diserahkan kepada Penggugat, dalam SOP BMI tidak diatur secara jelas dan rinci;
- Bahwa Surat Keterangan Lunas dan PPJB akan diserahkan secara bersama-sama ketika sudah ada pelunasan dari pihak Penggugat;
- Bahwa Penggugat telah melunasi angsuran pada bulan Agustus 2017 dan apartemen selesai dalam pengerjaannya pada bulan April 2017;

- Bahwa pihak pemasok telah mengirim surat undangan kepada Penggugat/nasabah pada bulan Mei 2018 yang isinya agar Penggugat datang untuk pengambilan PPJB dan BAST;
  - Pihak kami belum pernah menerima surat dari Kuasa Hukum Penggugat;
  - Bahwa terkait dengan pembelian rumah susun ini lebih sulit dibandingkan dengan membeli rumah karena menyangkut batasan-batasan milik pihak lain, sehingga SHMRS belum bisa diterbitkan jika belum tertib dan lengkap seluruh administrasi yang terkait, maka jaminan PPJB dipegang oleh pihak bank;
2. Aprizan Putra Bin Zaenal Syachruddin, umur 31 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan pada PT Perkasa Lestari Permai (Legal Supervisor), tempat tinggal di Jalan N.Waringin Kuning No.59 RT.005/04, Kelurahan Kramat Watu, Kecamatan Kramat Watu, Kota Serang, Banten, di hadapan persidangan saksi tersebut mengaku kenal dengan Penggugat dan Tergugat karena sebagai teman sekerja Penggugat dan memberikan keterangan di bawah sumpahnya yang pada intinya sebagai berikut:
- Bahwa Penggugat adalah pembeli satu unit Apartemen Aeropolis Tower 2, Lantai 6 unit ACR 2.6.2 yang terletak di Kelurahan Neglasari, Kecamatan Neglasari, Kota Tangerang;
  - Bahwa proses pembiayaan yang dilakukan oleh Penggugat melalui Bank Muamalat, Penggugat membayar tanda jadi dan uang muka kepada pemasok kemudian Tergugat (Bank Muamalat) melunasi nilai jual apartemen kepada Pemasok;
  - Bahwa Bank Muamalat terikat kerjasama dengan Pemasok dalam hal pembiayaan apartemen;
  - Proses angkat kreditnya antara Bank Muamalat dengan Penggugat sedangkan PT Perkasalestari Permai hanya penyedia atau pemasok barang;
  - Kewajiban masing-masing tertuang dalam angkat kredit antara Bank Muamalat dengan Penggugat dan kami hanya melakukan Pembangunan;
  - Bahwa Penggugat dengan PT Perkasalestari Permai terikat akad PPJB yang dibuat secara di bawah tangan;

- Bahwa PPJB dibuat rangkap 2, satu untuk PT Perkaralestari Permai dan satu lagi diserahkan kepada Pembeli jika membelinya tunai (cash), namun jika pembelian dengan mendapatkan pembiayaan dari Bank, maka PPJB diserahkan kepada Bank sebagai jaminan sampai hutang ke Bank lunas;
- Bahwa Penggugat mendapat pembiayaan dari Bank Muamalat sehingga 1 rangkap diserahkan kepada Bank Muamalat;
- Bahwa kegunaan PPJB adalah sebagai perikatan antara Penggugat dengan PT Perkasalestari Permai dalam rangka pembelian satu unit apartemen;
- PPJB juga sangat penting untuk pengurusan AJB dan pembuatan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun;
- Bahwa obyek akad telah selesai bulan April 2017, terlambat enam bulan dari yang diperjanjikan dengan Penggugat;
- Bahwa Pemasok telah tiga kali mengirimkan surat undangan kepada Penggugat untuk serah terima obyek akad, namun Penggugat tidak pernah memenuhi undangan tersebut;
- Bahwa pada akhirnya Pemasok membuat berita acara serah terima secara hukum sejak 28 Maret 2018;
- Bahwa Penggugat dapat menuntut konpensasi kepada Pemasok sesuai dengan tertuang dalam akad PPJB sekitar 0,5 % dari yang telah dibayarkan Penggugat;
- Apabila pihak kami terlambat dalam hal penyerahan Sertifikat maka pihak kami akan memberikan konpensasi kepada Penggugat, namun pada kenyataannya Penggugat merasa kecewa karena terjadi keterlambatan serah terima, bahkan kami sudah bersedia untuk membayar namun Penggugat sudah terlanjur kecewa;
- Perikatannya adalah berupa perjanjian kerja sama, yang apabila Nasabah telah menentukan suatu prodak, maka kami memberikan dan menawarkan beberapa alternatif bahwa kami telah bekerja sama dengan berbagai badan atau instansi lain yang nantinya Nasabah sendiri yang menentukan pilihan tersebut;

- Bahwa sesuai ketentuan dalam SOP pihak Develover, apabila sudah dilakukan pengiriman surat sebanyak 3 kali;
- Dalam praktek bahwa pihak Develover sudah mengirimkan surat kepada Penggugat sebanyak 3 kali dan jarak antara surat pertama dan surat kedua adalah 3 bulan;
- Bahwa apabila Nasabah sudah tanda tangan dokumen yang sudah dilakukan pelunasan, maka kami akan mengundang nasabah tersebut;
- Bisa terjadi dikarenakan pihak Develover sudah mengrimkan surat kepada nasabah yang apabila nasabah yang diundang tidak hadir maka sudah dianggap menerima;
- AJB tetap dilaksanakan meskipun tidak ada BAST namun atas nama pihak Develover;
- Karena pemecahan sertifikatnya belum kami terima masih dalam proses dan kami menargetkan selama 3 tahun sejak serah terima;
- nilai yang dibayarkan oleh Bank Muamalat kepada PT.Perkasa Lestari Permai Sekitar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Bahwa Penggugat juga mengajukan saksi ahli yang mengaku bernama Akmal Burhanuddin Bin Muhammad Nazib, umur 43 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan pada Bank Muamalat tempat tinggal di Komplek DKI Blok Q-4/7 RT.009/02, Pondok Kelapa, Kota Jakarta Timur; di hadapan persidangan saksi tersebut mengaku kenal dengan Penggugat dan Tergugat karena sebagai teman sekerja Penggugat dan memberikan keterangan di bawah sumpahnya yang pada intinya sebagai berikut:

- Bahwa dalam fiqih Muamalah, bahwa semua Muamalah sesuai dengan kaidah dibolehkan kecuali ada dalil yang melarangnya atau mengharamkan, bahwa dalam Bank Muamalat sangat fleksibel, oleh Undang-Undang 21 tahun 2008 Pasal 6 Perbankan Syariah itu bebas melakukan kegiatan sesuai unsur syariah;
- Dalam prakteknya pembelian dengan perintah untuk pembelian terlebih dahulu Adanya permohonan, dan atas permohonan itu Bank melakukan *Wakalah* surat kuasa untuk mewakilkan;
- Bahwa bank masih ada tanggung jawab dalam hal ini memantau



- Fatwa No. 4 point No.3 bahwa barang itu boleh sesuai dengan kualitas dan boleh bagi bank menyebutkan karakteristik barang atau cukup dengan menyebut spesifikasinya saja dan dalam hal ini Bank sudah sesuai;
- Mengisi menjadi narasumber Training Hakim Agung di Mega Mendung, Bidang Farmasi dan Komunikasi serta Koperasi juga sebagai karyawan Bank Muamalat dan sejak tahun 2009 masuk sebagai praktisi dan juga narasumber perbankan Ekonomi Syariah;
- Melalui pembahasan yang Resume disampaikan kepada dewan pengawas syariah dan dibahas secara detail kemudian dikaji prinsip apa yang ada dalam kajian tersebut
- Setiap produk dari bank sudah melalui sebuah Fatwa Bentuknya adalah lembar persetujuan yang ditanda tangani oleh Ketua dan Anggota BPS
- produk yang ada pada nasabah sudah memenuhi prinsip syariah
- Amanat Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 Pasal 6 Dalam perbankan Syariah mengacu kepada prinsip Syariah, dewan syariah Nasional membentuk tim yang didalamnya ada OJK, Bank Indonesia, yang mana Fatwa itu tidak bertabrakan dengan aturan lainnya dalam hal ini mengacu kepada Perbankan Islam sebelumnya
- Penjualan obyek barang point 3 fatwa No.4 dan Fatwa No. 111 boleh dalam bentuk barang Sangat klop sekali antara fatwa No.4 point 3 Fatwa No. 111 tentang jual beli yang masuk dalam obyek, manfaat itu bisa diakui
- sudah memenuhi klausul hak dalam Perjanjian kerja sama antara Develover dengan Bank Muamalat sumpahnya sudah sangat jelas terdiri apa saja, spesifikasi, kualifikasi sudah cukup untuk dijadikan transaksi

Bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut di atas, Tergugat menyatakan tidak keberatan dan dapat menerima, namun Penggugat menolak saksi ahli Tergugat karena bekerja di bank Muamalat, kemudian Tergugat menyatakan pembuktiannya telah cukup dan tidak akan mengajukan bukti apapun;

Bahwa Penggugat dan Tergugat telah menyampaikan kesimpulannya masing-masing secara tertulis yang pada pokoknya tetap pada pendiriannya masing-masing dan mohon putusan;

Bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka ditunjuk segala hal sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan perkara ini, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

### **PERTIMBANGAN HUKUM**

#### **DALAM KONVENSI:**

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

Menimbang, bahwa karena dalam jawaban Tergugat mengajukan eksepsi, maka sebelum mempertimbangkan pokok perkara majelis hakim terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi Tergugat;

#### **Dalam Eksepsi:**

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan eksepsi pada tahap jawaban pertama bersama-sama dengan jawaban terhadap pokok perkara, sehingga dinilai telah memenuhi syarat formal pengajuan eksepsi sesuai dengan ketentuan Pasal 125 ayat 2, Pasal 134, dan Pasal 136 HIR, dengan demikian eksepsi Tergugat dapat diperiksa lebih lanjut;

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*), semestinya Penggugat juga mendudukkan PT Perkasa Lestari Permai (Pemasok) sebagai Tergugat, karena yang menjadi pokok permasalahan gugatan adalah keterlambatan penyerahan Unit Apartemen Aeropolis, Tower 2, Lantai 6, Unit ACR 2.6.2 (obyek akad) yang waktunya tidak sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No.030/2014. Oleh sebab itu, dalam gugatan *a quo* seharusnya Penggugat juga menarik pihak Pemasok sebagai pihak yang bertanggung jawab dalam proses penyerahan obyek akad dimaksud, sebagaimana PPJB No. 030/2014 dan akad wakalah Nomor 9 tanggal 5 Desember 2014;

Menimbang, bahwa Penggugat membantah eksepsi Tergugat tersebut dengan dalil bahwa yang menjadi pokok permasalahan bukanlah keterlambatan penyerahan obyek akad berupa satu Unit Apartemen Aeropolis, Tower 2, Lantai 6, Unit ACR 2.6.2, namun pokok gugatan *a quo* adalah tentang Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan Tergugat karena tidak menyerahkan kepada Penggugat jaminan hutang berupa Perjanjian Perikatan Jual Beli

(PPJB) dan Surat Keterangan Tanda Lunas tanpa alasan yang jelas setelah Penggugat melunasi seluruh hutangnya tanggal 24 Agustus 2017;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, adalah eksepsi di luar kewenangan, maka majelis hakim memeriksa dan mempertimbangkannya bersama-sama dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti pengakuan Tergugat dan dikuatkan dengan bukti-bukti surat berupa surat permintaan ganti rugi, somasi I sampai dengan Somasi III Penggugat dan tanggapan Tergugat telah terbukti bahwa Penggugat telah melunasi hutang kepada Tergugat pada tanggal 24 Agustus 2017;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti pengakuan dan bukti-bukti surat maupun saksi-saksi, telah terbukti bahwa setelah Penggugat melunasi hutangnya, Tergugat telah tidak menyerahkan jaminan hutang berupa PPJB dan surat Keterangan Lunas kepada Penggugat tanpa alasan hukum yang jelas sampai tanggal 15 Mei 2019, terhitung sampai Tergugat mengirimkan surat undangan serah terima yang mencantumkan syarat administrasinya;

Menimbang, bahwa setelah lebih kurang 1 (satu) tahun 9 (Sembilan) bulan sejak pelunasan hutang oleh Penggugat, barulah Tergugat mengirimkan surat undangan serah terima PPJB dan surat keterangan lunas kepada Penggugat tertanggal 15 Mei 2019 dengan mencantumkan jika Penggugat berhalangan hadir dapat diwakili kuasa hukum yang dibuat di depan notaris, meskipun sebelumnya Tergugat juga pernah mengirimkan surat undangan serah terima tanggal 1 Oktober 2018 namun tidak menjelaskan persyaratan administrasi yang harus dipenuhi oleh Penggugat, sehingga ketika Penggugat mengambil bukti tanda lunas dengan diwakili kuasa hukumnya, ditolak oleh Tergugat dengan alasan kuasanya tidak memenuhi syarat administrasi;

Menimbang, bahwa meskipun Penggugat dan Tergugat terikat dalam akad *Murabahah* dan akad *Wakalah* untuk pembelian satu unit Apartemen Aeropolis Tower 2, Lantai 6 unit ACR 2.6.2, namun tidak satupun pasal-pasal dalam akad tersebut yang mengatur tentang akibat hukum keterlambatan penyerahan PPJB dan Surat Keterangan Lunas dari Tergugat kepada Penggugat jika Penggugat telah melunasi seluruh hutangnya, sementara keterlambatan tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat karena

tidak adanya kepastian hukum tentang hak miliknya sebagaimana dijamin dalam peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa secara sosiologis dan psikologis, siapapun akan merasa diperlakukan tidak adil dan kecewa serta tertekan secara psikis, ketika telah melakukan pelunasan hutang, namun tidak dapat menerima jaminan hutang dan bukti lunasnya sekian lama tanpa ada kepastian dan alasan yang jelas;

Menimbang, berdasarkan keterangan saksi Tergugat bernama Aprizan Putra Bin Zaenal Syachruddin (karyawan PT Perkasalestari Permai) bahwa Perjanjian perikatan Jual Beli (PPJB) dibuat oleh Penggugat dengan Pemasok sebanyak dua rangkap, rangkap pertama dipegang oleh Pemasok dan rangkap kedua diserahkan kepada nasabah jika dibayar tunai (*cash*), atau diserahkan kepada bank sebagai jaminan jika nasabah mendapatkan pembiayaan dari bank. Dalam hal ini Penggugat membeli objek perkara dengan pembiayaan dari Tergugat sehingga PPJB dipegang oleh Tergugat, namun ketika hutangnya telah lunas seharusnya Tergugat menyerahkan jaminan hutang berupa PPJB dan surat keterangan lunas yang merupakan hak Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan *a quo* merupakan gugatan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, maka Penggugat tidak perlu dan tidak relevan untuk melibatkan Pemasok dalam gugatannya, karena Penggugat dalam gugatannya bukan menuntut keterlambatan penyerahan objek akad berupa satu unit Apartemen Aeropolis Tower 2, Lantai 6 unit ACR 2.6.2. yang dibelinya dari Pemasok. Meskipun demikian, Pemasok juga telah hadir memberikan penjelasan dan keterangan di persidangan sebagai saksi sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dalam sengketa ekonomi syariah, gugatan tentang PMH selalu diawali dengan adanya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat dalam akad yang dilaksanakan dengan prinsip syariah. Apabila PMH tidak diawali dengan hubungan hukum antara kedua belah pihak dalam akad syariah maka sengketa antara kedua belah pihak tersebut menjadi kewenangan pengadilan dalam lingkungan peradilan umum;

