

PUTUSAN

Nomor 2539/Pdt.G/2019/PA.Mdn



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Medan yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama dalam persidangan Hakim Majelis telah menjatuhkan putusan dalam perkara Ekonomi Syariah antara pihak-pihak:

dr. TEUKU YOSE MAHMUDDIN AKBAR, umur 39 tahun, agama Islam, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, Pendidikan Strata II, tempat kediaman di Jalan Bakti No. 43 Kelurahan Tanjung Gusta Kecamatan Medan Helvetia Kota Medan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Avrizal Hamdhy Kusuma, S.H., M.H, M. JAMIL SIAGIAN, S.H, dan LINNY SYAHVITRI KUSUMA, S.H., Advokat yang berkantor di AVRIZAL H.K. & REKAN, berkantor di Jalan Kirana I No. 35 Medan, dalam hal ini selaku kuasa berdasarkan surat kuasa khusus bertanggal 27 September 2019, sebagai Pembantah;

Melawan

1. **PIMPINAN CABANG MEDAN PT. BANK MUAMALAT INDONESIA Tbk**, berkedudukan di Jalan Balai Kota No. 10-D Kota Medan. Selanjutnya, disebut: **TERBANTAH I**;
2. **PIMPINAN KANTOR PUSAT PT. BANK MUAMALAT INDONESIA Tbk**, berkedudukan di Jalan Prof. Dr. Satrio Kav. 18 Kuningan Timur - Jakarta Selatan. Selanjutnya, disebut: **TERBANTAH II**;

Dalam hal ini Terbantah I dan Terbantah II diwakili Andri Donny selaku direktur PT Bank Muamalah Indonesia, Tbk dengan memberikan kuasa tanpa hak substitusi kepada, Faisyal Hakim, Fery Astuti, Nathania Astria C., Ade Koes Jafri, Handri Yanto Agung, Ferry Ferdyan, Cindy Permata Dewi,

Iftitah Zahara dan Junaidi kesemuanya selaku karyawan/karyawati PT Bank Muamalah Indonesia Tbk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor; 185/B/DIR-SKU/XI/2019 tertanggal 22 November 2019.

3. **KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MEDAN**, berkedudukan di Gedung Keuangan Negara Unit II Medan - Jalan Pangeran Diponegoro No. 30-A Medan. Dalam hal ini diwakili Tagor Sitanggang, SE plh Kepala Kanwil DJKN Sumatera Utara, memberikan kuasa kepada Tagor Sitanggang, SE, Kunarso SH, M.Ec.Dev., Delvi Manalu, SH., MH., Rizki Karina Azilia, SH, Mariani Panjaitan, SH., Elizabeth Kurniasih Christina dan Siswanto, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-67/MK.6/WKN.02/2019 tertanggal 22 Oktober 2019, Selanjutnya, disebut: **TERBANTAH III**;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah mempelajari surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;

Telah mendengar keterangan Penggugat dan para saksi di persidangan;

DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Medan Nomor 2539/Pdt.G/2019/PA.Mdn, tanggal 01 Oktober 2019, dengan dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa Pembantah sekitar bulan September 2012 bermaksud membeli sebidang tanah seluas 269 m2 berikut bangunan di atasnya, yang terletak di Jalan Bakti No. 43 Kelurahan Tanjung Gusta Kecamatan Medan Helvetia Kota Medan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 1753/Tanjung Gusta, terdaftar a.n. Cut Frieda Arinni, seharga Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) yang sedang berstatus sebagai agunan kredit (utang) dengan jenis Hak Tanggungan di Bank BRI Cabang Iskandar Muda;
2. Bahwa pada waktu itu, Pembantah hanya memiliki uang sebesar Rp 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) sehingga untuk menutupi kekurangannya maka Pembantah mendatangi Terbantah I

