

### **BAB III**

#### **KAJIAN DAN PEMETAAN POKOK BAHASAN**

##### **A. Uraian Putusan Nomor 847/Pdt.G/2019/PA.Tng**

Pada pembahasan ini, Peneliti menguraikan putusan secara sistematis atau sesuai dengan aturan penyusunan putusan sebagaimana yang diatur dalam Surat Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia (selanjutnya disebut SK KMA) Nomor 359/KMA/SK/XII/2022 tanggal 16 Desember 2022 tentang Template Pedoman Penulisan Putusan/Penetapan Pengadilan Tingkat Pertama dan Tingkat Banding pada Empat Lingkungan Peradilan di Bawah Mahkamah Agung beserta lampiran-lampirannya, sehingga pembahasan dibagi kepada tiga bagian, pertama kepala putusan, kedua isi putusan, dan ketiga kaki putusan, selanjutnya disambung dengan resume kasus posisi agar dapat memetakan kajian dan pokok bahasan, semuanya diuraikan sebagai berikut:

##### **1. Kepala Putusan**

Kepala putusan terdiri dari judul, nomor putusan, Basmalah, dan Irah-Irah, sehingga pembaca dapat memahami bahwa ini adalah sebuah putusan dengan nomor perkara 847/Pdt.G/2019/PA.Tng yang diputus oleh PA Tangerang, tidak lupa dimuat kalimat basmalah yang memang menjadi ciri khas dan kesakralan putusan atau penetapan Pengadilan Agama atau Mahkamah Syar'iyah, serta dimuat irah-irah berupa kalimat "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" sehingga putusan tidak sembarangan diputuskan dan akan dipertanggungjawabkan kepada Allah SWT. Kemudian dilanjutkan dengan klasifikasi perkara yang ditangani, yakni telah dituliskan perkara ekonomi syariah.

Identitas para pihak juga dituliskan di awal putusan, yakni **Meriana Sihite binti Apon Sihite** yang memberikan kuasa kepada Nurdamewati Sihite, S.H., M.H., dkk., disebut sebagai Penggugat Konvensi (Penggugat)/Tergugat Rekonvensi melawan **PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cq. Bank Muamalat**

**Indonesia, Kantor Cabang Cengkareng**, dalam hal ini memberi kuasa kepada Syamsul Huda, S.H., M.E, dkk., disebut sebagai Tergugat Konvensi (Tergugat)/Penggugat Rekonvensi. Pada identitas para pihak dapat dipahami bahwa dalam sengketa tersebut selain ada gugatan pokok juga ada gugatan rekonvensi atau gugatan balik, karena penyebutan para pihak disebut dengan konvensi (gugatan pokok) atau rekonvensi (gugatan balik), dan para pihak masing-masing telah memberikan kuasa kepada Advokat.

## **2. Isi Putusan**

### **a. Duduk perkara**

Dalam duduk perkara memuat tentang ringkasan jalannya persidangan, dari surat gugatan sampai pada kesimpulan para pihak, pada awal duduk perkara dipaparkan isi surat gugatan penggugat tanggal 4 April 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan PA Tangerang dengan register nomor 847/Pdt.G/2019/PA.Tng tanggal 4 April 2019 juga, gugatan memuat sebagai berikut:

#### Kasus posisi

- Penggugat dan Tergugat telah melaksanakan akad Pembiayaan KPR iB Muamalat *Al-Murabahah Fix & Fix* untuk pembelian unit Apartemen Aeropolis Tower 2, Lantai 6, unit ACR 2.6.2 yang berada di Kelurahan Neglasari, Kecamatan Neglasari, Kota Tangerang, Provinsi Banten, berdasarkan surat nomor 075/OL/325/XI/2014 tanggal 25 November 2014, dengan angsuran selama 156 (seratus lima puluh enam) bulan;
- Jaminan berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 030/PPJB/ACR-II/XII/2014 antara Penggugat dengan PT. Perkasa Lestari Permai (Pemasok/pihak ketiga) atas bangunan gedung bertingkat dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3397/Neglasari atas nama Heri Mulyana yang akan dibangun sebuah Apartemen, serta akan dibalik nama ke atas nama Penggugat, PPJB tersebut berada dalam penguasaan Tergugat;

- 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), meski Penggugat telah melunasi angsuran, namun Penggugat tidak pernah diserahkan PPJB dan Surat Keterangan Lunas dari Tergugat, dan juga SHM belum dilakukan balik nama ke atas nama Penggugat;
- 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 dilaksanakan oleh Tergugat dengan berbagai alasan yang tidak berdasar;
- Penggugat telah menyurati Tergugat yang ditembuskan kepada Pemasok tertanggal 6 Maret 2018 perihal Permintaan Pembayaran Ganti Rugi, karena Penggugat telah menyampaikan kekecewaan belum dilakukan balik nama sehingga menyebabkan **Penggugat tidak lagi berkeinginan untuk menempati unit apartemen tersebut padahal telah dibayar lunas oleh Penggugat**, sesuai dengan ketentuan 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;
- Karena tidak ditanggapi Tergugat, pada tanggal 26 Maret 2018 Penggugat mengirimkan surat perihal Somasi I, Penggugat meminta Tergugat segera melakukan ganti rugi kepada Penggugat, kemudian Tergugat mengirimkan Surat Tanggapan tertanggal 10 April 2018, yang berisikan bahwa jika Penggugat telah melakukan pelunasan maka Tergugat akan mengembalikan PPJB disertai dengan Surat Keterangan Lunas, namun terkait dengan balik nama bukan merupakan tanggung jawab Tergugat;

- Penggugat kembali menyurati Tergugat pada tanggal 24 April 2018 perihal Tanggapan atas surat Tergugat tersebut, yang pada pokoknya menjelaskan 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 PPJB serta balik nama, merupakan kewajiban Tergugat karena Penggugat telah melaksanakan kewajibannya untuk melunasi angsuran, hal demikian diatur di dalam Pasal 19 ayat (1) huruf d UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah *jo.* Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah;
- Pada tanggal 29 Juni 2018, Penggugat mengirimkan Somasi II kepada Tergugat, yang pada pokoknya menyampaikan jika Tergugat belum menyerahkan dokumen kepemilikan berupa PPJB serta Surat Keterangan Lunas, maka Penggugat meminta kepada Tergugat untuk membayar ganti rugi atas kerugian Penggugat;
- Pada tanggal 5 Juli 2018 Penggugat juga menyurati Pemasok pada intinya memberitahu jika Penggugat sudah tidak memiliki niat lagi untuk menempati unit apartemen tersebut karena adanya keterlambatan serah-terima dan ketidakjelasan penyerahan PPJB serta balik nama apartemen tersebut. Pada tanggal 12 Juli 2018, Pemasok menyurati Penggugat yang pada intinya menyatakan jika terkait dengan pelunasan atau pengembalian jaminan kredit (PPJB), menjadi tanggung jawab pihak pemberi kredit yakni Tergugat;
- Penggugat mengirimkan surat Somasi Terakhir kepada Tergugat tertanggal 16 Juli 2018 agar melakukan pembayaran ganti rugi atas segala kerugian yang dialami oleh Penggugat, kemudian dijawab oleh Tergugat melalui surat tertanggal 2 Agustus 2018 yang pada intinya Tergugat menyatakan tidak merasa bertanggungjawab atas kerugian yang dialami Penggugat;



Berdasarkan hal tersebut, Penggugat menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang mengacu pada Pasal 1365 KUH Perdata dan Yurisprudensi Nomor 3191 K/Pdt/1984 tanggal 8 Februari 1986, dengan unsur-unsur PMH sebagai berikut:

- Unsur PMH

Tergugat menyatakan permasalahan ini bukan tanggungjawabnya adalah bertentangan dengan Pasal 19 ayat (1) huruf d UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dan prinsip akad murabahah yang termuat dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, karena permasalahan ini adalah tanggungjawab Tergugat selaku penguasa jaminan (PPJB) dan pembuat Surat Keterangan Lunas. Tergugat juga menyatakan permasalahan disebabkan oleh pihak lain (Pemasok), hal demikian bertentangan dengan Pasal 24 ayat (1) huruf a Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yakni “Bank Umum Syariah dilarang melakukan kegiatan usaha yang bertentangan dengan Prinsip Syariah.” Dan bertentangan pula dengan Pasal 7 huruf c Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yakni “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 PPJB dan Surat Keterangan Lunas yang dikuasai oleh Tergugat meskipun Penggugat telah melunasi angsuran juga merupakan perbuatan yang bertentangan dengan Pasal 29 ayat (1) Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia yang menyebutkan “Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan hak miliknya.”

