

PUTUSAN

Nomor 14/Pdt.G/2024/PTA.Mdn

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA  
PENGADILAN TINGGI AGAMA MEDAN

Dalam tingkat banding telah memeriksa, mengadili dan memutus dengan hakim majelis, perkara ekonomi syariah antara:

**PT. BANK SYARIAH INDONESIA. Tbk**, d/h. **PT. BANK BRI SYARIAH**, Area Retail Collection, Restructuring & Recovery ACR Medan Kota, berkantor di Jalan A.H. Nasution, Komplek Metrolink No. A20-A21 Lt. 3, Kelurahan Pangkalan Masyhur, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan. Dalam hal ini memberi kuasa kepada: Himpun Yunus Pulungan, Rio Chaifar, Agung Al-Asyary, Fakhriza, Prawoto, Suhartono dan Bambang Dwi Nugroho, para Pejabat di Bank Syariah Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 03/565-KUA/ Area Medan Kota yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Medan Nomor: 1613/VIII/2023 Tanggal 16 Agustus 2023 dan Surat Tugas Nomor: 03/566-3/Area Medan Kota tanggal 14 Agustus 2023, dahulu sebagai Tergugat sekarang Pemanding;

melawan

**DAUD, ST. atau DAUD Sarjana Teknik**, NIK: 1271170702790002, tempat/tanggal lahir: Jakarta/07-02-1979 (umur 44 tahun), agama Kristen Protestan, pendidikan S1, bertindak sebagai Direktur PT. Dakarindo Nur Abadi, berkantor di Jalan Haji Adam Malik No. 153 G, Kelurahan Sei Agul, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara. Dalam hal ini memberi kuasa kepada: Ismail Mirun, SH., Brata Tri

*Hlm.1 dari 26 Hlm. Putusan No. 14/Pdt.G/2024/PTA.Mdn*

Saputra, SH., dan Muhammad Akbar Siregar, SH, Advokat pada Kantor Advokat/Konsultan Hukum Edi Ismail Mirun, SH. & Rekan yang beralamat di Jalan Sultan Hasanuddin No. 69 Kota Binjai, Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Medan Nomor: 1617/VII/2023 tanggal 30 Juli 2023, dahulu sebagai Penggugat sekarang Terbanding;

Pengadilan Tinggi Agama tersebut;

Telah mempelajari berkas perkara yang dimohonkan banding;

### **DUDUK PERKARA**

Mengutip segala uraian tentang hal ini sebagaimana termuat dalam Putusan Pengadilan Agama Medan Nomor 1984/Pdt.G/2023/PA.Mdn, tanggal 20 Desember 2023 Masehi bertepatan dengan tanggal 7 Jumadil Akhir 1445 *Hijriyah*, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian.
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum membiarkan objek agunan berupa: 1 (unit) bangunan rumah dan tanah dengan SHM Nomor: 340/Kelurahan Dwikora dikuasai pihak penjual yang mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian.
3. Menetapkan kerugian materil Penggugat sebesar Rp272.500.000,- (dua ratus tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah).
4. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian materil Penggugat sebesar Rp272.500.000,- (dua ratus tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) secara tunai, setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap, dengan ketentuan apabila Tergugat enggan melaksanakannya, maka pokok hutang Penggugat dikurangi jumlah kerugian dimaksud.
5. Menetapkan kewajiban Tergugat berupa mengosongkan objek agunan sebagaimana tersebut pada poin 2 amar putusan ini dari penguasaan pihak lain.
6. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan objek agunan dimaksud setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap, dengan ketentuan apabila

*Hlm.2 dari 26 Hlm. Putusan No. 14/Pdt.G/2024/PTA.Mdn*

Tergugat enggan melaksanakannya, maka pengosongan objek agunan dilakukan oleh Penggugat dan biayanya akan dikonversi dengan kewajiban Penggugat membayar pokok hutangnya dengan cara pokok hutang Penggugat dikurangi biaya pengosongan dimaksud.

7. Menetapkan kewajiban Penggugat membayar pokok hutang sampai saat ini sebesar Rp845.378.713,00 (delapan ratus empat puluh lima juta tiga ratus tujuh puluh delapan ribu tujuh ratus tiga belas rupiah) tanpa kewajiban membayar Margin dan tanpa kewajiban membayar penalty, dengan ketentuan jumlah tersebut akan diperhitungkan kembali bilamana kewajiban Tergugat sebagaimana tersebut pada poin 4 dan poin 6 amar putusan ini tidak terlaksana;
8. Menghukum Penggugat untuk membayar pokok hutang sebesar Rp845.378.713,00 (delapan ratus empat puluh lima juta tiga ratus tujuh puluh delapan ribu tujuh ratus tiga belas rupiah) setelah Tergugat melaksanakan kewajibannya sebagaimana tersebut pada poin 4 amar putusan ini dan setelah objek agunan terlaksana pengosongannya, dengan cara angsuran sebesar Rp25.617.536,76 (dua puluh lima juta enam ratus tujuh belas ribu lima ratus tiga puluh enam koma tujuh puluh enam rupiah) setiap bulan selama 33 (tiga puluh tiga) bulan, dengan ketentuan jumlah pokok hutang dan angsurannya tersebut disesuaikan kembali oleh Penggugat dan Tergugat bilamana adanya konversi dari kewajiban Tergugat yang tidak terlaksana;
9. Menghukum Penggugat untuk membayar kewajibannya sebagaimana tersebut pada poin 8 amar putusan ini kepada Tergugat secara sukarela, dengan ketentuan apabila Penggugat tidak melaksanakannya atau setelah diperingatkan namun tetap menunggak pembayaran angsuran sebanyak 2 (dua) kali angsuran berturut-turut, maka objek agunan akan dilelang menurut peraturan perundang-undangan;
10. Menghukum Penggugat dan Tergugat mematuhi dan melaksanakan isi putusan ini secara sukarela. Apabila Penggugat dan Tergugat enggan melaksanakannya, maka akan dilakukan eksekusi menurut peraturan perundang-undangan;

11. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.
12. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp240.000,00 (dua ratus empat puluh ribu rupiah).

Bahwa dalam Berita Acara Sidang Pengadilan Agama Medan tanggal 30 Agustus 2023 disebutkan bahwa saat mediasi Penggugat dan Tergugat hadir dan masing-masing pihak telah menunjuk Mediator Prof, Dr. H. Pagar Hasibuan, S.H.,M.A., selaku mediator bersertifikat pada Pengadilan Agama Medan akan tetapi sesuai Laporan Hasil Mediator tanggal 13 September 2023 yang menerangkan bahwa upaya perdamaian dalam proses mediasi tidak berhasil.

