



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id **P U T U S A N**

Nomor 1922/Pdt.G./2020/PA. Btm.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Batam yang memeriksa dan mengadili perkara Gugatan dalam sengketa Perbankan Syariah pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan dalam perkara gugatan **"Perbuatan Melawan Hukum (PMH)"** yang diajukan oleh :

Hendra Gunawan, No. KTP: 2171102012790001, Agama : Islam, Pekerjaan :

Swasta, Tempat/ Tgl Lahir : Medan, 20-12-1979, Alamat : Perum Bukit Palem Permai, Blok C-1 No.05, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam. Provinsi Kepulauan Riau, Nomor Hp/Email 081218105052 / hendra.gunaone2020@gmail.com. Untuk selanjutnya disebut sebagai, **Penggugat.**;

melawan

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk c.q Kantor Cabang Syariah

Batam. Alamat : Jln Sriwijaya Komp. Regency Park Lot 29 Pelita-Batam, Provinsi Kepulauan Riau. Telp : (0778) 421921.

Dalam hal ini memberi kuasa kepada Kuasa Hukumnya :

1.Ciko Hadianono, S.H. 2. Berry Gunawan, S.H. 3. Sapta Krida Negara, SH. 4. Riswanda Harvianto,SH. 5. Cakra wira putra, SH. 6. R. Dian Febry Komara, SH. 7. Zaqi Yusrizal 8.

Fahru Rozi. Berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 483/KUASA/LGD/2020 dalam perkara Nomor

1922/Pdt.G./2020/PA.Btm yang telah terdaftar di Kepaniteraan

Pengadilan Agama Batam, Register Nomor :

18/SK/I/2021/PA.Btm., tanggal 6 Januari 2021 yang

selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

TUIRAN

: Laki-laki, Warga Negara Indonesia, Agama : Budha, NIK :

21711014087690003, Tempat/Tanggal Lahir : Batam, 14

Agustus 1976, Alamat : Beverly Avenue Blok B Nomor : 19,

RT/RW : 002/028 Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota,

Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau. Dalam hal ini

Halaman 1 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G./2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamah memberi kuasa, kepada Kuasa Hukumnya Hermanto Manurung, S.H. dan Filemon Halawa, S.H para Advokat/ Pengacara dan Konsultan Hukum dari LAW OFFICE HERMANTO MANURUNG & Associates berdasarkan Surat Kuasa Nomor : 035/SK/HMA/XII/20 tertanggal 12 Januari 2021, yang beralamat di Ruko San Fransisco Blok B2 No. 04 Kibing, Batu Aji Kota-Batam, Telp.Hp.0778-7711334/ 08117005586 email hermanto.hmpartners@gmail.com. dalam perkara No. 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm., yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Batam, Register Nomor : 78/SK/I/2021/PA.Btm., tanggal 28 Januari 2021, Untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah membaca dan mempelajari surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

Telah mendengar keterangan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II di persidangan;

Telah memeriksa alat-alat bukti Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II di persidangan;

DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 3 Desember 2020 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Batam dengan Register Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm., tanggal 04 Desember 2020, telah mengajukan Gugatan "Perbuatan Melawan Hukum (PMH)" terhadap Tergugat I dan Tergugat II dengan alasan-alasan sebagai berikut :

I. Alasan Penggugat :

Saya dengan ini menyatakan bahwa Tergugat ke 1 dan Tergugat ke 2 telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dengan tindakan yang tidak memiliki dasar hukum (Onrechtmatigedaad) dengan fakta-fakta sebagai berikut:

- Bahwa pada tanggal 10 Desember 2014, Penggugat dan Tergugat ke 1 telah melakukan Perjanjian dalam bentuk Akad Jual Beli Muarabahah Pembiayaan KPR-BTN IB No. 70808024 untuk kepemilikan rumah di

Halaman 2 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- P1** Komplek Perumahan Arira Garden K 36 yang di tandatangani oleh Herman Sugiharto dan Hendra Gunawan.
- b. Bahwa pada tanggal 26 November 2015, Penggugat dan Tergugat ke 1 juga telah melakukan Perjanjian dalam bentuk Akad Jual Beli Murabahah KPR-BTN IB No. 70809001 untuk objek rumah kepemilikan rumah Komplek Perumahan Arira Garden H 12 yang di tandatangani oleh Herry dan Hendra Gunawan.
- c. Bahwa berdasarkan Perjanjian Akad Jual Beli Murabahah KPR-BTN IB No. 70808024 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT ke 1 harga beli adalah Rp.62.720.000,- (Enam Puluh Dua Juta Tujuh Ratus Dua Puluh Ribu Rupiah) dengan sisa pokok Hutang Rp.37.249.088,- (Tiga Puluh Tujuh Juta Dua Ratus Empat Puluh Sembilan Ribu Delapan Delapan Rupiah).
- d. Bahwa berdasarkan Perjanjian Akad Jual Beli Murabahah KPR-BTN IB No. 70809001 antara Penggugat dan Tergugat ke 1 harga beli adalah Rp.148.000.000,- (Seratus Empat Puluh Delapan Juta) dengan sisa pokok hutang Rp.125.834.474,- (Seratus Dua Puluh Lima Juta Delapan Ratus Tiga Puluh Empat Ribu Empat ratus Tujuh Puluh Empat Rupiah).
- e. Bahwa dalam konstitusi Undang-Undang Dasar 1945 Negara Kesatuan Republik Indonesia menegaskan dalam Pasal 29 Ayat 2 mengatakan tindakan TERGUGAT ke 1 bertentangan dengan UUD 1945 pasal 29 ayat 2 tentang negara menjamin keyakinan beragama, yang berbunyi: *"Negara menjamin kemerdekaan tiap-tiap penduduk untuk memeluk agamanya masing-masing dan untuk beribadat menurut agamanya dan kepercayaannya itu"*;
- Dengan penjelasan, yaitu: bahwa setiap warga negara memiliki agama dan kepercayaannya sendiri tanpa ada unsur paksaan dari pihak manapun. Dan tidak bisa ada yang melarang orang untuk memilih cara dan proses ibadah yang bermacam-macam, oleh kerna itu setiap warga negara tidak boleh untuk melarang orang beribadah, supaya tidak banyak konflik-konflik yang muncul di indonesia;
- f. Tergugat ke 1 telah mengalihkan Rumah yang PENGGUGAT miliki melalui pembelian Akad Jual Beli Murabahah Pembiayaan KPR-BTN kepada pihak lain TERGUGAT ke 2 secara melawan hukum. Berdasarkan hal tersebut maka TERGUGAT telah melanggar Fatwa MUI No. 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli Murabahah.

halaman 3 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.BUM.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Plg. Tidak sinkronnya dan tidak sesuai secara Syar'i antara Fatwa dan Fakta.

Faktanya terdapat pada Ketentuan Umum

Ketentuan Umum

8. *Tsaman al-murabaha* adalah harga jual dalam akad jual beli murabahah yang berupa *ra'mal al-murabahah* di tambah keuntungan yang disepakati.

9. *Bai' al-murabahah al-adiyyah* adalah akad jual beli murabahah yang di lakukan atas barang yang sudah di miliki penjual pada saat barang tersebut ditawarkan kepada calon pembeli.

10. *Bai' al-murabahah li al-amir bi al-syira* adalah akad jual beli murabahah yang di lakuakn atas dasar pesanan dari pihak calon pembeli.

12. *Bai' al-muzayadah* adalah jual beli dengan harga paling tinggi yang penentuan harga (*tsaman*) tersebut dilakukan melalui proses tawar menawar.

13. *Bai' al-munaqashah* adalah jual beli dengan harga paling rendah yang penentuan harga (*tsaman*) tewrsebut dilakukan melalui peroses tawar menawar.

14. *Al-Bai' al-hal* adalah jual beli yang pembayaran harganya di lakukan secara tunai.

17. *Khiyanah/Tadlis* adalah *bohongnya penjual kepada pembeli terkait penyampaian ra's mal murabahah*.

h. Bahwa Penggugat sampai saat ini tetap memiliki itikad baik untuk melunasi hutang, yaitu hutang pokok, Penggugat meyakini dan setelah hijrah banyak mengikuti kajian-kajain agama yakni islam dan belajar juga tentang fiqih muamalah Penggugat menyadari adanya praktek yang salah dalam berakad yang mengakibatkan hilangnya keberkahan dalam hidup dan mencari rezki, keyakinan ini kemudian di kuatkan oleh keputusan Fatwa MUI No.1 Tahun 2004 Haramnya Bunga (Interest/Fa'idah) yang tergolong Riba Nasi'ah dengan demikian praktek pembungaan uang ini termasuk salah satu bentuk Riba, dan Riba Hukumnya Haram;

i. Bahwa pada poin e,f,g,h sebagaimana telah di tegaskan dalam Kitab Al-Qur'an Surah Al-Bakarah Ayat 275, 276, 278, 279 dan 280.

Terjemahannya adalah:

275. "Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena (tekanan) penyakit gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba.

halaman 4 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.BUM.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

P¹ Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barang siapa mendapatkan peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya, dan urusannya (teserah) kepada Allah. Barang siapa yang mengulangi (mengambil riba), maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya”;

276. “Allah memusnahkan riba dan menyuburkan sedekah. Allah tidak menyukai setiap orang yang tetap dalam kekafiran dan bergelimang dosa”.

278. “Wahai orang-orang yang beriman! Bertakwalah kepada Allah dan tinggalkan sisa-sisa riba (yang belum dipungut) jika kamu orang beriman”.-

279. “Jika kamu tidak melaksanakannya, maka umumkanlah perang dari Allah dan Rasul-Nya. Tetapi jika kamu bertobat, maka kamu berhak atas pokok hartamu. Kamu tidak berbuat zhalim (merugikan) dan tidak dizhalimi (dirugikan)”;

280. “Dan jika (orang berutang itu) dalam kesulitan, maka berilah tenggang waktu sampai dia memperoleh kelapang. Dan jika kamu menyedekahkan, itu lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui”.

J Bahwa Penggugat memohon sebagaimana ditegaskan dalam Al-Quran Surah An-Nisa Ayat 135

Yang Artinya:

“Wahai orang-orang yang beriman, jadilah kamu orang yang benar-benar penegak keadilan, menjadi saksi karena Allah biarpun terhadap dirimu sendiri atau ibu bapa dan kaum kerabatmu. Jika ia kaya ataupun miskin maka Allah lebih tahu kemaslahatannya. Maka janganlah kamu mengikuti hawa nafsu karena ingin menyimpang dari kebenaran, dan jika kamu memutar balikkan (kata-kata) atau enggan menjadi saksi, maka sesungguhnya Allah adalah Maha Mengetahui segala apa yang kamu kerjakan”;

Kemudian Al-Quran Surah Muhammad Ayat 7

Yang Artinya:

“Hai orang-orang mukmin, jika kamu menolong (agama) Allah, niscaya Dia akan menolongmu dan meneguhkan kedudukanmu”.

- k. Atas dasar ini Penggugat mengajukan permohonan Restrukturisasi berupa pemberian discount atau pemotongan terhadap pokok pinjaman serta pembebasan bunga/margin, denda, penalty, administrasi dan ongkos – ongkos (BDO) sampai 0% (Nol Percent) Bahwa Tergugat ke 1 telah melakukan Cessie atau telah mengalihkan piutang Penggugat kepada pihak ketiga

Halaman 5 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.BUM.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Tergugat ke 2 tanpa sepengetahuan Penggugat dan tanpa melalui mekanisme Syariah yang hal ini bertentangan dengan Fatwa MUI No. III/DSN-MUI/IX/2017 Pada Pasal kesembilan ayat 1 yang berbunyi : “Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui lembaga penyelesaian sengketa berdasarkan syariah sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku setelah tidak tercapainya kesepakatan melalui musyawarah”;

- I. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang di lakukan oleh Tergugat ke 1 dan Tergugat ke 2 sebagai mana di kemukakan diatas, baik yang dilakukan dengan sengaja ataupun kerna kelalaiannya, telah menimbulkan bentuk kerugian bagi Penggugat secara material dan moril.

Kronologis kejadiannya adalah sebagai berikut:

- 1) Bahwa Penggugat dan Tergugat ke 1 telah melakukan Akad Jual Beli Murabahah pembiayaan rumah tanggal pada 10 Desember 2014 untuk rumah di Komplek Perumahan Arira Garden K 36, Kelurahan Batu Besar Kecamatan Nongsa

- 2) Bahwa Penggugat dan Tergugat telah melakukan Akad Jual Beli Murabahah pembiayaan rumah pada tanggal 26 Desember 2015 untuk rumah di Komplek Perumahan Arira Garden H 12, Kelurahan Batu Besar Kecamatan Nongsa

- 3) Bahwa selama pembayaran cicilan Penggugat selalu dalam kondisi lancar, pada tanggal 21 mei dan 28 mei tahun 2018 Penggugat menemui bagian Restrukturisasi di tempat TERGUGAT BTN Syariah yang beralamat Jln Sriwijaya Komplek Regency Park Lot 29 Pelita – Batam untuk diskusi masalah kredit, sekalian memasukan Surat Permohonan Restrukturisasi Pembiayaan

KPR-BTN IB No. 70808024 untuk objek rumah Komplek Perumahan Arira Garden Blok K 36 Kelurahan Baru Besar Kecamatan Nongsa dan Pembiayaan KPR-BTN IB No. 70809001 untuk objek rumah Komplek Perumahan Arira Garden Blok H 12 Kelurahan Batu Besar Kecamatan Nongsa, kepada PENGGUGAT dan diterima TERGUGAT ke 1.

- 4) Bahwa setelah PENGGUGAT Hijrah melakukan intropeksi diri dan belajar kepada ahli agama, agama Penggugat yakni islam. PENGGUGAT mendapatkan pencerahan menyadari dan merasakan adanya hilangnya keberkahan dalam hidup dan dalam mencari rizki. Permohonan

halaman 6 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.BUM.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusa Restrukturisasi ini Penggugat ajukan kerna pemahaman dan pengetahuan yang baru Penggugat dapatkan. Bahwa menurut Fatwa MUI No. III/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli Murabahah bahwa *Akat ini Batil dan Haram dan melanggar Syariat* yang telah ditetapkan, sesuai pemahaman PENGGUGAT. Tidak sinkronnya dan tidak sesuai Syar'i antara Fatwa dan Fakta. Fatwanya terdapat pada ketentuan Umum Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 12, Pasal 13, Pasal 14 dan Pasal 17.

5) Bahwa menurut Fatwa MUI No. III/DSN-MUI/IX/2017 Pada Pasal kesembilan ayat 1 yang berbunyi : "Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui lembaga penyelesaian sengketa berdasarkan syariah sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku setelah tidak tercapainya kesepakatan melalui musyawarah".

6) Penggugat telah berusaha untuk melunasi hutangnya, namun saat Penggugat membayar Tergugat ke 1 ternyata Tergugat ke 1 telah mengalihkan rumah milik Penggugat melalui Proses cessie (pengalihan piutang) kepada Pihak Lain Tergugat ke 2 tanpa sepengetahuan Penggugat secara melawan Hukum.

m. Akibat dari pengalihan piutang Penggugat oleh Tergugat ke 1 kepada Pihak Lain Tergugat ke 2 tanpa sepengetahuan Penggugat, maka Penggugat kehilangan hak atas kepemilikan rumah yang telah direnovasi dan telah dibayarkan secara susah payah oleh Penggugat.

n. Adapun total kerugian yang dialami Penggugat adalah Rp 780.000.000,- (Tujuh Ratus Delapan Puluh Juta rupiah)

Dengan rincian Rp. 480.000.000,- (Empat Ratus Delapan Puluh Juta Rupiah) untuk rumah di Komplek Perumahan Arira Garden H 12, dan

Rp 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah) untuk rumah di Komplek Perumahan Arira Garden K 36

Berdasarkan segala uraian yang telah Penggugat uraikan diatas, maka dengan ini Penggugat sangat berharap kiranya Bapak Ketua Pengadilan Agama Kelas 1 A Batam Cq Hakim yang terhormat yang akan memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk memanggil para pihak yang berperkara dan kemudian melakukan pemeriksaan untuk selanjutnya memutuskan dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.;

Halaman 7 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Batm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- P12. Menyatakan demi hukum perbuatan Tergugat ke 1 dan Tergugat ke 2 adalah Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat.;
3. Menghukum Tergugat ke 1 dan Tergugat ke 2 untuk mengembalikan rumah milik Penggugat dan mengembalikan hak-hak Penggugat sesuai peraturan yang berlaku.;
4. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaarbijvoorraad) meskipun timbul upaya hukum.;
5. Menghukum Tergugat ke 1 dan Tergugat ke 2 dan menyetujui Permohonan Restrukturisasi berupa pemberian discount atau pemotongan terhadap pokok pinjaman serta pembebasan bunga/margin, denda, penalty, administrasi dan ongkos-ongkos (BDO) sampai 0% (NoI Percent) bebas pembayaran pokok utang Penggugat.;
6. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat ke 1 dan Tergugat ke 2 melakukan Cessie atau pengalihan piutang adalah perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan UUD 1945 Pasal 29 Ayat 2, Fatwa MUI No.III/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akat Jual Beli Murabahah, Fatwa MUI No. III/DSN-MUI/IX/2017 tentang perselisihan di antara pihak, Fatwa MUI No.1 Tahun 2004 Haramnya Bunga (Interest/Fa'idah), mengakibatkan kerugian bagi Penggugat.;
7. Menghukum Tergugat ke 1 dan Tergugat ke 2 untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.;

A t a u :

Apa bila Bapak Ketua Pengadilan Agama kelas 1A Batam Cq Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan ke Tuhanan Yang MahaEsa (**Ex Aequo Et Bono**).;

Bahwa pada hari-hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat telah hadir sendiri ke Persidangan dan Tergugat I dan Tergugat II yang diwakili kuasa Hukumnya hadir menghadap di persidangan;

Bahwa Majelis Hakim memandang perlu terlebih dahulu untuk memeriksa kelengkapan surat kuasa Tergugat I, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Batam dengan register nomor 18/SK/I/2021/PA.Btm., tanggal 6 Januari 2021, yang diajukan oleh kuasa Tergugat I;

Halaman 8 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Majelis Hakim memandang perlu pula terlebih dahulu untuk memeriksa kelengkapan surat kuasa Tergugat II, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Batam dengan register nomor 78/SK/I/2021/PA.Btm., tanggal 28 Januari 2021, yang diajukan oleh kuasa Tergugat II;

Bahwa terhadap pemeriksaan kelengkapan surat kuasa Tergugat I dan Tergugat II, Majelis Hakim menilai sudah lengkap dan telah memenuhi syarat untuk beracara dalam perkara a-quo;

Bahwa Ketua Majelis telah memerintahkan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II untuk menempuh upaya mediasi, namun sesuai laporan Mediator (Drs. Azizon S.H.,M.H) tanggal 23 Februari 2021, ternyata mediasi tidak berhasil;

Bahwa selanjutnya diperiksa pokok perkara dalam sidang terbuka untuk umum dengan terlebih dahulu dibacakan surat gugatan Penggugat yang isi dan maksudnya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I pada tanggal 28 Januari 2021 melalui kuasa hukumnya mengajukan jawaban secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut;

I. DALAM EKSEPSI

A. Eksepsi *Error In Persona*

GEMIS AANHOEDANIGHEID : Penggugat Tidak Memiliki Legal Standing (*PERSONA STANDI IN JUDICIO*) Untuk Mengajukan Gugatan.

1. Bahwa suatu Gugatan harus diajukan oleh Pihak yang memiliki suatu kepentingan hukum yang kepentingannya dilanggar. Hal ini disampaikan oleh Prof. DR. Sudikno Mertokusumo, SH., dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Indonesia", Edisi ketujuh, Penerbit liberty, Yogyakarta, Pebruari 2006, halaman 53 mengatakan :

"...hanya kepentingan yang cukup dan layak mempunyai dasar hukum sajarah yang dapat diterima sebagai dasar tuntutan hak. Bahwa suatu tuntutan hak harus mempunyai kepentingan hukum yang cukup, merupakan syarat utama untuk dapat diterimanya tuntutan hak itu oleh Pengadilan guna diperiksa: point d'interet, point d'action".

2. Bahwa M. Yahya Harahap S.H dalam bukunya "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan
Halaman 9 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Getakan Keduabelas, Juni 2012, halaman 438 menegaskan

bahwa dalam hal gugatan diajukan oleh orang yang tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat, maka hal tersebut adalah dasar untuk mengajukan eksepsi diskualifikasi atau *gemis aanhoedanigheid*.

3. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, suatu gugatan yang diajukan oleh pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dengan masalah yang disengketakan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Vide* putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1529K/Pdt/2001, tanggal 29 September 2003).
4. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (*Cessie*) Nomor 49 tanggal 28 April 2020 dan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (*Cessie*) Nomor 52 tanggal 28 April 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Wany Thamrin SH.,M.Kn. Notaris di Kota Batam, kedudukan Tergugat I sebagai Pemberi Pembiayaan telah beralih kepada Tergugat II seketika terjadinya pengalihan piutang atas pembiayaan Penggugat.
5. Bahwa dengan demikian jelas Penggugat tidak memiliki *Legal Standing (Persona Standi In Judicio)* untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat I dikarenakan kedudukan sebagai Pemberi Pembiayaan telah digantikan oleh Tergugat II.
6. Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum apabila Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima *NO (Niet Ontvenkelijkeverklaard)*.

B. EKSEPSI *NO ADIMPLETI CONTRACTUS*

1. Bahwa Penggugat telah terlebih dahulu melakukan dan berada dalam keadaan cidera janji (*Exceptio non adimpleti contractur*).
2. Bahwa sesuai dengan catatan administrasi pada Tergugat I, maka diketahui bahwa Penggugat berada pada posisi cidera janji dan Tergugat I dengan itikad baik telah melakukan pembinaan baik secara lisan maupun tertulis, oleh karena itu Penggugat terlebih dahulu menimbulkan kerugian bagi Tergugat I sehingga gugatan yang dilakukan oleh Penggugat sangatlah tidak berdasar;

Halaman 10 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa berdasarkan butir 1. dan 2. di atas, maka kami mohon kepada Yth, Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi Tergugat I dan menyatakan bahwa gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima *NO (Niet Ontvenkelijkeverklaard)*.

C. EKSEPSI *OBSCUUR LIBEL*

1. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK BERDASARKAN HUKUM (*Exceptie Onrechtmatig Of Ongegrond*);

1.1. Bahwa Penggugat menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena perbuatan Tergugat I yang mengalihkan piutang. Namun demikian, Para Penggugat tidak dapat menyebutkan Pasal / Klausul Akad Pembiayaan atau ketentuan mana yang telah dilanggar oleh pihak Tergugat I;

1.2. Bahwa atas Pengalihan Piutang / *Cessie* dimaksud sudah diperjanjikan sebelumnya secara tertulis sebagaimana tertuang di dalam Akad Pembiayaan KPR yang disetujui dan disepakati bersama antara Tergugat I dengan pihak Penggugat sebenarnya sudah diatur ketentuan yang terkait dengan *Cessie* yaitu pada ketentuan Pasal 18 dari Akad Pembiayaan KPR Bank BTN Syariah, sebagai berikut :

- 1) *NASABAH menyetujui dan sepakat untuk memberikan hak sepenuhnya kepada BANK untuk menyerahkan piutang Murabahah (Cessie) dan atau tagihan BANK terhadap NASABAH berikut semua janji-janji aksesornya, termasuk hak-hak atas agunan Pembiayaan terhadap pihak lain yang ditetapkan oleh BANK sendiri, setiap saat diperlukan oleh BANK.*
- 2) *Untuk pelaksanaan hak yang diberikan kepada Bank pada ayat (1), dengan Akad ini Nasabah memberikan Kuasa kepada Bank dan Bank berhak untuk melakukan segala tindakan guna melaksanakan maksud tersebut di atas, tanpa ada tindakan yang di kecualikan.*
- 3) *Apabila BANK melaksanakan penyerahan piutang murabahah (Cessie) kepada pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan pengelolaan Pembiayaan tetap dilakukan oleh Bank maka BANK tidak wajib memberitahukan kepada NASABAH,*

Halaman 11 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga apabila kemudian pihak yang menerima penyerahan piutang murabahah (menerima Cessie) menjalankan haknya sebagai penerima piutang murabahah ini tidak mempengaruhi sama sekali pelaksanaan kewajiban nasabah sesuai dengan akad ini. Apabila pengelolaan Pembiayaan tidak dapat dilakukan oleh Bank setelah piutang dialihkan, maka Bank Wajib memberitahukan adanya pengalihan piutang tersebut kepada Nasabah.