Perbuatan Tergugat yang tidak memberikan kompensasi atau ganti rugi dalam bentuk apapun kepada Penggugat juga telah melanggar hak subjektif

Penggugat sebagaimana dilindungi oleh Pasal 4 huruf h Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.<sup>1</sup>

- Unsur Kesalahan Tergugat

Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak segera menyerahkan kepada Peggugat bukti kepemilikan berupa PPJB serta Tergugat tidak memberikan kompensasi dalam bentuk apapun kepada Peggugat telah bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat serta melanggar hak subjektif dari Peggugat.

- Unsur Kerugian

**Kerugian Materiel**, akibat perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat, Peggugat mengalami kerugian materiel yang dirincikan sebagai berikut:

1) Dana yang telah dikeluarkan oleh Peggugat

Tabel 3.1 Dana yang Dikeluarkan Peggugat

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 keseluruhan		Rp. 675.173.292

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

Tabel 3.2 Nilai Pengembangan Unit

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

<sup>1</sup> Pasal tersebut menjelaskan "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."

Total Nilai Pengembangan	Rp. 810.207.950
--------------------------	-----------------

Dengan demikian total kerugian materiel 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).

**Kerugian Imateriel**, atas permasalahan yang dialami oleh Penggugat mengakibatkan kerugian karena terganggunya aktivitas Penggugat yang telah 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 tetap tidak dapat menikmati unit apartemen yang menjadi haknya, sehingga kerugian tersebut dapat dinilai sebesar Rp2.000.000.000 (dua milyar rupiah).

- Hubungan Kausal

Bahwa karena perbuatan Tergugat tanpa alasan yang sah secara hukum tidak menyerahkan bukti kepemilikan berupa PPJB disertai Surat Keterangan Lunas kepada Penggugat, serta tidak memberikan kompensasi atas proses balik nama yang tidak dilakukan dan atas keterlambatan serah terima unit apartemen meski Penggugat telah melunasi dan melaksanakan seluruh kewajibannya, sehingga menimbulkan kerugian materiel dan imateriel yang dialami oleh Penggugat.

Penggugat juga memohon untuk dilaksanakan Sita Jaminan, Uang Paksa (*Dwangsom*), Dan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*). Berdasarkan dalil-dalil tersebut, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk menjatuhkan 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 materiel 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 imateriel 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*);

Selanjutnya setelah diuraikan pokok gugatan, duduk perkara menjelaskan pemanggilan para pihak, kehadiran para pihak, pemeriksaan kuasa hukum para pihak, upaya damai oleh Majelis Hakim serta proses mediasi oleh Drs. H. Ali Usman, M.H. (Mediator) dengan laporan mediasi tertanggal 19 Juli 2019 yang menyatakan tidak berhasil mencapai kesepakatan, kemudian dibacakanlah surat gugatan serta perubahannya tertanggal 19 Juli 2019.

Kemudian Tergugat diberikan hak menjawab terhadap gugatan Penggugat, jawaban secara garis memuat eksepsi (tangkisan) terhadap pokok gugatan, konvensi (pokok perkara), dan rekonvensi (gugatan balik) tertanggal 26 Juli 2019, dalil-dalil pokok jawaban sebagai berikut:

#### Dalam Eksepsi

Ada 2 eksepsi yang dilayangkan oleh Tergugat terkait dengan pokok gugatan, yakni sebagai berikut:

- Pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap (*exceptio plurium litis consortium*).

Tergugat telah 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 Pemasok. Berdasarkan Wakalah tersebut, Penggugat dan Pemasok telah membuat dan menandatangani PPJB No.030/2014, Oleh karenanya pada pelaksanaan Akad Murabahah, 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).

Bahwa karena yang menjadi pokok permasalahan gugatan adalah terkait adanya keterlambatan penyerahan Unit Apartemen (objek akad) yang waktunya tidak sesuai dengan PPJB, maka dalam gugatan seharusnya Penggugat juga menarik pihak Pemasok, sebagai pihak yang bertanggung jawab dalam proses penyerahan obyek akad. Dan Pemasok telah bersedia bertanggungjawab atas keterlambatan tersebut 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).”

Menurut Tergugat, Penggugat harus mengikut sertakan pihak Pemasok, karena telah mengakui adanya keterlambatan dan bersedia memberikan kompensasi kepada Penggugat, sehingga gugatan Penggugat tidak lengkap atau kurang pihak yang ditarik sebagai Tergugat (*exceptio plurium litis consortium*)

- Gugatan penggugat tidak terang dan tidak jelas (*obscur libel*).

Pokok gugatan Penggugat adalah menuntut ganti rugi akibat adanya keterlambatan penerimaan obyek akad dari Pemasok, menurut Tergugat hal tersebut termasuk dalam kategori wanprestasi yang berkaitan dengan Pasal 1243 KUH Perdata, akan tetapi Penggugat mendalilkan adanya PMH yang berdasarkan pada 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, oleh karenanya formulasi surat gugatan Penggugat tidak terang atau dan tidak jelas (*obscure libel*).

#### Dalam Pokok Perkara

Ada 5 hal pokok yang disampaikan Tergugat dalam pokok perkara, yakni sebagai berikut:

- Penggugat dan Tergugat telah bersepakat untuk mengikatkan diri dalam Akad Murabahah No. 23/2014 tanggal 05 desember 2014 disertai dengan Wakalah No. 09/2014 tanggal 05 Desember 2014

Rincian pokok akad murabahah dan skema akad murabahah dan disertai dengan wakalah yang disepakati Penggugat dan Tergugat akan dijelaskan dalam bagian resume kasus posisi.

Penggugat berdasarkan Wakalah dari Tergugat, telah membuat PPJB No. 30/2014. Penggugat 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.

Bahwa untuk menjamin seluruh kewajiban Penggugat hingga lunas, tertib sesuai dengan jadwal angsuran, maka obyek akad (unit apartemen) akan diikat dan dibebani dengan Hak Tanggungan. Namun 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. 30/2014.

Penggugat telah melakukan pelunasan terhadap seluruh kewajiban pembayaran pada bulan Agustus 2017, oleh karena itu Penggugat berhak atas

jaminan berupa Asli PPJB, tidak ada maksud dari Tergugat untuk mempertahankan jaminan, justru membebani Tergugat untuk biaya penyimpanan dan/atau perawatan jaminan tersebut.

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 di hadapan Notaris. Memang benar Penggugat pernah meminta Asli PPJB No. 30/2014, 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. 30/2014 tersebut.

- Penggugat telah membuat PPJB untuk menentukan waktu serah terima objek akad (unit apartemen) dari Pemasok

Dalam Akad Murabahah No. 23/2014 telah disepakati mekanisme penyerahan objek akad akan dilakukan langsung dari Pemasok, dan Tergugat telah membuat Wakalah No. 09/2014 kepada Penggugat untuk membuat PPJB No. 30/2014, yang salah satu klausul dalam PPJB tersebut mengatur serah terima unit apartemen yakni pada tanggal 30 Juni 2016, dengan ketentuan apabila pada waktu penyerahan belum dapat dipenuhi oleh Pemasok, maka Pemasok diberikan kesempatan waktu selama 120 hari kalender atau maksimal pada bulan Oktober 2016 untuk menyelesaikan dan menyerahkan unit apartemen. Apabila masih belum dapat dipenuhi juga oleh Pemasok tanpa alasan yang sah, maka Pemasok dikenakan denda sebesar  $\frac{1}{2}$  ‰ (setengah permil) per hari untuk setiap hari keterlambatan dari seluruh jumlah uang yang telah dibayarkan oleh Penggugat (karena telah berlaku Wakalah, Penggugat mewakili Tergugat) kepada Pemasok termasuk PPN, dihitung mulai hari pertama adanya Surat Pemberitahuan/Undangan Serah Terima Unit Rumah Susun dari Pemasok kepada Penggugat, dan maksimum denda sebesar 5% (lima persen).

- Penggugat demi hukum telah menerima objek akad dari Pemasok

Berdasarkan bukti surat dari Pemasok diketahui bahwa Penggugat telah menerima objek akad tertanggal 28 Maret 2018, memang ada keterlambatan dari Pemasok terhadap penyerahan objek akad kepada Penggugat, namun Pemasok telah bersedia memberikan kompensasi keterlambatan serah terima unit sebesar 5% (lima persen) kepada Penggugat.