- bermaksud meminjam uang (utang) sebesar Rp 420.000.000,- (empat ratus dua puluh juta rupiah) untuk kepentingan take over kredit (ambilalih utang) a.n. Cut Frieda Arinni di Bank BRI Cabang Iskandar Muda;
3. Bahwa atas maksud dari Pembantah, selanjutnya Terbantah I menerangkan sanggup memberi pinjaman uang (utang) sebesar Rp 525.000.000,- (lima ratus dua puluh lima juta rupiah) dengan tenggang waktu pengembalian selama 15 (lima belas) tahun, tetapi pengikatannya akan diberi judul Akad Musyarakah Mutanaqisah;
 4. Bahwa mendengar penjelasan tersebut, Pembantah menolak karena maksud kedatangan Pembantah adalah untuk kepentingan meminjam uang (berutang) untuk tujuan take over kredit (ambilalih utang) yang tidak mengandung riba. Lagi pula, Pembantah tidak memahami tentang Akad Musyarakah Mutanaqisah, tetapi Terbantah I meyakinkan Pembantah bahwasanya Akad Musyarakah Mutanaqisah yang nantinya ditandatangani hanya bersifat formalitas belaka, yang sesungguhnya adalah pinjaman (utang);
 5. Bahwa untuk lebih meyakinkan, selanjutnya Terbantah I menerangkan sebagai bukti status dari uang yang disalurkan merupakan pinjaman (utang), maka nantinya Pembantah akan menandatangani jaminan utang yang disebut: Hak Tanggungan, bukan jaminan yang berkaitan dengan fasilitas Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah;
 6. Bahwa kemudian, Terbantah I meminta Pembantah untuk menandatangani Surat bertanggal 24 September 2012 yang telah dikonsep oleh Terbantah I tanpa memberi kesempatan kepada Pembantah untuk membacanya, tetapi Terbantah I menerangkan berisikan pada pokoknya Pembantah mengajukan permohonan agar Terbantah I memberikan fasilitas pembiayaan musyarakah mutanaqisah untuk pemilikan hunian syariah kongsi dengan nilai sebesar Rp 525.000.000,- (lima ratus dua puluh lima juta rupiah);
 7. Bahwa sehubungan dengan surat permohonan tersebut, Terbantah I membalasnya pada tanggal 13 November 2012 yang pada pokoknya menyetujui permohonan Pembantah untuk meminjam uang (utang), tetapi

formalitas dokumennya tertulis untuk fasilitas pembiayaan musyarakah mutanaqisah untuk pemilikan hunian syariah kongsi dengan nilai sebesar Rp 525.000.000,- (lima ratus dua puluh lima juta rupiah), dengan biaya administrasi sebesar Rp 7.000.000,- (tujuh juta rupiah), sambil Terbantah I menyampaikan secara lisan agar datang membawa isteri pada tanggal 20 November 2012 untuk kepentingan penandatanganan persetujuan Akad serta Akta Pengikatan Hak Tanggungan;

8. Bahwa ketika penandatanganan Akad pada tanggal 20 November 2012, Pembantah kembali mengingatkan Terbantah I mengenai komitmen status penyaluran pinjaman uang (utang), yang dijawab oleh Terbantah I bahwasanya status penyaluran uang dari Terbantah I kepada Pembantah merupakan pinjaman uang (utang), bukan Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah yang dapat disimpulkan dari keadaan-keadaan, berupa: peruntukannya ditujukan Pembantah untuk kepentingan take over kredit (ambilalih utang) di Bank BRI Cabang Iskandar Muda dan Pembantah diminta untuk memberikan jaminan utang yang diikat dengan Hak Tanggungan, sehingga pinjaman uang (utang) Pembantah akan lunas apabila pengembaliannya telah mencukupi sebesar Rp 525.000.000,- (lima ratus dua puluh lima juta rupiah);
9. Bahwa selanjutnya, Pembantah bersedia menandatangani Akad Musyarakah Mutanaqisah dengan nilai sebesar Rp 525.000.000,- (lima ratus dua puluh lima juta rupiah), yang secara formalitas berisikan hal-hal sebagai berikut:
 - a. Syirkah Terbantah I sebesar Rp 525.000.000,- (lima ratus dua puluh lima juta rupiah) atau 87,50%, sedangkan syirkah Pembantah sebesar Rp 75.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) atau 12,50%;
 - b. Rumah yang Pembantah beli dari Cut Frieda Arinni disewakan kepada Pembantah sebesar Rp 1.074.083.400,- (satu milyar tujuh puluh empat juta delapan puluh tiga ribu empat ratus rupiah) selama 180 bulan (15 tahun) atau disewakan dengan rata-rata sebesar Rp 5.967.130,- (lima juta sembilan ratus enam puluh tujuh ribu seratus tiga puluh rupiah) sebulan atau Rp 71.605.560,- (tujuh puluh satu juta

enam ratus lima ribu lima ratus enam puluh) setahun, terhitung bulan November 2012 sampai dengan Desember 2027 dengan nisbah bagi hasil untuk Terbantah I sebanyak 19,35% dengan nilai sebesar Rp 549.085.450,- (lima ratus empat puluh juta delapan puluh lima ribu empat ratus lima puluh rupiah) sedangkan nisbah bagi hasil untuk Pembantah sebanyak 19,35%;