1.3. Bahwa sebagaimana dijelaskan di atas, terbukti bahwa adanya pengalihan piutang atau cessie yang dilakukan oleh Tergugat bukanlah perbuatan melawan hukum, hal ini mengingat perihal pengalihan piutang telah disepakati dalam Akad Pembiayaan antara Tergugat I dengan pihak Penggugat. Atau dengan kata lain bahwa Penggugat tidak dapat menjelaskan ketentuan mana yang dilanggar oleh Tergugat I, sehingga gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* tidak berdasar hukum.

1.4. Bahwa berdasarkan butir 1.1 sampai dengan butir 1.3 di atas, maka sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum apabila Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang mulia agar Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard / NO*);

2. GUGATAN PENGGUGAT OBSCUUR LIBEL

2.1. Bahwa sebagaimana telah disampaikan pada butir C.1. di atas dimana Gugatan dari Penggugat tidak berdasarkan hukum, maka mengakibatkan dan menyatakan Gugatan dari Penggugat menjadi kabur, tidak berdasar, tidak terang isinya atau disebut juga formulasi gugatan tidak jelas yang di dalilkan dalam gugatan;

2.2. Bahwa dengan demikian atas Gugatan dari Penggugat tersebut menimbulkan kebingungan "*ambiguitas*" bagi Tergugat I untuk memberikan jawaban sehingga secara hukum adalah dibenarkan jika Gugatan Perlawanan Penggugat dalam perkara *a quo* menjadi kabur dan atau tidak jelas, karena perlawanan gugatan Penggugat tidak jelas maka gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima. (*vide* *Yurisprudensi MARI Nomor 582K/Sip/1973 tanggal 18-12-1975*).

Halaman 12 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

D. EKSEPSI **SUBJECTUM** LITIS : ORANG/PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT TIDAK LENGKAP

1. Bahwa sesuai **yurisprudensi** sebagaimana diputus dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 No. 201 K/Sip/1974 bahwa :
“Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima.” ;
2. Bahwa Prof Sudikno Mertokusumo, S.H., terkait pihak-pihak yang berperkara dalam sengketa perdata, menjelaskan bahwa sekurang-kurangnya terdapat dua pihak, yaitu pihak Penggugat yang mengajukan gugatan dan pihak Tergugat. Pihak-pihak tersebut merupakan pihak Materiil, karena mereka mempunyai kepentingan langsung di dalam perkara yang bersangkutan, tetapi sekaligus juga merupakan pihak Formil, karena merekalah yang beracara di muka pengadilan ;
3. Oleh karena itu, selain pihak yang bertindak selaku Penggugat haruslah orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum, begitu juga dengan pihak yang ditarik sebagai Tergugat harus orang yang tepat memiliki kedudukan dan kapasitas. M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, Halaman 113, menjelaskan :
“Kekeliruan dan kesalahan dalam menarik orang sebagai Tergugat, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Akibat lebih lanjut dari kecacatan tersebut adalah gugatan harus dinyatakan tidak diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard / NO).”
4. Bahwa mengingat obyek dari perkara ini terkait pengalihan piutang, maka pihak yang memiliki kapasitas dan kepentingan hukum atas objek tersebut haruslah ada pihak-pihak lain diluar Tergugat yang harus ditarik sebagai Tergugat, sebagai pihak yang berkepentingan. Penarikan pihak-pihak lain tersebut dalam gugatan merupakan suatu keharusan untuk memberikan fakta-fakta yang lengkap agar Majelis Hakim pemeriksa perkara dapat memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dengan penuh rasa kebenaran dan keadilan Wany Thamrin,

Halaman 13 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SH., MKn, selaku Notaris yang membuat Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) antara Tergugat I dengan Tergugat II.

5. Bahwa berdasarkan butir 1 sampai dengan butir 5 di atas, maka sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum apabila Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang mulia agar Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard / NO*)

Bahwa Berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat I uraikan diatas, maka kami mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi Tergugat I dan menyatakan bahwa gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima NO (*Niet Ontvenkelijeverklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan Tergugat I dalam eksepsi tersebut diatas, mohon juga dianggap telah termasuk pula dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali untuk hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat
3. Bahwa terkait dengan Objek Sengketa yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam gugatannya perlu kiranya Tergugat I sampaikan bahwa Objek Sengketa merupakan agunan Pembiayaan yang sah untuk menjamin Pembiayaan Penggugat yang terdapat pada Tergugat I, dengan penjelasan sebagai berikut :
 - 3.1 Bahwa terkait Objek Sengketa yang berstatus Agunan Pembiayaan bermula dari hubungan hukum yang terjadi antara Tergugat I dengan Penggugat, dimana Penggugat membeli 2 (dua) unit rumah dengan dukungan fasilitas pembiayaan KPR dari Tergugat I berdasarkan :
 - a) Akad Murabahah Pembiayaan KPR BTN Syariah No. 70808024 Tanggal 10 Desember 2014, yang dilegalisasi oleh Notaris dihadapan Didik Ponco Sulistyono, SH., M.Kn Notaris di Batam dengan rincian Pembiayaan sebagai berikut:

Harga Beli	: Rp. 62.720.000,- (enam puluh dua juta tujuh ratus dua puluh ribu
------------	--

Halaman 14 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah)

Uang Muka : Rp. 21.880.000,- (dua puluh satu juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah)

Marjin Keuntungan : Rp. 25.042.544,- (dua puluh lima juta empat puluh dua ribu lima ratus empat puluh empat rupiah)

Harga Jual / Jumlah : Rp. 92.762.544,- (Sembilan puluh dua juta tujuh ratus enam puluh dua ribu lima ratus empat puluh empat rupiah)

Jangka Waktu : 60 (enam puluh) bulan / 5 tahun

Angsuran Perbulan : Rp. 1.427.100,- (satu juta empat ratus dua puluh tujuh ribu seratus rupiah)

b) Akad Murabahah Pembiayaan KPR BTN Syariah No. 70809001 Tanggal 26 Nopember 2015, yang dilegalisasi oleh Notaris dihadapan Didik Ponco Sulistyono, SH., M.Kn Notaris di Batam dengan rincian Pembiayaan sebagai berikut:

Harga Beli : Rp. 148.000.000,- (seratus empat puluh delapan juta rupiah)

Marjin Keuntungan : Rp. 80.195.014,- (delapan puluh juta seratus sembilan puluh lima ribu empat belas rupiah)

Harga Jual / Jumlah : Rp. 228.195.014,- (dua ratus dua puluh delapan juta seratus

Halaman 15 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sembilan puluh lima ribu empat

belas rupiah)

Jangka Waktu : 84 (delapan puluh empat) bulan

Angsuran Perbulan : Rp. 2.716.700,- (dua juta tujuh

ratus enam belas ribu tujuh

ratus rupiah_

3.2 Guna menjamin pembayaran kembali pembiayaan dimaksud, Penggugat telah menyerahkan jaminan berupa tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya yang dikenal dengan Perumahan Arira Garden, Blok K, No. 36 (SHGB No. 3919/Batu Besar), dan Blok H, No. 12 (SHGB No. 3819/Batu Besar), Batu Besar, Nongsa, Batam, Kepulauan Riau yang tidak lain merupakan objek sengketa dalam perkara *a quo*.

3.3 Bahwa terhadap hubungan hutang-piutang pada angka 3.1 di atas, maka timbul hubungan kedua belah pihak yang mengikat (*azas pacta sunt servanda*), sehingga Penggugat mempunyai kewajiban untuk membayar angsuran Pembiayaan sesuai dengan bunyi Pasal 6 ayat 1 dalam Perjanjian Pembiayaan yang telah disepakati bunyinya sebagai berikut :

"Nasabah wajib melakukan pembayaran kembali pembiayaan secara angsuran sebesar sebagaimana tercantum pada pasal 1 huruf j ini sampai dengan seluruh hutang Murabahah Nasabah lunas".e

3.4 Bahwa perbuatan perikatan sebagaimana dimaksud butir 3.1. dan 3.2. di atas, dihadiri dan disepakati oleh dan atau antara para pihak (Penggugat dan Tergugat I) yang terkait dalam perjanjian. Hal tersebut adalah sudah sesuai dengan ketentuan sebagai berikut :

Pasal 1233 KUHPerdara

"Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang"

Halaman 16 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". (Pacta Sunt servanda)

Pasal 1320 KUHPerdara

"Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat :

- Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
- Kecakapan untuk suatu perikatan;*
- Suatu pokok persoalan tertentu;*
- Suatu sebab yang tidak dilarang."*

Pasal 22 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

" Rukun akad terdiri atas

- a. Pihak-pihak yang berakad*
- b. Objek akad*
- c. Tujuan pokok akad*
- d. Kesepakatan "*

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah

Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syari'ah :

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.*
- b. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.*
- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.*
- d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.*
- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.*
- f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut*

Halaman 17 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- i. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

3.5 Bahwa atas agunan pembiayaan yang diserahkan oleh Penggugat sebagaimana tersebut butir 3.2. di atas, telah diikat Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 5/2015 Peringkat I (Pertama) tanggal 05 Januari 2015 melalui Didik Ponco Sulistyono, S.H. M.Kn PPAT di Batam untuk pembiayaan dengan No. 70808024 Tanggal 10 Desember 2014, dan untuk pembiayaan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 137/2018 Peringkat I (Pertama) tanggal 11 Juli 2018 melalui Didik Ponco Sulistyono, S.H. M.Kn PPAT di Batam untuk pembiayaan dengan No. 70809001 Tanggal 26 Nopember 2015.

3.6 Bahwa kemudian Penggugat tidak menjalankan kewajibannya dengan baik sejak Maret 2018 sehingga terjadi tunggakan, sehingga Pembiayaan atas nama Penggugat masuk dalam kategori menunggak.

3.7 Bahwa perbuatan Penggugat yang tidak membayar angsuran Pembiayaannya seperti diatur di dalam Akad Pembiayaan sudah tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang diatur didalam Pasal 1234 KUHPerdara yang menyebutkan "*Perikatan diberikan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu*", dimana akibat dari tidak dipenuhinya prestasi tersebut (cidera janji/wanprestasi) menimbulkan kerugian bagi orang lain dan mewajibkan membayar kerugian dimaksud.

3.8 Bahwa perbuatan Penggugat sebagaimana poin 3.6 di atas adalah perbuatan wanprestasi sesuai dengan ketentuan :

Pasal 1238 KUHPerdara yang berbunyi :

"Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang

Halaman 18 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
harus dianggap ingkar janji dengan lewatnya waktu yg ditentukan.”

Pasal 36 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang berbunyi :

“Pihak dalam akad melakukan ingkar janji, apabila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan ingkar janji atau demi perikatannya sendiri menetapkan, bahwa pihak dalam akad harus dianggap ingkar janji dengan lewatnya waktu yg ditentukan”

Pasal 13 angka 1 Akad Pembiayaan berbunyi :

“Nasabah dinyatakan wanprestasi, apabila tidak memenuhi dengan kewajiban-kewajibannya atau melanggar ketentuan-ketentuan di dalam Akad ini”

3.9 Bahwa atas perbuatan Penggugat yang telah wanprestasi tersebut, Tergugat I telah melakukan pembinaan yang cukup dengan mengirimkan surat peringatan sebagai berikut :

a) Akad Murabahah Pembiayaan KPR BTN Syariah No. 70808024
Tanggal 10 Desember 2014

- Surat Nomor 1708/S/BTM/SUPP/X/2019 tanggal 03 Oktober 2019 perihal Surat Peringatan I;
- Surat Nomor 1965/S/BTM/SUPP/X/2019 tanggal 31 Oktober 2019 perihal Surat Peringatan II;
- Surat Nomor 2369/S/BTM/SUPP/XII/2019 tanggal 06 Desember 2019 perihal Surat Peringatan III;

b) Akad Murabahah Pembiayaan KPR BTN Syariah No. 70809001
Tanggal 26 Nopember 2015

- Surat Nomor 1866/S/BTM/SUPP/XII/2017 tanggal 08 Desember 2017 perihal Surat Peringatan I;
- Surat Nomor 870/S/BTM/SUPP/VI/2018 tanggal 25 Juni 2018 perihal Surat Peringatan II;
- Surat Nomor 1870/S/BTM/SUPP/XI/2018 tanggal 21 November 2018 perihal Surat Peringatan III.

Namun atas surat peringatan yang telah diberikan tersebut Penggugat tidak menanggapi, sehingga patut dinyatakan Penggugat sebagai nasabah tidak memiliki itikad baik.

3.10 Mengingat Pembiayaan atas nama Penggugat masuk dalam kategori
Halaman 19 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menunggak dan telah melakukan wanprestasi, dan atas surat peringatan yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat tidak ditanggapi, selanjutnya Tergugat I mengambil langkah penyelesaian Pembiayaan melalui skema Cessie yang pelaksanaannya sudah dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

4. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada huruf f-k halaman 3-4 gugatannya yang pada pokoknya mendalilkan Tergugat I telah mengalihkan rumah milik Penggugat secara melawan hukum;
5. Bahwa berdasarkan dalil Penggugat dimaksud di atas, telah jelas dan tegas Penggugat tidak benar-benar memahami terkait dengan hal yang disengketakan, dimana Tergugat I tidak pernah melakukan pengalihan rumah milik Penggugat, hal yang dilakukan oleh Tergugat I ialah melakukan pengalihan piutang atas pembiayaan Penggugat kepada Tergugat II;

6. Bahwa dalam ketentuan Pasal 613 KUHP data diatur sbb :

"Penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau dibawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain. Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya."

7. Bahwa kewenangan melakukan langkah penyelesaian pembiayaan baik itu berupa eksekusi lelang Hak Tanggungan ataupun Cessie adalah merupakan kewenangan Tergugat I selaku Pemberi Pembiayaan;
8. Bahwa atas Cessie dimaksud sudah diperjanjikan sebelumnya secara tertulis sebagaimana tertuang di dalam Akad Murabahah Pembiayaan KPR BTN Syariah yang disetujui dan disepakati bersama antara Tergugat I dengan pihak Penggugat, sebenarnya sudah diatur ketentuan yang terkait dengan Cessie yaitu pada ketentuan Pasal 18 dari Akad Murabahah Pembiayaan KPR BTN Syariah, sebagai berikut :

(1) NASABAH menyetujui dan sepakat untuk memberikan hak sepenuhnya kepada BANK untuk menyerahkan piutang Murabahah (Cessie) dan atau tagihan BANK terhadap NASABAH berikut semua janji-janji aksesori, termasuk hak-hak atas agunan Pembiayaan

Halaman 20 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
tentang pihak lain yang ditetapkan oleh BANK sendiri, setiap saat diperlukan oleh BANK.

- (2) Untuk pelaksanaan hak yang diberikan kepada Bank pada ayat (1), dengan Akad ini Nasabah memberikan Kuasa kepada Bank dan Bank berhak untuk melakukan segala tindakan guna melaksanakan maksud tersebut di atas, tanpa ada tindakan yang di kecualikan.
- (3) Apabila BANK melaksanakan penyerahan piutang murabahah (Cessie) kepada pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan pengelolaan Pembiayaan tetap dilakukan oleh Bank maka BANK tidak wajib memberitahukan kepada NASABAH, sehingga apabila kemudian pihak yang menerima penyerahan piutang murabahah (menerima Cessie) menjalankan haknya sebagai penerima piutang murabahah ini tidak mempengaruhi sama sekali pelaksanaan kewajiban nasabah sesuai dengan akad ini. Apabila pengelolaan Pembiayaan tidak dapat dilakukan oleh Bank setelah piutang dialihkan, maka Bank Wajib memberitahukan adanya pengalihan piutang tersebut kepada Nasabah

9. Bahwa atas Cessie dimaksud sudah ada pemberitahuan kepada Penggugat dengan rincian sebagai berikut :

9.1 Akad Murabahah Pembiayaan KPR BTN Syariah No. 70808024
Tanggal 10 Desember 2014

- a. Pengumuman Koran Tribun tanggal 01 April 2020 perihal Surat Peringatan & Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cessie).
- b. Surat No. 1003/S/BTM/SUPP/IV/2020 tanggal 15 April 2020 dan 1005/S/BTM/SUPP/IV/2020 tanggal 15 April 2020 Perihal Pemberitahuan Rencana Cessie;
- c. Melalui Surat Pengosongan Rumah: 1006/S/BTM/SUPP/IV/2020 tanggal 15 April 2020;
- d. Pengumuman Koran Tribun tertanggal 29 April 2020 perihal Pengumuman Pengalihan Piutang (Cessie) kepada Pihak Ketiga
- e. Surat No. 1114/S/BTM/SUPP/VI/2020 tanggal 29 April 2020 Perihal Pemberitahuan Cessie

9.2 Akad Murabahah Pembiayaan KPR BTN Syariah No. 70809001
Tanggal 26 Nopember 2015

Halaman 21 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Pengumuman Koran Tribun tanggal 01 April 2020 perihal Surat Peringatan & Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cessie).
 - b. Surat 1002/S/BTM/SUPP/IV/2020 tanggal 15 April 2020 dan 1004/S/BTM/SUPP/IV/2020 tanggal 15 April 2020 Perihal Pemberitahuan Rencana Cessie;
 - c. Melalui Surat Pengosongan Rumah: 1007/S/BTM/SUPP/IV/2020 tanggal 15 April 2020;
 - d. Pengumuman Koran Tribu tertanggal 29 April 2020 perihal Pengumuman Pengalihan Piutang (Cessie) kepada Pihak Ketiga;
 - e. Surat 1115/S/BTM/SUPP/VI/2020 tanggal 29 April 2020 Perihal Pemberitahuan Cessie.
10. Bahwa sesuai Penjelasan atas Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah, butir 8 disampaikan bahwa. :
- 8. Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau aksesoir pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya.*
- Dalam hal piutang yang bersangkutan beralih kepada kreditor lain, Hak Tanggungan yang menjaminkannya, karena hukum beralih pula kepada kreditor tersebut.*
11. Bahwa dengan demikian pelaksanaan Cessie tidak mempengaruhi sama sekali pelaksanaan kewajiban Nasabah sesuai dengan Akad Murabahah Pembiayaan, karena yang beralih dalam hal ini adalah pembiayaannya.
12. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada huruf m dan n halaman 6 gugatannya yang pada pokoknya mendalilkan Penggugat kehilangan hak atas kepemilikan rumah dan mengalami kerugian dengan total Rp. 780.000.000,-;
13. Bahwa sebagaimana Tergugat I jelaskan pada angka 5 s/d 11 dimaksud di atas, Tergugat I tidak pernah mengalihkan rumah milik Penggugat, dimana Tergugat I sesuai dengan kewenangannya dan telah disepakati sebelumnya juga oleh Penggugat, melakukan pengalihan piutang atas pembiayaan Penggugat kepada Tergugat II sehingga Penggugat tidaklah hilang hak atas kepemilikan rumahnya dan tidak berhak untuk menuntut
- Halaman 22 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penggantian kerugian kepada Tergugat I;

14. Bahwa dengan demikian Tergugat I telah melaksanakan segala sesuatunya sesuai dengan ketentuan dan tidak melakukan perbuatan melawan hukum;

Berdasarkan segala uraian yang telah Tergugat I kemukakan dalam jawaban gugatan ini, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim guna memeriksa dan mengadili perkara ini dan selanjutnya berkenan memeriksa dan memutuskan dengan amar sebagai berikut :

PRIMER

DALAM EKSEPSI

1. Menerima atau mengabulkan eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum Akad Murabahah Pembiayaan KPR BTN Syariah No. 70808024 Tanggal 10 Desember 2014 dan Akad Murabahah Pembiayaan KPR BTN Syariah No. 70809001 Tanggal 26 Nopember 2015, yang dilegalisasi oleh Notaris dihadapan Didik Ponco Sulistyono, SH., M.Kn Notaris di Batam adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan Penggugat telah wanprestasi terhadap Tergugat I;
4. Menyatakan Tergugat I adalah Kreditur beritikad baik dan tidak melakukan perbuatan melawan hukum.
5. Menyatakan demi hukum Akta Jual Beli Piutang Nomor 49 tanggal 28 April 2020 jo Akta Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor 51 tanggal 28 April 2020 yang dibuat dihadapan Wany Thamrin, S.H., M.Kn dan Akta Jual Beli Piutang Nomor 50 tanggal 28 April 2020 jo Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor 52 tanggal 28 April 2020 yang dibuat dihadapan Wany Thamrin, S.H., M.Kn adalah sah dan berharga serta pelaksanaannya adalah bukan perbuatan melawan hukum
6. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan (*verzet*), bantahan, banding, kasasi maupun peninjauan kembali

Halaman 23 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

7. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Apabila majelis hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II pada tanggal 28 Januari 2021 melalui kuasa hukumnya mengajukan jawaban secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut;

I. DALAM EKSEPSI

A. Gugatan Kabur/ *Obscuur Libel*

1. Bahwa Penggugat di dalam gugatannya mengkategorikan gugatan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatigedaad*), hal ini dibuktikan di dalam posita gugatan yang terdapat di halaman 2 (dua) dan petitum gugatan poin 2 (dua) pokok perkara, namun anehnya Penggugat tidak menguraikan secara jelas di dalam posita gugatan mengenai dasar hukum dan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh tergugat II, terhadap gugatan yang demikian, maka sangat jelas dikategorikan gugatan kabur, tidak jelas (*obscur libel*) atau isinya gelap (*onduidelijk*), sehingga haruslah ditolak atau setidaknya tidak diterima;
2. Bahwa di dalam dalil gugatannya Penggugat sama sekali tidak menjelaskan kronologis yang jelas dan terang. Dalil gugatan yang Penggugat ajukan tersebut memperlihatkan ketidakmampuan Penggugat menguraikan permasalahan secara jelas dan tepat, malah terlihat serampangan dan tanpa adanya dasar hukum yang kuat. Penggugat tidaklah dapat menjustifikasi bahwasanya Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*) dengan model gugatan yang demikian;
3. Bahwa yang menjadi permasalahan Perbuatan Melawan Hukum yang di dalilkan oleh Penggugat dalam hal ini adalah Tergugat I dan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena melakukan Cessie atau disebut dengan *hiwalah* yang dalam hal ini termasuk kedalam *hiwalah al-haqq* sebagaimana gugatan Penggugat halaman 2 (dua) huruf M dan halaman 6 (enam) huruf M. Penggugat secara serampangan menggugat Tergugat yang dalam hal ini menjadi

Halaman 24 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II. Tergugat II yang dalam hal ini adalah orang pribadi yang menjadi *muhal 'alaih*. Tergugat dalam hal ini selaku Tergugat II mempersilahkan Penggugat untuk membuktikan dimuka persidangan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat II dan membuktikan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat II bertentangan dengan syari'at Islam. Sebagaimana pasal 1865 KUHPer sebagai berikut :

"Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan hanya sendiri maupun membantah hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut"

4. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, berakibat gugatan kabur dan tidak jelas, oleh karena itu maka Tergugat II bermohon agar gugatan *a quo* ditolak atau setidaknya tidak diterima.

B. Gugatan Penggugat Diskualifikasi/ *Plurium Litis Consortium*

Gugatan *a quo* harus dinyatakan sebagai Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*), berdasarkan alasan, fakta dan dasar hukum sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat telah menetapkan PT.Bank Tabungan Negara cabang syariah Batam sebagai Tergugat I dan Klien kami TUIRAN sebagai Tergugat II walaupun Penggugat dalam gugatannya tidak menyebutkan secara rinci, jelas dan tepat dasar hukum Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang dinyatakan Penggugat di dalam gugatannya halaman 2 (dua) dan petitum gugatan poin 2 (dua) pokok perkara;
2. Bahwa jika Penggugat menggugat Tergugat I dan Tergugat II dikarenakan telah melakukan *hiwalah* yang dalam hal ini termasuk ke dalam *hiwalah al-haqq*, maka seharusnya Penggugat juga menggugat seorang Notaris WANY THAMRIN S.H.,M.Kn yang secara bersama-sama dengan Tergugat I dan Tergugat II membuat Perjanjian Pengalihan Piutang (*hiwalah al-haqq*) hal ini dapat dibuktikan dengan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang Nomor 51 & 49 Tanggal 28 April 2020;
3. Bahwa dengan tidak di ikut sertakannya Notaris WANY THAMRIN S.H.,M.Kn sebagai Tergugat atau paling tidak sebagai TURUT

Halaman 25 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
TERGUGAT II, mengajukan Gugatan *a quo* menjadi kurang pihak (*plurium litis consortium*)

4. Bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan gugatan yang mengandung cacat formil *error in persona* diskualifikasi *plurium litis consortium* yaitu pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai Penggugat atau ditarik sebagai tergugat, haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*). Sebagaimana antara lain dikuatkan dalam Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia yaitu Putusan Mahkamah Agung No.878 K/Sip/1977 tanggal 19 Juni 1977 yang pada dasarnya menyatakan bahwa:

“Gugatan tidak dapat diterima oleh karena ada pihak yang tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam gugatan”

Terhadap dalil gugatan Penggugat yang mengandung Diskualifikasi *Plurium Litis Consortium*, maka Tergugat II bermohon gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak diterima.