Tidak terjadinya pencatatan peralihan kepemilikan apartemen dalam Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) ke atas nama Penggugat disebabkan karena sikap Penggugat yang menolak untuk mematuhi Pasal 11 ayat (1) huruf b PPJB yang telah dibuat bersama Penggugat dan Pemasok, padahal Pemasok telah mengundang Penggugat untuk hadir sebanyak 3 kali, sehingga Berita Acara Serah Terima (BAST) tidak dapat ditandatangani oleh Penggugat sebagai persyaratan untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) yang diperlukan untuk balik nama ke atas nama Penggugat sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 11 ayat (1) huruf b PPJB. Walaupun Penggugat tidak menandatangani BAST tersebut, Penggugat telah dianggap menerima unit rumah susun (apartemen) tersebut, sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 6 huruf c PPJB.

Penggugat melalui kuasa hukumnya benar pernah datang ke kantor Tergugat untuk meminta Jaminan Pembiayaan (asli PPJB No. 30/2014) dan Surat Keterangan Lunas, akan tetapi Tergugat sebagai pihak perbankan harus menjaga kerahasiaan nasabah, sehingga ketentuannya adalah apabila hendak mengambil jaminan, maka harus diserahkan langsung oleh Bank (Tergugat) kepada Nasabah (Penggugat), atau bisa diwakilkan kepada seseorang, namun wajib dilampirkan Surat Kuasa Khusus yang dibuat di hadapan Notaris. Berdasarkan ketentuan tersebut, Penggugat tidak bersedia melengkapi persyaratan pengambilan jaminan, malah mengajukan gugatan ke Pengadilan Agama.

Berdasarkan Pasal 18 ayat (2) Akad Murabahah No. 23/2014, telah disepakati bahwa Tergugat dibebaskan dari tanggung jawab terhadap keterlambatan penyerahan obyek pembiayaan (apartemen).



- Tergugat tidak melakukan PMH baik terhadap undang-undang perbankan syariah ataupun fatwa DSN-MUI

Tergugat tidak menyalahgunakan akad murabahah No. 23/2014 yang telah dijelaskan sebelumnya dan tidak bertentangan dengan Penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf d Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah<sup>2</sup>, karena telah terpenuhi adanya suatu barang (obyek akad yang jelas), harga beli, margin, dan harga jual sesuai dengan yang telah disepakati.

Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah harus dipahami bahwa dengan diberikannya Wakalah kepada Penggugat, dan telah ditandatanganinya PPJB antara Penggugat dan Pemasok, maka objek akad yakni sebuah apartemen berdasarkan prinsip syariah telah menjadi milik Tergugat.

Bahwa seluruh proses pemberian fasilitas pembiayaan dengan Skema Akad Murabahah, tidak ada yang bertentangan dengan peraturan yang telah disebutkan di atas dan juga Pasal 116 Ayat (2) KHES.<sup>3</sup>

Terhadap dalil Penggugat bahwa perbuatan Tergugat telah bertentangan dengan Pasal 7 huruf c Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, maka harus dipahami hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat adalah hubungan pembiayaan yang diikat dengan suatu Perjanjian Pembiayaan yakni dengan akad murabahah, sehingga perselisihan yang terjadi berkenaan dengan Perjanjian Pembiayaan tidak dapat dikualifikasikan sebagai perselisihan/sengketa konsumen sebagaimana yang dimaksud UU Perlindungan Konsumen tersebut, hal tersebut berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 824 K/Pdt.Sus/2010 tertanggal 01 Februari 2011.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Dijelaskan bahwa, “Yang dimaksud dengan Akad murabahah adalah Akad Pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.”

<sup>3</sup> Pasal 116 ayat (2) KHES membahas tentang jual-beli murabahah yang menjelaskan “Penjual harus membeli barang yang diperlukan pembeli atas nama penjual sendiri, dan pembelian ini harus bebas riba.”

<sup>4</sup> Yurisprudensi tersebut menjelaskan “hubungan hukum utang-piutang yang diikat dalam surat perjanjian kredit bukan merupakan sengketa konsumen yang dimaksud UU No. 8 Tahun 1999.”

- Permohonan sita jaminan, uang paksa (*dwangsom*), dan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) tidak memenuhi ketentuan yang berlaku

Permohonan sita jaminan tidak memiliki alasan kuat yang menunjukkan adanya kekhawatiran yang “nyata” dan “beralasan” Tergugat sedang berupaya mengalihkan atau akan menggelapkan barang-barang bergerak maupun tidak bergerak milik Penggugat, senyatanya objek sengketa berada dalam penguasaan Penggugat (lihat 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’).

Uang paksa (*dwangsom*) dalam PMH atau yang berakibat hukuman pembayaran sejumlah uang tidak dapat diterima karena tidak memiliki alasan hukum yang kuat dan berdasar, sebagaimana yang dijelaskan dalam Yurisprudensi nomor 791K/ SIP/1972.

Putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), karena tidak adanya jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, maka putusan serta merta tidak dapat dilaksanakan (lihat Pasal 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil jo. SEMA Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Serta Merta (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil).

#### Dalam Rekonvensi

Hal pokok yang disampaikan Penggugat Rekonvensi dalam gugatan rekonvensinya, adalah mendalilkan Tergugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi, sebagai berikut:

Tergugat Rekonvensi telah menerima unit apartemen dari Pemasok sejak tanggal 28 Maret 2018, namun Tergugat Rekonvensi mempersulit proses penyerahan objek akad, hal ini terbukti dari 3 kali Pemasok mengirimkan undangan kepada Tergugat Rekonvensi untuk serah terima objek akad, namun diabaikan oleh Tergugat rekonvensi, dan Tergugat Rekonvensi mengabaikan permintaan Penggugat Rekonvensi agar mengambil Asli PPJB (jaminan) sesuai dengan

prosedur yang telah ditentukan oleh Penggugat Rekonvensi, bahkan Tergugat Rekonvensi mengirimkan surat melalui kuasa hukumnya hendak membatalkan pembelian unit apartemen karena Tergugat Rekonvensi sudah tidak memiliki minat lagi untuk menempati unit apartemen tersebut. Berdasarkan wakalah yang telah diberikan Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi, Tergugat Rekonvensi berjanji tidak akan membatalkan pembiayaan murabahah dengan alasan cacatnya obyek akad maupun ketidaksesuaian obyek akad maupun dokumen yang terkait dengannya.

Tindakan Tergugat Rekonvensi hendak membatalkan pembelian unit merupakan suatu kerugian bagi Penggugat Rekonvensi yang notabene sebagai Lembaga Keuangan Syariah yang mengelola dana umat (masyarakat), sehingga pantaslah Tergugat Rekonvensi dinyatakan wanprestasi.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim untuk menjatuhkan 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*).

Selanjutnya Penggugat diberikan hak menjawab terhadap jawaban Tergugat atau yang disebut dengan replik, secara garis memuat jawaban terhadap eksepsi (tangkisan) Tergugat, konvensi (pokok perkara), dan rekonvensi (gugatan balik) Penggugat Rekonvensi tertanggal 2 Agustus 2019, dalil-dalil pokok replik sebagai berikut:

#### Dalam Eksepsi

- Gugatan kurang pihak, Penggugat tidak sependapat dengan dalil Tergugat, karena maksud dari gugatan Penggugat adalah mempermasalahkan penyerahan bukti kepemilikan atas unit apartemen karena Penggugat telah menjalankan kewajibannya dengan melunasi seluruh nominal utang sejak bulan Agustus 2017. Berdasarkan prinsip syariah, Penggugat selaku pembeli dengan Tergugat selaku penjual, maka bukti kepemilikan merupakan tanggungjawab Tergugat sebagai penjual, sehingga tidak ada sangkut pautnya dengan pihak Pemasok.
- Gugatan tidak terang dan tidak jelas (*obscur libel*), Penggugat hanya murni mendalilkan Tergugat PMH karena tidak menyerahkan bukti kepemilikan atas unit apartemen yang telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat, bukan dalam hal keterlambatan penerimaan objek akad, sehingga Penggugat tidak menggabungkan PMH dengan wanprestasi.

#### Dalam Pokok Perkara

Penggugat menolak seluruh dalil Tergugat dalam pokok perkara.

### Dalam Rekonvensi

Tergugat Rekonvensi menolak dan membantah seluruh dalil Penggugat Rekonvensi, karena pokok permasalahan adalah bukti kepemilikan atas unit apartemen yang telah dibeli oleh Tergugat Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi, bukan permasalahan penyerahan unit apartemen dari Pemasok kepada Tergugat Rekonvensi. Tergugat Rekonvensi hendak membatalkan pembiayaan akibat dari Penggugat Rekonvensi yang menimbulkan PMH, sehingga Tergugat Rekonvensi tidak terkategori wanprestasi.