Menimbang, bahwa yang membedakan sengketa PMH dengan wanprestasi dalam akad syariah, apabila yang dituntut adalah pelanggaran

terhadap isi akad yang secara tegas tercantum dalam pasal-pasal perjanjiannya, maka termasuk dalam kategori wanprestasi, namun apabila yang dituntut adalah pelanggaran terhadap hukum yang merugikan bagi salah satu pihak namun tidak tercantum dalam pasal-pasal perjanjian yang disepakati secara tegas maka hal itu termasuk dalam sengketa PMH;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, majelis hakim berpendapat bahwa pokok gugatan Penggugat adalah tentang PMH, bukan wanprestasi, karena Tergugat dinilai terbukti telah melanggar ketentuan Pasal 29 ayat (1) Undang-Undang No. 39 tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia yang menyatakan bahwa: "Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan **hak miliknya**", khususnya kepastian hukum tentang hak miliknya karena Penggugat telah melunasi seluruh hutangnya sejak tanggal 24 Agustus 2017 namun tidak diberikan bukti lunas dan tidak dikembalikan jaminan hutang berupa PPJB oleh Tergugat tanpa alasan yang jelas, oleh karena itu, eksepsi tentang *plurium litis consortium* harus ditolak;

Menimbang, Tergugat juga mendalilkan bahwa gugatan Penggugat tidak jelas (*obscuur libel*) telah cacat formil karena mencampurkan *wanprestasi* dengan PMH dalam satu gugatan;

Menimbang, bahwa Majelis hakim berpendapat bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat telah cukup jelas menggugat tentang PMH serta relevan antara posita dengan petitum sehingga tidak dapat dikategorikan *obscuur libel*, bukan menuntut keterlambatan penyerahan obyek akad berupa satu unit Apartemen Aeropolis Tower 2, Lantai 6 unit ACR 2.6.2 kepada Tergugat, melainkan menuntut keterlambatan penyerahan bukti pelunasan dan PPJB yang dikuasai Tergugat, dengan demikian eksepsi Tergugat harus ditolak;

**Dalam Pokok Perkara:**

Menimbang, bahwa perkara *a quo* merupakan gugatan PMH dalam sengketa ekonomi syariah, oleh karenanya Pengadilan Agama Tangerang secara absolut berwenang untuk mengadili perkara ini sesuai dengan ketentuan Pasal 49 huruf (i) dan penjelasannya pada Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 dan perubahan kedua dengan Undang-undang Nomor 50 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa pemanggilan kepada Penggugat dan Tergugat untuk menghadap di persidangan telah dilaksanakan secara resmi dan patut sesuai dengan ketentuan Pasal 121 ayat (1) dan (2) HIR, dan terhadap panggilan tersebut, Penggugat dengan didampingi/diwakili kuasa hukumnya telah hadir ke pengadilan;

Menimbang, bahwa majelis hakim telah memeriksa syarat formil dan materil surat kuasa Penggugat, berupa kartu tanda pengenal advokat yang masih aktif dan berita acara sumpah advokat dan isinya berupa pemberian kuasa yang tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan dan ketertiban umum, sehingga majelis hakim menyatakan bahwa surat kuasa Penggugat telah memenuhi syarat formil dan materil sehingga kuasa hukum Penggugat diizinkan beracara untuk membela/mewakili kepentingan Penggugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap panggilan tersebut, Tergugat dengan didampingi/diwakili kuasa hukumnya telah hadir ke pengadilan, majelis hakim telah memeriksa syarat formil dan materil surat kuasa Tergugat, berupa kartu tanda pengenal advokat yang masih aktif dan berita acara sumpah advokat serta isinya berupa pemberian kuasa yang tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan dan ketertiban umum, selanjutnya majelis hakim menyatakan bahwa surat kuasa Tergugat telah memenuhi syarat formil dan materil kuasa sehingga kuasa hukum Tergugat diizinkan beracara untuk membela/mewakili kepentingan Tergugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa majelis hakim telah memerintahkan kedua belah pihak untuk menjalani proses mediasi sebagaimana diamanatkan Pasal 17 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 dan telah berupaya mendamaikan Penggugat dan Tergugat agar menyelesaikan sengketa mereka secara damai/kekeluargaan, namun berdasarkan laporan dari mediator Drs. H. Ali Usman, M.H., tanggal 19 Juli 2019 proses mediasi yang dilaksanakan tidak berhasil mencapai perdamaian, dengan demikian pemeriksaan perkara *a quo* telah memenuhi Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 3 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat yang dibacakan di persidangan, Penggugat menyatakan tetap pada pendiriannya yang pada

pokoknya menuntut agar Tergugat dinyatakan telah melakukan PMH dan menuntut ganti rugi terhadap perbuatannya tersebut;

Menimbang, bahwa dalam jawab menjawab maka dalil-dalil Penggugat yang telah diakui secara murni oleh Tergugat adalah sebagai berikut:

- Bahwa benar Penggugat telah melunasi hutang kepada Tergugat pada tanggal 24 Agustus 2017;
- Bahwa benar PPJB berada dalam kekuasaan Tergugat sebagai jaminan selama pembiayaan *Murabahah* belum lunas dan pihak Penggugat berhak atas PPJB dan tanda lunas jika Penggugat telah melunasi seluruh hutangnya kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil yang diakui secara murni, berdasarkan ketentuan pasal 174 HIR telah menjadi fakta hukum yang tetap tanpa harus dibuktikan lagi;

Menimbang, bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat yang ditolak atau diakui secara berklausula dan berkualifikasi adalah sebagai berikut:

- Bahwa tidak benar Penggugat dan Tergugat hanya terikat dengan akad *Murabahah* saja, namun terikat dengan akad pembiayaan *Murabahah* dan akad *Wakalah* untuk pembelian satu unit Apartemen Aeropolis Tower 2 Lantai 6 Unit ACR 2.6.2, Kelurahan Neglasari, Kecamatan Neglasari, Kota Tangerang, Propinsi Banten Rp955.385.885,00 (Sembilan ratus lima puluh lima juta tiga ratus delapan puluh lima ribu delapan ratus delapan puluh lima rupiah) sejak 5 Desember 2014 selama selama 156 (seratus lima puluh enam) bulan;
- Bahwa benar PPJB dan tanda lunas belum diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat, karena Penggugat tidak mengambilnya sendiri namun dengan mewakilkannya kepada kuasa hukum, sementara untuk kehati-hatian pihak Tergugat (Bank Muamalat) menerapkan aturan bahwa PPJB dan Tanda Lunas diserahkan langsung kepada pemiliknya, jika menggunakan kuasa hukum harus dengan surat kuasa di depan notaris, namun Penggugat tidak pernah memenuhi ketentuan tersebut sehingga Tergugat belum menyerahkannya kepada Penggugat sampai sekarang;
- Bahwa benar Penggugat telah beberapa kali mengirim surat kepada Tergugat agar Tergugat menyerahkan PPJB dan tanda lunas, namun sudah

dijawab oleh Tergugat bahkan sudah ada surat undangan untuk penyerahan PPJB dan tanda lunas tersebut tapi Penggugat tidak memenuhinya;

Menimbang, bahwa majelis hakim membebankan pembuktian kepada Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya dan kepada Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya sebagaimana ketentuan Pasal 163 HIR;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat P.1 s.d P.10 yang dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat Penggugat merupakan fotokopi surat yang telah *dinazageling*, telah dicocokkan dengan aslinya, oleh karena itu, bukti tersebut telah memenuhi Pasal 2 ayat (3) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 *jo.* Pasal 1888 KUHPerdata, sehingga telah memenuhi syarat formil bukti surat;

Menimbang, bahwa bukti P.1 (Fotokopi Surat Persetujuan Prinsip Pemberian Fasilitas Pembiayaan KPR Muamalat *Al-Murabahah* Fix & Fix atas nama Penggugat Meriana Sihite) merupakan fotokopi akta autentik yang diakui Tergugat isi dan tandatangan sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR), oleh karena itu telah terbukti bahwa Tergugat memberikan fasilitas pembiayaan *Murabahah* untuk nasabah Meriana Sihite (Penggugat) dengan objek berupa 1 unit apartemen yang akan didirikan di Apartemen Aeropolis Tower 2 Lantai 6 unit ACR 2.6.2 Kota Tangerang;