C. Penggugat Tidak Beritikad Baik

- a. Bahwa jelas Penggugat melayangkan gugatan ini kepada Tergugat 1 dan Tergugat 2 hanya akal-akalan busuk semata untuk menghambat atau mengulur-ulur waktu namun tidak menunjukkan itikad baik untuk membayar hutangnya.
- b. Bahwa justru, Penggugat menerima uang dari hasil sewa rumah tersebut tidaklah halal di dunia ataupun akhirat dan jelas telah secara nyata Penggugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), karena diperoleh dari hasil sewa rumah namun tidak menunaikan kewajibannya.
- c. Bahwa niat Penggugat secara nyata curang dan melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dimana Penggugat berusaha sekuat tenaga melakukan dan/atau melayangkan gugatan kepada Tergugat 1 dan Tergugat 2 atas objek dua unit rumah yaitu Komplek Perumahan Arira Garden Blok K Nomor 36 dan di Komplek Perumahan Arira Garden Blok H Nomor 12, yang nyatanya Penggugat setidaknya tidaknya ada tiga kali telah

Halaman 26 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan dan membayar gugatan dengan objek yang sama di

Pengadilan Agama Batam yakni:

- I. Nomor Perkara : 3/Pdt.G.S/2020/PA.Btm tertanggal Kamis 02 Juli 2020 dengan status Putusan : Tidak Dapat Diterima
- II. Nomor Perkara : 1778/Pdt.G/2020/PA.Btm tertanggal 12 November 2020 dengan status Putusan : Dicabut
- III. Nomor Perkara : 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm tertanggal Kamis 3 Desember 2020 (perkara *aquo*) dan/atau perkara yang sedang diperiksa oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Batam..

D. Bahwa fakta hukum antara Penggugat dan Tergugat 1 telah terjadi penandatanganan kesepakatan dan perjanjian yang dibuat dalam akta jika Penggugat cidera janji dan/atau tidak membayar kewajiban untuk cicilan pembiayaan dua unit rumah dalam perkara *aquo* kepada Tergugat 1 sebelumnya. Bahwa, ketentuan asas konsensualisme yang terkandung di dalam pasal 1320 Jo. pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa kesepakatan merupakan suatu perundang-undangan yang berlaku bagi para pihak yang terikat dengannya.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II menyangkal dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat, kecuali apa yang diakui secara tegas-tegas oleh Tergugat II dalam Jawaban ini;
2. Bahwa segala apa yang diungkapkan di dalam Eksepsi di atas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan uraian-uraian dalam Pokok Perkara sebagaimana tersebut di bawah ini;
3. Bahwa Tergugat II perlu menjelaskan dalam jawaban ini secara terang benderang atas apa yang Tergugat II bantah terhadap gugatan Penggugat yang amburadul tersebut;
4. Bahwa secara tegas Tergugat II membantah menolak dalil dalam gugatannya pada huruf F halaman 2 (dua) dan huruf G halaman (3) dengan dasar dan alasan sebagai berikut:
 - a. Bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan suatu perbuatan pengalihan piutang atau yang dikenal dengan istilah *hawalah* yang mana dalam *hawalah* ini termasuk kedalam *hawalah al-haqq*.

Halaman 27 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa hadis riwayat Bukhari dari Abu Hurairah, Rasulullah bersabda :
- “Menunda-nunda pembayaran utang yang dilakukan oleh orang mampu adalah suatu kezaliman. Maka, jika seseorang di antara kamu dialihkan hak penagihan piutangnya (dihawalahkan) kepada pihak yang mampu, terimalah” (HR. Bukhari).*
- c. Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf:
- “Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”*
- d. Bahwa berdasarkan Kaidah fiqh:
- “Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”*
- e. Bahwa berdasarkan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No.12/DSN-MUI/IV/2000 tentang hawalah menyatakan bahwa :
- “ Ijma Para ulama sepakat atas kebolehan akad hawalah “*
- f. Bahwa dalam pasal 19 ayat (1) huruf g Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah yang menyatakan bahwa:
- “ kegiatan usaha Bank Umum syariah meliputi melakukan pengambilalihan utang berdasarkan akad hawalah atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah “*
- g. Bahwa mendasarkan dari paparan diatas, maka tidaklah tepat Penggugat menjustifikasi Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum justru Tergugat II melaksanakan hawalah sesuai dengan hukum positif dan syari’at yang berlaku. Dengan demikian, TERGUGAT II sangat keberatan dan menolak dalil PENGGUGAT yang tidak mendasar tersebut;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat II diatas, maka Tergugat II bermohon Kepada Majelis Hakim Yang Mulia pemeriksa perkara ini menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Halaman 28 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

Primer

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban Tergugat II secara keseluruhan;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk keseluruhan;
3. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya perkara yang muncul dalam perkara *a quo*;

Subsider:

Apabila Bapak Ketua / Majelis Hakim Pengadilan Agama Batam Yang Terhormat berpendapat lain, maka dengan ini kami memohonkan putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat mengajukan replik dengan beberapa perubahan secara tertulis tertanggal 20 Januari 2021 yang pada pokoknya sebagaimana yang tercatat dalam berita acara sidang sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- 1 Bahwa dalil eksepsi Tergugat yang mendalilkan Gugatan Penggugat adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasarkan hukum adalah keliru.
 - 2 Bahwa dalil eksepsi Tergugat mengenai gugatan kabur haruslah dikesampingkan, karena baik subyek, pokok perkara, obyek perkara maupun dasar gugatan sudah sangat jelas dan rinci di uraikan dalam surat gugatan Penggugat tanggal 03 Desember 2020
- Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Agama Kelas 1A Batam menolak seluruh eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut.

DALAM KONVENSI

1. Penggugat menolak seuruh dalil-dalil yang diajukan Tergugat I dan Tergugat II ;
2. Bahwa tidak benar Penggugat tidak mempunyai itikad baik karena selama ini Penggugat selalu hadir dan datang ke Kantor BTN Syariah Halaman 29 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
yang beralamat Jln. Sriwijaya , Komplek Regency Park Lot 29 Pelita-
Batam.

3. Bahwa Penggugat mengutip dari Surat Al-Baqaroh ayat 280.

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۚ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ - ٢٨٠

Terjemahan

Dan jika (orang berutang itu) dalam kesulitan, maka berilah tenggang waktu sampai dia memperoleh kelapangan. Dan jika kamu menyedekahkan, itu lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.

Tafsir Ringkas Kemenag RI

Dan jika orang yang berutang itu dalam kesulitan untuk melunasi, atau bila dia membayar utangnya akan terjerumus dalam kesulitan, maka berilah dia tenggang waktu untuk melunasinya sampai dia memperoleh kelapangan. Jangan menagihnya jika kamu tahu dia dalam kesulitan, apalagi dengan memaksanya untuk membayar. Dan jika kamu menyedekahkan sebagian atau seluruh utang tersebut, itu lebih baik bagimu, dan bergegaslah meringankan yang berutang atau membebaskannya dari utang jika kamu mengetahui betapa besar balasannya di sisi Allah.

Dari penjelasan diatas dapat kita kutip sedikit bahwa Tergugat I (BTN Syariah beralamat Jln. Sriwijaya , Komplek Regency Park Lot 29 Pelita-Batam) yang seharusnya dilandasi dengan Syari'ah Islam karena Penggugat masih sangat ingin bertanggung jawab dunia dan akhirat dengan bukti bahwa Penggugat selalu hadir saat di panggil oleh Tergugat I (BTN Syariah yang beralamat Jln. Sriwijaya , Komplek Regency Park Lot 29 Pelita-Batam) Tidak ada niat dari Penggugat untuk lari dari tanggung jawabnya,

4. Majelis hakim yang mulia, dalam perjanjian yang telah dibuat antara Penggugat I dan Tergugat I memang telah ada kesepakatnya akan tetapi selama ini Tergugat I dan Tergugat II tidak memahami secara benar tentang perjanjian dimaksud, sementara perjanjian dimaksud menurut Penggugat tidaklah halal lagi sebagaimana ditegaskan sekali lagi sebagaimana yang di jelaskan dalam Kitab Undang–Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek) dalam Pasal 1320 ayat 4

Halaman 30 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berbunyi, yaitu "suatu sebab yang halal" Jadi menurut Tergugat akad yang batil haram bukanlah suatu perbuatan yang halal lagi, maka dengan ini Penggugat tetap beritikad baik membayar hutang kerna menurut Penggugat hutang tersebut di pertanggung jawabkan dunia dan akhirat, sehingga sangatlah beralasan hukum bagi majelis hakim yang memeriksa perkara a quo menerima gugatan seluruhnya.

5. Bahwa saat ini Penggugat tidak pernah di beritahukan nilai jual yang diberikan Tergugat I kepada Tergugat II sehingga Penggugat merasa ada Perbuatan Melawan Hukum yang di lakukan oleh Tergugat I.
6. Yang mulia seharusnya Tergugat II lebih teliti pada saat Tergugat I memberitahukan kepadanya, karena itu penting bagi Tergugat II, dan juga prinsip-prinsip hokum tentang pembeli yang beritikad baik sepenuhnya harus dipegang dan dipedomani. Tujuannya adalah agar hokum memberikan perlindungan dan jaminan baginya jika suatu saat terjadi problematika hokum yang berasal dari pihak kedua atau pihak lain

Izin Yang Mulia mengutip sebagai referensi Ilmu Hukum membagi pengertian "itikad baik" menjadi dua, yakni:

1. Itikad baik Subjektif

Subjektif ini menitikberatkan kepada sikap bathin sebelum dilakukan kontrak atau tindakan hokum. Sikap itikad baik subjektif didasarkan pada kejujuran (honesty). Pada saat dilakukannya kontrak atau tindakan hokum lain, pembeli harus meyakini bahwasyarat-syarat kontrak telah terpenuhi dan tidak adanya suatu hal yang disembunyikan berupa kebohongan

2. Itikad baik Objektif

Yang dipandang dalam itikad baik objektif adalah fakta diluar diri atau diluar sikap bathin, menekankan kepada norma-norma yang berlaku pada saat dibuatnya kontrak, tidak bertentangan dengan norma-norma kesusilaan dan pandangan umum yang berlaku dimasyarakat

Ridwan Khairandy menjelaskan, itikad baik dalam arti objektif mengandung arti bahwa sesuatu perjanjian yang dibuat haruslah dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan atau, dengan kata lain, bahwa perjanjian itu harus

Halaman 31 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak sahkan sepermilikan rupa, sehingga tidak merugikan salah satu

pihak

Konsekuensinya, hakim boleh melakukan peninjauan terhadap isi perjanjian yang dibuat oleh Tergugat I, apabila pelaksanaan perjanjian ini bertentangan dengan itikad baik, karena tingkah laku tidak didasarkan pada anggapan para pihak sendiri, tetapi tingkah laku tersebut harus sesuai dengan anggapan umum masyarakat, ("Itikad baik dalam kebebasan berkontrak" Hal 194)

Yurisprudensi Mahkamah Agung di dalam Putusannya No. 1816 K/Pdt/1989, tanggal 22 Oktober 1992, telah menyatakan bahwa seorang pembeli tidak bisa diklasifikasikan sebagai pembeli bertikad baik sejak proses pembelian dilakukan, jika terdapat Ketidaktelitian pembeli ketika proses pembelian berlangsung, seperti pembeli Tidak Mengecek Status Hak dan Status Penjual terkait dengan objek yang bersangkutan sehingga pembeli seperti ini tidak berhak mendapatkan perlindungan hukum dari transaksi yang dilakukan (Ridwan Khariandy, "Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan" Halaman 370.

7. Yang mulia yang memeriksa perkara aquo, sebagaimana penjelasan di atas, Terlawan bukanlah pembeli bertikad baik menurut undang-undang, maka majelis hakim yang mulia sudah seharusnya Terlawan dinyatakan pembeli bukan bertikad baik

8. Bahwa Cessie menurut Prof. Subekti

Cessie adalah pemindahan hak piutang, yang sebetulnya merupakan penggantian orang berpiutang lama, yang dalam hal ini dinamakan *cedent*, dengan seseorang berpiutang baru, yang dalam hubungan ini dinamakan *cessionaris*. Pemindahan itu harus dilakukan dengan suatu akta otentik atau di bawah tangan, jadi tak boleh dengan lisan atau dengan penyerahan piutangnya saja. Agar pemindahan berlaku terhadap siberutang, akta *cessie* tersebut harus diberitahukan padanya secara resmi (*betekend*). Hak piutang dianggap telah berpindah pada waktu akta *cessie* itu dibuat, jadi tidak pada waktu akta itu diberitahukan pada siberutang (sumber: *Laporan Penelitian Yayasan Lembaga Bantuan Hukum dalam buku Penjelasan Hukum Tentang Cessie, Rachmad Setiawandan J. Satrio*)

Halaman 32 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dari kutipan di atas jelas bahwa Tergugat I tidak pernah mendapatkan persetujuan terlebih dahulu saat akan melakukan Cessie, tanpa di buat akta otentik atau di bawah tangan oleh kedua belah pihak.

9. Bahwa jawaban tergugat terkait eksepsi tersebut tidak dapat dibenarkan. Karena isi dari eksepsi tersebut merupakan pokok perkara.
10. Jawaban Tergugat I seolah-olah Penggugat tidak pernah melakukan Prestasi, seharusnya ini juga merupakan menjadi pertimbangan bagi Tergugat I tidak serta merta memfonis Penggugat telah wanprestasi dan memaksa Penggugat untuk melunasi hutang pokok sekaligus ini sangatlah bertentangan dengan Peraturan Bank Indonesia, prosedur baku perbankan dimana harus melakukan survey penelusuran nasabah yang dinamakan dengan 5C, yaitu
 - a. Character = data kepribadian
 - b. Capital = kekayaan yang dimiliki
 - c. Capacity = kemampuan bayar
 - d. Colateral = jaminan
 - e. Condition of Econom = kondisi usaha dan ekonomi.
11. Bahwa Turut Tergugat I juga tidak memahami prinsip-prinsip yang baku dalam perbankan diantaranya tidak membahas tentang prinsip kredit 4P, yaitu
 - a. Personality
 - b. Purpose
 - c. Payment
 - d. prospect

DALAM REKONVENSI

1. Menolak gugatan Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Penggugat tetap pada dalil-dalil sebagaimana terurai dalam surat Gugatan yang diajukan dan selanjutnya membantah seluruh dalil-dalil Tergugat I dan Tergugat II, dengan ini Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut;

PRIMER

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;

Halaman 33 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- putus 2. Menyatakan demi hukum perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat.;
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan rumah milik Penggugat dan mengembalikan hak-hak Penggugat sesuai peraturan yang berlaku.;
4. Menyatakan putusan ini dapat di jalankan lebih dahulu (uitvoerbaarbijvoorraad) meskipun timbul upaya hukum.;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dan menyetujui Permohonan Restrukturisasi berupa pemberian discount atau pemotongan terhadap pokok pinjaman serta pembebasan bunga/margin, denda, penalty, administrasi dan ongkos – ongkos (BDO) sampai 0% (Nol Percent) bebas pembayaran pokok utang Penggugat.;
6. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II melakukan Cessie atau pengalihan piutang adalah perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan UUD 1945 Pasal 29 Ayat 2, Fatwa MUI No.III/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akat Jual Beli Murabahah, Fatwa MUI No. III/DSN-MUI/IX/2017 tentang perselisihan di antara pihak, Fatwa MUI No.1 Tahun 2004 Haramnya Bunga (Interest/Fa'idah), mengakibatkan kerugian bagi Penggugat.;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.;

SUBSIDER

Apa bila Bapak Ketua Pengadilan Agama kelas 1A Batam cq. Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil – adilnya berdasarkan keTuhanan Yang Maha Esa(*Ex Aequo Et Bono*).;

Menimbang, bahwa atas replik Penggugat tersebut, Tergugat I mengajukan duplik secara tertulis pada tanggal 04 Maret 2021 sebagai mana yang tercatat dalam berita acara sidang yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

A. EKSEPSI *ERROR IN PERSONA*

GEMIS AANHOEDANIGHEID : Penggugat Tidak Memiliki Legal Standing (*PERSONA STANDI IN JUDICIO*) Untuk Mengajukan Gugatan.

1. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor 49 tanggal 28 April 2020 dan Akta Perjanjian Pengalihan Halaman 34 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung Nomor 52 tanggal 28 April 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Wany Thamrin SH.,M.Kn. Notaris di Kota Batam, kedudukan Tergugat I sebagai Pemberi Pembiayaan telah beralih kepada Tergugat II seketika terjadinya pengalihan piutang atas pembiayaan Penggugat.

2. Bahwa dengan demikian jelas Penggugat tidak memiliki *Legal Standing (Persona Standi In Judicio)* untuk mengajukan gugatan kepada TERGUGAT I dikarenakan kedudukan sebagai Pemberi Pembiayaan telah digantikan oleh Tergugat II.
3. Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum apabila Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima *NO (Niet Ontvenkelijkeverklaard)*.

B. EKSEPSI *NO ADIMPLETI CONTRACTUS*

1. Bahwa Penggugat telah terlebih dahulu melakukan dan berada dalam keadaan cidera janji (*Exceptio non adimpleti contractur*).
2. Bahwa sesuai dengan catatan administrasi pada Tergugat I, maka diketahui bahwa Penggugat berada pada posisi cidera janji dan Tergugat I dengan itikad baik telah melakukan pembinaan baik secara lisan maupun tertulis, oleh karena itu Penggugat terlebih dahulu menimbulkan kerugian bagi Tergugat I sehingga gugatan yang dilakukan oleh Penggugat sangatlah tidak berdasar;
3. Bahwa berdasarkan butir 1. dan 2. di atas, maka kami mohon kepada Yth, Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi Tergugat I dan menyatakan bahwa gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima *NO (Niet Ontvenkelijkeverklaard)*.

C. EKSEPSI *OBSCUUR LIBEL*

1. **Gugatan Penggugat Tidak Berdasarkan Hukum (*Exceptie Onrechtmatig Of Ongegrond*)**
 - 1.1. Bahwa Penggugat menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena perbuatan Tergugat I yang mengalihkan piutang. Namun demikian, Para Penggugat tidak dapat

Halaman 35 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyebutkan Pasal / Klausul Akad Pembiayaan atau ketentuan mana yang telah dilanggar oleh pihak Tergugat I.

1.2. Bahwa atas Pengalihan Piutang / Cessie dimaksud sudah diperjanjikan sebelumnya secara tertulis sebagaimana tertuang di dalam Akad Pembiayaan KPR yang disetujui dan disepakati bersama antara Tergugat I dengan pihak Penggugat sebenarnya sudah diatur ketentuan yang terkait dengan Cessie yaitu pada ketentuan Pasal 18 dari Akad Pembiayaan KPR Bank BTN Syariah.

1.3. Bahwa sebagaimana dijelaskan di atas, terbukti bahwa adanya pengalihan piutang atau cessie yang dilakukan oleh Tergugat bukanlah perbuatan melawan hukum, hal ini mengingat perihal pengalihan piutang telah disepakati dalam Akad Pembiayaan antara Tergugat I dengan pihak Penggugat. Atau dengan kata lain bahwa Penggugat tidak dapat menjelaskan ketentuan mana yang dilanggar oleh Tergugat I, sehingga gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* tidak berdasar hukum.

1.4. Bahwa berdasarkan butir 1.1 sampai dengan butir 1.3 di atas, maka sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum apabila Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang mulia agar Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard / NO*)

2. GUGATAN PENGGUGAT OBSCUUR LIBEL

2.1. Bahwa sebagaimana telah disampaikan pada butir C.1. di atas dimana Gugatan dari Penggugat tidak berdasarkan hukum, maka mengakibatkan dan menyatakan Gugatan dari Penggugat menjadi kabur, tidak berdasar, tidak terang isinya atau disebut juga formulasi gugatan tidak jelas yang di dalilkan dalam gugatan;

2.2. Bahwa dengan demikian atas gugatan dari Penggugat tersebut menimbulkan kebingungan "*ambiguitas*" bagi Tergugat I untuk memberikan jawaban sehingga Penggugat secara hukum adalah dibenarkan jika Gugatan Perlawanan Penggugat dalam perkara *a quo* menjadi kabur dan atau tidak jelas, karena perlawanan gugatan Penggugat tidak jelas, maka gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima. (*vide Yurisprudensi MARI Nomor 582K/Sip/1973 tanggal 18-12-1975*).

Halaman 36 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
P. EKSEPSI SUBJECTUM LITIS : Orang / Pihak Yang Ditarik Sebagai

Tergugat Tidak Lengkap.

1. Bahwa sesuai yurisprudensi sebagaimana diputus dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 No. 201 K/Sip/1974 bahwa :
"Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima." ;
2. Bahwa Prof Sudikno Mertokusumo, S.H., terkait pihak-pihak yang berperkara dalam sengketa perdata, menjelaskan bahwa sekurang-kurangnya terdapat dua pihak, yaitu pihak Penggugat yang mengajukan gugatan dan pihak Tergugat. Pihak-pihak tersebut merupakan pihak Materiil, karena mereka mempunyai kepentingan langsung di dalam perkara yang bersangkutan, tetapi sekaligus juga merupakan pihak Formil, karena merekalah yang beracara di muka pengadilan;
3. Oleh karena itu, selain pihak yang bertindak selaku Penggugat haruslah orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum, begitu juga dengan pihak yang ditarik sebagai Tergugat harus orang yang tepat memiliki kedudukan dan kapasitas. M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, Halaman 113, menjelaskan :
"Kekeliruan dan kesalahan dalam menarik orang sebagai Tergugat, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Akibat lebih lanjut dari kecacatan tersebut adalah gugatan harus dinyatakan tidak diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard / NO)."
4. Bahwa mengingat obyek dari perkara ini terkait pengalihan piutang, maka pihak yang memiliki kapasitas dan kepentingan hukum atas objek tersebut haruslah ada pihak-pihak lain diluar Tergugat yang harus ditarik sebagai Tergugat, sebagai pihak yang berkepentingan. Penarikan pihak-pihak lain tersebut dalam gugatan merupakan suatu keharusan untuk memberikan fakta-fakta yang lengkap agar Majelis Hakim pemeriksa perkara dapat memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dengan penuh rasa kebenaran dan keadilan Wany Thamrin,

Halaman 37 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SH, MKH, selaku Notaris yang membuat Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) antara Tergugat I dengan Tergugat II.

5. Bahwa berdasarkan butir 1 sampai dengan butir 5 di atas, maka sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum apabila Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang mulia agar Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard* / NO).

Bahwa Berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat I uraikan diatas, maka kami mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi Tergugat I dan menyatakan bahwa gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima NO (*Niet Ontvenkelijeverklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan Tergugat I dalam eksepsi tersebut diatas, mohon juga dianggap telah termasuk pula dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya maupun replik kecuali untuk hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I.
3. Bahwa Hubungan Hukum antara Penggugat dan Tergugat I adalah hubungan perjanjian pembiayaan yang mana pada dasarnya dalam Perjanjian Pembiayaan KPR BTN Syariah dimaksud terdapat seperangkat aturan yang digunakan oleh Penggugat dan Tergugat I dalam menjalankan perjanjian pembiayaan dimaksud, sehingga langkah hukum apapun yang telah dilakukan oleh Tergugat I adalah mengacu kepada perjanjian pembiayaan dengan Akta Pembiayaan KPR BTN Syariah No. 70808024 Tanggal 10 Desember 2014 dan Akta Pembiayaan KPR BTN Syariah No. 70809001 Tanggal 26 Nopember 2015. Adapun terkait Cessie yang telah dilakukan oleh Tergugat I juga berdasarkan kepada isi dari perjanjian pembiayaan dimaksud yang telah Tergugat I sampaikan dalam Jawaban Gugatan.
4. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam angka 2 dan 3 repliknya yang menyatakan Penggugat merupakan penggugat yang beritikad baik dan bertanggungjawab.
5. Bahwa sesuai dengan catatan administrasi pada Tergugat I, Penggugat

Halaman 38 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak menjalankan kewajibannya dengan baik sejak Maret 2018 sehingga terjadi tunggakan, sehingga Pembiayaan atas nama Penggugat masuk dalam kategori Menunggak.

6. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan bahwa atas pelaksanaan perjanjian pembiayaan yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I tidak memenuhi klausula "Sebab yang halal" yang terdapat pada pasal 1320 KUHP. Pernyataan Penggugat tersebut semakin menunjukkan ketidaktahuan mengenai klausula "sebab yang halal" dalam suatu perjanjian. Sebab yang halal adalah isi perjanjian itu sendiri, yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh para pihak. Isi dari perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun dengan ketertiban umum, sesuai dengan Pasal 3 Akad Murabahah Pembiayaan KPR BTN Syariah sebagai berikut :

PASAL 3

PELAKSANAAN PRINSIP MURABAHAH

Pelaksanaan Prinsip Murabahah yang berlangsung antara Bank sebagai penjual dengan Nasabah sebagai pembeli dilaksanakan berdasarkan ketentuan Syariah dan di atur menurut ketentuan-ketentuan dan persyaratan sebagai berikut:

1. Nasabah membutuhkan Rumah dan meminta kepada Bank untuk memberikan Pembiayaan Murabahah guna Pembelian Rumah;
2. Bank bersedia menjual Rumah dan Menyediakan Pembiayaan Murabahah sesuai dengan permohonan Nasabah;
3. Nasabah bersedia membayar harga jual rumah sesuai akad ini, dan harga jual tidak dapat berubah selama berlakunya Akad ini.