Bahwa dalam berita acara sidang disebutkan putusan diucapkan pada hari Rabu tanggal 20 Desember 2023 Masehi bertepatan dengan tanggal 7 Jumadil Akhir 1445 *Hijriyah* dan pada saat putusan diucapkan, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat hadir secara elektronik;

Bahwa Akta Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Medan menyatakan bahwa Tergugat pada tanggal 2 Januari 2024 telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Agama Medan Nomor 1984/Pdt.G/2023/PA.Mdn, tanggal 20 Desember 2023 Masehi bertepatan dengan tanggal 7 Jumadil Akhir 1445 *Hijriyah* dan telah membayar lunas panjar biaya banding pada tanggal 1 Januari 2024 sebelum Panitera membuat akta banding;

Bahwa Akta Permohonon Banding Pembanding telah diberitahukan kepada Terbanding pada tanggal 02 Januari 2024;

Bahwa Pembanding telah mengajukan memori banding bertanggal 09 Januari 2024 yang telah diterima oleh Panitera Pengadilan Agama Medan pada tanggal 09 Januari 2024 yang pada pokoknya memohon agar;

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Banding dari PEMBANDING / TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Agama Medan 1984/Pdt.G/2023/PA.Mdn tanggal 20 Desember 2023;

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi PEMBANDING / TERGUGAT;

2. Menyatakan Pengadilan Agama Medan tidak berwenang dalam mengadili dan memutus perkara ini;
3. Menyatakan gugatan TERBANDING/ PENGGUGAT tidak dapat diterima;

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan TERBANDING/ PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum TERBANDING/ PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon dijatuhkan putusan dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa memori banding tersebut telah pula diberitahukan kepada Terbanding tanggal 10 Januari 2024;

Bahwa Terbanding telah mengajukan kontra memori banding bertanggal 23 Januari 2024 yang telah diterima oleh Panitera Pengadilan Agama Medan pada tanggal 29 Januari 2024 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding pada tanggal 30 Januari 2024;

Bahwa kepada Pembanding telah diberitahukan untuk memeriksa berkas (*inzage*) berdasarkan surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding pada tanggal 5 Januari 2024, sedangkan kepada Terbanding telah diberitahukan pada tanggal 4 Januari 2024;

Bahwa Pembanding dan Terbanding tidak datang untuk menggunakan haknya memeriksa berkas perkara (*inzage*) sesuai dengan Surat Keterangan Panitera Pengadilan Agama Medan Nomor 1984/Pdt.G/2023/PA.Mdn masing-masing tanggal 24 Januari 2024;

Bahwa permohonan banding Pembanding yang menyatu dengan berkas perkara telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Agama Medan dengan Register Nomor 14/Pdt.G/2024/PTA.Mdn tanggal 25 Januari 2024 *Miladiyah* bertepatan dengan tanggal 13 Rajab 1445 *Hijriyah* dan telah diberitahukan kepada Pembanding dan Terbanding dengan surat Nomor 26/PAN.PTA.W2.A/I/202 tanggal 25 Januari 2024;

Bahwa pendapat masing-masing Hakim dalam majelis ini telah tercantum dalam *Adviseblad* yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

### **PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa Pembanding telah mengajukan permohonan banding kepada Pengadilan Agama Medan pada tanggal 02 Januari 2024 terhadap Putusan Pengadilan Agama Medan Nomor 1984/Pdt.G/2023/PA.Mdn tanggal 20 Desember 2023 Masehi bertepatan dengan tanggal 7 Jumadil Akhir 1445 *Hijriyah* dan berdasarkan Akta Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Medan tanggal 02 Januari 2024 yang mengajukan adalah Tergugat yang diwakili kuasanya Himpun Yunus Pulungan, Pejabat di Bank Syariah Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 03/565-KUA/ Area Medan Kota yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Medan Nomor: 1613/VIII/2023 Tanggal 16 Agustus 2023 dan Surat Tugas Nomor: 03/566-3/Area Medan Kota tanggal 14 Agustus 2023, oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan berpendapat permohonan banding telah diajukan oleh orang yang mempunyai *legal standing* dalam mengajukan upaya hukum banding;

Menimbang, bahwa karena permohonan banding diajukan pada hari ketiga belas setelah putusan diucapkan, oleh orang yang mempunyai *legal standing* dan lagi pula berdasarkan SKUM yang dicap dengan LUNAS oleh Kasir ternyata Pembanding telah membayar biaya banding pada tanggal 01 Januari 2024, maka berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 7 ayat (1) dan ayat (4) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, permohonan banding diajukan oleh Tergugat /Pembanding yang mempunyai *legal standing* dan masih dalam tenggang waktu serta dengan tata cara permohonan banding yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, karenanya permohonan banding tersebut secara formil dinyatakan dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan memeriksa tata cara pemeriksaan perkara yang dilakukan Majelis Hakim Pengadilan Agama Medan, termasuk di dalamnya upaya damai dan

mediasi yang dilaksanakan oleh Prof, Dr. H. Pagar Hasibuan, S.H.,M.A maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan berkesimpulan pemeriksaan perkara telah dilakukan mediasi dan telah sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak dapat menerima putusan yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Medan sehingga Tergugat mengajukan permohonan banding pada tanggal 2 Januari 2024 atas Putusan Pengadilan Agama Medan Nomor 1984/Pdt.G/2023/PA.Mdn, tanggal 20 Desember 2023 Masehi bertepatan dengan tanggal 7 Jumadil Akhir 1445 *Hijriyah* dan Pemanding telah mengajukan keberatannya dalam memori banding bertanggal 09 Januari 2024 yang telah diterima oleh Panitera Pengadilan Agama Medan pada tanggal 09 Januari 2024;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan mempelajari dengan seksama seluruh berkas perkara, termasuk di dalamnya salinan resmi Putusan Majelis Hakim Pengadilan Agama Medan Nomor 1984/Pdt.G/2023/PA.Mdn, tanggal 20 Desember 2023 Masehi bertepatan dengan tanggal 7 Jumadil Akhir 1445 *Hijriyah* dan keberatan Pemanding yang dikemukakannya pada memori bandingnya, begitu juga dengan tanggapan yang dikemukakan oleh Penggugat/Terbanding pada kontra memori bandingnya, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan akan memeriksa ulang dan mengadili seluruh gugatan Penggugat/Terbanding yang pada pokoknya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi Agama Medan sependapat dengan putusan Pengadilan Agama Medan Nomor 1984/Pdt.G/2023/PA.Mdn, tanggal 20 Desember 2023 Masehi bertepatan dengan tanggal 7 Jumadil Akhir 1445 *Hijriyah* yang mengabulkan gugatan Penggugat sebagian yang diajukan oleh Terbanding, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan membaca dengan seksama pertimbangan hukum Majelis Hakim

