



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## P E N E T A P A N

Nomor 3/Pdt.G.S/2020/PA.Btm

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Batam Kelas I A yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan sederhana dalam tingkat pertama, telah menjatuhkan penetapan sebagai berikut dalam perkara antara :

**Hendra Gunawan**, No. KTP 2171102012790001, Agama Islam, Pekerjaan Swasta, Tempat dan tanggal lahir : Medan, 20-12-1979, Alamat Perum Bukit Palem Permai, Blok C-1 No.05, Kel Belian. Kota Batam No Hp/Email 081218105052 / [hendra.gunaone2020@gmail.com](mailto:hendra.gunaone2020@gmail.com) Untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

Melawan

**PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk c.q Kantor Cabang Syariah Bata.** yang dalam hal ini telah diwakili oleh : 1. Cakra Wira Putra (Branch Legal Representative BTN KC Syari'ah Batam), 2. Zaqi Yusrizal (Collection & workout Unit Head BTN KCS Batam), 3. Fahru Rozi (Asset Management Unit Staff BTN KC Syari'ah Batam), Alamat Jln Sriwijaya Komp. Regency Park Lot 29 Pelita – Batam. Telp (0778) 421921, berdasarkan surat tugas dari Chawari Ata Nasrulloh selaku Branch Manager Kantor Cabang Syari'ah Batam, Untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

Pengadilan Agama Batam;

Setelah membaca gugatan Penggugat;

Setelah mendengar keterangan Penggugat dan Tergugat di persidangan;

### DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat berdasarkan surat gugatannya tertanggal 01 Juli 2020 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Batam dengan Nomor 3/Pdt.G.S/2020/PA.Btm tanggal 02 Juli 2020 mengemukakan hal hal sebagai berikut :

- a. Tergugat telah mengalihkan Rumah yang Penggugat miliki melalui pembelian Akad Murabahah Pembiayaan KPR-BTN kepada pihak lain secara melawan hukum. Berdasarkan hal tersebut maka Tergugat telah melanggar **Fatwa MUI No. 111/DSN-MUI/IX/2017** tentang Akad Jual Beli
- b. Murabahah. Tidak sinkronya 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.
- c. Atas dasar ini Pengugat 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 telah melakukan Cessie atau telah mengalihkan piutang Penggugat kepada pihak ketiga 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”*.

d. Kronologis kejadiannya adalah sebagai berikut:

- 1) Bahwa Penggugat dan Tergugat telah melakukan Akad 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 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 saelalu dalam kondisi lancar, pada tanggal 21 mei dan 28 mei tahun 2018 Penggugat menemui bagian Restrukturisasi di tempat Tergugat untuk diskusi masalah kredit, sekalian memasukan surat permohonan pengajuan 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, kepdada Penggugat dan diterima Tergugat.
- 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 dal hidup. Permohonan 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 Kesembilan pada Ketentuan Penutup **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 ke bank ternyata Tergugat telah mengalihkan rumah milik Penggugat melalui Proses cessie (pengalihan piutang) kepada Pihak Lain tanpa sepengetahuan Penggugat secara melawan Hukum.
- e. Akibat dari pengalihan piutang Penggugat oleh Tergugat kepada Pihak Lain tanpa sepengetahuan Penggugat, maka Penggugat kehilangan hak atas kepemilikan rumah yang telah direnovasi dan telah dibayarkan secara susah payah oleh Penggugat.
- f. Adapun total kerugian yang dialami Penggugat adalah Rp 625.000.000,- (Enam Ratus Dua Puluh Lima Juta rupiah) dengan rincian Rp. 395.000.000,- (Tiga Ratus Sembilan Puluh Lima Juta Rupiah) rupiah untuk rumah di Komplek Perumahan Arira Garden H 12, dan Rp 230.000.000,- (Dua Ratus Tiga Puluh Juta Rupiah) untuk rumah di Komplek Perumahan Arira Garden K 36.