Menimbang, bahwa bukti P.2 (fotokopi Surat Permintaan Pembayaran Ganti Rugi) merupakan fotokopi surat lainnya yang diakui oleh Tergugat isi dan tanda tangannya sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR), oleh karena itu telah terbukti bahwa Penggugat telah mengirimkan surat permintaan ganti rugi kepada Tergugat pada tanggal 6 Maret 2018;

Menimbang, bahwa bukti P.3 (fotokopi *somatie* I) merupakan fotokopi surat lainnya yang diakui Tergugat isi dan tanda tangannya sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR), oleh karena itu telah terbukti bahwa Penggugat melalui kuasa



hukumnya telah mengirimkan *somatie* I kepada Tergugat pada tanggal 26 Maret 2018;

Menimbang, bahwa bukti P.4 (Surat Tanggapan) merupakan fotokopi surat lainnya yang diakui Tergugat isi dan tanda tangannya, sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR), oleh karena itu telah terbukti bahwa Tergugat telah mengirimkan tanggapan terhadap *somatie* I Penggugat pada tanggal 10 April 2018;

Menimbang, bahwa bukti P.5 (fotokopi Surat Tanggapan atas surat Bank Muamalat) merupakan fotokopi surat lainnya yang diakui Tergugat isi dan tanda tangannya sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR), oleh karena itu telah terbukti bahwa Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengirimkan tanggapan kepada Tergugat pada tanggal 24 April 2018;

Menimbang, bahwa bukti P.6 (fotokopi *Somatie* II) merupakan fotokopi surat lainnya yang diakui Tergugat isi dan tanda tangannya sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR), oleh karena itu telah terbukti bahwa Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengirimkan *somatie* II kepada Tergugat pada tanggal 29 Juni 2018;

Menimbang, bahwa bukti P.7 (fotokopi *somatie* terakhir) merupakan surat lainnya yang diakui Tergugat sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR) telah terbukti bahwa Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengirimkan *somatie* terakhir kepada Tergugat pada tanggal 16 Juli 2018;

Menimbang, bahwa bukti P.8 (fotokopi Surat Tanggapan atas surat No. 030/DSR/VII/2018) merupakan fotokopi surat lainnya yang diakui Tergugat isi dan tandatangannya sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR), oleh karena itu telah terbukti bahwa Tergugat telah mengirimkan tanggapan *somatie* terakhir Penggugat pada tanggal 2 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa bukti P.9 (Fotokopi halaman 1 dan halaman 16 PPJB Nomor 030/PPJB/ACR-II/XII/2014) merupakan fotokopi akta di bawah

tangan yang diakui Tergugat isi dan tandatangannya sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR), oleh karena itu telah terbukti bahwa Penggugat dengan PT Perkasa Lestari Permai telah membuat PPJB Satuan Rumah Susun *Aeropolis Crystal Residence* Tower 2, pada tanggal 5 Desember 2014;

Menimbang, bahwa bukti P.10 (fotokopi Pengambilan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Asli Satuan Rumah Susun *Aeropolis Crystal Residence* Tower 2) merupakan surat lainnya yang diakui Tergugat isi dan tandatangannya sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR), oleh karena itu telah terbukti bahwa Tergugat telah mengirimkan surat undangan penyerahan PPJB kepada Penggugat pada tanggal 1 Oktober 2018;

Menimbang, bahwa Penggugat juga telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi dan satu orang saksi ahli di persidangan yang telah memberikan keterangan di bawah sumpahnya di depan persidangan sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa saksi-saksi Penggugat adalah saksi yang sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 145 dan Pasal 171 HIR sehingga telah memenuhi syarat formil sebagai saksi, sedangkan keterangan saksi secara materil akan dipertimbangkan bersamaan dengan pertimbangan pokok perkara;

Menimbang, bahwa seorang saksi ahli Penggugat dipandang telah memenuhi syarat formil sesuai dengan ketentuan Pasal 154 HIR, sedangkan secara materil akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pertimbangan pokok perkara;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat mengajukan bukti surat T.1 s.d T.13 yang dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat Tergugat merupakan fotokopi surat yang telah *dinazageling*, telah dicocokkan dengan aslinya, oleh karena itu, bukti tersebut telah memenuhi Pasal 2 ayat (3) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 *jo.* Pasal 1888 KUHPperdata, sehingga telah memenuhi syarat formil bukti surat;

Menimbang, bahwa bukti T.1 (Fotokopi Salinan Resmi Akta Akad Pembiayaan *Murabahah*) merupakan fotokopi akta autentik yang diakui Penggugat sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR), oleh karena itu telah terbukti bahwa pada tanggal 5 Desember 2014 Penggugat dan Tergugat di depan notaris/PPAT Suhadi, SH telah membuat akad pembiayaan *Murabahah*, Tergugat memberikan fasilitas pembiayaan *Murabahah* untuk nasabah Meriana Sihite (Penggugat) dengan objek berupa apartemen yang akan didirikan di Apartemen Aeropolis Tower 2 Lantai 6 unit ACR 2.6.2 Kota Tangerang;

Menimbang, bahwa bukti T.2 (Fotokopi Surat Purchase Order) merupakan fotokopi surat lainnya yang diakui Penggugat isi dan tanda tangannya sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR), oleh karena itu telah terbukti bahwa pada tanggal 5 Desember 2014 Tergugat telah melakukan pemesanan satu unit apartemen kepada PT Perkasa Lestari Permai kemudian diserahkan kepada Meriana Sihite (Penggugat);

Menimbang, bahwa bukti T.3 (Fotokopi Akad *Wakalah*) merupakan fotokopi akta di bawah tangan yang diakui Penggugat isi dan tanda tangannya sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR), oleh karena itu telah terbukti bahwa pada tanggal 5 Desember 2014 Tergugat telah memberi kuasa khusus kepada Meriana Sihite untuk dan atas nama Tergugat mencari, membayar, dan menerima obyek akad dengan spesifikasi sebagaimana tercantum dalam akad;

Menimbang, bahwa bukti T.4 (Fotokopi Formulir Pemesanan Barang) merupakan fotokopi surat lainnya yang diakui Penggugat isi dan tanda tangannya sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR), oleh karena itu telah terbukti bahwa pada tanggal 5 Desember 2014 Penggugat telah memesan kepada Tergugat selaku penjual untuk mengadakan obyek akad;

Menimbang, bahwa bukti T.5 (Fotokopi Surat Keterangan Nomor 001/PLP/Aeropolis/SP-DR/XII/2014) merupakan fotokopi surat lainnya yang diakui Penggugat isi dan tanda tangannya sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165

HIR), oleh karena itu telah terbukti bahwa pada tanggal 5 Desember 2014 Meriana Sihite telah membeli 1 (satu) unit Apartemen *Aeropolis Crystal Residence 2 Tower 2 lantai 6 unit 2 type Hoek* yang terletak di Jalan Marsekal Suryadharma, Neglasari, Kota Tangerang dari PT Perkasa Lestari Permai dengan berdasarkan PPJB Nomor 030/PPJB/ACR-II/XII/2014;

Menimbang, bahwa bukti T.6 (Fotokopi Surat Pengambilan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan bukti surat yang sama dengan P.10 sehingga secara *mutatis mutandis* dianggap telah dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa bukti T.7 (Fotokopi Surat Undangan BAST PPJB asli Satuan Rumah Susun *Aeropolis Crystal Residence Tower 2*) merupakan fotokopi surat lainnya yang diakui Penggugat isi dan tanda tangannya sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR), oleh karena itu telah terbukti bahwa pada tanggal 15 Mei 2019 Tergugat telah mengundang Meriana Sihite untuk penyerahan PPJB;