Pengadilan Agama Medan dan memori banding Pembanding yang keberatan atas putusan Majelis Hakim Pengadilan Agama Medan pada bagian eksepsi ini, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan menyimpulkan bahwa keberatan eksepsi, Pembanding adalah mengenai dua hal, yaitu 1. mengenai Kewenangan Pengadilan Agama Medan untuk mengadili perkara ini dan 2. kurangnya pihak dalam perkara ini, terhadap eksepsi Pembanding tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Agama Medan dengan tambahan pertimbangan hukum sebagai berikut;

1. Kewenangan Mengadili

Menimbang, bahwa tentang keberatan Pembanding atas pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Agama Medan yang menolak eksepsi Pembanding tentang kewenangan mengadili dan telah memutus perkara ini, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Agama Medan dengan tambahan pertimbangan hukum sebagai berikut;

Bahwa Pembanding merupakan Bank yang mempunyai kedudukan di Medan dan Terbanding juga berdomisili di Medan dan jaminan pembiayaan yang diberikan oleh Terbanding kepada Pembanding juga adalah di Medan dan menurut ketentuan Pasal 142 *R. Bg*, maka ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1338 KUH. Perdata tidak dapat berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuat perjanjian tersebut, karena menurut ketentuan Pasal 1337 KUH. Perdata bahwa kalau perjanjian tersebut bertentangan dengan ketentuan undang-undang maka perjanjian tersebut tidak mengikat, berbeda halnya perjanjian yang memilih Lembaga Penyelesaian sengketa antara Pengadilan dengan Arbitrase dan dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa sudah jelas disebutkan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang di dalamnya ada perjanjian mengenai Arbitrase, maka memilih penyelesaian melalui Arbitrase merupakan perjanjian yang tidak bertentangan dengan undang-undang, oleh karena itu para pihak terikat dengan perjanjian tersebut;



Bahwa selain pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan memberikan pertimbangan bahwa dalam Akad Nomor 10 tanggal 28 September 2017 tentang Akad Pembiayaan *Murabahah* disebutkan bahwa kedudukan Notarisnya adalah di Deli Serdang dan Wilayah Hukumnya adalah seluruh Indonesia dan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan, PPATnya adalah berkedudukan di Medan dan Wilayah Hukumnya di Medan karena obyek yang menjadi jaminan adalah di Medan, oleh karena itu tidak cukup alasan bagi Pembanding mengajukan eksepsi bahwa Pengadilan Agama Medan tidak berwenang mengadili perkara ini, karena Wilayah Hukum dari Notarisnya adalah seluruh Indonesia, tetapi PPAT nya hanya untuk Kota Medan, karena dengan asas cepat sederhana dan biaya ringan sebagaimana tersebut dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang dihubungkan dengan asas *Actor sequatur forum rei*, maka Pengadilan Agama Medan berwenang menyelesaikan perkara ini;

## 2. Kurang Pihak

Menimbang, bahwa tentang keberatan Pembanding atas pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Agama Medan yang menolak eksepsi Pembanding tentang kurang pihak dan telah memutus perkara ini, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Agama Medan dengan tambahan pertimbangan hukum sebagai berikut;

Bahwa yang digugat oleh Terbanding pada gugatannya ini pada persidangan tingkat pertama adalah karena adanya perbuatan melawan hukum atas perbuatan jual beli *murabahah* antara Pembanding dengan Terbanding dan benda yang dibeli oleh Terbanding dari Pembanding tidak bisa dimanfaatkan oleh Terbanding karena belum ada penyerahan dari Pembanding kepada Terbanding dan kenyataannya obyek jual beli *murabahah* masih dikuasai oleh pihak ketiga yang seharusnya benda yang dibeli oleh Terbanding dari Pembanding dengan sistem jual beli *murabahah* dapat dimanfaatkan oleh Terbanding;

Bahwa yang dituntut oleh Terbanding sebagai Penggugat pada persidangan pengadilan tingkat pertama adalah agar obyek yang menjadi jual beli diserahkan kepada Terbanding oleh Pembanding dan berdasarkan dalil yang dikemukakan oleh Pembanding dalam jawabannya, alat bukti yang dikemukakan oleh Pembanding (T.3) disebutkan bahwa Pembanding mewakilkan kepada Terbanding untuk mencari obyek jual beli sesuai dengan spesifikasi yang disebutkan dalam akad dan Terbanding telah mencari dan menemukan bendanya dan benda tersebut telah diserahkan kepada Pembanding dan dalam persidangan tidak ditemukan alat bukti bahwa Pembanding telah menyerahkan obyek *murabahah* kepada Terbanding, karena dalam sistem jual beli *murabahah*, Pembanding sebagai Bank mewakilkan kepada Terbanding untuk membeli obyek *murabahah* atas nama Bank dan menurut hukum obyek tersebut adalah menjadi milik Bank, karena yang diperjualbelikan merupakan milik Bank, tetapi belum ada akta yang merupakan bukti adanya *qabad atau penyerahan yang lazimnya dalam akad jual beli murabahah dengan sistem wakalah* sebagai bukti terjadinya perpindahan hak milik secara ril dari Pembanding kepada Terbanding;

Bahwa perbuatan Pembanding untuk menyerahkan obyek *murabahah* dalam keadaan kosong tidak ada kaitannya dengan PPAT dan NOTARIS, karena yang dituntut oleh Terbanding kepada Pembanding adalah menyerahkan obyek *murabahah* dengan kondisi Terbanding dapat memanfaatkannya secara bebas dan sempurna dan bagaimana caranya agar obyek jual beli *murabahah* dapat diserahkan Pembanding kepada Terbanding itu adalah semata-mata urusan pribadi Pembanding sebagai penjual barang yang dibeli oleh Terbanding dari Pembanding, karena itu gugatan Terbanding tidak termasuk kurang pihak;

#### DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi Agama Medan sependapat dengan putusan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Agama Medan pada bagian pokok perkara dalam putusan Pengadilan Agama Medan Nomor 1984/Pdt.G/2023/PA.Mdn, tanggal 20 Desember 2023 Masehi bertepatan dengan tanggal 7 Jumadil Akhir 1445 *Hijriyah* yang mengabulkan

gugatan Penggugat sebagian yang diajukan oleh Terbanding, dengan tambahan pertimbangan hukum sebagai berikut:

Bahwa terhadap alat bukti yang diajukan oleh Pemanding dan Terbanding, Majelis Hakim Pengadilan Agama Medan telah memberikan pertimbangan hukum dan Pemanding juga tidak keberatan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Agama Medan tentang pertimbangan hukum mengenai alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat, oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan sependapat dengan pertimbangan hukum mengenai penilaian alat bukti yang diajukan oleh Pemanding dan Terbanding;

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Agama Medan dalam pertimbangannya tentang gugatan pokok dari Terbanding mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pemanding karena tidak menyerahkan obyek jual beli *murabahah* kepada Terbanding dan berdasarkan alat bukti yang dikemukakan oleh Pemanding tidak ditemukan alat bukti tentang adanya penyerahan obyek jual beli *murabahah* dan yang terbukti sesuai dengan alat bukti T.3 adalah mengenai akad wakalah pada Pasal 1 angka 4 disebutkan paling lambat 3 (tiga) hari kerja setelah tanggal akad wakalah, yaitu tanggal 28 September 2017 Terbanding sebagai wakil dari Bank untuk membelikan barang harus sudah menyerahkan kepada Pemanding barang yang dibeli dan dari seluruh alat bukti yang diajukan oleh Pemanding tidak terdapat alat bukti yang menunjukkan bahwa Pemanding telah menyerahkan obyek jual beli *murabahah* kepada Terbanding, oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Agama Medan tentang Pemanding yang melakukan perbuatan melawan hukum karena belum menyerahkan obyek jual beli *murabahah* kepada Terbanding berupa tanah berikut dengan bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik dengan Nomor: 340/Kel. Dwikora atas nama Doktorandus Jasper Batumamak Pasaribu ditukar menjadi Nomor: 02980/Kel. Sei Sikambing C-II atas nama Daud, ST, pada hal Terbanding telah membayar lunas harga rumah tersebut;

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Agama Medan dalam pertimbangan hukumnya mengabulkan gugatan Terbanding tentang kerugian materil yang diderita oleh Terbanding akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pemanding yang belum menyerahkan tanah seluas 601 M<sup>2</sup> berikut dengan bangunan di atas dengan alas hak Sertifikat Hak Milik dengan Nomor: 340/Kel. Dwikora atas nama Doktorandus Jasper Batumamak Pasaribu ditukar menjadi Nomor: 02980/Kel. Sei Sikambing C-II atas nama Daud, ST dan dalam memori bandingnya, Pemanding keberatan dengan putusan Majelis Hakim Pengadilan Agama Medan yang mengabulkan tuntutan tersebut dengan alasan bahwa tidak ada kewajiban pakai pengacara dalam berperkara sehingga pihak lawan tidak dapat dibebankan untuk memikul biaya kerugian akibat dari adanya biaya tersebut dan terhadap keberatan ini Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut;

Bahwa terhadap dalil Pemanding yang mengutip putusan Mahkamah Agung Nomor 635 K/Sip/1973 tanggal 4 Juli 1974 tentang tidak ada keharusan mempergunakan pengacara atau kuasa hukum dalam berperkara, maka menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan kasusnya adalah apabila biaya yang dibebankan kepada Pemanding dalam perkara yang Pemanding sendiri sebagai pihaknya dalam perkara yang sedang berjalan, karena dalam Pasal 193 R. Bg telah diuraikan mengenai komponen biaya perkara, sedangkan dalam kasus kerugian yang digugat oleh Terbanding adalah kerugian akibat dari Terbanding memakai kuasa dalam mengupayakan untuk memperoleh haknya, tetapi tidak dalam perkara ini dan Terbanding dapat dibuktikan kerugiannya, oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan sependapat dengan Majelis Hakim Pengadilan Agama Medan tentang memasukkan uang yang dikeluarkan Terbanding sebagai kerugian materil akibat dari adanya perbuatan melawan hukum dengan cara Pemanding tidak menyerahkan obyek jual beli *murabahah* kepada Terbanding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka keberatan Pembanding sebagaimana diuraikan dalam memori banding tidak beralasan hukum oleh karenanya tidak perlu dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Putusan Pengadilan Agama Medan Nomor 1984/Pdt.G/2023/PA.Mdn, tanggal 20 Desember 2023 Masehi bertepatan dengan tanggal 7 Jumadil Akhir 1445 *Hijriyah* tersebut harus dikuatkan. Namun demikian rumusan amar putusannya kurang tepat, sehingga Pengadilan Tinggi Agama Medan akan memperbaiki rumusan amar putusannya dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa dalam sistem kredit pemilikan rumah dalam Perbankan Konvensional yang melakukan jual beli adalah debitur langsung kepada pihak ketiga sebagai pemilik obyek yang akan diperjualbelikan dan bank hanya memberikan pinjaman kepada debitur, jadi Bank sifatnya sebagai kreditur bagi nasabah yang akan membeli rumah dan Bank tidak terlibat dalam proses pembelian rumah selain menyediakan dana pinjaman bagi Nasabah debitur;

Bahwa dalam sistem ekonomi syariah, tidak dikenal adanya pinjaman uang atau kredit dalam penyaluran dana kepada masyarakat, tetapi dalam penyaluran dana kepada masyarakat dikenal dengan sistem pembiayaan dalam hal ini adalah pembiayaan *murabahah*, yaitu Bank sebagai penjual dan Nasabah sebagai pembeli dan karena Bank tidak punya stok barang yang akan diperjualbelikan, maka mekanisme yang ditempuh adalah, Pertama Nasabah mengajukan permohonan untuk membeli barang dengan spesifikasi tertentu yang disepakati antara Nasabah dengan Bank, tetapi Nasabah tidak mempunyai uang kontan untuk membeli rumah tersebut, lalu kemudian, Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan dan Bank menyetujui;