- c. Pengembalian pembiayaan (pembekah) dan pembayaran sewa rumah selama 180 bulan (15 tahun) terhitung bulan November 2012 sampai dengan Oktober 2027 adalah tiap bulan sebesar Rp 5.967.130,- (lima juta sembilan ratus tujuh puluh ribu seratus tiga puluh rupiah), dengan perincian:
 1. Pengembalian pembiayaan (pembekah) milik Terbantah I oleh Pembantah sebesar Rp 525.000.000,- (lima ratus dua puluh lima juta rupiah) dibayar secara bertahap tiap bulan selama 180 bulan (15 tahun), yang untuk bulan pertama sebesar Rp 1.154.630 (satu juta seratus lima puluh empat ribu enam ratus tiga puluh rupiah) dan mengalami kenaikan tiap bulan sekitar 0,9166666667% atau 11% setiap bulan sehingga pembayaran untuk pembelian syirkah pada bulan pertama sebesar Rp 1.165.210 (satu juta seratus enam puluh lima ratus sepuluh rupiah), bulan ketiga sebesar Rp 1.175.900,- (satu juta seratus tujuh puluh lima ribu sembilan ratus rupiah) dan seterusnya. Untuk bulan yang terakhir mengalami kenaikan sebesar 0,951665756% atau 11% sehingga Pembantah harus membayar sebesar Rp 1.194.960,- (lima juta sembilan ratus empat belas ribu empat ratus enam puluh rupiah) sehingga pada bulan yang terakhir berjumlah genap sebesar Rp 525.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah);
 2. Pembayaran sewa rumah untuk Terbantah I sebanyak 80,65% dari nilai sebesar Rp 1.074.083.400,- (satu milyar tujuh puluh empat juta delapan puluh tiga ribu empat ratus rupiah), adalah: Rp 549.085.450,- (lima ratus empat puluh juta delapan puluh lima ribu empat ratus lima puluh) dibayar secara

- pelaksanaan LELANG AGUNAN KREDIT, maka Terbantah I menetapkan dan memperlakukan penyaluran uang kepada Pembantah sebagai pinjam-meminjam uang (utang);
- b. Bahwa oleh karena Terbantah I menetapkan dan memperlakukan penyaluran uang kepada Pembantah sebagai pinjam-meminjam uang (utang), maka Terbantah I dilarang dan atau tidak dibenarkan meminta dan menerima pengembalian pinjaman uang (utang) melebihi pokok pinjaman karena berjalannya waktu (nasiah);
 - c. Bahwa Pembantah sampai dengan bulan Maret 2018 telah melakukan pengembalian pinjaman uang (utang) kepada Terbantah I sebesar Rp 281.106.523,70 (dua ratus delapan puluh satu juta seratus enam ribu lima ratus dua puluh tiga rupiah, tujuh puluh sen), sehingga sisa kewajiban menjadi sebesar Rp 243.893.476,30 (dua ratus empat puluh tiga juta delapan ratus sembilan puluh tiga ribu empat ratus tujuh puluh enam rupiah, tiga puluh sen), sebagaimana telah Pembantah uraikan dalam posita angka (18) dan angka (19.a) di atas;
 - d. Bahwa akan tetapi, Terbantah I meminta kepada Pembantah agar mengembalikan pinjaman uang (utang) melebihi pokok pinjaman, dengan menyatakan Pembantah baru mengembalikan utang pokok sebesar Rp 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah), sebagaimana telah Pembantah uraikan dalam posita angka (18) serta Surat Peringatan I (Kesatu) bertanggal 08 Agustus 2018, Surat Peringatan II (Kedua) bertanggal 25 Oktober 2018, dilanjutkan dengan Surat Peringatan III (Ketiga) bertanggal 23 Januari 2019 sebagaimana telah Pembantah uraikan dalam posita angka (17) dan angka (20);
 - e. Bahwa permintaan dari Terbantah I agar Pembantah mengembalikan pinjaman uang (utang) melebihi pokok pinjaman dilarang dan atau tidak dibenarkan menurut prinsip syariah, yang dikualifikasikan sebagai pendapatan yang tidak sah (batil) yang disebut dengan istilah riba;
 - f. Bahwa seandainya Terbantah I secara jujur dan terbuka menerapkan prinsip syariah dalam pinjam-meminjam uang (utang) kepada