Menimbang, bahwa bukti T.8 (Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun *Aeropolis Crystal Residence Tower 2*, Nomor 030/PPJB/ACR-II/XII/2014) merupakan fotokopi akta di bawah tangan yang diakui Penggugat isi dan tanda tangannya sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR), oleh karena itu telah terbukti bahwa pada tanggal 5 Desember 2014 PT Perkasa Lestari Permai sebagai pihak Pertama/penjual dengan Meriana Sihite Pihak Kedua/Pembeli telah membuat perikatan PPJB Satuan Rumah Susun *Aeropolis Crystal Residence 2 Tower 2 lantai 6 unit 2 type Hoek* yang terletak di Jalan Marsekal Suryadharma, Neglasari, Kota Tangerang;

Menimbang, bahwa bukti T.9 (Fotokopi Undangan BAST Unit ACR Tower 2) merupakan fotokopi surat lainnya yang diakui Penggugat isi dan tanda tangannya sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR), oleh karena itu telah terbukti bahwa pada tanggal 21 April 2017 PT Perkasa Lestari Permai telah mengundang Meriana Sihite untuk *checklist* dan penandatanganan Berita Acara Serah Terima (BAST) unit apartemen *Aeropolis Crystal Residence 2*;

Menimbang, bahwa bukti T.10 (Fotokopi Undangan BAST Unit ACR Tower 2) merupakan fotokopi surat lainnya yang diakui Penggugat isi dan tanda tangannya sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR), oleh karena itu telah terbukti bahwa pada tanggal Juni 2017 PT Perkasa Lestari Permai telah mengundang Meriana Sihite untuk *checklist* dan penandatanganan Berita Acara Serah Terima (BAST) unit apartemen *Aeropolis Crystal Residence 2*;

Menimbang, bahwa bukti T.11 (Fotokopi Undangan Ketiga Serah Terima Unit Apartemen) merupakan fotokopi surat lainnya yang diakui Penggugat isi dan tanda tangannya sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR), oleh karena itu telah terbukti bahwa pada tanggal 22 Maret 2018 PT Perkasa Lestari Permai telah mengundang Meriana Sihite untuk pelaksanaan Serah Terima (BAST) unit Apartemen *Aeropolis Crystal Residence 2*;

Menimbang, bahwa bukti T.12 (Fotokopi Pemberitahuan Serah Terima Unit) merupakan fotokopi surat lainnya yang diakui Penggugat sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR) telah terbukti bahwa pada tanggal 05 Juni 2018 PT Perkasa Lestari Permai secara hukum telah menyerahkan satu unit apartemen kepada Meriana Sihite;

Menimbang, bahwa bukti T.13 (Fotokopi Perjanjian Kerjasama antara PT Bank Muamalat Indonesia Tbk. dengan PT Perkasa Lestari Permai tentang Penyaluran Fasilitas Pembiayaan KPR Muamalat iB), merupakan fotokopi akta autentik yang diakui Penggugat sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR), oleh karena itu telah terbukti bahwa pada tanggal 3 September 2014 Bank Muamalat telah terikat kerja sama dengan PT Perkasa Lestari Permai;

Menimbang, bahwa Tergugat juga telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi dan satu orang saksi ahli yang telah memberikan keterangan di bawah sumpahnya di depan persidangan sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa saksi-saksi Tergugat adalah saksi yang sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 145, dan Pasal 171 HIR sehingga telah

memenuhi syarat formil sebagai saksi, sedangkan keterangan saksi secara materil akan dipertimbangkan bersamaan dengan pertimbangan pokok perkara;

Menimbang, bahwa Penggugat menolak saksi ahli Tergugat karena saksi tersebut bekerja dengan Tergugat sehingga dikhawatirkan kenetralannya. Tergugat mengakui bahwa saksi ahli bekerja dengan Tergugat, dengan demikian saksi ahli Tergugat tidak memenuhi ketentuan Pasal 146 ayat 3 HIR, maka majelis hakim mengenyampingkan keterangan saksi ahli Tergugat tersebut karena tidak memenuhi syarat formil;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab menjawab dan bukti-bukti Penggugat maupun Tergugat ditemukan fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat telah melunasi hutang kepada Bank Muamalat sejak 24 Agustus 2017;
- Bahwa terbukti sampai saat ini PPJB dan tanda lunas berada di tangan Tergugat;
- Bahwa terbukti sejak tanggal 24 Agustus 2017 sampai dengan tanggal 15 Mei 2019, Tergugat tidak menyerahkan kepada Penggugat jaminan hutang PPJB dan surat bukti lunas tanpa alasan yang jelas sehingga Penggugat merasa dirugikan karena perbuatan Tergugat tersebut dan menggugatnya di pengadilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok masalah adalah Penggugat menuntut Tergugat telah melakukan PMH karena tidak menyerahkan PPJB dan Surat Keterangan Tanda Lunas kepada Penggugat padahal Penggugat telah membayar seluruh kewajiban Penggugat kepada Tergugat berupa melunasi seluruh hutang pembiayaan *Murabahah* sebelum jatuh tempo; Tergugat juga telah melakukan PMH karena merasa tidak bertanggung kepada Penggugat atas keterlambatan penyerahan unit apartemen, sementara Penggugat dan Tergugat terikat akad pembiayaan *Murabahah* untuk pembelian unit apartemen tersebut, dimana Penggugat bertindak sebagai pembeli dan Tergugat bertindak sebagai penjual;

Menimbang, bahwa PMH diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), berbunyi: "*Tiap perbuatan yang*

*melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”*

Bahwa berdasarkan pasal tersebut, dapat ditarik unsur-unsur suatu perbuatan dikategorikan sebagai PMH sebagai berikut: ada perbuatan melanggar hukum, ada kesalahan, ada kerugian, dan hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;

Menimbang, bahwa majelis hakim perlu mempertimbangkan unsur-unsur PMH telah terpenuhi atau tidak sebagai berikut:

#### 1. Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Menimbang, Penggugat mendalilkan bahwa perbuatan Tergugat yang tidak segera menyerahkan kepada Penggugat jaminan hutang berupa PPJB dan Surat Keterangan Lunas yang dikuasai oleh Tergugat meskipun Penggugat telah melunasi hutangnya sejak tanggal 24 Agustus 2017 tanpa alasan yang jelas, merupakan perbuatan yang bertentangan dengan Pasal 29 ayat (1) Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia: “Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan hak miliknya”;

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat mengakui benar PPJB dan Surat Keterangan Tanda Lunas sampai sekarang masih di bawah kekuasaan Tergugat, namun Penggugat tidak pernah mengambil sendiri jaminan tersebut, Penggugat hanya mengutus kuasa hukum untuk mengambilnya, sementara untuk kehati-hatian pihak Tergugat hanya menyerahkan jaminan hutang kepada pribadi yang bersangkutan dan jika menggunakan kuasa hukum harus menggunakan surat kuasa hukum yang dibuat di depan notaris;