Bahwa peruntukan pembiayaan yang diberikan Bank kepada Nasabah dalam hal ini adalah untuk membeli rumah dari Bank sebagai pemilik rumah dan Bank sepakat dengan akad jual beli *murabahah* tersebut, tetapi karena Bank senyatanya tidak mempunyai rumah yang akan dijual sesuai dengan

spesifikasi yang disebutkan oleh Nasabah, maka Bank berwakil kepada Nasabah untuk mencari rumah tersebut atas nama Bank sebagaimana tersebut pada alat bukti T.3 dan sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati antar Bank Pemberi Kuasa dan Nasabah sebagai wakil atau penerima kuasa dari Bank dengan ketentuan bahwa benda yang dibeli oleh Nasabah dari pihak ketiga dengan sistem jual beli adalah milik Bank, bukan milik Nasabah dan Nasabah harus membuat akad jual beli dengan Akta di bawah tangan sama halnya dengan Akad Wakalah (T.3), agar terlihat adanya akad jual beli *murabahah* antara Bank dan Nasabah, sedangkan Akta Nomor 10 tanggal 28 September 2017 merupakan akta perjanjian utang antara Pembanding dengan Terbanding, dengan kegunaan untuk membeli rumah dengan spesifikasi yang disebutkan dalam akad tersebut dan uang yang diperoleh Terbanding dari Pembanding dengan akad pembiayaan *murabahah* dijadikan sebagai pelunasan untuk harga rumah yang dibeli Nasabah sebagai wakil dari Bank, dalam hal ini Pembanding sebagai penjual dan Terbanding sebagai pembeli;

Bahwa dalam Pasal 1457 KUH. Perdata disebutkan bahwa “perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli dimana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang dalam jual beli dengan obyek Sertifikat Hak Milik Nomor: 02980/Kel. Sei Sikambing C-II dan jual beli antara Terbanding dengan pihak ketiga sebagai pemilik tanah berikut dengan rumah yang ada di atasnya, tetapi status Terbanding adalah sebagai kuasa dari Pembanding sebagaimana tersebut dalam akad wakalah (bukti T.3), bukan sebagai pembeli atas namanya dirinya sendiri dan Terbanding telah membayar lunas harga tanah dengan luas 601 M<sup>2</sup> berikut dengan bangunan rumah di atasnya dengan cara mengajukan pembiayaan kepada Pembanding dan sampai saat ini akad penyerahan dari Bank kepada Nasabah tentang obyek jual beli tersebut belum ada dan dalam Pasal 1459 KUH. Perdata disebutkan bahwa “Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si Pembeli selama penyerahan belum dilakukan menurut Pasal 612, 613 dan 616.”, oleh karena belum ada

penyerahan tersebut, maka obyek jual beli *murabahah* masih statusnya belum ada perpindahan hak dari Pemanding kepada Terbanding;

Bahwa karena Bank Syariah di Indonesia tidak mempunyai Gudang atau stok barang yang akan diperjualbelikan, maka mekanisme jual beli *murabahah* agar sesuai dengan Hukum Ekonomi Syariah adalah Bank membuat akad wakalah kepada Nasabah untuk membeli rumah sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati antara Nasabah dengan Bank dan barang yang menjadi obyek jual beli *Murabahah* yang berasal dari pihak ketiga dalam Akta jual belinya langsung atas nama Nasabah, bukan atas nama Bank, hal ini adalah untuk menghindari pajak ganda yang akan ditanggung oleh Bank dan Nasabah yang mengakibatkan akan menjadikan produk perbankan syariah dengan skim pembiayaan *murabahah* tidak kompetitif, maka untuk menghindari hal tersebut, maka dalam praktiknya pada Perbankan Syariah dengan produk jual beli *murabahah* adalah dengan system wakalah dengan akta di bawah tangan yang harus diikuti dengan adanya jual beli dari Bank kepada Nasabah dan penyerahan benda yang diperjual belikan (معقود عليه) dengan sistem penyerahan sesuai dengan sistem penyerahan yang berlaku pada benda tidak bergerak dalam sistem ekonomi syariah sebagaimana yang dimaksud oleh Pasal 1459 KUH. Perdata;

Bahwa dalam gugatan Terbanding pada angka 5 (lima), Tergugat belum menyerahkan benda yang diperjual belikan (معقود عليه) kepada Penggugat dan Tergugat dalam jawabannya pada angka 3 (tiga) menyebutkan bahwa Tergugat telah memberikan wakalah kepada Penggugat untuk membeli barang atas nama bank dan Tergugat tidak menjawab dalil gugatan Penggugat tentang belum adanya penyerahan benda yang diperjual belikan (معقود عليه) tersebut dan hanya mendalilkan bahwa Penggugat telah diberi wewenang untuk mengecek dan menganalisa kondisi dan keadaan barang dan dalam jawabannya juga dalam akad wakalah itu adalah Penggugat yang membeli barang tersebut adalah atas nama Bank dalam hal ini adalah Tergugat, bukan atas nama Nasabah, dalam hal ini Penggugat sebagaimana tersebut dalam alat bukti T.3, oleh

karena itu secara hukum ekonomi syariah benda yang diperjual belikan ( معقود عليه ) statusnya masih milik Bank/Tergugat;

Bahwa meski dalam akta jual beli nama pemiliknya adalah Terbanding dan telah dijadikan jaminan utang oleh Terbanding kepada Pemanding sesuai dengan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 10 tanggal 28 September 2017 dan kenyataannya sekarang dikuasai oleh pihak ketiga yang merupakan ahli waris dari penjual benda yang diperjual belikan ( معقود عليه ) dan pada saat dilakukan jual beli sampai saat ini Pemanding tidak dapat membuktikan adanya penyerahan barang dari Pemanding kepada Terbanding sebagaimana yang dimaksud Pasal 1459 KUH. Perdata, maka oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan berpendapat Pemanding belum menyerahkan tanah berikut dengan bangunan dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor: 02980/Kel. Sei Sikambing C-II, karenanya Pemanding dihukum untuk menyerahkan tanah berikut dengan bangunannya berdasarkan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor: 02980/Kel. Sei Sikambing C-II kepada Terbanding dalam keadaan kosong;