Berdasarkan keterangan diatas, bahwa dalil Penggugat.sangatlahlah mengada-ngada, tidak berdasar dan wajib untuk dikesampingkan.

7. Bahwa sebagai kreditur beritikad baik, Tergugat I telah melakukan upaya penagihan dan pembinaan kepada Penggugat.secara tidak langsung melalui media telepon, pesan singkat (sms), namun Penggugat.tidak menunjukkan sikap kooperatif atas upaya penagihan dan pembinaan yang dilakukan oleh Tergugat I.
8. Bahwa selain mendatangi secara langsung, Tergugat I juga telah melakukan upaya penagihan dan pembinaan dalam bentuk Surat

Halaman 39 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peringatan Penyelesaian Tunggakan Pembiayaan, sebagai berikut :

- 8.1 Akad Murabahah Pembiayaan KPR BTN Syariah No. 70808024
Tanggal 10 Desember 2014
 - a. Surat Nomor 1708/S/BTM/SUPP/X/2019 tanggal 03 Oktober 2019 perihal Surat Peringatan);
 - b. Surat Nomor 1965/S/BTM/SUPP/X/2019 tanggal 31 Oktober 2019 perihal Surat Peringatan II;
 - c. Surat Nomor 2369/S/BTM/SUPP/XII/2019 tanggal 06 Desember 2019 perihal Surat Peringatan III;
- 8.2 Akad Murabahah Pembiayaan KPR BTN Syariah No. 70809001
Tanggal 26 Nopember 2015
 - a. Surat Nomor 1866/S/BTM/SUPP/XII/2017 tanggal 08 Desember 2017 perihal Surat Peringatan I (Akta Pembiayaan KPR BTN Syariah No. 70809001);
 - b. Surat Nomor 870/S/BTM/SUPP/VI/2018 tanggal 25 Juni 2018 perihal Surat Peringatan II;
 - c. Surat Nomor 1870/S/BTM/SUPP/XI/2018 tanggal 21 November 2018 perihal Surat Peringatan III (Akta Pembiayaan KPR BTN Syariah No. 70809001);.
- 8.3 Bahwa upaya penagihan dan pembinaan yang dilakukan Tergugat I tidak mendapat tanggapan yang baik dari Penggugat. bahwa selanjutnya Tergugat I melakukan upaya penagihan dan pembinaan dengan cara memasang pengumuman di surat kabar agar Penggugat.segera membayar kewajibannya kepada Tergugat I.
9. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil Penggugat.dalam angka 5 dan 8 repliknya y yang menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, tidak mendapatkan persetujuan dan tanpa dibuat dengan akta otentik dimana pelaksanaan Pengalihan Piutang sudah dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku, tidak ada perbuatan melawan hukum di dalamnya serta pengalihan piutang tersebut telah dilakukan dengan suatu akta otentik.
 - 9.1 Bahwa pada kenyataannya atas seluruh upaya dan itikad baik Tergugat I sebagaimana tersebut butir 7 - 8 di atas tidak mendapatkan tanggapan positif dari pihak Penggugat.
 - 9.2 Bahwa kemudian Tergugat I mengambil langkah penyelesaian

Halaman 40 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembiayaan melalui Cessie berdasarkan Akta Jual Beli Piutang Nomor 49 tanggal 28 April 2020 jo Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor 51 tanggal 28 April 2020 yang dibuat dihadapan Wany Thamrin, S.H., M.Kn dan Akta Jual Beli Piutang Nomor 50 tanggal 28 April 2020 jo Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor 52 tanggal 28 April 2020 yang dibuat dihadapan Wany Thamrin, S.H., M.Kn yang pelaksanaannya sudah sesuai dengan ketentuan, mengingat :

9.3 Bahwa atas Pengalihan Piutang / Cessie dimaksud sudah diperjanjikan sebelumnya secara tertulis sebagaimana tertuang di dalam Perjanjian Pembiayaan KPR BTN Syariah No. 70808024 Tanggal 10 Desember 2014 dan Perjanjian Pembiayaan KPR BTN Syariah No. 70809001 Tanggal 26 Nopember 2015 yang dilegalisasi oleh Notaris dihadapan Didik Ponco Sulistyono, SH., M.Kn antara Penggugat dan Tergugat I yang disetujui dan disepakati bersama para pihak, yang mana Pasal 18 dari Akad Murabahah Pembiayaan KPR BTN Syariah telah mengatur ketentuan sebagai berikut :

PASAL 18

PENGALIHAN PIUTANG MURABAHAH KEPADA PIHAK

LAIN

- (1) *NASABAH menyetujui dan sepakat untuk memberikan hak sepenuhnya kepada BANK untuk menyerahkan piutang Murabahah (Cessie)_dan atau tagihan BANK terhadap NASABAH berikut semua janji-janji aksesornya, termasuk hak-hak atas agunan Pembiayaan terhadap pihak lain yang ditetapkan oleh BANK sendiri, setiap saat diperlukan oleh BANK.*
 - (2) *Untuk pelaksanaan hak yang diberikan kepada Bank pada ayat (1), dengan Akad ini Nasabah memberikan Kuasa kepada Bank dan Bank berhak untuk melakukan segala tindakan guna melaksanakan maksud tersebut di atas, tanpa ada tindakan yang di kecualikan.*
 - (3) *Apabila BANK melaksanakan penyerahan piutang*
- Halaman 41 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

murabahah (Cessie) kepada pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan pengelolaan Pembiayaan tetap dilakukan oleh Bank maka BANK tidak wajib memberitahukan kepada NASABAH, sehingga apabila kemudian pihak yang menerima penyerahan piutang murabahah (menerima Cessie) menjalankan haknya sebagai penerima piutang murabahah ini tidak mempengaruhi sama sekali pelaksanaan kewajiban nasabah sesuai dengan akad ini. Apabila pengelolaan Pembiayaan tidak dapat dilakukan oleh Bank setelah piutang dialihkan, maka Bank Wajib memberitahukan adanya pengalihan piutang tersebut kepada Nasabah.

9.4 Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 18 dimaksud di atas, pelaksanaan pengalihan hak atas piutang yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II merupakan hak sepenuhnya dari Tergugat I selaku kreditur dan telah berdasarkan hukum, sehingga langkah untuk melakukan pengalihan piutang (cessie) tersebut bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum.

10. Bahwa pengalihan piutang tersebut, telah diatur di dalam ketentuan Pasal 613 KUHPdata sbb :

"Penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau dibawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain. Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya."

11. Bahwa atas Cessie dimaksud sudah ada pemberitahuan kepada Penggugat dengan rincian sebagai berikut:

11.1 Akad Murabahah Pembiayaan KPR BTN Syariah No. 70808024
Tanggal 10 Desember 2014

a. Pengumuman Koran Tribun tanggal 01 April 2020 perihal Surat Peringatan & Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cessie).

Halaman 42 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Surat No. 1003/S/BTM/SUPP/IV/2020 tanggal 15 April 2020 dan 1005/S/BTM/SUPP/IV/2020 tanggal 15 April 2020 Perihal Pemberitahuan Rencana Cessie;
- c. Melalui Surat Pengosongan Rumah: 1006/S/BTM/SUPP/IV/2020 tanggal 15 April 2020;
- d. Pengumuman Koran Tribun tertanggal 29 April 2020 perihal Pengumuman Pengalihan Piutang (Cessie) kepada Pihak Ketiga
- e. Surat No. 1114/S/BTM/SUPP/VI/2020 tanggal 29 April 2020 Perihal Pemberitahuan Cessie

11.2 Akad Murabahah Pembiayaan KPR BTN Syariah No. 70809001
Tanggal 26 Nopember 2015

- a. Pengumuman Koran Tribun tanggal 01 April 2020 perihal Surat Peringatan & Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cessie).
- b. Surat 1002/S/BTM/SUPP/IV/2020 tanggal 15 April 2020 dan 1004/S/BTM/SUPP/IV/2020 tanggal 15 April 2020 Perihal Pemberitahuan Rencana Cessie;
- c. Melalui Surat Pengosongan Rumah: 1007/S/BTM/SUPP/IV/2020 tanggal 15 April 2020;
- d. Pengumuman Koran Tribu tertanggal 29 April 2020 perihal Pengumuman Pengalihan Piutang (Cessie) kepada Pihak Ketiga;
- e. Surat 1115/S/BTM/SUPP/VI/2020 tanggal 29 April 2020 Perihal Pemberitahuan Cessie.

12. Bahwa kewenangan melakukan langkah penyelesaian kredit baik itu berupa eksekusi lelang Hak Tanggungan ataupun Cessie adalah merupakan kewenangan Tergugat I selaku Kreditur.

12.1 Bahwa sesuai Penjelasan atas Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah, butir 8 disampaikan bahwa. :

“8 Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau aksesoir pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya.

Dalam hal piutang yang bersangkutan beralih kepada

Halaman 43 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id, Hak Tanggungan yang menjaminkannya, karena hukum beralih pula kepada kreditor tersebut.

13. Bahwa dengan demikian pelaksanaan Cessie tidak mempengaruhi sama sekali pelaksanaan kewajiban Debitur sesuai dengan Perjanjian Pembiayaan ini, karena yang beralih dalam hal ini adalah kreditornya, sehingga dengan demikian Tergugat II dalam hal ini bertindak selaku Kreditor baru menggantikan Tergugat I.
14. Bahwa dengan adanya pengalihan piutang/cessie dari Tergugat I kepada Tergugat II, maka hak tanggungan yang melekat pada Obyek Sengketa/Obyek Eksekusi ikut beralih pula kepada Tergugat II. Hal ini sebagaimana ditentukan Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menentukan bahwa Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru. Bahwa dengan demikian Tergugat I telah melaksanakan segala sesuatunya sesuai dengan ketentuan dan tidak melakukan perbuatan melawan hukum.
15. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan mengenai pelunasan hutang pokok sekaligus dikarenakan wanprestasi. Bahwa terkait wanprestasi telah Tergugat I sampaikan juga dalam jawaban gugatan serta atas Penagihan seketika seluruh utang murabahah dimaksud sudah diperjanjikan sebelumnya antara Penggugat dan Tergugat I yang disetujui dan disepakati bersama para pihak, yang mana Pasal 16 dari Akad Murabahah Pembiayaan KPR BTN Syariah telah mengatur ketentuan sebagai berikut :

PASAL 16

PENAGIHAN SEKETIKA SELURUH UTANG MURABAHAH DAN PENGOSONGAN RUMAH

- i. Menyimpang dari jangka waktu pembiayaan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 huruf h, Bank berrhak mengakhiri jangka waktu Pembiayaan dan dapat untuk seketika menagih pelunasan sekaligus atas seluruh sisa Utang yang timbul dari Akad ini dan Nasabah wajib membayar dengan seketika dan sekaligus melunasi sisa Utang yang

Halaman 44 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditagih oleh Bank atau melakukan upaya-upaya hukum lain untuk menyelesaikan Pembiayaan, bila Nasabah tidak memenuhi kewajibannya dalam hal terjadi salah satu atau beberapa keadaan dibawah ini, yaitu;

- a) Nasabah wanprestasi, sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 13. ("Nasabah dinyatakan wanprestasi, apabila tidak memenuhi dengan kewajiban-kewajibannya atau melanggar ketentuan-ketentuan di dalam Akad ini")
- b) Dst.....

16. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada replik angka 10 dan 11 terkait prinsip 5c (*Character, Capital, Capasity, Colateral and Condition of economy*) dan 4P (*Personality, Purpose, Payment and Prospect*) dalam perbankan. Bahwa Pernyataan Penggugat tersebut semakin menunjukkan ketidaktahuan mengenai perbedaan antara prinsip perbankan terkait pemberian kredit dan penyelesaian kredit bermasalah. Prinsip 5C dan 4P merupakan pedoman dasar/ faktor-faktor bagi lembaga pembiayaan/ perbankan dalam pemberian pembiayaan sedangkan yang menjadi sengketa dalam perkara a quo adalah terkait penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui cessie sehingga dalil Penggugat sangatlahlah mengada-ngada, tidak berdasar dan wajib untuk dikesampingkan.

Berdasarkan segala uraian yang telah Tergugat I kemukakan dalam jawaban gugatan ini, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim guna memeriksa dan mengadili perkara ini dan selanjutnya berkenan memeriksa dan memutuskan dengan amar sebagai berikut :

PRIMER

DALAM EKSEPSI

1. Menerima atau mengabulkan eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 45 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan demi hukum Akad Murabahah Pembiayaan KPR BTN Syariah No. 70808024 Tanggal 10 Desember 2014 dan Akad Murabahah Pembiayaan KPR BTN Syariah No. 70809001 Tanggal 26 Nopember 2015, yang dilegalisasi oleh Notaris dihadapan Didik Ponco Sulistyono, SH., M.Kn Notaris di Batam adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan Penggugat telah wanprestasi terhadap Tergugat I;
4. Menyatakan Tergugat I adalah Kreditur beritikad baik dan tidak melakukan perbuatan melawan hukum.
5. Menyatakan demi hukum Akta Jual Beli Piutang Nomor 49 tanggal 28 April 2020 jo Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor 51 tanggal 28 April 2020 yang dibuat dihadapan Wany Thamrin, S.H., M.Kn dan Akta Jual Beli Piutang Nomor 50 tanggal 28 April 2020 jo Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor 52 tanggal 28 April 2020 yang dibuat dihadapan Wany Thamrin, S.H., M.Kn adalah sah dan berharga serta pelaksanaannya adalah bukan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan (*verzet*), bantahan, banding, kasasi maupun peninjauan kembali
7. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Apabila majelis hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas replik Penggugat tersebut, Tergugat II mengajukan duplik secara tertulis pada tanggal 4 Maret 2021 sebagaimana yang tercatat dalam berita acara sidang yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Bahwa Tergugat II tetap pada eksepsinya semula yang tertuang dalam Jawaban Tergugat II tertanggal 28 Januari 2021 yang menyatakan Gugatan Penggugat Obcuur Libel dan Kekurangan Pihak ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah Tergugat II sampaikan di dalam Eksepsi, Jawaban, merupakan satu kesatuan dengan Duplik pokok perkaranya;
 2. Bahwa pada Prinsipnya Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan dan Replik Penggugat, kecuali yang diakuinya secara benar dan jelas;
- Halaman 46 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dari Replik poin 3 dari Penggugat adalah merupakan dalil yang digunakan Penggugat sebagai tipu muslihat Penggugat untuk mengelabui Yang Mulia Majelis Hakim dalam perkara *a quo*, alangkah naifnya Penggugat yang mengaku merasa kesulitan dalam pembayaran hutang, yang pada faktanya Penggugat adalah seorang Pengusaha Penyedia Obat dan Alat Kesehatan dan Istri PENGGUGAT adalah merupakan seorang Pegawai Negeri Sipil (PNS);
4. Bahwa Tergugat II jika diizinkan Yang Mulia Majelis Hakim, akan menyurati pihak-pihak terkait termasuk atasan kerja istri Penggugat untuk membuktikan aset-aset Penggugat. Hal ini berdasar dan beralasan hukum untuk membuktikan kebenaran materil Gugatan Penggugat termasuk Repliknya. Bahwa dalam dalil Tergugat I (BTN Syariah) telah berkali-kali memberikan peringatan kepada Penggugat sebelum terjadinya pengalihan utang kepada Tergugat II. Namun, itikad baik Penggugat tidak ada sama sekali. Padahal, uang dari hasil sewa dua unit rumah yang menjadi objek perkara *aquo* diterima setiap bulan. Padahal, haram lah orang yang menerima uang yang bukan dari hasil kerja sendiri.. Sehingga, alasan Penggugat hanya mengada-ada. Betapa ruginya negara dan tidak ada marwah hukum jika Gugatan Penggugat dikabulkan baik sebagian maupun seluruhnya. Namun kami sangat yakin dan percaya, Yang Mulia Majelis Hakim yang menangani, memeriksa, dan memutus perkara *aquo* ini bijak dan profesional.
5. Bahwa seluruh uraian replik Penggugat sangat serampangan dan asal-asalan, sehingga dapat diskualifikasikan sebagai cacat (*error in persona*). Karena tulisan pada replik Penggugat kebanyakan tulisan bersalahan atau typo (*typography error*). Misalkan pada tulisan 'hukum' seharusnya 'hukum', 'subjektif' seharusnya 'subjektif'.. Dalam ilmu linguistik dan kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), beda satu huruf suatu kata maka berbeda pula artinya. Dengan dalil ini, sekali lagi Penggugat tampaknya tidak ada keseriusan dan hanya mencoba-coba, jika berhasil syukur dan jika tidak berhasil berarti bukan nasib. Padahal, waktu yang diberikan ± 30 hari kerja untuk menyusun Replik, hal seperti ini sangat menciderai nilai-nilai keadilan dan menciderai cara-cara berpraktek hukum yang baik dan benar di pengadilan. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 799/PDT.G/2019/PN DPS yang Halaman 47 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diucapkan 19 April 2020, telah menolak gugatan Penggugat yang mengandung *error in persona* khususnya kesalahan pada penulisan kata-kata atau kalimat. Dan putusan itu, sangat mirip dengan isi Replik Penggugat.

6. Bahwa Tergugat II menolak secara tegas dalil Penggugat dalam Repliknya pada point 4, yang mana pada point 4 tersebut Penggugat telah mengakui adanya Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I, alih-alih Penggugat menyatakan Tergugat II tidak memahami secara benar tentang Perjanjian yang telah dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I, dan ironisnya Penggugat justru menjustifikasi Perjanjian yang telah dilakukan antara Penggugat dan Tergugat I tidaklah halal lagi, seharusnya Penggugat mampu membedakan hubungan hukum antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, malah secara serampangan mencampur adukkan semuanya di dalam dalil-dalil Penggugat, kemanakah logika hukum Penggugat ?;
7. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat dalam Repliknya pada point 6 dan point 8 untuk seluruhnya, dan sebaliknya Tergugat II masih dalam dalil jawaban point 4;
8. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat dalam Repliknya pada point 7, Penggugat dengan tegas menyatakan di dalam dalilnya dengan bunyi:

"Terlawan bukanlah pembeli beritikad baik menurut undang-undang, maka majelis hakim yang mulia sudah seharusnya Terlawan dinyatakan pembeli bukan beritikad baik"

Bahwa tampak jelas dari dalil Replik Penggugat menyatakan Terlawan, ini membuktikan bahwa Penggugat berusaha untuk mengaburkan fakta-fakta hukum yang terjadi;

9. Bahwa Tergugat II merasa keberatan dengan hadirnya Petitum Dalam Rekonvensi yang di dalilkan Penggugat di dalam Repliknya, yang secara fakta Tergugat II Tidak Ada Mengajukan Gugatan Rekonvensi Di Dalam Jawaban;

Dapat dijelaskan, bahwa Gugatan Rekonvensi diatur dalam pasal 132 HIR huruf (a), pasal 158 RBg angka 1 dan 3 dan pasal 245 RV, yang menegaskan Gugatan Rekonvensi adalah Gugatan yang diajukan oleh

Halaman 48 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat sebagai Gugatan balik terhadap Gugatan yang diajukan

Penggugat.

10. Bahwa semakin jelaslah Replik yang disampaikan oleh Penggugat bahwa Penggugat memiliki itikad tidak baik untuk melakukan kewajiban pembayaran kepada Tergugat II dan berusaha mengelabui hakim pengadilan yang memeriksa perkara ini, seolah-olah bahwa Tergugat II yang bersalah sehingga harus dihukum padahal Penggugat sedang berupaya menghindar dari tanggung jawab untuk membayar kepada Tergugat II;

Berdasarkan atas segala yang telah diuraikan diatas, mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan keputusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

Primer:

1. Menerima dan mengabulkan dalil-dalil Tergugat II secara keseluruhan;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk keseluruhan;
3. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya perkara yang muncul dalam perkara *a quo*;

Subsider:

Apabila Bapak Ketua / Majelis Hakim Pengadilan Agama Batam Yang Mulia berpendapat lain, maka dengan ini kami memohonkan putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat-alat bukti sebagai berikut :

A. Bukti Surat

1. Fotokopi Akad Pembiayaan KPR-BTN IB antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan Hendra Gunawan Nomor: 70808024 yang di keluarkan oleh BTN KCS Batam pada tanggal 10 Desember 2014. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P1;
2. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 1356/ 2014 yang di keluarkan oleh Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) Didik Ponco Sulistyono, S.H., MKn pada tanggal 10 Desember 2014. Bukti surat tersebut telah diberi

Halaman 49 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P2;

3. Fotokopi Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Hak Guna Bangunan No. 3919 yang terletak di Komplek Perumahan Arira Garden Blok K No. 36 Kelurahan Batu Besar, Kecamatan Nongsa, Kota Batam yang di keluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Batam pada tanggal 08 Mei 2013. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P3;
4. Fotokopi Salinan Rekening Koran Pembiayaan atas nama Hendra Gunawan No. Rekening 70808002 periode 1 Desember 2017 s/d 28 Mei 2018 yang di keluarkan oleh Bank Tabungan Negara Syariah KCS Batam pada tanggal 28 Mei 2018. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P4;
5. Fotokopi Akad Pembiayaan KPR BTN IB antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan Hendra Gunawan Nomor: 70809001 yang di keluarkan oleh BTN KCS Batam pada tanggal 26 November 2015. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P5;
6. Fotokopi Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Hak Guna Bangunan No. 3819 yang terletak di Komplek Perumahan Arira Garden Blok H No. 12 Kelurahan Batu Besar, Kecamatan Nongsa, Kota Batam yang di keluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Batam pada tanggal 06 Mei 2013. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P6;
7. Fotokopi Salinan Rekening Koran Pembiayaan atas nama Hendra Gunawan (70809001) periode 1 Desember 2017 s/d 28 Mei 2018 yang di keluarkan oleh Bank Tabungan Negara Syariah KCS Batam pada tanggal 28 Mei 2018. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P7;
8. Fotokopi Informasi Debitur atas nama Hendra Gunawan dengan kode referensi pengguna KOKR/2018/05/21/17155000886 dengan nomor Halaman 50 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

laporan 33022/IDB/03K/2018 yang di keluarkan oleh Otoritas Jasa

Keuangan pada tanggal 21 Mei 2018. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, tidak ada aslinya, namun diakui oleh Tergugat I, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P8;

9. Fotokopi Fatwa Majelis Utama Indonesia Nomor 1 Tahun 2004 tentang BUNGA (Interest/ Fa'ldah) yang di keluarkan oleh Majelis Ulama Indonesia Komisi Fatwa pada tanggal 24 Januari 2004. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P9;
10. Fotokopi Surat Pengajuan Restruksi No: 03/Pribadi-VI/2018 kepada Pimpinan Cabang PT. Bank BTN Syariah Cabang Batam Up. Kepala Kredit BTN Syariah Cabang Batam yang dibuat oleh Hendra Gunawan pada tanggal 28 Juni 2018. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P10;
11. Fotokopi Surat Peringatan 2 No: 870/S/BTM/SUPP/IX/2020 kepada Hendra Gunawan yang beralamatkan di Bukit Palem Permai Blok C1 No. 5 RT 003 RW 016, Kota Batam yang di keluarkan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Batam pada tanggal 25 Juni 2018. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P11;
12. Fotokopi Surat Peringatan 1 No: 869/S/BTM/SUPP/IX/2020 kepada Hendra Gunawan yang beralamatkan di Arira Garden Blok K No. 36, Kota Batam yang di keluarkan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Batam pada tanggal 25 Juni 2018. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P12;
13. Fotokopi Surat Peringatan 1 No: 1434/S/BTM/SUPP/IX/2019 kepada Hendra Gunawan yang beralamatkan di Arira Garden Blok K No. 36, Kota Batam yang di keluarkan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Batam pada tanggal 13 September 2019. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan

Halaman 51 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P13;