Pada pokoknya, replik Penggugat meminta kepada Majelis Hakim untuk menolak eksepsi dan gugatan rekonvensi, dan mengabulkan seluruh gugatan konvensi sebagaimana yang diminta dalam surat gugatan.

Tergugat juga telah diberikan kesempatan kembali untuk memberikan tanggap terhadap replik Penggugat yang disebut dengan duplik dari Tergugat, sehingga Majelis Hakim telah memberikan kesempatan yang berimbang dalam tahapan jawab-menjawab.

Penggugat dalam membuktikan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan 10 bukti surat, 2 saksi, dan 1 ahli, bukti surat terdiri dari:

- Fotokopi Surat Persetujuan Prinsip Pemberian Fasilitas Pembiayaan KPR Muamalat Al-Murabahah Fix & Fix atas nama Penggugat Nomor 075/OL/325/XI/2014 tanggal 25 November 2014;
- Fotokopi Surat Permintaan Pembayaran Ganti Rugi dari Kuasa Hukum Penggugat kepada Tergugat tanggal 6 Maret 2018;
- Fotokopi Somasi I dari Kuasa Hukum Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat tanggal 26 Maret 2018;
- Fotokopi Surat Tanggapan dari Tergugat yang ditujukan kepada Tergugat tanggal 10 April 2018;

- Fotokopi Surat Tanggapan dari Kuasa Hukum Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat tanggal 24 April 2018;
- Fotokopi Somasi II dari Kuasa Hukum Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat tanggal 29 Juni 2018;
- Fotokopi Somasi terakhir dari Kuasa Hukum Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat tanggal 16 Juli 2018;
- Fotokopi Surat Tanggapan atas surat dari Tergugat yang ditujukan kepada Kuasa Hukum Penggugat tanggal 2 Agustus 2018;
- Fotokopi halaman 1 dan halaman 16 PPJB Nomor 030/PPJB/ACR-II/XII/2014;
- Fotokopi Surat Tergugat Nomor 086/BMI/CGK/X/2018, tanggal 1 Oktober 2018;

Saksi yang dihadirkan Penggugat bernama Ari Saptuti binti Waluyo Broto Atmojo (teman Penggugat) dan Samyo Sumarmono, SE. bin Sumarko Tirto Diatmo (teman kerja Penggugat), ahli yang dihadirkan Penggugat bernama M. Hasan Ali Bin Muh. Ismail (Dosen/Ketua Prodi Hukum Syariah Pada UIN Syarif Hidayatullah).

Tergugat dalam membuktikan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan 13 bukti surat, 2 saksi, dan 1 ahli, bukti surat terdiri dari:

- Fotokopi Surat Akad Notariil Pembiayaan Murabahah Nomor 23 tanggal 5 Desember 2014;
- Fotokopi Surat *Purchase Order*, yang dikeluarkan oleh PT Bank Muamalat Indonesia, tanggal 5 Desember 2014;
- Fotokopi Akad Wakalah yang dikeluarkan oleh PT Bank Muamalat Indonesia, Nomor: 9, tanggal 5 Desember 2014;

- Fotokopi Formulir Pemesanan Barang yang dikeluarkan oleh PT Bank Muamalat Indonesia tanggal 5 Desember 2014;
- Fotokopi Surat Keterangan Nomor 001/PLP/Aeropolis/SP-DR/XII/2014 tanggal 5 Desember 2014;
- Fotokopi Pengambilan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dikeluarkan oleh PT Bank Muamalat Indonesia, tanggal 1 Oktober 2018;
- Fotokopi Undangan BAST Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dikeluarkan oleh PT Bank Muamalat Indonesia, tanggal 15 Mei 2019;
- Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Aeropolis Crystal Residence Tower 2, Nomor 030/PPJB/ACR-II/XII/2014;
- Fotokopi Undangan BAST Unit ACR Tower 2 Nomor 1365/PLP/Aeropolis/DIR-DR/IV/2017, Tanggal 21 April 2017;
- Fotokopi Undangan BAST Unit ACR Tower 2 Nomor 1365/PLP/Aeropolis/DIR-DR/VI/2017, tahun 2017;
- Fotokopi Undangan Ketiga Serah Terima Unit Apartemen Nomor 0640/PLP/Aeropolis/TL/III/2018 tanggal 22 Maret 2018;
- Fotokopi Pemberitahuan Serah Terima Unit, Nomor 1330/PLP/Aeropolis/US-ANP/V/2018 tanggal 5 Juni 2018;
- Fotokopi Perjanjian Kerjasama Antara PT Bank Muamalat Indonesia dengan PT Perkasa Lestari Permai, Nomor 8;

Saksi yang dihadirkan Tergugat bernama Muhamad Rian Ogilvie bin Abdul Fatah (relationship manager cabang Cengkareng) dan Aprizan Putra bin Zaenal Syachruddin (teman kerja Tergugat), ahli yang dihadirkan Tergugat bernama Akmal Burhanuddin bin Muhammad Nazib (Karyawan pada Bank Muamalat).

Selanjutnya Penggugat dan Tergugat menyampaikan kesimpulan yang pada pokoknya tetap pada dalilnya masing-masing dan mohon putusan. Dan karena

duduk perkara merupakan ringkasan jalannya persidangan, Majelis Hakim juga memuat penjelasan untuk mempersingkat uraian putusan, maka ditunjuk segala hal sebagaimana tercantum dalam berita acara sidang perkara ini, sehingga selengkapnya telah dimuat dalam berita acara sidang dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan.

#### **b. Pertimbangan hukum**

Pertimbangan hukum memuat alasan memutus (pertimbangan) yang biasanya dimulai dengan kata “menimbang” dan dari dasar memutus yang biasanya dimulai dengan kata “mengingat”. Pada alasan memutus, maka apa yang diutarakan dalam bagian “duduk perkaranya” terdahulu yaitu keterangan pihak-pihak berikut dalil-dalilnya, alat-alat bukti yang diajukan harus ditimbang semua secara seksama satu per satu, baik itu hal yang tidak dapat diterima, diterima ataupun ditolak. Pertimbangan terakhir adalah mengenai pihak mana yang akan dinyatakan sebagai pihak yang akan dibebankan untuk memikul biaya perkara.<sup>5</sup>

Pertimbangan awal dimulai dengan pertimbangan dalam konvensi yang terlebih dulu dipertimbangkan eksepsi atau tangkisan Tergugat mengenai gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*), oleh karena eksepsi tersebut bukan eksepsi kewenangan, sehingga Majelis Hakim mempertimbangkannya bersama-sama dengan putusan akhir, pada pokoknya Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan fakta persidangan Penggugat telah melunasi utang kepada Tergugat pada tanggal 24 Agustus 2017, namun Tergugat belum menyerahkan jaminan utang berupa Asli PPJB dan Surat Keterangan Lunas kepada Penggugat tanpa alasan hukum yang jelas sampai tanggal 15 Mei 2019, yakni terhitung sampai Tergugat mengirimkan surat undangan serah terima yang mencantumkan syarat administrasi pengambilan jaminan tersebut. Setelah

---

<sup>5</sup> Mahkamah Agung RI, “Lampiran II Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 359/KMA/SK/XII/2022 tentang Template dan Pedoman Penulisan Putusan/Penetapan Pengadilan Tingkat Pertama dan Tingkat Banding pada Empat Lingkungan Peradilan di Bawah Mahkamah Agung,” 16 Desember 2022, h. 15–19.



kurang lebih 1 tahun 9 bulan sejak pelunasan utang oleh Penggugat, barulah Tergugat mengirimkan surat undangan serah terima PPJB, meskipun tanggal 1 Oktober 2018 Tergugat juga mengirimkan surat undangan serah terima, namun tidak menjelaskan persyaratan administrasi yang harus dipenuhi oleh Penggugat, sehingga ketika Penggugat melalui kuasa hukumnya mengambil PPJB, ditolak oleh Tergugat karena tidak memenuhi syarat administrasi.