Bahwa selain dari itu, adanya akad wakalah sebagaimana bukti T.3 yang didalilkan oleh Pemanding bahwa Terbanding membeli barang atas nama Bank merupakan akad standar yang harus dilakukan agar terpenuhi unsur syariah dalam pembiayaan *murabahah*, karena dalam jual beli *murabahah* Bank menjual barang kepada Nasabah, tetapi karena Bank tidak mempunyai stok barang yang akan diperjualbelikan dan juga untuk menghindari pajak ganda dalam transaksi yang akan berakibat tidak kompetitif penyaluran dana pada Perbankan Syariah kepada masyarakat, maka instrument wakalah itu merupakan hal bersifat assessor dalam pembiayaan dengan skim pembiayaan *murabahah*, oleh karena itu dengan akad *wakalah* tersebut, obyek yang diperjualbelikan statusnya masih milik Bank sesuai dengan Akad Wakalah (T.3) dan agar menjadi milik Nasabah dalam hal ini adalah Terbanding harus ada Akad penyerahan barang dari Bank sebagai penjual kepada Nasabah sebagai pembeli dan hal tersebut tidak dapat dibuktikan oleh Pemanding tentang adanya penyerahan



tersebut dan dokumen penyerahan tersebut merupakan Akad standar pada jual beli *murabahah* yang bersifat assesor sama halnya dengan Akad Wakalah;

Bahwa pada Pasal 2 Akad Pembiayaan *Murabahah* Nomor 10 tanggal 28 September 2017 (P.3) adalah akad utang piutang dengan jumlah sesuai dengan harga rumah yang akan dibeli sesuai dengan keinginan Nasabah, bukan akad jual beli, karena Bank sebagai Pembanding tidak mempunyai barang yang akan dijual kepada Terbanding, karenanya Pembanding mewakilkan kepada Terbanding untuk mencari barang yang akan dibelinya dengan spesifikasi yang telah disebutkan dalam Akad pembiayaan *Murabahah* dan selanjutnya barang yang dibeli tersebut dijadikan jaminan atas utang Terbanding kepada Pembanding;

Bahwa dalil yang dikemukakan oleh Pembanding tentang obyek jual beli *murabahah* tersebut diketahui oleh Terbanding masih dalam penguasaan pihak ketiga tidak dapat didalilkan sebagai pembenar bahwa pengosongan obyek jual beli sebagai tanggungjawab Terbanding untuk pengosongannya karena Terbanding yang melakukan jual beli dengan Pembanding, karena sesuai dengan Akad Pembiayaan *Murabahah* Nomor 10 tanggal 28 September 2017 pada Pasal 1 antara Pembanding dengan Terbanding sepakat mengenai spesifikasi barang yang akan dibiayai oleh Terbanding dan selanjutnya dengan alat bukti T.3, Pembanding memberikan wakalah kepada Terbanding untuk mencari dan membeli obyek yang akan dijual secara *murabahah* oleh Pembanding kepada Terbanding dan Terbanding telah memperolehnya dan pada saat jual beli berlangsung, Terbanding tidak mengetahui kalau kelak obyek yang sudah dijual oleh penjualnya akan dikuasai oleh ahli warisnya;

*Bahwa karena Pembanding belum terbukti menyerahkan* benda yang diperjual belikan (معقود عليه) kepada Terbanding dan menurut hukum ekonomi syariah status kepemilikan benda yang diperjual belikan (معقود عليه) masih milik Pembanding, pada hal Terbanding sesuai dengan dalil gugatan Penggugat yang tidak dibantah oleh Tergugat bahwa Penggugat telah membayar lunas harga benda yang diperjual belikan (معقود عليه) sesuai

dengan Akad Pembiayaan *Murabahah* Nomor 10 tanggal 28 September 2017 uangnya diperoleh dengan mengajukan pembiayaan kepada Pembanding dan Terbanding akan membayar dengan sistem angsuran selama 60 (enam puluh) bulan dan Terbanding telah melunasinya sejumlah 27 (dua puluh tujuh) kali angsuran atau selama 27 (dua puluh tujuh) bulan dan sisa 33 (tiga puluh tiga) bulan dan Terbanding menghentikan pembayaran angsuran, karena belum menerima obyek jual beli *murabahah*, yaitu tanah berikut dengan bangunan yang terdapat di atas dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor: 02980/Kel. Sei Sikambing C-II tidak dapat dikategorikan Terbanding sebagai pihak yang melakukan *wanprestasi* dan juga tidak mengemukakan dalil dan alat bukti yang menunjukkan bahwa Terbanding tidak membayar karena tidak mampu membayar, karena Terbanding mendalilkan tidak membayar angsurannya karena Pembanding belum melakukan prestasinya menyerahkan obyek jual beli *murabahah* Sertifikat Hak Milik Nomor: 02980/Kel. Sei Sikambing C-II, oleh karena itu berdasarkan Pasal 1478 KUH. Perdata, maka Terbanding tidak termasuk yang *wanprestasi* dan tidak tergolong pada pembiayaan macet, karena sesuai dengan alat bukti T.12, Terbanding meminta pelunasan pembiayaannya yang menunjukkan kemauan dan kemampuan Terbanding untuk melunasi pembiayaannya;

Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas yang dihubungkan dengan ketentuan Pasal 12 ayat (3) dan Lampiran I POJK No.2/POJK.03/2023 tentang Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan berpendapat Terbanding dihukum untuk melunasi sisa angsuran utang pembiayaannya kepada Pembanding sejumlah 33 (tiga puluh tiga) bulan dengan jumlah setiap bulan Rp28.927.243,00 (dua puluh delapan juta sembilan ratus dua puluh tujuh ribu dua ratus empat puluh tiga rupiah) sesuai Akad Pembiayaan *Murabahah* Nomor 10 tanggal 28 September 2017 dimulai pada bulan dan tahun waktu Pembanding menyerahkan tanah seluas 601 M<sup>2</sup> berikut dengan bangunan di atasnya dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor: 02980/Kel. Sei Sikambing C-II dalam keadaan kosong;

Bahwa terhadap amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Agama Medan pada angka 3 (tiga) dan 4 (empat) mengenai besarnya kerugian materil Penggugat dengan jumlah Rp272.500.000,00 (dua ratus tujuh puluh dua juta lima ratus rupiah), Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh Pemanding tentang jumlah kerugian yang bersifat materi sebagaimana pada alat bukti P.26 dan P.27 yang diajukan oleh Terbanding maka jumlah kerugian tersebut adalah sejumlah pada alat bukti P.26 adalah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dan berdasarkan alat bukti P.27 adalah Rp22.500.000,00 (dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) sehingga jumlah keseluruhannya adalah Rp172.500.000,00 (seratus tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan berpendapat biaya kerugian yang bersifat materi yang dialami oleh Terbanding adalah berjumlah Rp172.500.000,00 (seratus tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap kontra memori banding Terbanding yang merupakan jawaban Terbanding atas memori banding para Pemanding, maka karena pada pokoknya Terbanding sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Agama Medan dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan telah memberikan pertimbangan hukum atas putusan Pengadilan Agama Medan, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan berpendapat kontra memori banding Terbanding tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum sebagaimana telah diuraikan di atas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan berkesimpulan putusan Majelis Hakim Pengadilan Agama Medan Nomor 1984/Pdt.G/2023/PA.Mdn, tanggal 20 Desember 2023 Masehi bertepatan dengan tanggal 7 Jumadil Akhir 1445 *Hijriyah* patut untuk dikuatkan dengan perbaikan amar sebagaimana tersebut di bawah ini;