14. Fotokopi Surat Pemberitahuan Rencana Eksekusi Agunan No: 1505/S/BTM/SUPP/IX/2019 kepada Hendra Gunawan (70809001) yang beralamatkan di Bukit Palem Permai Blok C1 No. 5 RT 003 RW 016 Batam Kota, Kota Batam yang di keluarkan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Batam pada tanggal 20 September 2019. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P14;
15. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 137/ 2018 yang di keluarkan oleh Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) Didik Ponco Sulistyono, S.H., MKn pada tanggal 11 Juli 2018. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P15;
16. Fotokopi Surat Pemberitahuan Rencana Cassie No: 1002/S/BTM/SUPP/IX/2020 dan No: 1003/S/BTM/SUPP/IX/2020 kepada Hendra Gunawan yang beralamatkan di Perumahan Bukit Palem Permai Blok C1 No. 5 Kelurahan Belian Kecamatan Batam Kota, Kota Batam yang di keluarkan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Batam pada tanggal 15 April 2020. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P16;
17. Fotokopi Surat Pemberitahuan Cassie No: 1114/S/BTM/SUPP/VI/2020 dan No: 1115/S/BTM/SUPP/VI/2020 kepada Hendra Gunawan yang beralamatkan pada Perumahan Arira Garden Blok K No. 36 Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam yang di keluarkan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Batam pada tanggal 29 April 2020. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P17;
18. Fotokopi Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No: 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli Murabahah yang di keluarkan oleh Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia pada Halaman 52 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 19 September 2017. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P18;

19. Fotokopi 1 (satu) bundle Undangan Rapat terkait Pemblokiran Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 03919 Kelurahan Batu Besar, Kecamatan Nongsa, Kota Batam atas nama Hendra Gunawan yang di keluarkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Kota Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Batam Provinsi Kepulauan Riau pada tanggal 11 November 2020. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P19;

B. Bukti Saksi

Saksi 1 **Yeni Indriyani Syahrudin binti Syahrudin**, umur 40 tahun, agama Islam, pendidikan S1, pekerjaan mengurus rumah tangga, bertempat tinggal di Tiban Indah PermaiZ1/ 11, 005/ 005, Kelurahan Tiban Indah, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, di bawah sumpah, memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengenal Penggugat karena saksi guru mengaji Penggugat
- Bahwa saksi tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui, Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Agama Batam karena Penggugat keberatan terhadap Bank BTN Syariah yang telah melakukan cessie terhadap rumah yang di agunkannya pada Bank BTN Syariah kepada pihak ketiga;
- Bahwa menurut cerita Penggugat, Penggugat telah mengajukan permohonan kredit di Bank BTN Syariah;
- Bahwa menurut cerita, Penggugat telah melakukan akad murabahah perjanjian KPR dengan Bank BTN Syariah;
- Bahwa setahu saksi, Penggugat sudah tidak membayar cicilan kredit di sebabkan karena Penggugat telah hijrah, menurut keyakinan Peggugat bahwa akad yang dilakukannya mengandung riba, oleh karena itu Penggugat meminta pendapat saksi sebagai guru pengajian dan saksi mengatakan kepada Penggugat bahwa akad tersebut tidak sesuai dengan syar'i dan Penggugat tidak pernah lagi membayar cicilannya;

Halaman 53 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa saksi mengetahui, Penggugat berniat membayar hutangnya ke Bank BTN Syariah, namun menurut cerita Penggugat ia sudah beritikad baik untuk membayar hutangnya dengan restrukturisasi atau membuat akad baru yang sesuai dengan syari atau sesuai menurut keyakinan Penggugat, namun pihak Bank tidak bersedia;

Saksi 2 **Adi Subekhi**, umur 39 tahun, agama Islam, pendidikan tidak diketahui, pekerjaan tenaga pengajar (guru), bertempat tinggal di Gardan Raya Blok GB2 Nomor 03 RT. 03 RW. 053 Kelurahan Belian, Kecamatan Sekupang, Kota Batam, di bawah sumpah, memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengenal Penggugat karena saksi adalah teman Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Penggugat;
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Agama Batam karena Penggugat keberatan terhadap Bank BTN Syariah yang telah melakukan cessie terhadap rumah yang di agunkannya pada Bank BTN Syariah kepada pihak ketiga;
- Bahwa saksi mengetahui dari cerita Penggugat kepada saksi bahwa pihak Bank BTN telah melakukan pengalihan hutang terhadap barang yang belum dimiliki, oleh sebab itu pihak bank telah melanggar Fatwa MUI No. 111/DSN-MUI/IX/2017 dalam Ketentuan Umum point 9, disamping itu Tergugat masih punya hak terhadap rumah yang dialihkan oleh pihak bank tersebut;
- Bahwa menurut cerita dari Penggugat, bahwa Penggugat telah melakukan akad murabahah perjanjian KPR dengan Bank BTN Syariah, namun setelah Penggugat hijrah, Penggugat berkeyakinan bahwa akad yang di buatnya dengan Bank BTN Syariah mengandung riba, Oleh sebab itu Penggugat mengajukan restrukturisasi dengan pihak bank agar membuat akad baru sesuai dengan keyakinan Penggugat;
- Bahwa Penggugat akan membayar hutang pokoknya saja dan tidak bersedia membayar margin, denda-denda dan finalty, karena yang di luar pokok itu adalah bathil;

Saksi 3 **Dian Abadi bin Zainal**, umur 51 tahun, agama Islam, pendidikan tidak diketahui, pekerjaan Pegawai BUMN, tempat tinggal di

Halaman 54 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Taman Raya Blok EL No. 15 Rt. 001, Rw. 007, Kelurahan Belian,
Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, di bawah sumpah, memberikan
keterangan sebagai berikut :

- Bahwa benar saksi mengenal Penggugat karena saksi adalah teman Penggugat
- Bahwa saksi tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Penggugat;
- Bahwa setahu saksi, ada akad yang bathil yang telah dilakukan oleh Bank BTN Syariah dengan Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui menurut cerita, bahwa Penggugat telah melakukan akad murabahah perjanjian KPR dengan Bank BTN Syariah;
- Bahwa saksi mengetahui, sejak Penggugat hijrah dan masuk Komunitas Masyarakat Tanpa Riba pada tahun 2019, Penggugat tidak lagi membayar hutang-hutangnya karena alasan akad yang telah di buat dengan pihak Bank BTN Syariah adalah akad yang bathil;
- Bahwa setahu saksi penyebabnya hanya itu, dimana menurut keyakinan Penggugat dan keyakinan Komunitas Masyarakat Tanpa Riba, bahwa Penggugat hanya berkewajiban membayar pokoknya saja, sedangkan margin, denda-denda dan finalti adalah termasuk riba dan bathil;
- Bahwa saksi tidak mengetahui, apakah pihak Bank BTN Syariah pernah melakukan peringatan atau somasi terhadap Penggugat agar membayar hutang-hutangnya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah pihak Bank BTN Syariah pernah melakukan akad mengenai pengalihan hutang dengan Penggugat;
- bahwa, setahu saksi Penggugat keberatan dengan cessie yang dilakukan oleh pihak bank kepada pihak ketiga, yaitu dimana Pihak Bank telah melakukan pengalihan hak terhadap rumah yang di agunkan Penggugat kepada pihak ketiga;
- Bahwa selanjutnya Penggugat menyatakan telah mencukupkan terhadap bukti-bukti yang telah diajukannya tersebut;

Saksi 4 **Achmad Syahreza bin Muchtar** umur 37 tahun, agama Islam,
Pendidikan, S.1, pekerjaan tenaga pengajar (guru), tempat kediaman di
Halaman 55 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id RT. 002 RW. 005 Kelurahan Sei Binti Kecamatan

Sagulung, Kota Batam, di bawah sumpah, memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengenal Penggugat karena Saksi adalah kawan pengajian Penggugat
- Bahwa, Saksi tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Penggugat;
- Bahwa, Saksi mengetahui Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Agama Batam karena Penggugat keberatan terhadap Bank BTN Syariah tentang akad yang dilakukan antara nasabah dengan Bank BTN dimana pada awalnya akadnya adalah akad murabahah, namun akhirnya terjadi penggabungan akad murabahah dan hiwalah, menurut paham yang di anut oleh Penggugat dan berdasarkan literatur-literatur yang di pelajari bersama saksi, hal itu tidak boleh;
- Bahwa, setahu Saksi Penggugat ada melakukan akad pembiayaan di Bank BTN Syariah, dan Penggugat pernah memperlihatkan akad tersebut kepada saksi dan saksi membacanya selintas saja;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui berapa jangka waktu pembiayaan kredit antara Penggugat dengan Bank BTN Syariah tersebut;
- Bahwa, setahu Saksi pada awalnya Penggugat lancar dalam membayar angsuran kredit tersebut, akan tetapi sejak sekitar tahun 2018 Penggugat sudah tidak mau lagi membayar cicilan kredit disebabkan karena dalam perjalanan hijrahnya Penggugat mendapatkan bahwa akad yang dilakukan oleh Penggugat dengan Bank BTN Syariah adalah akad yang dilakukan secara bathil, begitu juga dengan cessie yang dilakukan oleh pihak Bank BTN Syariah kepada rumah yang dijaminkan dalam pembiayaan tersebut. Menurut pemahaman Penggugat dan Akad murabahah dan hiwalah yang dilakukan oleh Penggugat dengan Bank tidak terpenuhi rukun dan syaratnya sehingga akad tersebut tidak boleh dijalankan;
- Bahwa, setahu Saksi Penggugat berniat membayar hutangnya, namun dalam hal ini Penggugat hanya ingin membayar pokoknya saja;

Halaman 56 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi menurut pemahaman Penggugat setiap pinjam meminjam yang didalamnya diambil manfaat adalah riba;
- Bahwa, setahu saksi objek jaminan dari pembiayaan tersebut ada (2) dua rumah;
 - Bahwa, sepengetahuan saksi tidak mengetahui siapa yang menempati rumah tersebut saat ini;
 - Bahwa, saksi tidak mengetahui apakah rumah tersebut di sewakan atau tidak oleh Penggugat kepada orang lain;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut diatas, Penggugat menyatakan menerima dan membenarkan, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II tidak keberatan terhadap keterangan saksi-saksi yang diajukan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan tidak mengajukan lagi bukti-bukti, baik bukti-bukti surat maupun saksi-saksi, meskipun telah di beri waktu untuk mengajukan dipersidangan;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I tidak mengajukan saksi-saksi, kecuali hanya mengajukan alat-alat bukti tertulis sebagai berikut :

1. Fotokopi Akta Jual Beli Piutang Nomor 49 tanggal 28 April 2020 yang di keluarkan oleh Notaris Wany Thamrin tanggal 28 April 2020 jo Akta Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor 51 yang dikeluarkan oleh Notaris Wany Thamrin. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.1. dan atas pertanyaan Ketua Majelis, Tergugat I menyatakan bahwa bukti ini menunjukkan bahwa telah terjadi pengalihan piutang atas kredit Penggugat, dari Tergugat I kepada Tergugat II.;
2. Fotokopi Akad Wakalah dan Akad Murabahah Pembiayaan KPR BTN Syariah No. 70808024 Tanggal 10 Desember 2014 antara BTN KCS Batam dengan Hendra Gunawan. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.2. atas pertanyaan Ketua Majelis Tergugat I menyatakan bahwa Bukti ini menunjukkan bahwa terjadi hubungan hukum antara Tergugat I sebagai pemberi fasilitas kredit / pembiayaan (kreditur) dengan Penggugat sebagai penerima fasilitas kredit pemilikan rumah

Halaman 57 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(KPR) dengan plafon Kredit / pembiayaan sebesar Rp. 92.762.544,- (Sembilan puluh dua juta tujuh ratus enam puluh dua ribu lima ratus empat puluh empat rupiah) dan jangka waktu kredit 60 (enam puluh) bulan dengan agunan berupa Tanah dan bangunan yang terletak di di Perumahan Arira Garden, Blok K, No. 36 Batu Besar, Nongsa, Batam, Kepulauan Riau. Dengan menandatangani dan membubuhkan paraf di setiap halaman perjanjian kredit, Penggugat telah mengerti dan menyetujui seluruh ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian Kredit / Pembiayaan. atas pertanyaan Ketua Majelis Tergugat I menyatakan bahwa Bukti ini menunjukkan bahwa melalui surat tersebut Tergugat I memberitahukan bahwa Penggugat masih mempunyai kewajiban pembayaran sesuai Perjanjian Kredit / Pembiayaan yang belum dilaksanakan kepada Tergugat I sebesar Rp. 18.768.772 (delapan belas juta tujuh ratus enam puluh delapan ribu tujuh ratus tujuh puluh dua rupiah), dan Tergugat I masih memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk melaksanakan kewajiban pembayaran kepada Tergugat I sampai dengan tanggal 14 Oktober 2019.;

3. Fotokopi Surat Nomor 1708/S/BTM/SUPP/X/2019 perihal Surat Peringatan I yang di keluarkan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Batam tanggal 03 Oktober 2019. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.3. atas pertanyaan Ketua Majelis Tergugat I menyatakan bahwa bukti ini menunjukkan bahwa melalui surat tersebut Tergugat I memberitahukan bahwa Penggugat masih mempunyai kewajiban pembayaran sesuai Perjanjian Kredit / Pembiayaan yang belum dilaksanakan kepada Tergugat I sebesar Rp. 18.768.772 (delapan belas juta tujuh ratus enam puluh delapan ribu tujuh ratus tujuh puluh dua rupiah), dan Tergugat I masih memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk melaksanakan kewajiban pembayaran kepada Tergugat I sampai dengan tanggal 14 Oktober 2019 .;
4. Fotokopi Surat Nomor 1965/S/BTM/SUPP/X/2019 perihal Surat Peringatan II yang di keluarkan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Batam tanggal 31 Oktober 2019. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.4 atas pertanyaan Ketua

Halaman 58 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Majelis, Tergugat I menyatakan bahwa bukti ini menunjukkan bahwa melalui surat tersebut Tergugat I memberitahukan bahwa Penggugat masih mempunyai kewajiban pembayaran sesuai Perjanjian Kredit / Pembiayaan yang belum dilaksanakan kepada Tergugat I sebesar Rp. 19.648.800 (sembilan belas juta enam ratus empat puluh delapan ribu delapan ratus rupiah), dan Tergugat I masih memberikan kesempatan kepada Penggugat;
5. Fotokopi Surat Nomor 2369/S/BTM/SUPP/XII/2019 perihal Surat Peringatan III yang di keluarkan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Batam pada tanggal 06 Desember 2019 2015. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.5 atas pertanyaan Ketua Majelis, Tergugat I menyatakan bahwa bukti ini menunjukkan bahwa melalui surat tersebut Tergugat I memberitahukan bahwa Penggugat masih mempunyai kewajiban pembayaran sesuai Perjanjian Kredit / Pembiayaan yang belum dilaksanakan kepada Tergugat I sebesar Rp. 45.169.613 (empat puluh lima juta seratus enam puluh sembilan ribu enam ratus tiga belas rupiah), dan Tergugat I masih memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk melaksanakan kewajiban pembayaran kepada Tergugat I sampai dengan tanggal 17 Desember 2019.;
 6. Fotokopi Pengumuman Koran Tribun perihal Surat Peringatan & Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cessie) yang di keluarkan oleh Koran Tribun Batam tanggal 01 April 2020, .Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.6 atas pertanyaan Ketua Majelis Tergugat I menyatakan bahwa bukti ini menunjukkan bahwa Tergugat I memberitahukan melalui Pengumuman di surat kabar dalam hal Penggugat tidak melaksanakan kewajiban pembayaran sampai dengan batas waktu yang ditentukan, maka Tergugat I akan melakukan penyelamatan kredit / pembiayaan macet sesuai ketentuan yang berlaku Surat No. 1004/S/BTM/SUPP/IV/2020 tanggal 15 April 2020 Perihal Pemberitahuan Rencana Cessie;
 7. Fotokopi Surat No. 1004/S/BTM/SUPP/IV/2020 Perihal Pemberitahuan Rencana Cessie , yang di keluarkan oleh PT. Bank Tabungan Negara
Halaman 59 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Batam tanggal 15 April 2020. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.7 atas pertanyaan Ketua Majelis, bahwa bukti ini menunjukkan bahwa Tergugat I mengirimkan surat ke alamat agunan sesuai dengan Perjanjian kredit / Pembiayaan, untuk memberitahukan bahwa akan melakukan Pengalihan Piutang (Cessie);
8. Fotokopi Surat: 1007/S/BTM/SUPP/IV/2020 Pemberitahuan Pengosongan Rumah yang di keluarkan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Batam tanggal 15 April 2020. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, tidak ada aslinya, namun diakui oleh Tergugat I, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.8 atas pertanyaan Ketua Majelis, bukti tersebut menunjukkan bahwa Tergugat I telah mengirimkan surat ke alamat agunan sesuai dengan Perjanjian kredit / Pembiayaan, untuk memberitahukan pengosongan rumah sebagai agunan pembiayaan sebelum dilakukan cessie .;
9. Fotokopi Pengumuman Koran Tribun perihal Pengumuman Pengalihan Piutang (Cessie) kepada Pihak Ketiga yang di keluarkan oleh Koran Tribun Batam tertanggal 29 April 2020. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.9 atas pertanyaan Ketua Majelis, bukti tersebut menunjukkan bahwa Tergugat I memberitahukan melalui Pengumuman di surat kabar dalam hal Penggugat tidak melaksanakan kewajiban pembayaran sampai dengan batas waktu yang ditentukan, maka Tergugat I akan melakukan penyelamatan kredit / pembiayaan macet sesuai ketentuan yang berlaku.;
10. Surat No. 1114/S/BTM/SUPP/VI/2020 Perihal Pemberitahuan Cessie yang di keluarkan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Batam tanggal tanggal 29 April 2020. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.10. atas pertanyaan Ketua Majelis Tergugat I menyatakan bahwa bukti tersebut menunjukkan bahwa Tergugat I mengirimkan surat ke alamat agunan sesuai dengan Perjanjian kredit / Pembiayaan, untuk memberitahukan bahwa telah dilakukan Pengalihan Piutang (Cessie) dari Tergugat I kepada Tergugat II,

Halaman 60 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga kewajiban pembayaran angsuran dilakukan kepada Tergugat II sebagai kreditor baru;

11. Asli catatan salinan rekening koran/pembukuan Nomor Rekening 70809024 atas nama Hendra Gunawan tanggal cetak 27 Januari 2021. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.11. Atas pertanyaan Ketua Majelis Tergugat I menerangkan bahwa bukti ini menunjukkan bahwa total kewajiban Penggugat kepada Tergugat I berdasarkan catatan salinan rekening koran/pembukuan Penggugat pertanggal 27 Januari 2021;
12. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3919/Tanjung Riau yang di keluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.12. Atas pertanyaan Ketua Majelis Tergugat I menerangkan bahwa bukti ini menunjukkan bahwa tanah yang terletak di Perumahan Arira Garden, Blok K, No. 36 Batu Besar, Nongsa, Batam, Kepulauan Riau menjadi Agunan Kredit / Pembiayaan sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian Pembiayaan melalui Akad Wakalah dan Akad Murabahah Pembiayaan KPR BTN Syariah No. 70808024 Tanggal 10 Desember 2014;
13. Fotokopi Akta Jual Beli Piutang Nomor 49 tanggal 28 April 2020 jo Akta Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor 51 tanggal 28 April 2020. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.13, atas pertanyaan Ketua Majelis Tergugat I menyatakan bukti ini menunjukkan bahwa telah terjadi pengalihan piutang atas kredit Penggugat, dari Tergugat I kepada Tergugat II.;
14. Fotokopi Akad Wakalah dan Akad Murabahah Pembiayaan KPR BTN Syariah No. 70809001 antara BTN KCS Batam dengan Hendra Gunawan tanggal 26 Nopember 2015. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.14, atas pertanyaan Ketua Majelis Tergugat I menyatakan bahwa bukti ini menunjukkan bahwa terjadi hubungan hukum antara Tergugat I sebagai pemberi fasilitas kredit / pembiayaan (kreditur) dengan Penggugat sebagai penerima fasilitas kredit pemilikan rumah

Halaman 61 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(KPR) dengan plafon kredit / pembiayaan sebesar Rp. 228.195.014,- (dua ratus dua puluh delapan juta seratus sembilan puluh lima ribu empat belas rupiah) dan jangka waktu kredit 60 (enam puluh) bulan dengan agunan berupa Tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Arira Garden, Blok H, No. 12 Batu Besar, Nongsa, Batam, Kepulauan Riau. Dengan menandatangani dan membubuhkan paraf di setiap halaman perjanjian kredit, Penggugat telah mengerti dan menyetujui seluruh ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian Kredit / Pembiayaan.;

15. Fotokopi perihal Surat Peringatan I Nomor 1866/S/BTM/SUPP/XII/2017 tanggal 08 Desember 2017. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan Copy dari Copy yang ternyata sesuai lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.15. Bukti ini menunjukkan bahwa melalui surat tersebut Tergugat I memberitahukan bahwa Penggugat masih mempunyai kewajiban pembayaran sesuai Perjanjian Kredit / Pembiayaan yang belum dilaksanakan kepada Tergugat I sebesar Rp. 2.597.517 (dua juta lima ratus sembilan puluh tujuh ribu lima ratus tujuh belas rupiah), dan Tergugat I masih memberikan kesempatan kepada Tergugat untuk melaksanakan kewajiban pembayaran kepada Tergugat I;

16. Fotokopi perihal Surat Peringatan II Nomor 870/S/BTM/SUPP/VI/2018 tanggal 25 Juni 2018. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan Copy dari Copy yang ternyata sesuai lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.16. Bukti ini menunjukkan bahwa melalui surat tersebut Tergugat I memberitahukan bahwa Penggugat masih mempunyai kewajiban pembayaran sesuai Perjanjian Kredit / Pembiayaan yang belum dilaksanakan kepada Tergugat I sebesar Rp. 10.367.550 (sepuluh juta tiga ratus enam puluh tujuh rupiah), dan Tergugat I masih memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk melaksanakan kewajiban pembayaran kepada Tergugat I sampai dengan tanggal 30 Juni 2018.

17. Fotokopi perihal Surat Peringatan III Nomor 1870/S/BTM/SUPP/XI/2018 tanggal 21 November 2018. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan Copy dari Copy yang ternyata sesuai lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.17. Bukti ini menunjukkan bahwa melalui surat tersebut Tergugat I memberitahukan bahwa penggugat masih mempunyai kewajiban pembayaran sesuai Perjanjian Kredit / Pembiayaan yang belum

Halaman 62 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diaksanakan kepada Tergugat I sebesar Rp. 18.478.180 (delapan belas juta tiga ratus tujuh puluh delapan ribu seratus delapan puluh rupiah), dan Tergugat I masih memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk melaksanakan kewajiban pembayaran kepada Tergugat I sampai dengan tanggal 28 November 2019.

18. Fotokopi Pengumuman Koran Tribun tanggal 01 April 2020 perihal Surat Peringatan & Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cessie). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan Copy dari Copy yang ternyata sesuai lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.18. Bukti ini menunjukkan bahwa Tergugat I memberitahukan melalui Pengumuman di surat kabar dalam hal Penggugat tidak melaksanakan kewajiban pembayaran sampai dengan batas waktu yang ditentukan, maka Tergugat I akan melakukan penyelamatan kredit / pembiayaan macet sesuai ketentuan yang berlaku;
19. Fotokopi Perihal surat Pemberitahuan Rencana Cessie No. 1005/S/BTM/SUPP/IV/2020 tanggal 15 April 2020 Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan Copy dari asli yang ternyata sesuai lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.19. Bukti ini menunjukkan bahwa Tergugat I mengirimkan surat ke alamat agunan sesuai dengan Perjanjian kredit / Pembiayaan, untuk memberitahukan bahwa akan melakukan Pengalihan Piutang (Cessie);
20. Fotokopi Surat: Pemberitahuan Pengosongan Rumah 1006/S/BTM/SUPP/IV/2020 tanggal 15 April 2020 Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan Copy dari Copy yang ternyata sesuai lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.20. Bukti ini menunjukkan bahwa Tergugat I mengirimkan surat ke alamat agunan sesuai dengan Perjanjian kredit / Pembiayaan, untuk memberitahukan penghioisongan rumah sebagai agunan pembiayaan sebelum dilakukan cessie;
21. Fotokopi perihal Pengumuman Pengalihan Piutang (Cessie) kepada Pihak Ketiga Pengumuman Koran Tribun tertanggal 29 April 2020 Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan tidak dapat dicocokkan dengan Copy dari Copy yang ternyata sesuai lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.21. Bukti ini menunjukkan bahwa Tergugat I memberitahukan melalui Pengumuman di surat kabar dalam hal Penggugat tidak melaksanakan

Halaman 63 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keajiban pembayaran sampai dengan batas waktu yang ditentukan, maka Tergugat I akan melakukan penyelamatan kredit / pembiayaan 6macet sesuai ketentuan yang berlaku.

22. Fotokopi Perihal Pemberitahuan Cessie Surat No. 1115/S/BTM/SUPP/VI/2020 tanggal 29 April 2020. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan tidak dapat yang ternyata sesuai lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.22. Bukti ini menunjukkan bahwa Tergugat I mengirimkan surat ke alamat agunan sesuai dengan Perjanjian kredit / Pembiayaan, untuk memberitahukan bahwa telah dilakukan Pengalihan Piutang (Cessie) dari Tergugat I kepada Tergugat II, sehingga kewajiban pembayaran angsuran dilakukan kepada Tergugat II sebagai kreditor baru.