Menimbang, bahwa keberatan Tergugat untuk menyerahkan jaminan hutang berupa PPJB dan tanda lunas kepada Penggugat dengan alasan demi kehati-hatian, harus diterima langsung oleh yang bersangkutan atau jika berhalangan dapat menggunakan kuasa hukum notariil. Majelis Hakim berpendapat bahwa sikap kehati-hatian Tergugat tersebut cukup beralasan mengingat jaminan merupakan dokumen penting yang harus dijaga keselamatannya. Namun yang menjadi permasalahan adalah Tergugat tidak

dari awal memberitahukan tentang syarat administrasi tersebut kepada Tergugat. Dari bukti yang ada, Tergugat baru memberitahukan syarat administrasi pengambilan tersebut dengan suratnya tertanggal 15 Mei 2019, bahkan setelah gugatan perkara ini masuk ke pengadilan, dan kenapa Tergugat tidak melayangkan surat undangan untuk serah terima PPJB dan tanda lunas sesaat setelah Penggugat melunasi hutangnya pada tanggal 24 Agustus 2017. Berdasarkan bukti T.6 Tergugat melayangkan surat undangan I untuk serah terima PPJB dan tanda lunas pada tanggal 1 Oktober 2018, lebih kurang 14 bulan setelah Penggugat melunasi kewajibannya, sementara berdasarkan surat tanggapan Tergugat tanggal 10 April 2018 (bukti P.4) pada poin 5 di antaranya, Tergugat dengan tegas menyatakan bahwa “oleh karenanya apabila nasabah melakukan pelunasan maka Bank akan mengembalikan PPJB disertai dengan Surat Keterangan Lunas”. Dengan ditemukan fakta hukum tersebut, majelis hakim berpendapat bahwa kelalaian Tergugat dengan tidak segera menyerahkan jaminan berupa PPJB dan tanda lunas ketika Penggugat telah melunasi seluruh kewajibannya serta tidak memberitahukan prosedurnya sejak dari awal telah memenuhi unsur PMH karena Tergugat telah melanggar hak pribadi Penggugat sesuai ketentuan Pasal 29 ayat (1) Undang-Undang No. 39 tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia yang menegaskan bahwa: “Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan **hak miliknya**”. PMH tidak hanya bertentangan dengan undang-undang, tetapi juga berbuat atau tidak berbuat yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban orang yang berbuat atau tidak berbuat bertentangan dengan kesusilaan maupun sifat berhati-hati, kepatutan dan kepatutan dalam lalu lintas masyarakat, dengan demikian majelis hakim sepakat menyatakan unsur adanya Unsur Perbuatan Melawan Hukum telah terpenuhi;

## 2. Unsur Kesalahan Tergugat

Menimbang, bahwa perbuatan Tergugat yang tidak segera menyerahkan kepada Penggugat bukti kepemilikan berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dikuasai oleh Tergugat meskipun Penggugat telah melunasi angsuran sejak tanggal 24 Agustus 2017 serta perbuatan Tergugat yang hingga kini tidak memberikan kompensasi atau ganti rugi dalam bentuk



apapun kepada Penggugat atas tidak diteruskannya bukti kepemilikan dan Surat Keterangan Lunas atas objek pembiayaan yang sudah dilunasi oleh Penggugat sehingga menyebabkan Penggugat tidak lagi berkeinginan menempati unit apartemen karena keterlambatan yang begitu lama, telah bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat serta melanggar hak subjektif dari Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan bahwa belum diteruskannya PPJB sebagai jaminan hutang dan Surat Keterangan Lunas bukanlah karena kesalahan Tergugat, karena Tergugat menerapkan asas kehati-hatian menjaga bukti yang dijadikan jaminan, tidak menyerahkan kecuai kepada yang bersangkutan secara langsung atau kepada kuasa hukum notaris;

Menimbang, bahwa majelis hakim berpendapat bahwa belum diteruskannya PPJB dan Surat Keterangan Lunas kepada Penggugat sementara Penggugat telah melunasi seluruh kewajibannya kepada Tergugat, sebagaimana yang telah dipertimbangkan di atas, merupakan PMH di mana Tergugat telah salah atau telah lalai karena tidak segera mengundang Penggugat untuk serah terima PPJB dan tanda lunas, lebih kurang setelah berlalu waktu satu tahun sembilan bulan lamanya, barulah Tergugat mengundang Penggugat dengan menyebutkan persyaratan administratif yang harus dipenuhi. Dengan demikian majelis hakim berpendapat bahwa Penggugat telah dapat membuktikan adanya unsur kesalahan Tergugat;

### 3. Unsur Kerugian

#### a. Kerugian Materil

Menimbang, Penggugat mendalilkan bahwa akibat perbuatan Tergugat tersebut mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian materil yang pada pokoknya Penggugat telah mengeluarkan dana untuk pembayaran cicilan mulai dari cicilan pertama sampai pelunasan total Rp675.173.292,00 (enam ratus tujuh puluh lima juta seratus tujuh puluh tiga ribu dua ratus Sembilan puluh dua rupiah), ditambah dengan nilai pengembangan atas unit tersebut dari tahun 2015 hingga tahun 2018 dengan nilai pengembangan 30% per tahun, maka total sebesar Rp810.207.950,00 (delapan ratus sepuluh juta dua ratus tujuh ribu Sembilan ratus lima puluh rupiah). Sehingga dengan demikian total kerugian materil yang Penggugat alami setelah adanya pengembangan selama 4 tahun

adalah sebesar Rp1.485.381.242 (satu milyar empat ratus delapan puluh lima juta tiga ratus delapan puluh satu ribu dua ratus empat puluh dua rupiah).

Menimbang, majelis hakim berpendapat bahwa kerugian yang didalilkan Penggugat berupa biaya cicilan dan pelunasan obyek akad bukan kerugian yang diakibatkan karena keterlambatan penyerahan PPJB dan Surat Keterangan Lunas dari Tergugat, karena biaya cicilan dan pelunasan obyek akad merupakan kewajiban Penggugat terhadap Tergugat berdasarkan akad pembiayaan *Murabahah* untuk pembelian obyek akad.

Menimbang, bahwa majelis hakim berpendapat bahwa kerugian yang didalilkan Penggugat berupa nilai pengembangan 30% per tahun sejak tahun 2015 sampai 2018 bukan kerugian yang diakibatkan karena keterlambatan penyerahan PPJB dan Surat Keterangan Lunas karena obyek akad berupa satu unit apartemen telah terealisasi sejak 21 April 2017, empat bulan sebelum Penggugat melunasi hutang *Murabahahnya* kepada Tergugat. Pihak Pemasok telah mengundang Penggugat untuk serah terima obyek akad dengan surat undangan I tanggal 21 April 2017, undangan II tanggal Juni 2017, dan Undangan III tanggal 22 Maret 2018, namun sampai sekarang tidak diindahkan oleh Penggugat sehingga pada akhirnya pihak Pemasok sejak 28 Maret 2018 telah menyerahkan obyek akad secara hukum, dengan demikian obyek akad secara hukum telah berada dalam kekuasaan Penggugat sehingga gugatan Penggugat tentang jumlah ganti rugi material ini dinilai tidak terbukti sehingga harus ditolak;

#### b. Kerugian Immateril

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa perbuatan Tergugat telah mengakibatkan kerugian immaterial karena terganggunya aktivitas Penggugat dengan berkali-kali melakukan klarifikasi ke pihak Tergugat sebelum akhirnya memberikan kuasa kepada kuasa hukum, terlebih Penggugat meminjam uang ke Bank lain untuk melakukan pelunasan atas angsuran kepada Tergugat, namun tidak dapat menikmati unit apartemen yang menjadi haknya;

Menimbang, bahwa majelis hakim berpendapat bahwa dalil Penggugat tentang kerugian immateril karena tindakan Penggugat meminjam ke bank lain untuk pelunasan angsuran kepada Tergugat merupakan pilihan sikap

