

PUTUSAN

Nomor 15/Pdt.G/2020/PTA.JK



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN TINGGI AGAMA DKI JAKARTA

Dalam tingkat banding telah memeriksa, mengadili dan memutus dengan hakim majelis, perkara ekonomi syariah (secara e-litigasi) antara:

PT PISMA DAFFA GROUP, beralamat di Jalan WR Supratman 112, Surabaya, Jawa Timur, 60264, dalam hal ini memberi kuasa kepada Tri Hartanto, S.H., MKn, Adhitya Chandra Darmawan, S.H., Cut Datin Imanal Putri, S.H., Akbar Surya Lantoranda, S.H., Peter Manuel Rizky, S.H., Hanna Kathia Septianti, S.H, dan Muhammad Haykal, S.H, Para Advokat pada Kantor Hukum "SIP Law Firm" berkantor di No.7 Building, Jalan Buncit Raya Nomor 7, Jakarta Selatan 12760, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juli 2019, dahulu sebagai **Tergugat**, sekarang **Pembanding**;

melawan

1.PT AL-IJARAH INDONESIA FINANCE, dalam hal ini memberi kuasa kepada Syamsul Huda, S.H., M.E, Moh. Akhbar Dewani, S.H., M.H, Ersandy Thaariq, S.H, M. Syafi Subakti Kurniawan, S.H, dan Arfan Hamdani, S.H, Para Advokat pada Firma Hukum "Dewan Syam & Partners" yang berkantor di Gedung Permata Kuningan Lantai. 6, Jalan Kuningan Mulia Kavling 9c, Guntur, Setiabudi, Jakarta Selatan, Indonesia, 12980, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 054/ALIF/DIR/III/2019 tanggal 19 Maret 2019, dahulu sebagai **Penggugat**, sekarang **Terbanding I**;

2. Tn. JAMAL GHOZI, Warga Negara Indonesia, jenis kelamin Laki-laki, tempat lahir di Surabaya, tanggal lahir 17 Februari tahun 1960, bertempat tinggal di Villa Regency Blok AT-408, RT 002, RW 009, Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3578201702602600001, dalam hal ini memberi kuasa kepada Tri Hartanto, S.H., MKn, Adhitya Chandra Darmawan, S.H., Cut Datin Imanal Putri, S.H., Akbar Surya Lantoranda, S.H., Peter Manuel Rizky, S.H., Hanna Kathia Septianti, S.H, dan Muhammad Haykal, S.H, para Advokat pada Kantor Hukum “SIP Law Firm” berkedudukan di No. 7 Building, Jalan Buncit Raya Nomor 7, Jakarta Selatan 12760, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Juli 2019, dahulu sebagai **Turut Tergugat**, sekarang **Terbanding II**;

Pengadilan Tinggi Agama tersebut;

Telah mempelajari berkas perkara yang dimohonkan banding;

DUDUK PERKARA

Memperhatikan semua uraian yang termuat dalam putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 733/Pdt.G/2019/PA.JP, tanggal 25 November 2019 Masehi bertepatan dengan tanggal 27 Rabiulawal 1441 Hijriah, yang kemudian disampaikan secara e-litigasi pada tanggal 2 Desember 2019 dengan mengutip amarnya yang berbunyi sebagai berikut:

A. Dalam Provisi

- Menolak gugatan Penggugat;

B. Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Cidera Janji (Wanprestasi) terhadap Akad Murabahah No.02/2015 tanggal 11 Mei 2015;

3. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat I untuk membayar kepada Penggugat :

3.1. Hutang Murabahah kepada Penggugat sejumlah Rp. 8.838.486.670, (delapan milyar delapan ratus tiga puluh delapan juta empat ratus delapan puluh enam ribu enam ratus tujuh puluh rupiah);

3.2. *Ta'widh* jasa Advokat sejumlah Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah);

3.3. Total Rp. 8.838.486.670,- + Rp. 500.000.000,- = Rp. 9.338.486.670 (Sembilan milyar tiga ratus tiga puluh delapan juta empat ratus delapan puluh enam ribu enam ratus tujuh puluh rupiah);