23. Fotokopi catatan salinan rekening koran/pembukuan Penggugat pertanggal cetak 27 Januari 2021 Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan Copy dari asli yang ternyata sesuai lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.23. Bukti ini menunjukkan bahwa total kewajiban Penggugat kepada Tergugat I berdasarkan catatan salinan rekening koran/pembukuan Penggugat pertanggal 27 Januari 2021

24. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3819/Tanjung Riau. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.24. Bukti ini menunjukkan bahwa tanah yang terletak di Perumahan Arira Garden, Blok H, No. 12 Batu Besar, Nongsa, Batam, Kepulauan Riau menjadi Agunan Kredit / Pembiayaan sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian Pembiayaan melalui Akad Wakalah dan Akad Murabahah Pembiayaan KPR BTN Syariah No. 70809001 Tanggal 26 Nopember 2015;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II juga tidak mengajukan saksi-saksi, kecuali hanya mengajukan alat-alat bukti tertulis sebagai berikut :

1. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 11993/2016 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Batam, tanggal 25 Agustus 2016 (Komp Perumahan Arira Garden Blok K No. 36). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.1, atas pertanyaan Ketua Majelis Halaman 64 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tergugat I menyatakan bahwa bukti surat tersebut membuktikan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 03919 terdaftar sebagai Objek Hak Tanggungan...;
2. Salinan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 49, yang dibuat oleh Notaris Wany Thamrin S.H.,M.Kn. Tanggal 28 April 2020. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.2. atas pertanyaan Ketua Majelis Tergugat I menyatakan bahwa Untuk membuktikan bahwa telah terjadi kesepakatan Jual Beli Piutang antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Tergugat I) selanjutnya disebut Penjual dengan Tuiran (Tergugat II) selanjutnya disebut Pembeli.
 3. Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang No. 51, yang buat oleh Notaris Wany Thamrin S.H.,M.Kn. Tanggal 28 April 2020. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.3 atas pertanyaan Ketua Majelis Tergugat II menyatakan bukti surat tersebut adalah untuk membuktikan bahwa berdasarkan dokumen yang dialihkan sebagaimana ternyata dalam Akta perjanjian Jual Beli Piutang Nomor: 49 tertanggal 28-04-2020, telah SAH dan terjadi kesepakatan Pengalihan Piutang antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Tergugat I) selanjutnya disebut Penjual dengan Tuiran (Tergugat II) selanjutnya disebut Pembeli
 4. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 06269/2018 (Komp Perumahan Arira Garden Blok H No. 12) yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam tanggal 01 Agustus 2018, Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.4. Atas pertanyaan Ketua Majelis Tergugat II menyatakan Untuk membuktikan Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 03819 terdaftar sebagai Objek Hak Tanggungan ;
 5. Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 50, Tanggal 28 April 2020, yang dibuat oleh Notaris Wany Thamrin S.H.,M.Kn. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.5, atas pertanyaan Ketua Majelis Tergugat II menyatakan bahwa Untuk

Halaman 65 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- membuktikan bahwa telah terjadi kesepakatan Jual Beli Piutang antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Tergugat I) selanjutnya disebut PENJUAL dengan Tuiran (Tergugat II) selanjutnya disebut PEMBELI.;
6. Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 50, yang dibuat dihadapan Notaris Wany Thamrin S.H.,M.Kn. Tanggal 28 April 2020, Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.6 atas pertanyaan Ketua Majelis Tergugat II menyatakan bahwa bukti surat tersebut Untuk membuktikan bahwa berdasarkan dokumen yang dialihkan sebagaimana ternyata dalam Akta perjanjian Jual Beli Piutang Nomor: 50 tertanggal 28-04-2020, telah SAH dan terjadi kesepakatan Pengalihan Piutang antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Tergugat I) selanjutnya disebut Penjual dengan Tuiran (Tergugat II) selanjutnya disebut Pembeli.;
 7. Print Out Foto Rumah Kediaman milik Penggugat Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, tidak ada aslinya, namun diakui oleh Penggugat, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.7, atas pertanyaan Ketua Majelis, Tergugat II menyatakan bahwa bukti surat tersebut membuktikan bahwa Penggugat adalah orang yang mampu (tidak susah) dan juga sebagai Ketua RT I /RW XXX di Perumahan Bukit Palem Permai, Kel. Belian Kec. Batam kota – Kota Batam;

Menimbang, bahwa Penggugat telah menyampaikan kesimpulannya secara tertulis pada sidang tanggal 06 Mei 2021, yang seluruhnya telah tercatat dalam berita acara sidang, yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. PENGGUGAT MEMILIKI DASAR HUKUM

- 1) Bahwa Penggugat adalah nasabah dari Tergugat I, Penggugat dan Tergugat 1 melakukan Perjanjian dalam bentuk Akad Jual Beli Muarabahah Pembiayaan KPR-BTN IB No. 70808024 dan KPR-BTN IB No. 70809001;
- 2) Bahwa hubungan antara Tergugat 1 dengan Penggugat adalah hubungan hukum secara kontraktual, hal ini menyebabkan kedua belah pihak mempunyai hak dan kewajibannya masing-masing. Sehingga apabila salah satu pihak melakukan suatu perbuatan yang merugikan pihak lainnya, maka pihak tersebut harus bertanggung jawab terhadap pihak lain yang dirugikan;

Halaman 66 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) Bahwa atas dasar dari diatas, maka Penggugat memiliki hubungan hukum dengan Tergugat 1;

II. TERGUGAT 1 DAN TERGUGAT II MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

- 4) Bahwa Cessie diatur dalam Pasal 613 KUH Perdata. Cessie merupakan cara pengalihan piutang atas nama dengan cara membuat akta otentik/di bawah tangan kepada pihak lain, dimana perikatan lama tidak hapus, hanya beralih kepada pihak ketiga sebagai kreditur baru. Cessie ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum cessie itu diberitahukan dan disetujuinya secara tertulis atau diakuinya;
- 5) Bahwa PENGGUGAT diberitahukan dan hanya menerima surat pemberitahuan dari TERGUGAT 1 hanya 1 (satu) surat, sedangkan surat 2 (dua) dan surat 3 (tiga) PENGGUGAT tidak mengetahui dan tidak menerima secara fisik surat tersebut;
- 6) Bahwa Tergugat 1 tidak dapat menunjukkan bukti berupa tanda terima bahwa Penggugat telah menerima Surat Peringatan ke 2 (dua) dan Surat Peringatan ke 3 (tiga);
- 7) Bahwa Tergugat 1 dan Tergugat II melakukan cessie (Pengalihan Hak Tagih), secara diam-diam atau tersembunyi tanpa di ketahui dan tanpa melibatkan Penggugat karena Penggugat berhak mengetahui isi dari perjanjian pengalihan piutang tersebut, apa hak-hak dan kewajiban debitur yang utangnya di alihkan ke pihak kreditur lain;
- 8) Bahwa atas dasar tersebut PENGGUGAT sebagai debitur mengalami kerugian akibat Pengalihan Hak Tagih (Cessie) oleh TERGUGAT 1 selaku kreditur, Penggugat kehilangan hak atas kepemilikan rumah yang telah direnovasi dan telah di bayarkan secara susah payah oleh Penggugat. Adapun total kerugian yang dialami Penggugat adalah Rp 780.000.000,-(Tujuh Ratus Delapan Puluh Juta rupiah).Dengan rincianRp. 480.000.000,- (Empat Ratus Delapan Puluh Juta Rupiah) untuk rumah di Komplek Perumahan Arira Garden H 12, dan Rp 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah) untuk rumah di Komplek Perumahan Arira Garden K 36.
- 9) Bahwa perbuatan Tergugat 1 dan Tergugat II yang melakukan secara diam-diam dan tanpa di ketahui dan tanpa melibatkan Penggugat_telah

Halaman 67 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana Pasal

- 1365 KUH Perdata yaitu
1. Harus ada perbuatan (positif maupun negative)
 2. Perbuatan itu harus melawanhukum
 3. Ada kerugian
 4. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
 5. Ada kesalahan

III. TERGUGAT II TIDAK MEMILIKI IKTIKAD BAIK

- 10) Bahwa TERGUGAT II adalah pihak yang tidak memiliki iktikad baik. Seharusnya Tergugat II teliti pada saat Tergugat I memberitahukan kepadanya, karena itu penting bagi Tergugat II, dan juga prinsip-prinsip hukum tentang pembeli yang beritikad baik sepenuhnya harus dipegang dan dipedomani. Berdasarkan putusan Mahkamah Agung No. 1816 K/Pdt/1989, tanggal 22 Oktober 1992, telah menyatakan bahwa seorang pembeli tidak bisa di klasifikasikan sebagai pembeli beritikad baik sejak proses pembelian di lakukan, jika terdapat ketidak telitian pembeli ketika proses pembelian berlangsung, seperti pembeli tidak mengecek status hak tanah dan status penjual terkait dengan objek yang bersangkutan;
- 11) Bahwa atas dasar tersebut Tergugat II bukanlah pembeli beritikad baik, sehingga sepaptutnya perjanjian cessie (Pengalihan Hak Tagih) dibatalkan;

IV. CESSIE YANG DILAKUKAN TERGUGAT 1 DAN TERGUGAT II BERTENTANGAN DENGAN HUKUM SYARIAH

- 12) Bahwa berdasarkan keterangan saksi yaitu Ustadz Ahmad Syahreza, menyatakan akad cessie yang diselenggarakan tidak memenuhi rukun dan syarat sah pelaksanaan. Akad cessie dalam ketentuan syariah ialah akad hawalah yang lahir dari prinsip ta'awwun (saling tolong-menolong). Dalam majlis akad cessie harus memenuhi rukun, yakni ada dan terlibatnya dalam majelis tersebut: (a) sighot akad (redaksi akad); (b) al-muhil (debitur); (c) al-muhal (kreditur pertama); (d) al-muhal 'alayh (kreditur baru); (e) al-muhalbih (utang piutang yang dialihkan). Bila dalam 1 (satu) majelis akad cessie ada satu saja rukun yang tidak terpenuhi maka akad batil dan batal;

Halaman 68 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13) Barwa masih berdasarkan keterangan saksi yaitu Ustadz Ahmad Syahreza, menyatakan “bila akad cessie dianggap telah terjadi saat bank mengalihkannya kepada kreditur baru (al-muhal 'alayh), maka ini selain menunjukkan adanya gharar juga merupakan bukti bahwa rukun akad cessie tidak terpenuhi, karena dalam majelis pengakadan tersebut debitur (al-muhil) tidak di libatkan, padahal dalam ketentuan syariah selain harus terlibat dalam majelis akad karena termasuk rukun, juga ijab harus datang dari debitur bukan dari kreditur. Syarat sah akad ini juga tidak terpenuhi, yakni berkumpulnya ridho semua pihak, literatur tentang hal ini bisa di dapatkan dalam al-Mausu'atulFihiyyah jilid 18 halaman 180 - 212.”.

V. PETITUM.

Berdasarkan uraian di atas, memohon dengan segala hormat, sudilah kiranya Pengadilan Agama Kelas 1 A Batam berkenan memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.;
2. Menyatakan demi hukum perbuatan Tergugat ke 1 dan Tergugat ke 2 adalah Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat.;
3. Menghukum Tergugat ke 1 dan Tergugat ke 2 untuk mengembalikan rumah milik Penggugat dan mengembalikan hak –hak Penggugat sesuai peraturan yang berlaku.;
4. Menyatakan putusan ini dapat di jalankan lebih dahulu (uitvoerbaarbijvoorraad) meskipun timbu lupaya hukum.;
5. Menghukum Tergugat ke 1 dan Tergugat ke 2 dan menyetujui Permohonan Restrukturisasi berupa pemberian discount atau pemotongan terhadap pokok pinjaman serta pembebasan bunga/margin, denda, penalty, administrasi dan ongkos-ongkos (BDO) sampai 0% (Nol Percent) bebas pembayaran pokok utang Penggugat.;
6. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat ke 1 dan Tergugat ke 2 melakukan Cessie atau pengalihan piutang adalah perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan UUD 1945 Pasal 29 Ayat 2, Fatwa MUI No.III/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli Murabahah, Fatwa MUI No. III/DSN-MUI/IX/2017tentang perselisihan di antara pihak, Fatwa MUI No.1 Tahun 2004 Haramnya Bunga (Interest/Fa'idah), mengakibatkan kerugian bagi Penggugat.;

Halaman 69 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan 7. Menghukum Tergugat ke 1 dan Tergugat ke 2 untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon kiranya dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Tergugat I melalui Kuasanya telah menyampaikan kesimpulannya secara tertulis pada sidang tanggal 06 Mei 2021, yang seluruhnya telah tercatat dalam berita acara sidang, yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa pokok gugatan Penggugat kepada Tergugat I yaitu tentang perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan Pengalihan Piutang (*cessie*) terhadap agunan pembiayaan berupa tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Arira Garden, Blok K, No. 36 dan Blok H, No. 12 Batu Besar, Nongsa, Batam, Kepulauan Riau yang merupakan jaminan pembiayaan untuk diserahkan kepada Penggugat, tidak Tergugat.
2. Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan kebenaran dalil gugatannya atau dengan perkataan lain meskipun Penggugat telah mengajukan berbagai macam alat bukti dihadapan persidangan, namun tidak ada satu pun alat bukti tersebut yang bisa menyangkal dalil-dalil dan keterangan dari pihak Tergugat I.
3. Bahwa dalam pelaksanaan Pengalihan Piutang (*cessie*) Tergugat I telah melaksanakan segala sesuatunya sesuai dengan ketentuan dan tidak melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Bahwa pihak Penggugat oleh karena tidak dapat membuktikan kebenaran dalil gugatannya, maka sudah selayaknya Majelis Hakim yang Terhormat yang memeriksa perkara perdata ini, untuk menolak seluruh permohonan dan gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan tidak dapat menerima seluruh permohonan dan gugatan Penggugat.

Berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan diatas, yang didukung dengan bukti-bukti yang tidak terbantahkan kebenarannya, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

Halaman 70 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI

1. Menerima atau mengabulkan eksepsi **Tergugat I** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan **Penggugat** ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum Akad Murabahah Pembiayaan KPR BTN Syariah No. 70808024 Tanggal 10 Desember 2014 dan Akad Murabahah Pembiayaan KPR BTN Syariah No. 70809001 Tanggal 26 Nopember 2015, yang dilegalisasi oleh Notaris dihadapan Didik Ponco Sulistyono, SH., M.Kn Notaris di Batam adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan Penggugat telah wanprestasi terhadap Tergugat I;
4. Menyatakan Tergugat I adalah Kreditur beritikad baik dan tidak melakukan perbuatan melawan hukum.
5. Menyatakan demi hukum Akta Jual Beli Piutang Nomor 49 tanggal 28 April 2020 jo Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor 51 tanggal 28 April 2020 yang dibuat dihadapan Wany Thamrin, S.H., M.Kn dan Akta Jual Beli Piutang Nomor 50 tanggal 28 April 2020 jo Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor 52 tanggal 28 April 2020 yang dibuat dihadapan Wany Thamrin, S.H., M.Kn adalah sah dan berharga serta pelaksanaannya adalah bukan perbuatan melawan hukum
6. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan (*verzet*), bantahan, banding, kasasi maupun peninjauan kembali
7. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Apabila majelis hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Tergugat II melalui Kuasanya juga telah menyampaikan kesimpulannya secara tertulis tanggal 29 April 2021, pada

Halaman 71 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
persidangan tanggal 09 Mei 2021 yang seluruhnya telah tercatat dalam berita acara sidang, yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa terbukti dan tidak terbantahkan lagi di muka persidangan bahwa surat gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat yuridis formil sebagai suatu surat gugatan sebagaimana yang diharuskan oleh Hukum Acara Perdata;
2. Bahwa berdasarkan semua uraian di atas maka kami mohon kepada Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak semua Gugatan Penggugat dan atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).

Bahwa berdasarkan segala yang telah diuraikan dalam kesimpulan di atas, mohon agar majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* ini, untuk memberikan Putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

Primer:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil sebuah gugatan;
3. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
4. Menyatakan demi hukum Akta Cessie dan akad murabahah dengan akta KPR BTN Syariah Nomor 70808024 tanggal 10 Desember 2014 dan Akta Pembiayaan KPR BTN Syariah Nomor 70809001 tanggal 26 November 2016 yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II, Sah dan berharga;
5. Menyatakan agar Penggugat Segera mengosongkan dua unit rumah sebagaimana dalam akta KPR BTN Syariah Nomor 70808024 tanggal 10 Desember 2014 dan Akta Pembiayaan KPR BTN Syariah Nomor 70809001 tanggal 26 November 2016;
6. Menyatakan agar penggugat segera menyerahkan kunci dua unit rumah sesuai akta KPR BTN Syariah Nomor 70808024 tanggal 10 Desember

Halaman 72 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2014 dan Akta Pembayaran KPR BTN Syariah Nomor 70809001 tanggal 26 November 2016 kepada Tergugat 2;

7. Menyatakan bahwa putusan ini dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum, bantahan, banding, kasasi, maupun peninjauan kembali (uitvoerbaar bij voorraad);
8. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul di dalam perkara ini.

Subsider:

Apabila Bapak Ketua / Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam Yang Terhormat berpendapat lain, maka dengan ini kami memohonkan putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa segala hal ikhwal yang terjadi di muka persidangan telah dicatat secara lengkap di dalam berita acara sidang perkara ini dan untuk meringkas uraian putusan ini cukup ditunjuk pada berita acara persidangan tersebut sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa terhadap kelengkapan surat kuasa yang diajukan Kuasa Tergugat I dan Tergugat II, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Batam., menurut Majelis ternyata telah sesuai dengan ketentuan Pasal 147 ayat (1) R.Bg, dan surat-surat kuasa tersebut telah memenuhi unsur formil dan materil sebuah surat kuasa, sehingga kehadiran para kuasa hukum para Tergugat untuk beracara di muka sidang dapat dibenarkan secara hukum;

Menimbang, bahwa antara Penggugat dan para Tergugat telah diupayakan untuk berdamai, baik dalam persidangan oleh Majelis Hakim maupun dalam proses mediasi oleh Mediator yang telah ditunjuk, namun upaya perdamaian tersebut tidak berhasil, dengan demikian telah terpenuhi ketentuan Pasal 82 ayat (1) dan (4) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 jo Pasal 154 ayat (1) Rbg dan Pasal 2 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 01 Tahun 2008 yang

Halaman 73 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terlan diubah dengan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi yang telah dilaksanakan di Pengadilan Agama Batam, akan tetapi mediasi tersebut gagal mendamaikan Penggugat dan para Tergugat;

Menimbang bahwa yang menjadi pokok masalah dalam Pokok Perkara a quo adalah **Pertama** : Penggugat menyatakan bahwa perbuatan Tergugat ke 1 dan Tergugat ke 2 melakukan Cessie atau pengalihan piutang adalah perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan UUD 1945 Pasal 29 Ayat 2, Fatwa MUI No.III/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akat Jual Beli Murabahah, Fatwa MUI No. III/DSN-MUI/IX/2017 tentang perselisihan di antara pihak, Fatwa MUI No.1 Tahun 2004 Haramnya Bunga (Interest/Fa'idah), mengakibatkan kerugian bagi Penggugat. Dan **kedua** Permohonan Restrukturisasi Penggugat kepada Tergugat I dengan pertimbangan bahwa pemahaman dan pengetahuan yang baru Penggugat dapatkan. Bahwa menurut Fatwa MUI No. III/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli Murabahah bahwa Akad ini Batil dan Haram dan melanggar Syariat yang telah ditetapkan, sesuai pemahaman Penggugat. Tidak sinkronnya dan tidak sesuai Syar'i antara Fatwa dan Fakta. Fatwanya terdapat pada ketentuan Umum Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 12, Pasal 13, Pasal 14 dan Pasal 17.

I. DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa dalil-dalil eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II terdiri dari 5 (lima) point yaitu :

1. **EKSEPSI SUBJECTUM LITIS/PLURIUM LITIS CONSORTIUM;**
2. **EKSEPSI ERROR IN PERSONA;**
3. **EKSEPSI OBSCUUR LIBEL dan (EXCEPTIE ONRECHTMATIG OF ONGEGROND);**
4. **EKSEPSI NO ADIMPLETI CONTRACTUS;**
5. **PENGGUGAT TIDAK BERITIKAD BAIK;**

Ad 1: EKSEPSI SUBJECTUM LITIS/PLURIUM LITIS CONSORTIUM;

Menimbang bahwa menurut Tergugat I bahwa obyek dari perkara ini terkait pengalihan piutang, maka pihak yang memiliki kapasitas dan kepentingan hukum atas objek tersebut haruslah ada pihak-pihak lain diluar Tergugat yang harus ditarik sebagai Tergugat, sebagai pihak yang

Halaman 74 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkeperluan. Perankan pihak-pihak lain tersebut dalam gugatan merupakan suatu keharusan untuk memberikan fakta-fakta yang lengkap agar Majelis Hakim memeriksa perkara dapat memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dengan penuh rasa kebenaran dan keadilan dengan menarik Wany Thamrin, SH, Mkn, selaku Notaris yang membuat Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) antara Tergugat I dengan Tergugat II.

Bahwa berdasarkan butir 1 sampai dengan butir 5 di atas, maka sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum apabila Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang mulia agar gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/NO*).

Menimbang bahwa menurut Tergugat II bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan sebagai Gugatan Kurang Pihak dengan alasan :

1. Bahwa jika Penggugat menggugat Tergugat I dan Tergugat II dikarenakan telah melakukan *hiwalah* yang dalam hal ini termasuk ke dalam *hiwalah al-haqq*, maka seharusnya Penggugat juga menggugat seorang Notaris WANY THAMRIN S.H.,M.Kn yang secara bersama-sama dengan Tergugat I dan Tergugat II membuat Perjanjian Pengalihan Piutang (*hiwalah al-haqq*) hal ini dapat dibuktikan dengan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang Nomor 51 & 49 Tanggal 28 April 2020;
2. Bahwa dengan tidak diikut sertakannya Notaris WANY THAMRIN S.H.,M.Kn sebagai Tergugat atau paling tidak sebagai TURUT TERGUGAT, mengakibatkan Gugatan *a quo* menjadi kurang pihak (*plurium litis consortium*);
3. Bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan gugatan yang mengandung cacat formil *error in persona diskualifikasi plurium litis consortium* yaitu pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai Penggugat atau ditarik sebagai tergugat, haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*). Sebagaimana antara lain dikuatkan dalam Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia yaitu Putusan Mahkamah Agung No.878 K/Sip/1977 tanggal 19 Juni 1977;

Menimbang, Bahwa terhadap eksepsi para Tergugat, Penggugat menyatakan bahwa dalil eksepsi para Tergugat yang mendalilkan gugatan

Halaman 75 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat adalah ahli yang tidak benar dan tidak berdasar hukum adalah keliru;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II menurut Majelis Hakim bahwa dengan keterlibatan Notaris dalam pembuatan akta tersebut adalah telah memenuhi ketentuan Undang-Undang, sehingga Notaris tidak harus ikut digugat dalam pembuatan Akta Peralihan piutang aquo, dan apabila diperlukan pihak para Tergugat dapat meminta kehadiran Notaris sebagai saksi di persidangan dan tidak perlu didudukkan sebagai Tergugat/Turut Tergugat, oleh karenanya Eksepsi (Subjectum Litis/Plurium Litis Consortium) para Tergugat harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa hal tersebut diatas telah sesuai dengan ketentuan pasal (1) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, seorang Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya;

Ad 2: EKSEPSI OBSCUUR LIBEL dan (Exceptie Onrechtmatig Of Ongegrond);

Menimbang bahwa menurut eksepsi Tergugat I bahwa Gugatan Penggugat kabur (*Obscuur Libel*) dan Tidak Berdasarkan Hukum (*Exceptie Onrechtmatig Of Ongegrond*);

1. Bahwa Penggugat menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena perbuatan Tergugat I yang mengalihkan piutang. Namun demikian, Penggugat tidak dapat menyebutkan Pasal / Klausul Akad Pembiayaan atau ketentuan mana yang telah dilanggar oleh pihak Tergugat I;
2. Bahwa atas Pengalihan Piutang / *Cessie* dimaksud sudah diperjanjikan sebelumnya secara tertulis sebagaimana tertuang di dalam Akad Pembiayaan KPR yang disetujui dan disepakati bersama antara Tergugat I dengan pihak Penggugat sebenarnya sudah diatur ketentuan yang terkait dengan *Cessie* yaitu pada ketentuan Pasal 18 dari Akad Pembiayaan KPR Bank BTN Syariah;
3. Bahwa sebagaimana dijelaskan di atas, terbukti bahwa adanya pengalihan piutang atau *cessie* yang dilakukan oleh Tergugat bukanlah perbuatan melawan hukum, hal ini mengingat perihal pengalihan

Halaman 76 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putang telah disepakati dalam Akad Pembiayaan antara Tergugat I dengan pihak Penggugat. Atau dengan kata lain bahwa Penggugat tidak dapat menjelaskan ketentuan mana yang dilanggar oleh Tergugat I, sehingga gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* tidak berdasar hukum.