## I. Bukti Surat

- a. Bahwa, padatanggal 10 Desember 2014, PENGUGAT dan TERGUGAT telah melakukan Perjanjian dalam bentuk Akad Murabahah Pembiayaan KPR-BTN IB **No 70808024** untuk objek kepemilikan rumah di Komplek Perumahan Arira Garden K 36 Kelurahan Batu Besar



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Nongsa yang di tandatangani oleh Herman Sugiharto dan Hendra Gunawan. (Bukti P1)

- b. Bawah pada tanggal 26 November 2015, PENGUGAT dan TERGUGAT juga telah melakukan Perjanjian dalam bentuk Akad Murabahah Pembiayaan KPR-BTN IB No **70809001** untuk objek rumah kepemilikan rumah Komplek Perumahan Arira Garden H 12 Kelurahan Batu Besar Kecamatan Nongsa yang di tandatangani oleh Herry dan Hendra Gunawan. (Bukti P2)
- c. Bahwa berdasarkan **Perjanjian Akad Murabahah Pembiayaan KPR-BTN IB No 70808024** antara PENGUGAT dan TERGUGAT 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 Ratus Rupiah) dan sisa margin Rp 6.752.313,- (Enam Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Dua Ribu Tiga Ratus Tiga Belas Rupiah). (Bukti P3).
- d. Bahwa berdasarkan **Perjanjian Akad Murabahah Pembiayaan KPR-BTN IB No 70809001** antara PENGUGAT dan TERGUGAT harga beli adalah Rp. 148.000.000,- (Seratus Empat Puluh Delapan Juta Rupiah), 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) dan sisa margin Rp 51.650.546,- (Lima Puluh Satu juta Enam Ratus Lima Puluh Ribu Lima Ratus Empat Puluh Enam Rupiah) (Bukti P4).
- e. Bahwa Pengugat sudah pernah mengirim surat Permohonan Pengajuan Restrukturisasi ke Tergugat dan di terima Tergugat di kantor Tergugat (Bukti P5).
- f. Bahwa berdasarkan Fatwa MUI No. 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli Murabahah pada Ketentuan Umum pasal 8, pasal 9, pasal 10, pasal 12, pasal 13, pasal 14 dan pasal 17. Bahwa bertentangan dengan fakta yang dilakukan sehingga menurut pemahaman kami perjanjian akad ini Batil dan Haram dan melanggar syariat yang telah di tetapkan. (Bukti P6)



- g. Bahwa TERGUGAT telah melakukan Cessie atau telah mengalihkan piutang PENGGUGAT kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan PENGGUGAT dan tanpa melalui mekanisme syariah yang hal ini bertentangan dengan Fatwa MUI No. 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli Murabahah pada Pasal kesembilan ayat 1 yang berbunyi : *"Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaian sengketa berdasarkan syariah sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku setelah tidak tercapainya kesepakatan melalui musyawarah"*. (Bukti P7).
- h. Bahwa PENGGUGAT telah berusaha melunasi hutang pada **Perjanjian Akad Wakalah Pembiayaan KPR-BTN IB No 70808024**, dengan sisa pokok hutang Rp. 37.249.088,- namun TERGUGAT mengatakan telah mengalihkan piutang kepada pihak ketiga hal ini adalah sangat bertentangan dengan **Undang-undang No 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen pasal 4 ayat e** yang berbunyi *"Setiap konsumen mempunyai hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut"* dan pasal **18 ayat 1 huruf d** yang berbunyi *"Pelaku usaha dilarang membuat perjanjian yang menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang di beli oleh konsumen secara angsuran"*. (Bukti P8).

## **II. Saksi-Saksi**

- 1. Eko Purwanto**
- 2. Dian Abadi**
- 3. Novri Yarman**

Berdasarkan segala uraian yang telah PENGGUGAT uraikan di atas, 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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan kemudian melakukan pemeriksaan untuk selanjutnya memutuskan dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya.;
2. Menyatakan demi hukum perbuatan Tergugata dalam Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat.;
3. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan rumah milik Penggugat dan mengembalikan hak –hak Penggugat sesuai peraturan yang berlaku.;
4. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (**uitvoerbaar bijvoorraad**) meskipun timbul upaya hukum.;
5. Menghukum Tergugat dan menyetujui Restrukturisasi bebas (DBO) sampai 0% (Nol Percent) pembayaran pokok utang Penggugat.;
6. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat melakukan Cessie atau pengalihan piutang adalah perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan Fatwa MUI No.III/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akat Jual Beli Murabahah dan perundang-undangan mengakibatkan kerugian bagi Penggugat.;
7. Menghukum TERGUGAT 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 Maha Esa (**Ex Aequo Et Bono**);

Bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat dan Tergugat hadir di persidangan;

Bahwa Hakim telah berupaya semaksimal mungkin mendamaikan Penggugat dan Tergugat agar dapat menyelesaikan permasalahan ini secara damai atau musyawarah namun tidak berhasil;

Bahwa dalam mengupayakan perdamaian Hakim telah pula mendengarkan keterangan dari Penggugat dan Tergugat atas permasalahan yang menyangkut tentang gugatan ini, dan dari keterangan keduanya dapat di



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

simpulkan bahwa perkara ini sudah tidak termasuk lagi gugatan sederhana karena ada pihak ke tiga yang tidak masuk sebagai pihak;

Bahwa dari keterangan Penggugat dan Tergugat ternyata pihak Tergugat telah mengalihkan piutang Penggugat kepada pihak ke tiga melalui proses *cessie* (pengalihan piutang);

Bahwa, untuk mempersingkat uraian penetapan ini menunjuk kepada berita acara persidangan perkara ini;

### **PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Menimbang, bahwa Hakim telah mendengarkan keterangan dari Penggugat dan Tergugat atas permasalahan yang menyangkut tentang gugatan ini, dan dari keterangan keduanya dapat di simpulkan bahwa perkara ini sudah tidak termasuk lagi gugatan sederhana karena ada pihak ke tiga yang tidak masuk sebagai pihak;

Menimbang, bahwa Tergugat ternyata telah mengalihkan/memindahkan piutang Penggugat kepada pihak ke tiga melalui *proses cessie* (pengalihan piutang);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 17 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana disebutkan bahwa "*Dalam proses pemeriksaan gugatan sederhana, tidak dapat diajukan tuntutan provisi, eksepsi, reconvensi, intervensi, replik, duplik atau kesimpulan*".

Menimbang, bahwa karenanya Hakim menilai jika proses pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan, maka akan berpotensi pihak Tergugat mengajukan eksepsi tentang adanya pihak ke tiga yang tidak dimasukkan dalam perkara ini atau eksepsi kurang pihak dan jika pihak Tergugat tidak diberikan kesempatan mengajukan eksepsi, maka hal ini akan sangat merugikan pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang di pertimbangkan di atas, hakim berpendapat bahwa gugatan tersebut tidak termasuk dalam gugatan sederhana;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena perkara ini telah diproses dan disidangkan, maka biaya biaya yang dikeluarkan harus diperhitungkan dalam penetapan ini, sedangkan sisa panjar perkara ini diperintahkan kepada Panitera untuk mengembalikannya kepada Penggugat;

Mengingat, Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2015 yang telah ditambah dan disempurnakan dengan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2019 Tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana serta Ketentuan Ketentuan Hukum lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

### MENETAPKAN

1. Menyatakan gugatan Penggugat bukan gugatan sederhana;
2. Memerintahkan Panitera Pengadilan Agama Batam untuk mencoret perkara Nomor 3/Pdt.G.S/2020/PA.Btm dalam register perkara;
3. Membebaskan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp336.000.00 (tiga ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Demikianlah dijatuhkan penetapan ini dalam persidangan Hakim Tunggal Pengadilan Agama Batam pada hari **Rabu**, tanggal **15 Juli 2020** bertepatan dengan tanggal **23 Zul-qaidah 1441 H** oleh Hakim **Drs. SYARKASYI, M.H** penetapan mana pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim tersebut, dibantu oleh **Dewi Oktavia, S.H., M.H** sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat;

**Hakim Tunggal,**

**Drs. SYARKASYI, M.H**

**Panitera Pengganti,**

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



**Perincian biaya perkara :**

1. Biaya pendaftaran	Rp. 30.000.00
2. Biaya proses	Rp. 50.000.00
3. Biaya Panggilan	Rp. 220.000.00
4. PNBP	Rp. 20.000.00
5. Biaya Redaksi	Rp. 10.000.00
6. Biaya Meterai	Rp. <u>6.000.00</u>
Jumlah	Rp. 336.000.00

(tiga ratus tiga puluh enam ribu rupiah).