Menimbang, bahwa namun demikian Hakim Anggota II (**Drs. Zulkifli Siregar, S.H., M.H.**) menyatakan beda pendapat (*dissenting opinion*) dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut:

#### DALAM POKOK PERKARA

Bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya ialah gugatan perbuatan melawan hukum, yaitu Tergugat tidak pernah menyerahkan secara fisik tanah dan rumah kepada Penggugat sebab penjual (Drs. Jasper Batumamak Pasaribu) tetap menguasai sampai beliau meninggal dunia dan dilanjutkan penguasaan fisik kepada ahli warisnya dengan dalil sebagai berikut:

- Penggugat mengajukan *Permohonan Fasilitas Pembiayaan Murabahah* kepada Tergugat dengan “surat permohonan tanggal 10 Juli 2017” (bukti T.1), dan Tergugat telah setuju lalu menerbitkan “Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan Nomor: B. 053/KCP-LP/MKT/08/2017 tanggal 04 September 2017” (bukti P.1 dan T.2) dan selanjutnya diikat dengan “Akad Pembiayaan *Murabahah* No. 10 tanggal 28-09-2017” (bukti T.4);
- Tergugat telah melunasi pembelian rumah kepada pemilik rumah (Drs. Jasper Batumamak Pasaribu) dan SHM Nomor 340/Kelurahan Dwikora a.n. Drs. Jasper Batumamak Pasaribu dialihkan ke a.n. Daud, ST (Penggugat) SHM NO. 02980 telah diterima dan dikuasai Tergugat (bukti T.5) untuk jadi jaminan kredit Penggugat (bukti T.6 dan T.7);
- Setelah Penggugat memenuhi kewajiban sebagaimana poin 4 (empat) di atas (*yang telah dibayar oleh Penggugat adalah sebesar Rp1.508.263.561,- yang diangsur = Rp781.035.561,-*), Tergugat tidak pernah menyerahkan secara fisik tanah dan rumah kepada Penggugat sebab penjual (Drs. Jasper Batumamak Pasaribu) tetap menguasai sampai beliau meninggal dunia dan dilanjutkan penguasaan fisik kepada ahli warisnya. Hal ini bermakna Tergugat membeli tanah dan rumah tidak dalam keadaan kosong yang akhirnya menyulitkan Penggugat untuk membangun usaha di tempat tersebut dan pembangunan fasilitas kantor dan gudang yang direncanakan di atas objek tersebut tidak terlaksana;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam gugatan perbuatan melawan hukum *in casu* adalah apakah Tergugat telah melakukan

perbuatan melawan hukum karena tidak pernah menyerahkan secara fisik tanah dan rumah kepada Penggugat?;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1457 KUHPerdota “perjanjian jual beli” adalah perjanjian antara penjual dan pembeli dimana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang;

Menimbang, bahwa transaksi jual beli diatur pada Pasal 1459 KUHPerdota, berbunyi: “Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si Pembeli selama penyerahan belum dilakukan menurut Pasal 612, 613 dan 616.”;

Menimbang, bahwa ada 2 (dua) macam bentuk penyerahan (*levering*), yaitu penyerahan yuridis (*juridische levering*) dan penyerahan nyata (*eytel jke levering*), dan untuk membedakan kedua macam penyerahan (*levering*) *a quo* maka harus dilihat terlebih dahulu benda yang akan diserahkan, yang dalam hal ini, menurut Pasal 504 KUHPerdota, ada 2 (dua) macam benda, yaitu; benda bergerak (*roerende zaken*) dan benda tidak bergerak (*on roende zaken*). Penyerahan benda bergerak, sesuai Pasal 612 KUHPerdota, dilakukan dengan penyerahan nyata (*eytel jke levering*) oleh atas nama pemilik. Penyerahan (*levering*) benda bergerak (*roerende zaken*) yang demikian adalah sekali gus penyerahan yuridis (*juridische levering*). Sedangkan penyerahan benda tidak bergerak, sesuai Pasal 616 KUHPerdota, dilakukan dengan penyerahan yuridis (*juridische levering*), yaitu dengan surat perjanjian pemindahan kepemilikan (*akta van transport*) yang dilakukan dengan cara membuat akta jual beli di hadapan PPAT;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab menjawab Penggugat dan Tergugat serta bukti T.15 (fotokopi Akta Jual Beli Nomor 993 tahun 2017), T.5 (fotokopi SHM Nomor 02980/Sei Sikambing), T.6 (Fotokopi APHT Nomor 88 tahun 2019) dan T.7 (Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2634) Terbukti fakta, bahwa jual beli atas obyek 1 (unit) bangunan rumah berikut tanah seluas 601 meter persegi, SHM Nomor 340/Kelurahan Dwikora a.n. Drs. Jasper Batumamak Pasaribu yang berubah menjadi SHM Nomor 02980/Kel.