4. Bahwa berdasarkan butir 1.1 sampai dengan butir 1.3 di atas, maka sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum apabila TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim yang mulia agar Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard / NO*);

1. GUGATAN PENGGUGAT *OBSCUUR LIBEL*

- 1) Bahwa sebagaimana telah disampaikan pada butir C.1. di atas dimana Gugatan dari Penggugat tidak berdasarkan hukum, maka mengakibatkan dan menyatakan Gugatan dari Penggugat menjadi kabur, tidak berdasar, tidak terang isinya atau disebut juga formulasi gugatan tidak jelas yang di dalilkan dalam gugatan;
- 2) Bahwa dengan demikian atas Gugatan dari Penggugat tersebut menimbulkan kebingungan "*ambiguitas*" bagi Tergugat I untuk memberikan jawaban sehingga secara hukum adalah dibenarkan jika Gugatan Perlawanan Penggugat dalam perkara *a quo* menjadi kabur dan atau tidak jelas, karena perlawanan gugatan PENGGUGAT tidak jelas maka gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima. (*vide Yurisprudensi MARI Nomor 582K/Sip/1973 tanggal 18-12-1975*).

Menimbang bahwa menurut eksepsi Tergugat II bahwa gugatan Penggugat adalah Gugatan Kabur/*Obscuur Libel* dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat di dalam gugatannya mengkategorikan gugatan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatigedaad*), hal ini dibuktikan di dalam posita gugatan yang terdapat di halaman 2 (dua) dan petitum gugatan poin 2 (dua) pokok perkara, namun anehnya Penggugat tidak menguraikan secara jelas di dalam posita gugatan mengenai dasar hukum dan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh tergugat II, terhadap gugatan yang demikian, maka sangat jelas dikategorikan gugatan kabur, tidak jelas (*obscuur libel*) atau isinya gelap

Halaman 77 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
(Obscuur Libel), sehingga haruslah ditolak atau setidaknya tidak diterima;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi para Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat kabur (*Obscuur Libel*) dan Tidak Berdasarkan Hukum (*Exceptie Onrechtmatig Of Ongegrond*) harus dikesampingkan karena menurut Penggugat karena baik subyek, pokok perkara, obyek perkara maupun dasar gugatan sudah sangat jelas dan rinci diuraikan dalam surat gugatan Penggugat tanggal 03 Desember 2020, maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Agama Kelas 1A Batam, menolak seluruh eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi para Tergugat dan jawaban Penggugat menurut Majelis Hakim, bahwa oleh karena eksepsi ini adalah bagian dari pokok perkara, maka oleh karenanya eksepsi Tergugat I dan Tergugat II harus dinyatakan ditolak;

Ad.3 EKSEPSI NO ADIMPLETI CONTRACTUS (sudah dibayar tapi macet)

Menimbang menurut Tergugat I bahwa Penggugat terlebih dahulu melakukan dan berada dalam keadaan cidera janji (*Eksepsi No Adimpleti Contractus*);

1. Bahwa Penggugat telah terlebih dahulu melakukan dan berada dalam keadaan cidera janji (*Exceptio non adimpleti contractur*).
2. Bahwa sesuai dengan catatan administrasi pada Tergugat I, maka diketahui bahwa Penggugat berada pada posisi cidera janji dan Tergugat I dengan itikad baik telah melakukan pembinaan baik secara lisan maupun tertulis, oleh karena itu Penggugat terlebih dahulu menimbulkan kerugian bagi Tergugat I sehingga gugatan yang dilakukan oleh Penggugat sangatlah tidak berdasar;
3. Bahwa berdasarkan butir 1. dan 2. di atas, maka kami mohon kepada Yth, Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi Tergugat I dan menyatakan bahwa gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima NO (*Niet Ontvenkelijkeverklaard*);

Menimbang bahwa atas eksepsi Tergugat bahwa Penggugat telah terlebih dahulu melakukan dan berada dalam keadaan cidera janji (*Exceptio non adimpleti contractur*) yang kemudian telah dijelaskan oleh Penggugat

Halaman 78 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam gugatannya, bahwa selama pembayaran cicilan Penggugat selalu dalam kondisi lancar, pada tanggal 21 Mei dan 28 Mei tahun 2018 Penggugat menemui bagian Restrukturisasi di tempat Tergugat BTN Syariah;

Menimbang bahwa menurut mejelis Hakim bahwa oleh karena Penggugat telah bersungguh-sungguh membayar cicilannya yang selalu dalam kondisi lancar, namun disebabkan oleh kondisi keuangannya yang lagi bermasalah, sehingga cicilannya mangkrak (kreditnya macet) dan telah menemui pihak BTN Syariah untuk upaya restrukturisasi, namun tidak berhasil, maka menurut Majelis Hakim bahwa eksepsi Tergugat I yang menyatakan bahwa Penggugat telah terlebih dahulu melakukan dan berada dalam keadaan cidera janji (*Exceptio non adempti contractur*). harus dinyatakan ditolak;

Ad.4 EKSEPSI *ERROR IN PERSONA*

Gemis Aanhoedanigheid : Penggugat tidak memiliki Legal Standing (*Persona Standi In Judicio*) untuk mengajukan gugatan dengan alasan yang pada pokoknya :

1. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (*Cessie*) Nomor 49 tanggal 28 April 2020 dan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (*Cessie*) Nomor 52 tanggal 28 April 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Wany Thamrin SH.,M.Kn. Notaris di Kota Batam, kedudukan Tergugat I sebagai Pemberi Pembiayaan telah beralih kepada Tergugat II seketika terjadinya pengalihan piutang atas pembiayaan Penggugat.
2. Bahwa dengan demikian jelas Penggugat tidak memiliki *Legal Standing (Persona Standi In Judicio)* untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat I dikarenakan kedudukan sebagai Pemberi Pembiayaan telah digantikan oleh Tergugat II.
3. Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum apabila Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima *NO (Niet Ontvenkelijkeverklaard)*.

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Tergugat I di atas, maka Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan apakah Tergugat memiliki hubungan hukum dan memiliki kedudukan hukum atau *Legal Standing* dalam perkara ini;

Halaman 79 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, yang dimaksud dengan "Subyek hukum adalah orang perseorangan, persekutuan, atau badan usaha yang berbadan hukum atau tidak berbadan hukum yang memiliki kecakapan hukum untuk mendukung hak dan kewajiban";

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim, berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung a-quo bahwa Penggugat adalah subyek hukum yang telah memiliki kepentingan hukum yang kepentingannya merasa dilanggar dengan Perbuatan Tergugat I melakukan tindakan pengalihan haknya (cessie) kepada Tergugat II, yang menurut Penggugat tanpa sepengetahuan Penggugat, serta telah mengajukan Restrukturisasi kepada tempat Tergugat I BTN Syariah;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Penggugat telah mempunyai legal standing sesuai Perma Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, maka oleh karenanya eksepsi (Gemis Aanhoedanigheid) terhadap Penggugat tidak memiliki legal standing (*Persona Standi In Judicio*) untuk mengajukan gugatan, harus dinyatakan ditolak;

Ad.5 PENGGUGAT TIDAK BERITIKAD BAIK.

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Tergugat yang menyatakan sebagai berikut :

- Bahwa jelas Penggugat melayangkan gugatan ini kepada Tergugat 1 dan Tergugat 2 hanya akal-akalan busuk semata untuk menghambat atau mengulur-ulur waktu, namun tidak menunjukkan itikad baik untuk membayar hutangnya.
- Bahwa justru, Penggugat menerima uang dari hasil sewa rumah tersebut tidaklah halal di dunia ataupun akhirat dan jelas telah secara nyata Penggugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), karena diperoleh dari hasil sewa rumah namun tidak menunaikan kewajibannya.
- Bahwa niat Penggugat secara nyata curang dan melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dimana Penggugat berusaha sekuat tenaga melakukan dan/atau melayangkan gugatan kepada Tergugat 1 dan Tergugat 2 atas objek dua unit rumah yaitu Komplek Perumahan Arira Garden Blok K Nomor 36 dan di Komplek Perumahan Arira Garden Blok H

Halaman 80 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 12, yang artinya Penggugat setidaknya ada tiga kali telah mengajukan/melayangkan gugatan dengan objek yang sama di Pengadilan Agama Batam;

Bahwa fakta hukum antara Penggugat dan Tergugat 1 telah terjadi penandatanganan kesepakatan dan perjanjian yang dibuat dalam akta jika Penggugat cidera janji dan/atau tidak membayar kewajiban untuk cicilan pembiayaan dua unit rumah dalam perkara *aquo* kepada Tergugat 1 sebelumnya. Bahwa, ketentuan asas konsensualisme yang terkandung di dalam pasal 1320 Jo. pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa kesepakatan merupakan suatu perundang-undangan yang berlaku bagi para pihak yang terikat dengannya;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Tergugat I yang mendalilkan yang pada pokoknya Penggugat menerima uang dari hasil sewa rumah tersebut tidaklah halal di dunia ataupun akhirat dan jelas telah secara nyata Penggugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), karena diperoleh dari hasil sewa rumah, namun tidak menunaikan kewajibannya. Serta antara Penggugat dan Tergugat 1 telah terjadi penandatanganan kesepakatan dan perjanjian yang dibuat dalam akta jika Penggugat cidera janji dan/atau tidak membayar kewajiban untuk cicilan pembiayaan dua unit rumah dalam perkara *aquo* kepada Tergugat 1 sebelumnya;

Menimbang bahwa menurut Majelis Hakim, terhadap eksepsi Tergugat II sebaiknya eksepsi ini dimasukkan dalam gugatan reconvensi karena sudah terkait dengan "hasil sewa rumah" dan Tergugat II juga tidak merinci dan menjelaskan nominal sewa perbulannya yang diterima oleh Penggugat. Dan sejak kapan hasil sewa rumah tersebut diperoleh oleh Penggugat, serta Tergugat I tidak merinci sejak kapan Penggugat tidak membayar kewajibannya untuk mencicil pembiayaan dua unit rumah dalam perkara *a-quo* sehingga menyebabkan eksepsi Tergugat II kepada Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur, oleh karenanya eksepsi Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI

Menimbang, bahwa terhadap **Petitum 1** dimana Penggugat meminta agar majelis Hakim menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, maka menurut Majelis Hakim hal tersebut sangatlah berkaitan erat

Halaman 81 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan petitum lainnya, oleh karenanya permintaan tersebut akan diputus setelah mempertimbangkan dan memutus petitum yang lainnya;

Menimbang bahwa dalam **petitum 2 dan 3** Penggugat menyatakan bahwa Tergugat ke 1 dan Tergugat ke 2 melakukan Cessie atau pengalihan piutang adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH) kepada Penggugat dan menghukum Tergugat ke 1 dan Tergugat ke 2 untuk mengembalikan rumah milik Penggugat dan mengembalikan hak-hak Penggugat, sesuai peraturan yang berlaku;

Menimbang bahwa dalam hal ini Penggugat telah mengakui menerima fasilitas kredit pembiayaan syariah dari Tergugat I sebagai berikut :

- a. Bahwa pada tanggal 10 Desember 2014, Penggugat dan Tergugat 1 telah melakukan Perjanjian dalam bentuk Akad Jual Beli Muarabahah Pembiayaan KPR-BTN IB No. 70808024 untuk kepemilikan rumah di Komplek Perumahan Arira Garden K 36 yang di tandatangani oleh Herman Sugiharto dan Hendra Gunawan.
- b. Bahwa pada tanggal 26 November 2015, Penggugat dan Tergugat 1 juga telah melakukan Perjanjian dalam bentuk Akad Jual Beli Murabahah KPR-BTN IB No. 70809001 untuk objek rumah kepemilikan rumah Komplek Perumahan Arira Garden H 12 yang di tandatangani oleh Herry dan Hendra Gunawan.
- c. Bahwa berdasarkan Perjanjian Akad Jual Beli Murabahah KPR-BTN IB No. 70808024 antara Penggugat dan Tergugat 1 harga beli adalah Rp.62.720.000,- (Enam Puluh Dua Juta Tujuh Ratus Dua Puluh Ribu Rupiah) dengan sisa pokok Hutang Rp.37.249.088,- (Tiga Puluh Tujuh Juta Dua Ratus Empat Puluh Sembilan Ribu Delapan puluh Delapan Rupiah).
- d. Bahwa berdasarkan Perjanjian Akad Jual Beli Murabahah KPR-BTN IB No. 70809001 antara Penggugat dan Tergugat 1 harga beli adalah Rp.148.000.000,- (Seratus Empat Puluh Delapan Juta) dengan sisa pokok hutang Rp.125.834.474,- (Seratus Dua Puluh Lima Juta Delapan Ratus Tiga Puluh Empat Ribu Empat ratus Tujuh Puluh Empat Rupiah).

Menimbang bahwa tentang pengakuan Penggugat tersebut, berdasarkan Pasal 311 RBg "Pengakuan yang diucapkan di hadapan Majelis Hakim, adalah memberikan bukti yang sempurna memberatkan orang

Halaman 82 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang mengucapkannya, baik sendiri maupun dengan bantuan orang lain yang khusus dikuasakan untuk itu”.

Menimbang bahwa berdasarkan alat bukti surat (P1) s.d (P15). dan (TI.2) s.d (TI.6), (TI.8), (TI.11), (TI.12) (TI.14) s.d (TI.18), (TI.23), (TI.24). serta (TII.1), (TII.4) dan keterangan saksi-saksi yang dihadirkan Penggugat di persidangan, berdasarkan ketentuan Pasal 285 RBg. harus dinilai dan dinyatakan sebagai surat autentik, maka telah cukup membuktikan adanya peristiwa hukum di dalamnya sebagai benar terbukti.

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut dalam hubungan sebab akibat yang saling berangkaian, Majelis Hakim telah menemukan fakta bahwa telah terjadi Akad Jual Beli Murabahah Pembiayaan KPR-BTN IB No.70808024 pada tanggal 10 Desember 2014 sebesar Rp.62.720.000,- (enam puluh dua juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah) dan Akad Jual Beli Murabahah Pembiayaan KPR-BTN IB pada 26 November 2015. sebesar Rp.148.000.000 (seratus empat puluh delapan juta rupiah). Yang diakui secara tegas oleh Tergugat I dalam jawabannya. Dan Penggugat telah cidera janji (wanprestasi) terhadap akad/perjanjian yang telah dibuat sendiri yang seharusnya ditepati, berupa keterlambatan pembayaran angsuran setiap bulan tepat waktu, walaupun belum jatuh tempo waktu yang diperjanjikan.

Menimbang bahwa tentang Perbuatan Hukum Tergugat I menjual/mengalihkan utang (Cessie) Penggugat kepada Tergugat II apakah sudah sesuai dengan norma hukum syariah atau bertentangan dengan norma hukum dalam akad syariah, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut.

Menimbang bahwa sebagai akibat Penggugat telah cidera janji (wanprestasi) terhadap akad/perjanjian pembiayaan syariah yang seharusnya ditepati, di mana Penggugat telah ternyata berkali-kali terlambat melakukan pembayaran angsuran setiap bulan, dan Tergugat I telah beberapa kali memberikan peringatan (somasi) kepada Penggugat, namun oleh Penggugat tidak diindahkan, maka Tergugat I telah mengalihkan sisa pokok kewajiban utang Penggugat seluruhnya berjumlah sekitar Rp163.083.562- (seratus enam puluh tiga juta delapan puluh tiga ribu lima ratus enam puluh dua rupiah) kepada Tergugat II berdasarkan Akta

Halaman 83 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Pengalihan Hutang (Cessie) Nomor 49 tanggal 28 April 2020 dan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor 52 tanggal 28 April 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Wany Thamrin SH.,M.Kn. Notaris di Kota Batam, kedudukan Tergugat I sebagai Pemberi Pembiayaan telah beralih kepada Tergugat II seketika terjadinya pengalihan piutang atas pembiayaan Penggugat, menurut Penggugat tanpa sepengetahuan Penggugat;

Menimbang bahwa alat bukti (P1) s.d (P9), (P14) s.d (P19) dan (TI.1) (TI.2), (TI.6) s.d (TI.14), (TI.19) s.d (TI.22) serta (TII.1) s.d (TII.7) dan keterangan saksi-saksi Penggugat, berdasarkan penilaian Majelis Hakim alat bukti tersebut telah cukup memenuhi unsur-unsur Pasal 285 RBg sebagai alat bukti autentik, Majelis Hakim telah menemukan fakta bahwa telah terjadi peristiwa hukum Perjanjian Jual Beli Utang dan Perjanjian Pengalihan Hutang (Cessie) berikut hak tanggungan Penggugat, antara Tergugat I dengan Tergugat II pada tanggal 28 April 2020 dibuat oleh dan di hadapan Notaris dan dengan ternyata sepengetahuan Penggugat;

Menimbang bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan dari perspektif KUHPerdara, Pasal 613 KUHPerdara sebagaimana didalilkan Tergugat I menyatakan bahwa "Penyerahan akan piutang- piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain. Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya"

Menimbang bahwa ketentuan sahnya Perjanjian Jual Beli Hutang dan Perjanjian Pengalihan Hutang (Cessie) di Bank Konvensional, berdasarkan ketentuan Pasal 613 KUHPerdara, dikaitkan dengan "...persetujuan Pihak Penggugat/debitur" tidak bersifat imperatif harus ada persetujuan dari pihak yang berhutang/debitur, tetapi bersifat alternatif, diberitahukan, atau disetujui secara tertulis atau diakui oleh pihak yang berhutang. Karena sifatnya alternatif, dan Tergugat I memilih cukup dengan pemberitahuan saja kepada Penggugat, maka Perjanjian Jual Beli Hutang dan Perjanjian Pengalihan Hutang (Cessie) dalam perkara a quo berdasarkan ketentuan Pasal 613 KUHPerdara sebagai norma umum di Bank Konvensional harus dinyatakan sah.

Halaman 84 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Majelis Hakim juga akan mempertimbangkan dari perspektif Norma Hukum Bank Syariah, karena dalam perkara a quo, akad pokok disepakati dan dibuat berdasarkan norma hukum syariah sebagai norma khusus (lex specialis), maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sah atau tidaknya, melawan hukum atau tidaknya perbuatan hukum pengalihan utang dalam perkara a quo harus diukur dan dinilai dari perspektif norma pengalihan utang secara syar'i yang mengacu pada norma Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI dan norma hukum syar'i lainnya.

Menimbang bahwa Akad Pokok yang pertama dalam perkara a-quo adalah akad jual beli dengan skema Murahabah, yaitu "Murabahah adalah perjanjian jual-beli antara bank dengan nasabah. Bank syariah membeli barang yang diperlukan nasabah kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara bank syariah dan nasabah."

Menimbang bahwa Akad Pokok yang pertama dalam perkara a-quo adalah murabahah merupakan suatu akad yang dijalankan menggunakan instrumen jual beli dengan mengambil keuntungan. Skema ini juga dapat menjadi akses permodalan usaha melalui akad bai' murabahah bil wa'di lisy syira' dan bai' murabahah lil amri lisy srira'. Nilai keuntungan yang didapat perbankan bergantung pada margin laba. Pembiayaan akad Murabahah ini dijalankan dengan basis ribhun (laba) melalui jual beli secara cicil maupun tunai.

Menimbang bahwa berdasarkan alat bukti (P1), (P2), (P5), (P6), (P7), (P8), (P9), (P15) s.d (P19), dan (TI.1), (TI.2), (TI.6) s.d (TI.14), (TI.19), (TI.20), (TI.21), (TI.22), seta (TII.1) s.d (TII.7) dan keterangan saksi-saksi Penggugat, yang telah memenuhi syarat sebagai alat bukti akta autentik sebagaimana diatur Pasal 285 RBg, diakui oleh kedua belah pihak, maka telah ditemukan fakta bahwa telah terjadi peristiwa hukum Akad Jual Beli Murabahah Pembiayaan KPR-BTN berikut hak tanggungan, antara Penggugat dan Tergugat I pada tanggal tanggal 10 Desember 2014. Dan 26 November 2015 Fakta telah terjadi peristiwa hukum Perjanjian Jual Beli Hutang dan Perjanjian Pengalihan Hutang (Cessie) berikut hak tanggungan Penggugat, antara Tergugat I dengan Tergugat II Nomor : 49, pada tanggal 28 April 2020 dan Akta Perjanjian Pengalihan Hutang (Cessie) Nomor : 52

Halaman 85 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id pada tanggal 28 April 2020 keduanya dibuat dihadapan Notaris Wany

Thamrin SH.,M.Kn. Notaris di Kota Batam;

Menimbang bahwa sudah menjadi ketentuan umum bagi bank, bahwa nilai jaminan utang selalu jauh lebih tinggi dari platform utang yang disetujui bank, demikian pula dalam perkara a quo nilai objek jaminan utang juga lebih tinggi dibandingkan dengan sisa cicilan utang yang menjadi kewajiban Penggugat, oleh karena itu dipandang patut dan adil jika dalam peristiwa penjualan/pengalihan utang Penggugat berikut jaminan hak tanggungan oleh Tergugat I kepada Tergugat II, dengan terlebih dahulu meminta persetujuan Penggugat sebagai bentuk konkret kerelaan dalam jual-beli ('an taradhin minkum). Dalam perkara a quo, Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa Tergugat I telah mengalihkan piutang Penggugat melalui proses cession (pengalihan piutang) kepada pihak lain Tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat;

Menimbang bahwa oleh karena akad pembiayaan Murabahah sebagai akad pokok dibangun berdasarkan norma dan etika hukum syaria', maka berdasarkan teori hukum sebab akibat, peristiwa hukum Perjanjian Jual Beli Utang dan Perjanjian Pengalihan Hutang (Cession) dalam perkara a quo harus dijalankan berdasarkan ketentuan norma dan etika hukum perbankan syaria' dengan mengacu pada ketentuan Fatwa DSN Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002, tanggal 15 Rabiul Akhir 1423 H/26 Juni 2002 dan peraturan teknis OJK lainnya.

Menimbang bahwa landasan filosofis pengalihan utang dalam Fatwa DSN Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002, tanggal 15 Rabiul Akhir 1423 H/26 Juni 2002, adalah "bahwa salah satu bentuk jasa pelayanan keuangan yang menjadi kebutuhan masyarakat adalah membantu masyarakat untuk mengalihkan transaksi non-syaria' yang sedang berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syaria'".

Menimbang bahwa Fatwa MUI 31/DSN-MUI/VI/2002, tanggal 22 Juni 2002/15 Rabiul Akhir 1423 H, memberikan definisi Pengalihan Utang adalah "Pemindahan utang nasabah dari bank/lembaga keuangan konvensional ke bank/lembaga keuangan syaria'". Jadi *pengalihan utang dalam perbankan syaria' harus pengalihan utang dari bank konvensional ke bank syaria' agar terhindar dari riba*. Dalam perkara a quo pengalihan utang

Halaman 86 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung No. 12/PUU-L/2020/12 justru sebaliknya yaitu dilakukan dari bank syariah ke perorangan yang sifatnya konvensional pula, sehingga bertentangan dengan norma hukum perbankan syariah. ada niat dari LKS (Tergugat I) untuk melakukan "Pengalihan Utang", maka LKS (Tergugat I) seharusnya terlebih dahulu menempuh alternatif solusi syar'i sebagaimana diatur dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002, tanggal 22 Juni 2002/15 Rabi'ul Akhir 1423 H, sebagai berikut:

Alternatif I

- LKS memberikan qardh (pinjaman) kepada nasabah, dengan qardh tersebut nasabah melunasi kredit (sisa cicilan)-nya, dan dengan demikian aset yang dibeli dengan kredit tersebut menjadi milik nasabah secara penuh (milik penuh). Kemudian, Nasabah menjual asetnya tersebut kepada LKS, dan dengan hasil penjualan itu nasabah melunasi qardh-nya kepada LKS. Selanjutnya, LKS menjual secara murabahah aset yang telah menjadi miliknya tersebut kepada nasabah, dengan pembayaran secara cicilan.

- Dalam perkara a quo, dapat diilustrasikan : Tergugat I memberikan pinjaman kepada Penggugat misalnya Rp.250.000.000; kemudian dengan uang pinjaman itu Penggugat melunasi kewajiban sisa cicilannya Rp.200.000.000,-, maka aset hak tanggungan menjadi hak milik penuh Penggugat;. Dengan ketentuan Penggugat harus menjualnya kembali kepada Tergugat I dengan harga Rp.250.000.000; uang hasil penjualan itu digunakan untuk melunasi pinjaman Penggugat kepada Tergugat I sejumlah Rp.250.000.000., maka aset beralih menjadi milik Tergugat I, kemudian Tergugat I menjual kembali aset miliknya itu secara murabahah kepada Penggugat seharga Rp.250.000.000, dengan pembayaran secara cicilan.