Penggugat sendiri di luar perjanjian dalam akad yang tentu saja di luar tanggungjawab Tergugat, karena tidak terbukti Tergugat memerintahkan Penggugat untuk melunasi sebelum jatuh tempo sehingga perlu meminjam ke bank lain, dan alasan Penggugat tidak dapat menikmati unit apartemen yang menjadi haknya, juga tidak beralasan karena pihak Pemasok sejak April 2017, sebelum Penggugat melunasi hutangnya, telah mengirimkan surat undangan untuk serah terima unit, namun tidak diindahkan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa dalil Penggugat telah mengalami kerugian immaterial berupa aktivitas Penggugat karena berkali-kali melakukan klarifikasi ke pihak Tergugat sebelum akhirnya memberikan kuasa kepada kuasa hukumnya dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalil Penggugat bahwa keterlambatan Tergugat tersebut telah berakibat terganggunya aktivitas Penggugat karena berkali-kali melakukan klarifikasi ke pihak Tergugat sebelum akhirnya memberikan kuasa kepada kuasa hukumnya. Majelis Hakim berpendapat bahwa manusiawi dan naluriah manusia membutuhkan rasa kepastian dan jaminan atas hak pribadinya terpenuhi, ketika Penggugat telah melakukan pelunasan terhadap hutangnya secara psikis dan alami pasti membutuhkan tanda lunas dan jaminan hutangnya dikembalikan. Apalagi jaminan hutang berupa PPJB sangat penting bagi Penggugat sebagai syarat pengurusan pembuatan Akta Jual Beli dan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun. Keterlambatan Tergugat menyerahkan jaminan dan tanda lunas tersebut dan baru melayangkan surat undangan serah terima jaminan lebih kurang 14 bulan setelah pelunasan. Hal ini tentu menimbulkan kegelisahan, menguras emosi, pikiran, waktu, tenaga dan konsentrasi, terjebak dalam ketidakpastian, serta tertekan secara psikis, sehingga pada akhirnya Penggugat merasa putus asa dan merasa sudah tidak berminat lagi terhadap obyek akad dan merasa perlu menyewa kuasa hukum untuk membantu menyelesaikan permasalahannya, hal mana terbukti dengan surat permintaan ganti rugi dan somasi berulang kali yang dilayangkan Penggugat kepada Tergugat sejak 6 Maret 2018, yang ditanggapi pertamakali oleh Tergugat sejak 10 April 2018. Berdasarkan pertimbangan tersebut, majelis hakim berpendapat bahwa Penggugat telah dapat membuktikan kerugian

immaterialnya sehingga oleh karenanya unsur adanya kerugian telah terbukti sehingga dapat dikabulkan;

#### 4. Hubungan Kausal Antara PMH Dan Kerugian

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa kerugian materil dan immaterial yang dialami oleh Penggugat timbul akibat kesalahan Tergugat yang tanpa alasan yang sah secara hukum tidak menyerahkan bukti kepemilikan berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli disertai Surat Keterangan Lunas, serta tidak memberikan kompensasi atau ganti rugi atas proses balik nama yang tidak kunjung dilakukan dan atas Keterlambatan Serah Terima Unit apartemen meski Penggugat telah melunasi dan melaksanakan seluruh kewajibannya, sehingga menyebabkan Penggugat tidak dapat menikmati apa yang menjadi haknya;

Menimbang, bahwa majelis hakim berpendapat bahwa berdasarkan pertimbangan di atas Penggugat dapat membuktikan kerugian immateril yang dideritanya akibat perlakuan Tergugat, dengan demikian telah terbukti bahwa ada hubungan kausalitas antara PMH dan kerugian immaterial yang diderita Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, majelis hakim berpendapat bahwa seluruh unsur PMH yang didalilkan oleh Penggugat telah terbukti sebagaimana ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), dengan demikian gugatan Penggugat bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa setelah mengabulkan gugatan Penggugat tentang Tergugat terbukti telah melakukan PMH, selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat tentang tuntutan ganti rugi sebagai berikut;

Menimbang, bahwa tuntutan Penggugat tentang kerugian materiil dinilai tidak terbukti sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa tuntutan Penggugat atas kerugian immaterial yang disebabkan oleh perbuatan Tergugat yang lalai atau terlambat memberikan PPJB dan bukti lunas kepada Penggugat, telah terbukti dan dikabulkan, namun

jumlah ganti rugi yang dituntut oleh Penggugat atas kerugian immaterial sejumlah Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat jumlah ganti rugi yang dituntut oleh Penggugat akibat kerugian immaterial yang dideritanya sejumlah Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) itu terlalu besar, oleh sebab itu Majelis Hakim berdasarkan analogi kepada kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat yang telah ditandatangani dalam akad *Murabahah* dan akad *Wakalah*, bila Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya atau terlambat membayar angsuran didenda Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) perhari, perjanjian mana menurut majelis hakim harus seimbang dalam menjamin terpenuhi hak Penggugat dengan Tergugat secara bersamaan. Maka majelis hakim menganalogikan denda tersebut dengan denda yang harus ditanggung oleh Tergugat jika terlambat menyerahkan bukti pelunasan hutang kepada Penggugat sejak tanggal 24 Agustus 2017 sampai dengan undangan serah terima yang mencantumkan syarat administrasi pengambilan PPJB dan tanda lunas tanggal 15 Mei 2019 berjumlah 630 hari. Maka majelis hakim sepakat dan menganggap suatu keadilan dengan menghukum Tergugat untuk membayar denda keterlambatan penyerahan jaminan hutang berupa PPJB dan Surat Tanda Lunas sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) perhari dikalikan 630 hari menjadi Rp94.500.000,00 (sembilan puluh empat juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat tidak ilusionir, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk meletakkan Sita Jaminan atas aset Tergugat berupa ruang kantor yang beralamat di Komplek Ruko Mutiara Taman Palem Blok A3 No. 32-33, Jalan Kamal Raya Outler Ring Road Cengkareng Timur, Jakarta Barat 11730;

Menimbang, bahwa dari jawab menjawab dan bukti-bukti yang diajukan, majelis hakim menemukan fakta hukum bahwa objek akad secara hukum berada di bawah kekuasaan Penggugat karena secara hukum telah diserahkan oleh Pemasok kepada Penggugat sejak 28 Maret 2018, sementara bukti kepemilikan masih berada dalam proses pecah sertifikat SHMSRS (sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun) oleh pihak Pemasok. Sementara

Tergugat hanya memegang PPJB yang bukan bukti kepemilikan dan Surat Keterangan Tanda Lunas dan tidak ada indikasi itikad tidak baik dari Tergugat untuk memindahtangankan obyek akad tersebut. Dengan demikian majelis hakim berpendapat bahwa permohonan sita dari Penggugat tidak beralasan sehingga ditolak;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 606 huruf a Rv, Uang Paksa (*Dwangsom*) dapat diancamkan untuk menjamin agar Tergugat melaksanakan apa yang diperintahkan oleh Pengadilan. Oleh karena adanya kekhawatiran dan kecurigaan beralasan dari Penggugat bahwa Tergugat tidak akan menjalankan Putusan dalam perkara ini, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) terhadap Tergugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa mejelis hakim berpendapat bahwa tuntutan Penggugat agar Tergugat membayar *dwangsom* atas keterlambatannya melaksanakan isi putusan *a quo*, tidak dapat dipertimbangkan karena *dwangsom* tidak dapat diterapkan pada tuntutan berupa pembayaran sejumlah uang;

Menimbang, bahwa agar perkara ini tidak berlarut larut dan hanya akan menambah beban kerugian kepada Penggugat, maka Penggugat mohon agar putusan perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun Tergugat melakukan upaya hukum banding, kasasi dan peninjauan kembali maupun perlawanan (*verzet*);

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI ("SEMA") No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan provisionil para hakim diminta oleh Mahkamah Agung untuk tidak gegabah memutus serta merta karena putusan serta merta banyak menimbulkan masalah di kemudian hari, sehingga pada dasarnya putusan serta merta (*uitvoerbarr bij voorrad*) tidak dapat dilaksanakan, kecuali dalam keadaan khusus dan telah mendapat izin dari Ketua Mahkamah Agung. Dasar hukum atas larangan tersebut adalah Pasal 180 ayat (1) *Herzien Inlandsch Reglement* ("HIR"), dan SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil.

Menimbang, bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan alasan khusus dan tidak pula memberikan jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Dengan demikian gugatan Penggugat tentang putusan serta merta tersebut harus ditolak;

**DALAM REKONVENSI:**

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi dalam jawaban pertamanya mengajukan gugatan balik (Rekonvensi) tentang perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi telah memenuhi ketentuan pasal 132 huruf a dan b HIR sehingga dinilai telah memenuhi syarat formil sehingga dapat dipertimbangkan untuk diperiksa lebih lanjut;

Menimbang, oleh karena adanya gugatan Rekonvensi, maka Penggugat Konvensi disebut sebagai Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi disebut Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa segala hal yang telah dipertimbangkan dalam konvensi secara *mutatis mutandis* dianggap telah dipertimbangkan dalam Rekonvensi;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi menuntut agar Pengadilan Agama Tangerang menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji terhadap akad *wakalah* (Surat Kuasa Khusus) Nomor. 9 tanggal 5 Desember 2014 dan akad pembiayaan *murabahah* PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk. dan Ny. Meriana Sihite Nomor 23/2014 tanggal 5 Desember 2014;

Menimbang, bahwa wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur. Adapun syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh seorang debitur sehingga dikatakan dalam keadaan wanprestasi, yaitu:

- Syarat materill, yaitu adanya kesengajaan berupa: a) kesengajaan adalah suatu hal yang dilakukan seseorang dengan di kehendaki dan diketahui

serta disadari oleh pelaku sehingga menimbulkan kerugian pada pihak lain.  
b) kelalaian, adalah suatu hal yang dilakukan dimana seseorang yang wajib berprestasi seharusnya tahu atau patut menduga bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan menimbulkan kerugian.