- Dalam akad murabahah dan wakalah yang telah dilaksanakan Penggugat dan Tergugat tidak memuat satu pasal pun yang mengatur tentang akibat hukum keterlambatan penyerahan jaminan (PPJB dan Surat Keterangan Lunas) dari Tergugat jika Penggugat telah melunasi seluruh utangnya, padahal keterlambatan tersebut menimbulkan kerugian bagi Penggugat karena tidak adanya kepastian hukum tentang hak miliknya, sehingga secara sosiologis dan psikologis akan merasa diperlakukan tidak adil dan kecewa serta tertekan secara psikis. Bahwa gugatan ini memang murni perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat, sehingga Penggugat tidak perlu dan tidak relevan melibatkan Pemasok dalam gugatan ini, karena Penggugat bukan menuntut keterlambatan penyerahan unit apartemen, melainkan penyerahan jaminan atau PPJB dan Surat Keterangan Lunas dari Tergugat.
- Bahwa gugatan PMH yang diajukan Penggugat diawali dengan adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan prinsip syariah, sehingga kewenangan mengadili terletak pada peradilan agama, lain halnya jika hubungan hukum atau perikatan tidak dijalankan berdasarkan prinsip syariah maka kewenangan peradilan umum. Cara membedakan wanprestasi dan PMH adalah apabila gugatan didasarkan pada pelanggaran pasal dalam akad maka masuk kategori wanprestasi, apabila gugatan didasarkan pada pelanggaran terhadap hukum (peraturan perundang-undangan) yang merugikan bagi salah satu pihak yang tidak tercantum dalam pasal akad maka kategori PMH.

- Bahwa Majelis Hakim berpendapat, pokok gugatan adalah PMH bukan wanprestasi, karena Tergugat dinilai terbukti telah melanggar ketentuan Pasal 29 ayat (1) Undang-Undang No. 39 tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia,<sup>6</sup> khususnya kepastian hukum tentang hak kepemilikan unit apartemen, oleh karena itu eksepsi gugatan kurang pihak harus ditolak.

Terhadap eksepsi gugatan Penggugat tidak jelas (*obscur libel*) karena mencampuradukkan wanprestasi dengan PMH dalam satu gugatan Majelis Hakim menilai, dalil-dalil Penggugat sudah cukup jelas menggugat tentang PMH bukan wanprestasi, sehingga eksepsi gugatan tidak jelas juga harus ditolak.

Setelah mempertimbangkan eksepsi, selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan dalam pokok perkara, oleh karena telah ditentukan gugatan ini memang dengan pokok PMH dalam sengketa ekonomi syariah, maka PA Tangerang secara absolut berwenang mengadili perkara ini. Kemudian dipertimbangkan tentang pemanggilan dan kehadiran para pihak, keabsahan masing-masing kuasa hukum para pihak, perdamaian oleh Majelis Hakim serta proses mediasi berdasarkan laporan mediator pada tanggal 19 Juli 2019 mediasi tidak berhasil mencapai kesepakatan damai, dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang tetap dipertahankan oleh Penggugat. Kemudian yang tidak kalah penting adalah pertimbangan tentang proses jawab-menjawab (gugatan-jawaban-replik-duplik) sehingga didapati mana yang diakui dengan tegas, diakui dengan klausul dan kualifikasi, dibantah, dan tidak ditanggapi para pihak, sehingga para pihak dibebani pembuktian. Kemudian pertimbangan yang pokok adalah pertimbangan tentang alat-alat bukti yang diajukan para pihak di persidangan.

Dalam pertimbangan pokok perkara, Peneliti tidak menguraikan seluruh pertimbangan hukum, namun hanya berfokus pada permasalahan pokok dalam penelitian ini, yakni terkait dengan penentuan PMH yang berakibat pada tuntutan

---

<sup>6</sup> Pasal tersebut menjelaskan “Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan hak miliknya.”

ganti rugi baik materiel maupun imateriel. Selanjutnya berdasarkan jawab-menjawab dan bukti-bukti di persidangan ditemukan fakta hukum berikut:

“Bahwa Penggugat telah melunasi hutang kepada Bank Muamalat sejak 24 Agustus 2017; Bahwa terbukti sampai saat perkara diajukan PPJB dan tanda lunas berada di tangan Tergugat; dan 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;”

Berdasarkan fakta hukum tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan unsur-unsur PMH yang harus dipenuhi berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, sebagai berikut:

**Unsur perbuatan melawan hukum**, berdasarkan fakta hukum Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa sikap kehati-hatian Tergugat tidak menyerahkan PPJB dan surat keterangan lunas karena dokumen tersebut merupakan dokumen penting yang harus dijaga keselamatannya adalah cukup beralasan, namun yang menjadi permasalahan adalah Tergugat tidak dari awal memberitahukan kepada Penggugat tentang syarat administrasi pengambilan PPJB dan surat keterangan lunas tersebut, bahkan setelah gugatan diajukan barulah Tergugat mengirimkan undangan untuk serah terima PPJB dan surat keterangan lunas tertanggal 15 Mei 2019, padahal waktu yang paling pas adalah sesaat setelah Penggugat melunasi utangnya pada tanggal 24 Agustus 2017. Memang pada tanggal 1 Oktober 2018 Tergugat telah mengirimkan undangan serah terima PPJB, namun tidak menyebutkan syarat administrasinya, dan pada surat tanggapan Tergugat tanggal 10 April 2018 poin 5 menyebutkan “apabila nasabah melakukan pelunasan maka bank akan mengembalikan PPJB disertai dengan Surat Keterangan Lunas.” Berdasarkan fakta ini, Majelis Hakim menilai Tergugat telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum karena lalai tidak segera menyerahkan PPJB disertai dengan surat keterangan lunas ketika Penggugat telah melunasi seluruh utangnya serta tidak memberitahukan prosedur pengambilan jaminan dari awal pelunasan,

Tergugat telah melanggar hak pribadi Penggugat sesuai dengan ketentuan Pasal 29 ayat (1) Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.<sup>7</sup>

**Unsur kesalahan tergugat**, Majelis Hakim telah mempertimbangkan perbuatan melawan hukum Tergugat adalah karena tidak segera menyerahkan PPJB disertai dengan surat keterangan lunas ketika Penggugat telah melunasi seluruh utangnya serta tidak memberitahukan prosedur pengambilan jaminan dari awal pelunasan, kurang lebih 1 tahun 9 bulan barulah Tergugat mengirimkan undangan kepada Penggugat untuk serah terima PPJB dan Surat Keterangan Lunas disertai dengan syarat administrasinya, oleh karena itu unsur kesalahan Tergugat telah terbukti.

#### **Unsur kerugian**

##### **▪ Kerugian Materiel**

Akibat perbuatan Tergugat tersebut, Penggugat merincikan kerugian materiel yang telah dialami yakni, pembayaran cicilan awal sampai pelunasan Rp675.173.292,00, ditambah dengan nilai pengembangan unit sebesar 30% per tahun dari 2015 sampai 2018 Rp810.207.950,00, sehingga total kerugian materiel Penggugat sejumlah Rp1.485.381.242,00. Majelis Hakim menilai terhadap pembayaran cicilan dari awal sampai pelunasan unit apartemen adalah kewajiban Penggugat, sehingga bukan termasuk dalam kerugian yang diakibatkan dari PMH Tergugat. Kemudian Majelis Hakim mempertimbangkan nilai pengembangan unit sebesar 30% per tahun dari 2015 sampai 2018 juga bukan kerugian yang diakibatkan dari PMH Tergugat, karena tidak ada sangkut pautnya antara keterlambatan penyerahan PPJB dan Surat Keterangan Lunas dengan pengembangan unit apartemen, dan juga senyatanya Penggugat telah menerima unit apartemen dari Pemasok sejak tanggal 21 April 2017 atau 4 bulan sebelum Penggugat melunasi utang kepada Tergugat, namun Penggugat tidak mengindahkan untuk serah terima unit apartemen setelah 3 kali diundang oleh

---

<sup>7</sup> Pasal tersebut menjelaskan “Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan **hak miliknya**.”

Pemasok, sehingga demi hukum Pemasok sejak 28 Maret 2018 telah menyerahkan unit apartemen tersebut. Dengan demikian, kerugian materiel yang didalilkan Penggugat tidak terbukti, sehingga Majelis Hakim menolak tuntutan tersebut.