Alternatif II

- LKS membeli sebagian aset nasabah dengan seizin Lembaga Keuangan Konvensional (LKK), sehingga dengan demikian terjadilah syirkat al-milk antara LKS dan nasabah terhadap aset tersebut. Bagian aset yang dibeli oleh LKS tersebut, adalah bagian aset yang senilai dengan utang (sisa cicilan) nasabah kepada LKK. Selanjutnya, LKS menjual secara

Halaman 87 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

murabahah bagian aset yang menjadi miliknya tersebut kepada nasabah dengan pembayaran secara cicilan.

- Dalam perkara a quo, alternatif kedua dapat diilustrasikan: Tergugat I membeli aset (hak Tanggungan) Penggugat dengan seizin Penggugat seharga Rp.100.000.000,00-; dipotong jumlah sisa cicilan utang kepada Tergugat I., aset telah beralih kepada Tergugat I, kemudian Tergugat I menjual secara murabahah kepada Penggugat dengan pembayaran secara cicilan dalam tenggang waktu disepakati.

Menimbang bahwa dalam perkara a quo, telah ternyata bahwa peristiwa hukum Perjanjian Jual Beli Hutang dan Perjanjian Pengalihan Hutang (Cessie) berikut hak tanggungan Penggugat, antara Tergugat I dengan Tergugat II Nomor 49 tanggal 28 April 2020 jo Akta Perjanjian Pengalihan Hutang (cessie) No.51 tanggal 28 April 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Wany Thamrin, S.H.,M.Kn dan kedua Akta Jual Beli Hutang Nomor 50 tanggal 28 April 2020 jo Akta Perjanjian Pengalihan Hutang (cessie) Nomor 52 tanggal 28 April 2020 yang juga dibuat dihadapan Notaris Wany Thamrin, S.H.,M.Kn., nyata-nyata bertentangan dengan ketentuan Pengalihan utang sebagaimana diatur Fatwa MUI 31/DSN-MUI/VI/2002, tanggal 26 Juni 2002/ bertepatan dengan tanggal 15 Rabi'ul Akhir 1423 H tersebut di atas;

Menimbang bahwa majelis Hakim perlu mengetengahkan dalil-dalil Syar'i Q.S. Al-Maidah, ayat 2 "...dan tolong menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan taqwa, dan jangan tolong menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertaqwalah kamu kepada Allah . Sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya". Q.S.Al-Isra', ayat 34 "...dan penuhilah janji, sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggung jawabannya". Q.S. Al-Baqarah, ayat 275 "...dan Allah telah menghalalkan jual beli, dan mengharamkan riba...".

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas, menurut Majelis Hakim bahwa peristiwa hukum Perjanjian Jual Beli Hutang dan Perjanjian Pengalihan Hutang (Cessie) berikut hak tanggungan Penggugat, antara Tergugat I dengan Tergugat II Nomor 49 tanggal 28 April 2020 dan kedua Nomor 52 tanggal 28 April 2020 dibuat oleh dan di hadapan Wany Thamrin SH.,M.Kn. Notaris di Kota Batam; dengan sepengetahuan Penggugat, bertentangan dengan norma hukum perbankan syariah dan solusi

Halaman 88 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengadilan yang sebagaimana di atur dalam Fatwa MUI 31/DSN-MUI/VI/2002, tanggal 26 Juni 2002/15 Rabi'ul Akhir 1423 H, maka Majelis Hakim berpendapat dalil gugatan Penggugat tentang perbuatan melawan hukum (PMH) terhadap hukum perbankan syariah dapat dikabulkan, serta menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan hak-hak Penggugat, sesuai peraturan yang berlaku;

Menimbang, bahwa dalam **petitum 4** Penggugat “menyatakan mohon putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaarbijvoorraad) meskipun timbul ada upaya hukum”;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan Penggugat agar perkaranya dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaarbijvoorraad) meskipun timbul upaya hukum. Dalam hal ini, menurut Majelis Hakim bahwa Penggugat dalam mengajukan permohonannya tidak mencantumkan posita sebagai alasan permohonan (uitvoerbaarbijvoorraad) yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, terhadap permohonan (uitvoerbaarbijvoorraad) Penggugat kepada Tergugat I, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa permohonan yang diajukan Penggugat kepada Tergugat adalah kabur (obscuur libel), yang akibat hukumnya yang ditimbulkan yaitu permohonannya dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karenanya permohonan dikualifikasi mengandung cacat formil. Akibat lebih lanjut, adalah permohonan (uitvoerbaarbijvoorraad)nya harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

Menimbang bahwa Penggugat dalam gugatannya **petitum 5** mengajukan permohonan Restrukturisasi berupa pemberian discount atau pemotongan terhadap pokok pinjaman serta pembebasan bunga/margin, denda, penalty, administrasi dan ongkos-ongkos (BDO) sampai 0% (Nol Percent);

Menimbang, bahwa terhadap permohonan Restrukturisasi Penggugat diatas, baik Tergugat I maupun Tergugat II pada pokoknya dalam jawabannya menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali untuk hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh para Tergugat;

Halaman 89 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa dalam hal ini Majelis Hakim sebelum mempertimbangkan lebih lanjut permohonan restrukturisasi Penggugat selaku debitur kepada Tergugat I selaku kreditur, maka terlebih dahulu dikemukakan syarat-syarat serta dasar dikabulkannya suatu permohonan restrukturisasi;

Menimbang bahwa yang pertama harus dipenuhi Penggugat dalam permohonan restrukturisasi sebagai debitur adalah :

1. **Keadaan Memaksa** sebagaimana dalam pasal 1245 KUHPdata, terdapat frasa “yang merupakan terjemahan dari kata overmacht yaitu seseorang debitur hendak mendalilkan adanya overmacht atas tidak dilaksanakannya kewajiban (prestasi) ia wajib membuktikan ketiga hal tersebut yaitu : (1). Ia tidak dapat melakukan prestasinya kerana terhalang suatu keadaan, (2) keadaan tersebut timbul bukan karena kesalahan orang tersebut dan (3) keadaan tersebut tidak menduga sebelumnya oleh orang tersebut, tidak cukup hanya satu atau dua unsur saja yang terpenuhi, melainkan ketiga unsur tersebut harus dipenuhi.
2. **Adanya dampak Covid 2019** sebagaimana “Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Nomor 2 /Pojk.03/2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 34/Pojk.03/2020 Tentang Kebijakan Bagi Bank Perkreditan Rakyat Dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Sebagai Dampak Penyebaran Coronavirus Disease atau **Covid 2019**.

Menimbang, bahwa ketentuan dikabulkannya permohonan restrukturisasi a-quo yang diajukan oleh Penggugat selaku debitur kepada Tergugat I selaku kreditur, menurut Majelis Hakim, bahwa Penggugat dalam hal ini selaku nasabah/debitur tidak mengajukan bukti yang menguatkan permohonannya, baik bukti tertulis maupun saksi-saksi yang menerangkan tentang adanya keadaan yang memaksa atau adanya dampak covid-19 terhadap Penggugat kecuali bukti berkode (P.10) yang hanya berupa surat yang menyatakan bahwa Penggugat pernah mengajukan restrukturisasi ke Bank BTN Syariah cabang Batam pada tanggal 28 Juni 2018;

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan tentang telah terjadinya overmacht “keadaan memaksa” sebagaimana yang diatur dalam pasal 1245 KUHPdata serta dampak dari Covid-19 sebagaimana yang telah diatur oleh Otoritas Jasa Keuangan Nomor

Halaman 90 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

34/Pdt.G/2020 Tentang Kebijakan Bagi Bank Perkreditan Rakyat Dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Sebagai Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019; sebagai syarat diterimanya permohonan restrukturisasi Penggugat kepada Tergugat I selaku kreditur dalam hal ini Bank Tabungan Negara Cab. Batam, *namun* Majelis Hakim berpendapat bahwa demi rasa keadilan, ta'awun (saling tolong-menolong) dari hakikat prinsip ekonomi syariah dan dampak akibat pandemic Covid-19 hingga kini serta Penggugat dalam gugatannya juga menyatakan secara tegas bahwa Penggugat sampai saat ini masih tetap memiliki itikad baik untuk melunasi hutangnya;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa permohonan Restrukturisasi Penggugat kepada Tergugat I tentang penjadwalan kembali utang (rescheduling) dan perubahan jadwal pembayaran, jumlah angsuran serta pemberian potongan sepanjang tidak menambah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada Bank Umum Syariah(BUS) *dapat dikabulkan*;

Menimbang bahwa hal tersebut diatas telah sesuai dengan Surat Edaran Bank Indonesia, Nomor : 10/34/DPbS/2008 tertanggal 22 Oktober 2008 pada bagian umum angka 3. Berupa : Restrukturisasi Pembiayaan dengan cara a). Penjadwalan kembali (rescheduling) yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya.dan b). Persyaratan kembali (reconditioning) yaitu perubahan sebahagian atau seluruh persyaratan pembiayaan antara lain perubahan jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu dan/atau pemberian potongan sepanjang tidak menambah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada BUS (Bank Umum Syariah) atau UUS (Unit Usaha Syariah);

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat pada **petitum 6** yang menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II melakukan Cessie atau pengalihan piutang yang mengakibatkan total kerugian keseluruhan yang dialami Penggugat adalah sejumlah Rp780.000.000.- (Tujuh ratus delapan puluh juta rupiah);

Menimbang bahwa meskipun demikian, prihal potensi adanya kerugian yang diderita Penggugat sebagai salah satu unsur perbuatan melawan hukum, terlihat dari fakta yang telah menjadi pengetahuan umum dalam bisnis pembiayaan perbankan untuk menjaga prinsip kehati-hatian bank, maka

Halaman 91 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nilai apresiasi jaminan hutang milik nasabah yang dijaminkan, nilainya selalu lebih besar daripada nilai jumlah pembiayaan yang disetujui bank, dengan demikian jaminan Penggugat kepada Tergugat I, yang di dalamnya masih ada hak Penggugat, tetapi oleh Tergugat I telah ikut pula dijual/dialih utangkan kepada Tergugat II, maka indikasi potensi kerugian yang sedang dan akan diderita Penggugat sangat kuat dan nyata.

Menimbang bahwa atas dasar alat bukti serta persangkaan hakim, Majelis Hakim berpendapat bahwa potensi kerugian Penggugat akibat fakta peristiwa hukum pengalihan utang tersebut adalah fakta. Namun, oleh karena Penggugat tidak mengajukan alat bukti apa-pun dan hanya asumsi-asumsi hukum, maka gugatan ganti rugi sejumlah Rp780.000.000.- (Tujuh ratus delapan puluh juta rupiah) *harus dikesampingkan*;

Dalam Rekonvensi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan balik (rekonvensi) Tergugat II adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa pertimbangan dalam konvensi juga termasuk dalam pertimbangan rekonvensi sepanjang ada relevansinya;

Menimbang, bahwa meskipun tidak secara tegas adanya gugatan rekonvensi didalam jawaban maupun eksepsi Tergugat II konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi, namun Majelis Hakim memahami dalam jawaban Tergugat II dalam konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi adanya tersirat gugatan rekonvensi oleh Majelis Hakim akan memilah konvensi dan rekonvensi memasukkan sebagai jawaban konvensi menjadi gugatan rekonvensi, hal mana telah sesuai dengan ketentuan Pasal 158 ayat (1) R.Bg, maka gugatan rekonvensi tersebut akan dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa Tergugat II konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi seringnya mengungkapkan tuntutan soal hasil sewa rumah di depan persidangan yang pada pokoknya mempertanyakan kepada Penggugat dalam konvensi/Tergugat Rekonvensi maupun dalam eksepsinya, yang menurut Tergugat II dalam konvensi/Penggugat Rekonvensi bahwa justru, Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi telah menerima uang dari hasil sewa rumah tersebut tidaklah halal di dunia ataupun akhirat dan jelas telah secara nyata Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat konvensi telah

Halaman 92 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), karena diperoleh dari hasil sewa rumah namun tidak menunaikan kewajibannya;

Menimbang bahwa oleh karena Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi tidak mengajukan alat bukti apa-pun serta petitum gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II dalam konvensi tidak jelas apa yang diminta, dan hanya asumsi-asumsi hukum, maka gugatan ganti rugi sewa rumah Tergugat II konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi, *harus dikesampingkan*;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

Menimbang, bahwa tentang **Petitum 7** dimana Penggugat meminta agar hakim menetapkan biaya perkara dibebankan kepada Tergugat I dan Tergugat II, Majelis berpendapat oleh karena Tergugat I dan Tergugat II pada pihak yang kalah sebagaimana ketentuan Pasal 187 ayat (1) RBg adalah patut biaya perkara *dibebankan kepada Tergugat I dan Tergugat II*, sehingga karenanya terhadap petitum ini dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempertimbangan hal hal tersebut diatas, maka segala sesuatu yang tidak cukup termuat dalam pertimbangan hukum ini dinyatakan dikesampingkan;

Mengingat ketentuan Peraturan Mahkamah Agung No. 14 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah serta ketentuan-ketentuan hukum lainnya serta hukum-hukum Syara' yang berkaitan dengan perkara ini.

Pendapat berbeda (*dissenting opinion*)

Terhadap putusan ini Hakim Anggota 1 (Dra. Hj. Hasnidar, M.H) memiliki pendapat berbeda (*dissenting opinion*) sebagai berikut:

Penggugat pada pokoknya mempermasalahkan dan menyatakan bahwa Tergugat 1 telah melakukan perbuatan melawan hukum atas tindakan Tergugat I yang telah mengalihkan rumah milik Penggugat melalui proses *cessie* (pengalihan piutang) kepada pihak lain yaitu Tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat secara melawan hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya menolak dengan tegas, Tergugat I tidak pernah melakukan pengalihan rumah milik Penggugat, hal yang dilakukan Tergugat I adalah melakukan pengalihan piutang atas pembiayaan Penggugat kepada Tergugat II. Pengalihan piutang (*cessie*)

Halaman 93 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut telah dipertajamkan dan telah disepakati sebelumnya sebagaimana tertuang dalam akad murabahah pembiayaan KPR BTN Syari'ah yang disetujui oleh Penggugat dan Tergugat sebagaimana bukti T.2 dan T.14 dan juga sebagaimana bukti P.1 dan P.5;

Menimbang, bahwa dari jawab-menjawab antara Penggugat dan Tergugat tersebut, maka yang menjadi pokok masalah adalah apakah benar Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) atas Pengalihan piutang (cessie) tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam menguatkan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti tertulis yaitu P.1 sampai P.19;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya tersebut, Tergugat I telah mengajukan alat bukti tertulis yaitu T.1 sampai T.24;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1352 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikatakan bahwa "Perikatan-perikatan yang dilahirkan demi undang-undang, timbul dari undang-undang saja, atau dari undang_undang sebagai akibat perbuatan orang", oleh karena itu perbuatan melawan hukum lahir semata-mata dari Undang-Undang, bukan karena perjanjian berdasar persetujuan, demikian juga perbuatan melawan hukum merupakan akibat perbuatan manusia yang ditentukan sendiri oleh Undang-Undang, hal tersebut bisa merupakan perbuatan manusia yang sesuai dengan hukum atau *Rechtmatig* dan bisa juga perbuatan melawan hukum atau *Onrechtmatig*;

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum sesuai ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikatakan bahwa "Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut", hal mana tidak menyebutkan ganti rugi yang bagaimana bentuknya, juga tidak memerlukan perincian, oleh karena itu yang dapat dituntut dari perbuatan melawan hukum yaitu, ganti rugi yang dapat diperhitungkan secara objektif dan konkrit yang meliputi kerugian materil dan moril atau dapat juga diperhitungkan jumlah ganti rugi berupa pemulihan kepada keadaan semula;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti tertulis yang diajukan oleh Penggugat tidak ada bukti yang menunjukkan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menurut pendapat Penggugat bahwa Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum atas tindakan Tergugat I yang telah mengalihkan rumah milik Penggugat melalui proses

Halaman 94 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id kepada pihak lain yaitu Tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat secara melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.3, T.4 dan T.5 (fotokopi surat peringatan I, peringatan II dan peringatan III), Hakim berpendapat bahwa Penggugat sering melakukan wanprestasi atau cedera janji, sehingga pihak Tergugat I melakukan peringatan sebanyak tiga kali kepada Penggugat untuk melaksanakan kewajibannya melakukan pembayaran setiap bulan sesuai dengan perjanjian atau akad pembiayaan Murabahah Nomor 70808024 tanggal 10 Desember 2014 dan Nomor 70809001 tanggal 26 Nopember 2015, namun Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya tersebut sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan suatu perjanjian atau akad adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih (Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Menimbang, bahwa adapun syarat sahnya perjanjian sebagaimana disebut dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah:

1. Kesepakatan mereka yang telah mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak dilarang;

Menimbang, bahwa keempat syarat sah perjanjian yang telah dijabarkan di atas memiliki 2 (dua) kategori, yakni syarat subjektif; dan syarat objektif. Dari keempat syarat sah perjanjian, yang termasuk ke dalam syarat subjektif adalah kesepakatan dan kecakapan para pihak. Sedangkan adanya objek perjanjian dan sebab yang halal merupakan syarat objektif. Tidak dipenuhinya syarat sah perjanjian akan berujung pada pembatalan perjanjian. Namun, pembatalan perjanjian ini dibagi menjadi 2 (dua) berdasarkan kategori syarat sah perjanjian. Apabila para pihak tidak memenuhi syarat subjektif, maka konsekuensinya adalah perjanjian yang telah dibuat dapat dibatalkan atau *voidable*. Artinya, salah satu pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan permohonan pembatalan kepada Hakim. Namun, perjanjian tersebut tetap mengikat para pihak sampai adanya keputusan dari Hakim mengenai pembatalan tersebut;

Halaman 95 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Lain halnya jika para pihak tidak memenuhi syarat objektif, maka perjanjian tersebut akan dianggap batal demi hukum atau *null and void*. Artinya, perjanjian ini dianggap tidak pernah ada sehingga tidak akan mengikat para pihak;

Menimbang, bahwa salah satu syarat sah perjanjian adalah suatu sebab yang tidak dilarang atau sebab yang halal. Isi dari akta otentik sebab yang halal berhubungan dengan isi perjanjian itu sendiri, di mana perjanjian tersebut dibuat berdasarkan tujuan yang tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku. Perjanjian yang dibuat berdasarkan sebab yang tidak benar atau dilarang membuat perjanjian tersebut menjadi tidak sah. Sebab yang tidak halal adalah sebab dilarang oleh Undang-Undang, berlawanan dengan norma kesusilaan, atau ketertiban umum. Nilai-nilai kesusilaan dan ketertiban umum sendiri ditentukan berdasarkan nilai-nilai yang dianut oleh masyarakat di mana perjanjian tersebut dibuat. Dalam hal ini adalah sebab yang dilarang Undang-undang;

Menimbang, bahwa penerapannya dalam kasus ini, oleh karena berdasarkan fakta yang telah diuraikan di atas, ternyata akta Nomor 70808024 tanggal 10 Desember 2014 dan akta nomor 70809001 tanggal 26 Nopember 2015 tersebut telah memenuhi syarat subjektif dan objektif. Dalam perjanjian tersebut juga disepakati (apabila nasabah wanprstasi) dalam hal pengalihan piutang murabahah kepada pihak lain, Nasabah menyetujui dan sepakat untuk memberikan hak sepenuhnya kepada Bank untuk mengalihkan piutang Murabhah;

Menimbang, bahwa Penggugat sudah berjanji, ada dua legalitas dalam perjanjian tersebut, yaitu legalitas agama/syari'ah dan legalitas hukum positif yang harus ditaati. Mentaati kedua legalitas tersebut merupakan ketaatan yang tidak bisa dipisahkan;

Menimbang, bahwa Hakim Anggota 1 perlu mengetengahkan nash syar'i dari Al-Qur'an surat Al-Maidah ayat 1;

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Artinya; Hai orang-orang yang beriman penuhilah aqad-aqad itu;

Begitu juga bahwa dalam qaidah fikih dikatakan yang artinya kaum muslimin harus memenuhi syarat-syarat yang telah mereka sepakati. Kedah ini sesuai dengan hadis Rasulullah;

Halaman 96 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

والمسلمون على شروطهم الا شرطا حرم حلا لا او احل حراما

Artinya; *Dan kaum Muslimin harus memenuhi syarat-syarat yang telah mereka sepakati kecuali syarat yang mengharamkan suatu yang halal atau menghalalkan suatu yang haram.*

Menimbang, bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Hakim Anggota 1 berkesimpulan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, oleh karena itu gugatan Penggugat tersebut ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan ditolak, maka petitum nomor 3, 4 dan 5, tidak perlu lagi mempertimbangkan lebih lanjut karena saling berkaitannya dengan petitum nomor 1;

Menimbang, bahwa oleh karena terjadi perbedaan pendapat dari Hakim Anggota tersebut, walaupun telah diusahakan dengan sungguh-sungguh tetapi tidak tercapai mufakat bulat, maka pendapat hakim yang berbeda dimuat dalam putusan ini, hal ini sesuai Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman;

Mengadili, dalam eksepsi menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II. Dalam pokok perkara; 1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya; 2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp930.000,00 (Sembilan ratus tiga puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa meskipun dalam perkara ini ada Hakim Anggota I yang berbeda pendapat (*dissenting opinion*), maka yang menjadi putusan dan pendapat Majelis Hakim adalah dengan amar sebagai berikut;

MENGADILI

Dalam Eksepsi:

Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Konvensi

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian.

Halaman 97 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dengan melakukan perjanjian jual-beli dan pengalihan utang Penggugat Tanggal 28 April 2020 Nomor 49 dan perjanjian jual-beli dan pengalihan utang Penggugat Tanggal 28 April 2020 Nomor 52 di hadapan Wany Thamrin SH.,M.Kn. Notaris di Kota Batam;
3. Menyatakan batal dan tidak sah Akta Perjanjian Pengalihan Hutang (Cessie) No. 49 Tanggal 28 April 2020 dan Akta Perjanjian Pengalihan Hutang (Cessie) No. 52 tanggal 28 April 2020 yang ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat II di hadapan Wany Thamrin SH.,M.Kn. Notaris di Kota Batam sepanjang terkait dengan Akad Murabahah Pembiayaan KPR BTN IB Nomor: 70808024 tanggal 10 Desember 2014 dan Akad Murabahah Pembiayaan KPR BTN IB No. 70809001 tanggal 26 Nopember 2015;
4. Menghukum Penggugat dan Tergugat I untuk melanjutkan dan mematuhi Akad Perjanjian Pembiayaan KPR BTN IB Nomor : 70808024 tanggal 10 Desember 2014 dan Akad Perjanjian Pembiayaan KPR BTN IB Nomor : 70809001, tanggal 26 Nopember 2015;
5. Mengabulkan permohonan restrukturisasi Penggugat;
6. Menghukum Tergugat I melaksanakan persetujuan restrukturisasi pada Akad Jual Beli Murabahah KPR-BTN IB No. 70808024 tanggal 10 Desember 2014 dan Akad Jual Beli Murabahah KPR-BTN IB No. 70809001 tanggal 26 Nopember 2015 kepada Penggugat;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.

Dalam Rekonvensi

Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

Menghukum biaya perkara ini kepada Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng sejumlah **Rp930.000,00 (sembilan ratus tiga puluh ribu rupiah)**;

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Agama Batam pada hari Kamis, tanggal 20 Mei 2021 Masehi bertepatan dengan tanggal 8 Syawal 1422 Hijriah oleh Drs. Syarkasyi, M.H. sebagai Ketua Majelis, Dra. Hj. Hasnidar, M.H. dan Drs. M. Syukri, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis, tanggal

Halaman 98 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27 Mei 2021. Materi tersebut diputakan dengan tanggal 15 Syawal 1422 Hijriyah dalam sidang terbuka untuk umum, oleh Ketua Majelis beserta para Hakim Anggota tersebut, dan didampingi oleh Dewi Oktavia, S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Penggugat dan Kuasa Tergugat I serta Kuasa Tergugat II;

Hakim Anggota

Ketua Majelis,

Dra. Hj. Hasnidar, M.H.

Drs. Syarkasyi, M.H.

Drs. M. Syukri

Panitera Pengganti,

Dewi Oktavia, S.H., M.H.

Perincian Biaya Perkara :

1. Pendaftaran	Rp30.000,00
2. Proses	Rp50.000,00
3. Panggilan	Rp800.000,00
4. PNBP Panggilan	Rp30.000,00
4. Redaksi	Rp10.000,00
5. Meterai	<u>Rp10.000,00</u>
Jumlah	Rp930.000,00

Halaman 99 dari 99 halaman Putusan Nomor 1922/Pdt.G/2020/PA.Btm.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)