Sei Sikambing C-II a.n. Daud, ST (Penggugat) telah selesai dan tuntas diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat, yaitu secara yuridis (*juridische levering*) dan sekaligus penyerahan nyata (*aitel jke levering*), dan obyek *a quo* pun telah dijadikan jaminan atas perjanjian pembiayaan murabahah dalam Akad Pembiayaan *Murabahah* Nomor 10 tanggal 28 September 2017, maka dengan demikian tidak ada kewajiban dan atau tanggung jawab lagi kepada Tergugat untuk mengosongkan obyek *in casu* dan apabila ternyata obyek *in casu* dikuasai oleh orang lain/pihak ketiga, maka hal tersebut menjadi urusan dan tanggung jawab Penggugat. Hal ini berlaku pula bila di kemudian hari, seandainya, *quad non*, Penggugat wanprestasi/cidera janji, lalu singkat cerita terjadi lelang atas jaminan (obyek *in casu*) oleh Tergugat sebagai penjual dan ternyata Penggugat masih menempati obyek *in casu*, maka siapa pula yang bertanggung jawab mengosongkan?, sudah barang tentu yang bertanggung jawab mengosongkan adalah pemenang lelang (pembeli), bukan penjual (Tergugat);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka, terlepas dari terbukti atau tidaknya penjual (Drs. Jasper Batumamak Pasaribu) yang tetap menguasai obyek *a quo* sampai beliau meninggal dunia dan dilanjutkan penguasaan fisik kepada ahli warisnya (meskipun belum ada bukti), yang akhirnya menyulitkan Penggugat untuk membangun usaha di tempat tersebut, pembangunan fasilitas kantor dan gudang yang direncanakan tidak terlaksana, bukan merupakan kesalahan Tergugat sehingga tidak terbukti Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak terbukti Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum sehingga harus ditolak maka petitum gugatan Penggugat lainnya yang merupakan *assessor* atau *sine quanon* sudah sepatutnya juga ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka seyogyanya putusan Pengadilan Agama Medan Nomor 1984/Pdt.G/2023/PA.Mdn, tanggal 20 Desember 2023 bertepatan dengan tanggal 7 Jumadilakhir 1445 Hijriah harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi Agama Medan mengadili sendiri sebagai berikut:

## MENGADILI:

- I. Menyatakan permohonan banding Pembanding dapat diterima;
- II. Membatalkan Putusan Pengadilan Agama Medan Nomor 1984/Pdt.G/2023/PA.Mdn, tanggal 20 Desember 2023 bertepatan dengan tanggal 7 *Jumadil Akhir* 1445 *Hijriyah*;

## MENGADILI SENDIRI:

### DALAM EKSEPSI

Menolak eksepsi Tergugat

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
  2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara pada tingkat pertama sejumlah Rp240.000,00 (dua ratus empat puluh ribu rupiah);
- III. Menghukum Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena terjadi perbedaan pendapat dalam Majelis Hakim dan telah diusahakan musyawarah dengan sungguh-sungguh tetapi tidak tercapai mufakat, maka berdasar Pasal 30 ayat 3 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Majelis Hakim mengambil putusan dengan suara terbanyak;

### **DALAM EKSEPSI DAN POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa karena Tergugat sebagai pihak yang dikalahkan dalam perkara ini, maka berdasarkan ketentuan Pasal 192 ayat (1) *R.Bg*, Tergugat dihukum untuk membayar biaya pada tingkat pertama dan tingkat banding;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Rechtreglement voor de Buitengewesten*, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 2/POJK.03/2022 tentang

Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah, Putusan Mahkamah Agung dan peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

### **MENGADILI**

- I. Menyatakan permohonan banding Pembanding dapat diterima.
- II. menguatkan Putusan Pengadilan Agama Medan Nomor 1984/Pdt.G/2023/PA.Mdn, tanggal 20 Desember 2023 Masehi bertepatan dengan tanggal 7 Jumadil Akhir 1445 *Hijriyah* dengan perbaikan amar sebagai berikut.

### **DALAM EKSEPSI**

Menolak eksepsi Tergugat.

### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian.
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara tidak menyerahkan kepada Penggugat obyek jual beli *murabahah* berupa tanah dengan luas 601 M<sup>2</sup> berikut satu unit rumah di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 340/Kel. Dwikora atas nama Doktorandus Jasper Batumamak Pasaribu ditukar menjadi Nomor: 02980/Kel. Sei Sikambing C-II atas nama Daud, ST.
3. Menetapkan kerugian materil Penggugat sebesar Rp172.500.000,00 (seratus tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah).
4. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian materil Penggugat sebesar Rp172.500.000,00 (seratus tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) secara tunai.
5. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah seluas 601 M<sup>2</sup> berikut dengan bangunan di atasnya dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor: 340/Kel. Dwikora atas nama Doktorandus Jasper Batumamak Pasaribu ditukar menjadi Nomor: 02980/Kel. Sei Sikambing C-II atas nama Daud, ST dalam keadaan kosong kepada Penggugat.
6. Menghukum Penggugat untuk melunasi sisa utang secara angsuran setiap bulan kepada Tergugat sesuai dengan akad perjanjian pembiayaan



Nomor 10 tanggal 28 September 2017 dimulai pada bulan dan tahun Tergugat menyerahkan tanah seluas 601 M<sup>2</sup> berikut dengan bangunan yang terdapat di atas dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor: 340/Kel. Dwikora atas nama Doktorandus Jasper Batumamak Pasaribu ditukar menjadi Nomor: 02980/Kel. Sei Sikambing C-II atas nama Daud, ST dalam keadaan kosong kepada Penggugat;

7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

#### **DALAM EKSEPSI DAN POKOK PERKARA**

Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp240.000,00 (dua ratus empat puluh ribu rupiah).

III. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara pada tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan pada hari Senin tanggal 19 Februari 2024 *Miladiyah*, bertepatan dengan tanggal 9 Sya`ban 1445 *Hijriyah*, oleh kami Dr. H. Syaifuddin, S.H.,M.Hum. yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Tinggi Agama Medan sebagai Hakim Ketua Majelis, Dr. Drs. H. Paet Hasibuan, S.H., M.A dan Drs. H. Zulkifli Siregar, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis, putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa tanggal 20 Februari 2024 *Miladiyah* bertepatan dengan tanggal 10 Sya`ban 1445 *Hijriyah* dalam sidang terbuka untuk umum oleh kami Dr. H. Syaifuddin, S.H.,M.Hum. sebagai Hakim Ketua Majelis, didampingi oleh Dr. Drs. H. Paet Hasibuan, S.H., M.A dan Drs. H. Zulkifli Siregar, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis dan dibantu oleh Dra. Zuhaira , S.H., M.M sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri Pembanding dan Terbanding;

Hakim Ketua Majelis

Dr. H. Syaifuddin, S.H.,M.Hum.

Hakim Anggota Majelis,

Dr. Drs. H. Paet Hasibuan, S.H., M.A.

Hakim Anggota Majelis,

Drs. H. Zulkifli Siregar, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Dra. Zuhaira, S.H.,M.M.

Rincian biaya:

1.	Administrasi	Rp	130.000,00
2.	Redaksi	Rp	10.000,00
3.	Meterai	Rp	10.000,00
	<b>Jumlah</b>	<b>Rp</b>	<b>150.000,00</b>