▪ **Kerugian Imateriel**

Penggugat mendalilkan akibat PMH Tergugat, Penggugat menanggung kerugian imateriel berupa terganggunya aktivitas Penggugat karena berkali-kali melakukan klarifikasi kepada Tergugat hingga akhirnya Penggugat memberikan kuasa kepada Kuasa Hukum, Penggugat meminjam uang kepada Bank lain untuk melakukan pelunasan kepada Tergugat, Penggugat tidak dapat menikmati unit apartemen yang telah menjadi haknya. Majelis Hakim berpendapat bahwa terkait dengan Penggugat meminjam uang kepada Bank lain untuk melakukan pelunasan adalah bukan akibat PMH Tergugat, perbuatan itu adalah murni kehendak Penggugat, dan terhadap Penggugat tidak dapat menikmati unit apartemen adalah dalil yang tidak beralasan, senyatanya Penggugat telah menguasai unit apartemen tersebut. Terhadap terganggu aktivitas Penggugat hingga berkuasa kepada Kuasa Hukum, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa manusiawi dan naluriah manusia membutuhkan rasa kepastian dan jaminan atas hak pribadinya sendiri, keterlambatan Tergugat menyerahkan jaminan dan tanda lunas tentu menimbulkan kegelisahan, menguras emosi, pikiran, waktu, tenaga dan konsentrasi, tidak berkepastian hukum, serta tertekan secara psikis, sehingga Penggugat merasa putus asa dan merasa sudah tidak berminat lagi dengan unit apartemen, dan Penggugat merasa perlu menyewa Kuasa Hukum untuk menyelesaikan permasalahannya, sehingga dengan pertimbangan tersebut Majelis Hakim menilai telah terbukti kerugian imateriel dari Penggugat.

**Hubungan kausal antara PMH dan kerugian**, berdasarkan penjelasan pertimbangan sebelumnya, Penggugat dapat membuktikan adanya PMH Tergugat dengan kerugian imateriel yang diderita Penggugat, sehingga terdapat hubungan kausalitas antara PMH Tergugat dengan kerugian yang dialami Penggugat.

Selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan tentang kerugian imateriel yang dituntut oleh Penggugat, yakni sejumlah Rp2.000.000.000,00, menurut Majelis Hakim nominal tersebut terlalu besar, oleh sebab itu Majelis Hakim melihat dalam akad murabahah dan wakalah yang telah disepakati dan ditandatangani Penggugat dan Tergugat ada mencantumkan “apabila Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya atau terlambat membayar angsuran maka didenda Rp150.000,00,” sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa ketentuan tersebut harus dilaksanakan berimbang agar terjamin hak Penggugat dan Tergugat secara bersamaan. Maka Majelis Hakim menganalogikan denda tersebut dengan denda yang harus ditanggung Tergugat jika terlambat menyerahkan jaminan dan keterangan lunas, sehingga sejak tanggal 24 Agustus 2017 hingga undangan penyerahan PPJB dan Surat Keterangan Lunas yang disertai dengan syarat administrasi tertanggal 15 Mei 2019, maka berjumlah 630 hari. Maka Majelis Hakim sepakat dan menganggap suatu keadilan dengan menghukum Tergugat membayar denda keterlambatan sebesar Rp150.000,00 per hari dikalikan 630 hari maka berjumlah Rp94.500.000,00, inilah yang menjadi nominal ganti rugi imateriel yang harus dibayar Tergugat kepada Penggugat.

Kemudian Majelis Hakim mempertimbangkan tentang sita jaminan, uang paksa (*dwangsom*), dan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), pada pokoknya sita jaminan, uang paksa, dan putusan serta merta tidak berlawanan hukum, sehingga harus ditolak.

Selanjutnya dipertimbangkan tentang gugatan rekonvensi, Majelis Hakim juga mempertimbangkan tentang unsur-unsur wanprestasi, namun sebagaimana pertimbangan-pertimbangan sebelumnya, perkara ini memang murni PMH serta Penggugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan wanprestasinya Tergugat Rekonvensi dalam gugatan rekonvensi, sehingga karena tidak terbukti maka gugatan Penggugat Rekonvensi ditolak. Majelis Hakim hanya mengabulkan permintaan Penggugat Rekonvensi tentang keabsahan dan mengikatnya akad murabahah No.23/2014 tanggal 5 Desember 2014 dan akad wakalah No.09/2014 tanggal 5 Desember 2014.

Terakhir Majelis Hakim mempertimbangkan biaya perkara yang ditanggung oleh Penggugat dan Tergugat secara tanggung renteng atau bersama-sama sebagaimana amar putusan. Pertimbangan hukum ditutup dengan mengingat pasa-pasal yang berkaitan dengan perkara.

### c. Amar

Dalam putusan, yang paling dinanti adalah pada bagian amar putusan, karena dalam amar inilah inti dari hasil penemuan hukum yang dilakukan oleh Majelis Hakim, dalam putusan ini amar yang dijatuhkan adalah sebagai berikut:

#### **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 No.09/2014 tanggal 5 Desember 2014;
3. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

##### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Membebankan 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).

Pada pokoknya, dalam konvensi atau dalam gugatan Penggugat, Majelis Hakim menolak eksepsi atau tangkisan Tergugat dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian yakni terhadap menyatakan Tergugat sebagai pihak yang telah melakukan PMH, dan menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi imateriel sejumlah Rp94.500.000,00 kepada Penggugat, untuk selain dan selebihnya permintaan Penggugat dalam gugatan dinyatakan ditolak. Kemudian dalam rekonvensi atau gugatan balik yang dilayangkan Penggugat Rekonvensi atau

Tergugat semula, Majelis Hakim juga mengabulkan sebagian yakni tentang menyatakan sah dan mengikat akad murabahan No.23/2014 tanggal 5 Desember 2014 dan akad wakalah Nomor 9 tanggal 5 Desember 2014, untuk selain dan selebihnya gugatan rekonvensi ditolak. Dan terakhir dalam konvensi dan dalam rekonvensi membebankan biaya kepada Penggugat dan Tergugat secara tanggung renteng.

### 3. Kaki Putusan

Kaki putusan merupakan penutup dari sebuah putusan, memuat musyawarah Majelis Hakim serta tanggal dijatuhkannya putusan dalam sidang terbuka untuk umum, nama Majelis Hakim serta Panitera Pengganti yang bersidang, kehadiran para pihak, tanda tangan Majelis Hakim dan Panitera Pengganti, dan rincian biaya. Putusan ini dijatuhkan pada hari Jumat, tanggal 4 Oktober 2019 Masehi bertepatan dengan tanggal 5 Safar 1441 Hijriah, yang bertindak sebagai Ketua Majelis adalah Yang Mulia Hj. Musidah, S.Ag., M.H.I., dengan Hakim Anggota Yang Mulia Endin Tajudin, S.Ag., M.H., dan Yang Mulia Hj. Yayuk Afiyanah, S.Ag., M.A., dengan dibantu oleh Panitera Pengganti Muhlis, S.H., M.H., pembacaan putusan dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat. Kemudian dilanjutkan tandatangan Majelis Hakim dan Panitera Pengganti serta rincian biaya pendaftaran, ATK perkara, panggilan, PNPB panggilan, redaksi, dan meterai, sehingga berjumlah Rp701.000,00 (tujuh ratus satu ribu rupiah)

## B. Resume Kasus Posisi Putusan Nomor 847/Pdt.G/2019/PA.Tng

### 1. Para Pihak

- Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, **Meriana Sihite binti Apon Sihite**, kuasa hukum Nurdamewati Sihite, S.H., M.H., dkk.
- Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, **PT. Bank Mumalat Indonesia Tbk. Cq. Bank Muamalat Indonesia, Kantor Cabang Cengkareng**, kuasa hukum Syamsul Huda, S.H., M.E, dkk.