- Syarat formil, yaitu adanya peringatan atau somasi hal kelalaian atau wanprestasi pada pihak debitur harus dinyatakan dahulu secara resmi, yaitu dengan memperingatkan debitur, bahwa kreditor menghendaki pembayaran seketika atau dalam jangka waktu yang pendek. Somasi adalah teguran keras secara tertulis dari kreditor berupa akta kepada debitur, supaya debitur harus berprestasi dan disertai dengan sangsi atau denda atau hukuman yang akan dijatuhkan atau diterapkan, apabila debitur wanprestasi atau lalai.

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), yang menyatakan bahwa: *“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”*;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal tersebut, maka unsur-unsur *wanprestasi* adalah sebagai berikut: Ada perjanjian oleh para pihak; Ada pihak melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati; Sudah dinyatakan lalai tapi tetap juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian.

Menimbang, bahwa dari jawab menjawab dan bukti-bukti yang diajukan telah ditemukan fakta hukum bahwa Penggugat Rekonvensi belum pernah memberikan peringatan dan teguran kepada Tergugat Rekonvensi untuk melaksanakan isi kesepakatan, sehingga unsur sudah dinyatakan lalai tapi tetap juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian tidak terpenuhi. Sementara Tergugat Rekonvensi telah memenuhi kewajiban dalam melaksanakan prestasi dengan membayar lunas hutangnya sebelum jatuh tempo yang disepakati;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka majelis hakim sepakat menyatakan unsur wanprestasi tidak terpenuhi sehingga



gugatan Penggugat Rekonvensi bahwa Tergugat Rekonvensi telah wanprestasi harus ditolak;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi menuntut agar Pengadilan Agama Tangerang menyatakan bahwa sah dan mengikat *Wakalah* (Surat Kuasa Khusus) Nomor 9 Tanggal 5 Desember 2014 dan Akta Akad Pembiayaan *Murabahah* PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk. dan Ny. Meriana Sihite Nomor 23/2014 tanggal 5 Desember 2014;

Menimbang, berdasarkan bukti T.1 telah terbukti bahwa Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi telah terikat akad *murabahah* No.23/2014 sejak tanggal 5 Desember 2014;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.3 telah terbukti bahwa Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi telah terikat akad *wakalah* No.9 sejak tanggal 5 Desember 2014;

Menimbang, bahwa kesepakatan dalam akad *murabahah* dan akad *wakalah* yang dibuat oleh Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi tersebut tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan dan ketertiban umum dan telah memenuhi ketentuan Penjelasan Pasal 19 (1) Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, karena telah terpenuhi yakni adanya suatu barang (obyek akad yang jelas), harga beli, margin, dan harga jual sesuai dengan yang telah disepakati; dan telah pula sesuai dengan ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*, angka 9 bahwa Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Menimbang, bahwa akad *murabahah* dan akad *wakalah* dibuat oleh Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi atas dasar kemauan sendiri dalam keadaan sadar tanpa ada paksaan dari siapapun, sejak 5 Desember 2014 telah menjadi undang-undang bagi mereka, dengan demikian majelis hakim mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi dan menyatakan akad *Murabahah* No.23/2014 tanggal 5 Desember 2014 dan akad *Wakalah* Nomor 9 Tanggal 5 Desember 2014 sah dan mengikat Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi menuntut agar Pengadilan Agama Tangerang menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menerima obyek akad berupa Apartemen Aeropolis Tower 2 Lantai 6 Unit ACR 2.6.2 Kelurahan Neglasari, Kec. Neglasari, Kota Tangerang, Banten dari Pemasok (PT Perkasa Lestari Permai) dan dokumen jaminan berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Aeropolis Crystal Residence Tower 2, Nomor. 030/PPJB/ACR-II/2014;

Menimbang, bahwa majelis hakim hanya dapat membebaskan sesuatu kewajiban namun tidak dapat menghukum seseorang untuk melaksanakan haknya, karena melaksanakan hak adalah kebutuhan privasi seseorang apakah akan digunakan atau tidak digunakan, dengan demikian majelis hakim berpendapat gugatan Penggugat tidak terbukti sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap semua dalil-dalil dan bukti-bukti yang diajukan para pihak sepanjang tidak dipertimbangkan secara tegas dan jelas, akan tetapi berkaitan dengan perkara ini dianggap telah dipertimbangkan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini dan terhadap bukti-bukti dan lainnya yang tidak ada relevansinya dengan perkara ini, maka patut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan Penggugat Rekonvensi dapat dikabulkan sebagian dan menolak selain dan selebihnya;

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Konvensi dikabulkan sebagian dan ditolak sebagian dan gugatan Rekonvensi dikabulkan sebagian dan ditolak sebagian, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 181 ayat 3 dan pasal 183 HIR maka biaya perkara ini dibebankan kepada Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi secara tanggung renteng yang jumlahnya tercantum dalam amar putusan;

Mengingat bunyi pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang berlaku serta dalil-dalil hukum yang berkenaan dengan perkara ini;

**MENGADILI**

**DALAM KONVENSI:**

**Dalam Eksepsi:**

Menolak eksepsi Tergugat.

**Dalam Pokok Perkara:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Konvensi terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH);
3. Menghukum Tergugat Konvensi untuk membayar ganti rugi immaterial yang dialami oleh Penggugat Konvensi sejumlah Rp94.500.000,00 (sembilan puluh empat juta lima ratus ribu rupiah);
4. Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk selain dan selebihnya;

**DALAM REKONVENSI:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian.
2. Menyatakan sah dan mengikat akad *murabahah* No.23/2014 tanggal 5 Desember 2014 dan akad *wakalah* Nomor 9 tanggal 5 Desember 2014.
3. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya.

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Membebaskan biaya perkara secara tanggung renteng kepada Penggugat Konvensi Rp351.000,00 (tiga ratus lima puluh satu ribu rupiah) dan kepada Tergugat Konvensi sejumlah Rp350.000,00 (tiga ratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian putusan ini dijatuhkan di Tangerang dalam permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Jumat, tanggal 4 Oktober 2019 Masehi bertepatan dengan tanggal 5 Safar 1441 Hijriah, oleh kami Hj. Musidah, S.Ag., M.H.I. sebagai Ketua Majelis, Endin Tajudin, S.Ag., M.H. dan Hj. Yayuk Afianah, S.Ag., M.A. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan diucapkan pada hari itu juga dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dengan dibantu Muhlis, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti, dihadiri oleh Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi;

Ketua Majelis

Hj. Musidah, S.Ag., M.H.I.

Hakim Anggota I

Hakim Anggota II

Endin Tajudin, S.Ag., M.H.

Hj. Yayuk Afiyanah, S.Ag., M.A.

Panitera Pengganti

Muhlis, S.H., M.H.,

Perincian Biaya Perkara:

1. Biaya Pendaftaran : Rp30.000,00
2. Biaya ATK Perkara : Rp75.000,00
3. Biaya Panggilan : Rp560.000,00
4. Biaya PNBPN Panggilan : Rp20.000,00
5. Biaya Redaksi : Rp10.000,00
6. Biaya Materai : Rp6.000,00

Jumlah Rp701.000,00 (tujuh ratus satu ribu rupiah).