## 2. Perjanjian yang Disepakati

Akad Murabahah No.23/2014 tanggal 5 Desember 2014 disertai dengan Wakalah No.09/2014 tanggal 5 Desember 2014

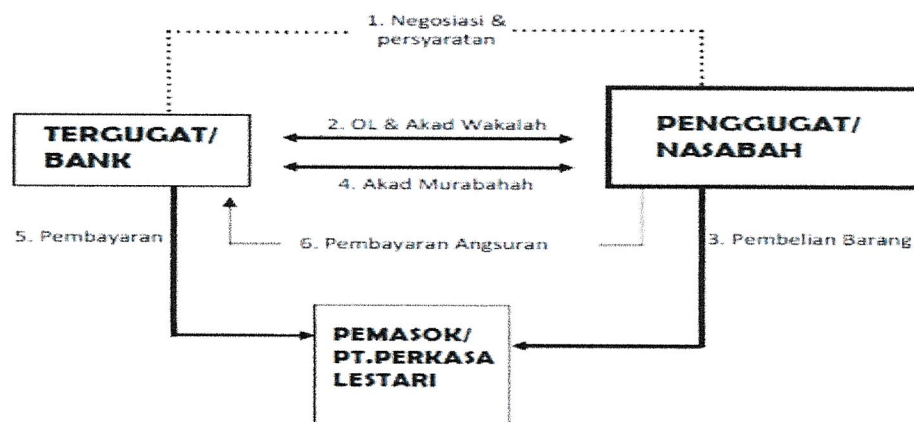
## 3. Rincian Pokok Akad Murabahah

Tabel 3.3 Rincian Pokok Akad Murabahah

Jenis Pembiayaan	Pembelian Apartemen Aeropolis, Tower 2, Lantai 6, Unit ACR 2.6.2
Harga Beli	Rp410.000.000,00
Margin	Rp545.385.885,00
Harga Jual	Rp1.058.148.385,00
Uang Muka	Rp102.762.500,00
Utang Murabahah	Rp955.385.885,00
Jangka Waktu	156 bulan atau 5 Tahun
Penyerahan Objek Akad	Dilakukan oleh Pemasok (PT Perkasa Lestari Permai) tanggal 30 Juni 2016 dengan kesempatan perpanjangan 120 hari kalender

## 4. Skema Akad Murabahah yang Disertai dengan Wakalah

Gambar 3.1 Skema Akad Murabahah Disertai Wakalah



Penjelasan sebagai berikut:

- 1) Penggugat mengajukan permohonan dengan melengkapi persyaratan administrasi untuk membeli Apartemen Aeropolis.
- 2) Tergugat setelah melakukan pemeriksaan kelayakan Nasabah, selanjutnya memberikan Persetujuan Prinsip Pemberian Fasilitas Pembiayaan Murabahah (OL) tanggal 25 November 2014 dan Tergugat memberikan Wakalah tanggal 5 Desember 2014 antara lain untuk menerima obyek akad dari Pemasok.
- 3) Penggugat dengan dasar Wakalah dari Tergugat, telah membuat Perjanjian Jual Beli Satuan Rumah Susun Aeropolis (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 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.

## **5. Pokok Permasalahan**

Menurut Penggugat, Tergugat telah melakukan PMH karena tidak menyerahkan jaminan yakni Asli PPJB dan Surat Keterangan Lunas kepada Penggugat padahal Penggugat telah melunasi seluruh utang Penggugat kepada Tergugat sebelum jatuh tempo, perbuatan tersebut bertentangan dengan Pasal 29 ayat (1) Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia yang menyebutkan “Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan hak miliknya.” 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, yang mana Penggugat

bertindak sebagai pembeli dan Tergugat bertindak sebagai penjual, perbuatan tersebut telah melanggar Pasal 7 huruf g Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Menurut Tergugat, Penggugat juga mempermasalahkan keterlambatan Pemasok dalam penyerahan unit, padahal Pemasok bersedia untuk memberikan kompensasi.

## **6. Penilaian Majelis Hakim atas Permasalahan PMH dan Kerugian**

Berdasarkan fakta hukum Majelis Hakim pada pokoknya menilai bahwa perbuatan Tergugat tidak menyerahkan Asli PPJB dan Surat Keterangan Lunas karena dokumen tersebut merupakan dokumen penting yang harus dijaga keselamatannya (prinsip kehati-hatian) adalah cukup beralasan, namun yang menjadi permasalahan adalah Tergugat tidak dari awal memberitahukan kepada Penggugat tentang syarat administrasi pengambilan Asli PPJB dan Surat Keterangan Lunas tersebut, bahkan setelah gugatan diajukan barulah Tergugat mengirimkan undangan untuk serah terima Asli PPJB dan Surat Keterangan Lunas serta pemberitahuan syarat administrasinya, sehingga perbuatan tersebut adalah termasuk unsur perbuatan yang melawan hukum dan unsur kesalahan Tergugat, Tergugat telah melanggar hak pribadi Penggugat sesuai dengan ketentuan Pasal 29 ayat (1) Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.<sup>8</sup>

Pada unsur kerugian, Majelis Hakim menilai terhadap kerugian materiel Penggugat berupa pembayaran cicilan dari awal sampai pelunasan Rp675.173.292,00, ditambah dengan nilai pengembangan unit sebesar 30% per tahun dari 2015 sampai 2018 Rp810.207.950,00, sehingga total kerugian materiel Penggugat sejumlah Rp1.485.381.242,00 adalah memang kewajiban Penggugat dan tidak beralasan, sehingga ditolak oleh Majelis Hakim.

---

<sup>8</sup> Pasal tersebut menjelaskan “Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan **hak miliknya**.”

Terhadap kerugian imateriel Penggugat berupa terganggunya aktivitas Penggugat karena berkali-kali melakukan klarifikasi kepada Tergugat hingga akhirnya Penggugat memberikan kuasa kepada Kuasa Hukum, Penggugat meminjam uang kepada Bank lain untuk melakukan pelunasan kepada Tergugat, Penggugat tidak dapat menikmati unit apartemen yang telah menjadi haknya. Bahwa Penggugat meminjam uang kepada Bank lain untuk melakukan pelunasan adalah kemauan pihak Penggugat sendiri dan terhadap Penggugat tidak dapat menikmati unit apartemen adalah dalil yang tidak beralasan, senyatanya Penggugat telah menguasai unit apartemen tersebut. Terhadap terganggu aktivitas Penggugat hingga berkuasa kepada Kuasa Hukum, Majelis Hakim menilai bahwa manusiawi dan naluri manusia membutuhkan rasa kepastian dan jaminan atas hak pribadinya sendiri, keterlambatan Tergugat menyerahkan jaminan dan tanda lunas tentu menimbulkan kegelisahan, menguras emosi, pikiran, waktu, tenaga dan konsentrasi, tidak berkepastian hukum, serta tertekan secara psikis, sehingga Penggugat merasa putus asa dan merasa sudah tidak berminat lagi dengan unit apartemen, dan Penggugat merasa perlu menyewa Kuasa Hukum untuk menyelesaikan permasalahannya, sehingga dengan pertimbangan tersebut Majelis Hakim menilai telah terbukti kerugian imateriel dari Penggugat.

Penggugat dapat membuktikan adanya PMH Tergugat dengan kerugian imateriel yang diderita Penggugat, sehingga terdapat hubungan kausalitas antara PMH Tergugat dengan kerugian yang dialami Penggugat.

Kerugian imateriel yang dituntut Penggugat adalah sejumlah Rp2.000.000.000,00, menurut Majelis Hakim nominal tersebut terlalu besar, oleh sebab itu Majelis Hakim melihat dalam akad ada mencantumkan “apabila Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya atau terlambat membayar angsuran maka didenda Rp150.000,00,” sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa ketentuan tersebut harus dilaksanakan berimbang agar terjamin hak Penggugat dan Tergugat secara bersamaan. Maka Majelis Hakim menganalogikan denda tersebut dengan denda yang harus ditanggung Tergugat jika terlambat menyerahkan Asli PPJB dan Surat Keterangan Lunas, sehingga sejak tanggal 24 Agustus 2017 hingga

undangan penyerahan Asli PPJB dan Surat Keterangan Lunas yang disertai dengan syarat administrasi tertanggal 15 Mei 2019, maka berjumlah 630 hari. Majelis Hakim sepakat dan menganggap suatu keadilan dengan menghukum Tergugat membayar denda keterlambatan sebesar Rp150.000,00 per hari dikalikan 630 hari maka berjumlah Rp94.500.000,00, inilah yang menjadi nominal ganti rugi imateriel yang harus dibayar Tergugat kepada Penggugat.

Berdasarkan penilaian terhadap fakta hukum tersebut, Majelis Hakim berpendapat unsur-unsur PMH yang harus dipenuhi berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata telah dapat dibuktikan oleh Penggugat sehingga patut untuk dikabulkan.

#### **7. Wanprestasi Tidak Terbukti**

Dalam gugatan reconvensi atau gugatan balik yang dilayangkan oleh Penggugat Reconvensi atau Tergugat semula, Majelis Hakim telah mempertimbangkan tentang unsur-unsur wanprestasi berdasarkan Pasal 1243 KUH Perdata, sebagai berikut:

- Ada perjanjian oleh para pihak.
- Ada pihak melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati.
- Sudah dinyatakan lalai tapi tetap tidak mau melaksanakan isi perjanjian.

Berdasarkan pembuktian dalam persidangan, Penggugat Reconvensi belum pernah memberikan somasi atau peringatan kepada Tergugat Reconvensi, sehingga unsur sudah dinyatakan lalai tapi tetap tidak mau melaksanakan isi perjanjian tidak terpenuhi, malah sebaliknya Tergugat Reconvensi yang telah melaksanakan prestasi sesuai dengan kesepakatan, Majelis berkesimpulan Penggugat Reconvensi tidak dapat membuktikan dalil gugatan reconvensinya, sehingga permintaannya tersebut ditolak oleh Majelis Hakim. Memang sesuai dengan pertimbangan-pertimbangan sebelumnya, perkara ini murni PMH dan penting membahas

pertimbangan ini dalam analisis sebagai penegasan pokok perkara yang dianalisis adalah murni perbuatan yang melawan hukum.

Dokumen penting dalam perkara ini adalah Akad Murabahah No.23/2014, Wakalah No.09/2014 dan PPJB No.030/PPJB/ACR-II/XII/2014 (030/2014)

Selanjutnya untuk memudahkan merangkai alur peristiwa yang terjadi dalam perkara ini, maka perlu adanya tabel rangkaian peristiwa sebagai berikut:

Tabel 3.4 Rangkaian Peristiwa

<b>Rangkaian Peristiwa</b>		
<b>No.</b>	<b>Tanggal</b>	<b>Peristiwa</b>
1.	25 November 2014	Persetujuan Prinsip Pemberian Fasilitas Pembiayaan Murabahah (OL) Tergugat kepada Penggugat
2.	5 Desember 2014	Penggugat dan Tergugat menandatangani Akad Murabahah yang disertai dengan Wakalah, selanjutnya Penggugat atas nama Tergugat melaksanakan PPJB dengan Pemasok
3.	30 Juni 2016	Rencana serah terima unit apartemen dari Pemasok dengan ketentuan apabila belum dapat dipenuhi Pemasok, maka diberikan kesempatan waktu selama 120 hari kalender atau maksimal bulan Oktober 2016 untuk menyelesaikan unit apartemen
4.	21 April 2017	Pemasok mengirimkan undangan kepada Penggugat untuk penandatanganan BAST, sebagai persyaratan membuat AJB, namun tidak dihadiri oleh Penggugat (unit apartemen telah selesai pengerjaan, terlambat 6 bulan dari yang diperjanjikan)
5.	22 Juni 2017	Pemasok kembali mengirimkan undangan kepada Penggugat untuk penandatanganan BAST, namun kembali tidak dihadiri oleh Penggugat
6.	24 Agustus 2017	Penggugat melakukan pelunasan kepada Tergugat
7.	6 Maret 2018	Penggugat menyurati Tergugat perihal Permintaan Pembayaran Ganti Rugi, Penggugat juga menyampaikan kekecewaan karena belum dilakukan balik nama unit apartemen sehingga menyebabkan Penggugat tidak lagi berkeinginan untuk menempati unit apartemen tersebut padahal

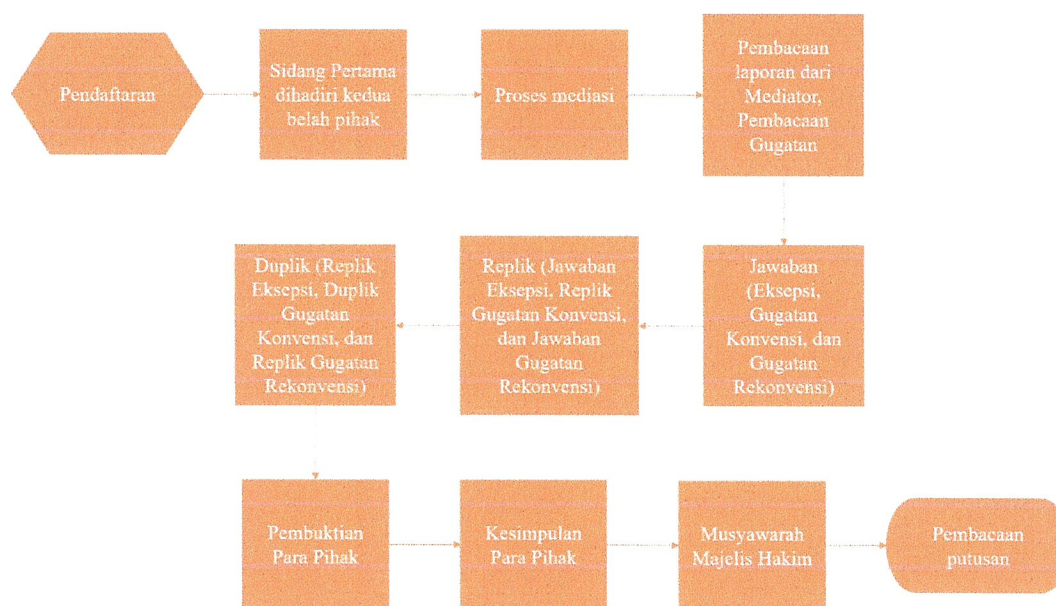
		telah dibayar lunas oleh Penggugat, surat tersebut juga ditembuskan kepada Pemasok
8.	22 Maret 2018	Pemasok kembali mengirimkan undangan ketiga kepada Penggugat untuk penandatanganan BAST, dan serah terima unit apartemen, namun kembali tidak dihadiri oleh Penggugat, oleh karenanya demi hukum Penggugat telah menerima unit apartemen berdasarkan PPJB yang telah diperjanjikan
9.	26 Maret 2018	Penggugat mengirimkan Somasi I kepada Tergugat agar segera melakukan ganti rugi kepada Penggugat
10.	28 Maret 2018	Penggugat demi hukum telah menerima unit apartemen dari Pemasok, Pemasok mengakui adanya keterlambatan dan bersedia memberikan kompensasi sebesar 5% kepada Penggugat
11.	10 April 2018	Tergugat mengirimkan Surat Tanggapan yang berisi Tergugat akan mengembalikan Asli PPJB disertai Surat Keterangan Lunas, terkait dengan balik nama bukan tanggung jawab Tergugat
12.	24 April 2018	Penggugat mengirimkan Surat Tanggapan atas Surat Tergugat, Penggugat tetap berpendapat bahwa pengembalian Asli PPJB serta balik nama adalah kewajiban Tergugat
13.	29 Juni 2018	Penggugat mengirimkan Somasi II kepada Tergugat, jika belum menyerahkan dokumen maka Penggugat minta ganti rugi
14.	5 Juli 2018	Penggugat menyurati Pemasok, bahwa tidak ingin lagi untuk menempati unit apartemen karena adanya keterlambatan serah-terima dan ketidakjelasan penyerahan PPJB serta balik nama
15.	12 Juli 2018	Pemasok menyurati Penggugat, terkait pengembalian jaminan kredit adalah tanggung jawab Tergugat, dan pihak Pemasok bersedia untuk memberikan kompensasi atas keterlambatan serah terima unit sebesar 5%
16.	16 Juli 2018	Penggugat mengirimkan Somasi Terakhir kepada Tergugat, agar melakukan pembayaran ganti rugi
17.	2 Agustus 2018	Tergugat mengirimkan surat berisi menyatakan tidak bertanggungjawab atas kerugian Penggugat
18.	1 Oktober 2018	Tergugat mengirimkan surat kepada Penggugat perihal Pengembalian Surat PPJB, namun tidak menjelaskan syarat administrasi pengambilan jaminan utang (PPJB) tersebut
19.	4 April 2019	Penggugat mendaftarkan perkara ke PA Tangerang dengan Register Nomor 847/Pdt.G/2019/PA.Tng tanggal 4 April 2019



20.	15 Mei 2019	Tergugat mengundang Penggugat untuk melaksanakan BAST PPJB, dan memberitahukan syarat administrasi pengambilan jaminan utang (PPJB) tersebut
21.	19 Juli 2019	Laporan Mediator tentang hasil mediasi
22.	4 Oktober 2019	Majelis Hakim membacakan putusan

Dapat dilihat dari rangkaian peristiwa di atas, bahwa dari awal perkara didaftarkan sampai dengan pembacaan putusan, perkara ini diselesaikan dalam kurun waktu 6 bulan, kemudian perlu disampaikan alur persidangan sebagai berikut:

Gambar 3.2 Alur Persidangan



Berdasarkan pembahasan resume kasus posisi Putusan Nomor 847/Pdt.G/2019/PA.Tng di atas baik dari pembahasan para pihak yang bersidang sampai dengan penilaian Majelis Hakim atas permasalahan PMH dan Kerugian, Peneliti telah dapat memetakan kajian dan pokok bahasan agar dapat menjadi pembahasan dalam analisis terhadap putusan ini.