3.4. Apabila tidak dibayar, maka harus diganti dengan melakukan lelang eksekusi terhadap objek jaminan Akad Murabahah No.02/2015 tanggal 11 Mei 2015 berupa :

3.4.1. Coffee Shop (Chinaware & Glassware)

3.4.2. Kitchen Utensils

3.4.3. Kitchen Equipment & Instalment

3.4.4. IT Investment

3.4.5. Meeting Rooms (Banquet Equipment)

3.4.6. Office Equipment

3.4.7. Room Furniture

3.4.8. 3 (tiga) unit Automatic Winder Mod Polar M With 72 Spindles (Manufacturer: Savio Machine Tessie S.P.A;

3.5. Apabila hasil lelang objek jaminan tersebut tidak cukup untuk melunasi hutang Tergugat dan Turut Tergugat I kepada Penggugat, maka harus dilunasi dengan melelang harta pribadi Turut Tergugat I;

4. Menolak dan tidak menerima gugatan Penggugat selebihnya;

5. Membebankan kepada Tergugat dan Turut Tergugat I untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dihitung sejumlah Rp. 541.000,- (lima ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Bahwa pada saat putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat perkara *a quo* diucapkan dalam sidang yang dinyatakan terbuka untuk umum pada tanggal 25 November 2019, Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir, amar putusan kemudian disampaikan secara e-litigasi pada tanggal 2 Desember 2019;

Bahwa terhadap putusan tersebut, Tergugat (untuk selanjutnya disebut Pemanding) melalui kuasa hukumnya telah mengajukan permohonan banding pada hari Jumat, tanggal 13 Desember 2019, sebagaimana tercantum dalam Akta Permohonan Banding Nomor 733/Pdt.G/2019/PA.JP, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Pusat, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat (untuk selanjutnya disebut Terbanding I) dan Turut Tergugat (Terbanding II) pada tanggal 13 Desember 2019;

Bahwa Pemanding tidak mengajukan memori banding sesuai Surat Keterangan Pemanding Tidak Mengajukan Memori Banding Nomor 733/Pdt.G/2019/PA.JP, tanggal 13 Januari 2020 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Pusat. Namun kemudian Pemanding mengirim memori banding tertanggal 27 Januari 2020 yang diterima Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta tanggal 28 Januari 2020, yang pada pokoknya menuntut sebagai berikut:

- Menerima dan mengabulkan permohonan banding yang diajukan Pemanding dahulu Tergugat untuk seluruhnya.
- Membatalkan putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 733/Pdt.G/2019/PA.JP, tanggal 2 Desember 2019; dan
- Membebaskan seluruh biaya perkara kepada oleh Terbanding I dahulu Penggugat.

Mengadili Sendiri

Dalam Provisi

- Menolak seluruh permohonan provisi Terbanding I;

Dalam Eksepsi

- Menyatakan gugatan Terbanding I prematur;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak seluruh Gugatan TERBANDING I atau setidaknya

menyatakan Gugatan TERBANDING I tidak dapat diterima;

2. Menolak permohonan TERBANDING I mengenai Eksekusi terhadap harta PEMBANDING untuk dijadikan pelunasan hutang dalam perkara *a quo*;

3. Menolak permohonan TERBANDING I mengenai Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*);

4. Menolak permohonan TERBANDING I mengenai perkara *a quo* dapat dijalankan dan/atau dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbar bij voorrad*) meskipun ada verzet, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;

5. Membebankan biaya perkara sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Atau,

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta memiliki pendapat yang lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa Terbanding I dan Terbanding II tidak mengajukan kontra memori banding, sebagaimana Surat Keterangan Nomor 733/Pdt.G/2019/PA.JP., tanggal 13 Januari 2020 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Pusat;

Bahwa Pembanding melalui kuasa hukumnya telah diberitahu untuk melakukan *inzage* melalui Pengadilan Agama Tigaraksa dengan suratnya Nomor W9-A1/6776/Hk.05/12/2019, tanggal 13 Desember 2019, akan tetapi kuasa hukum Pembanding tidak memeriksa berkas perkara banding (*inzage*) sebagaimana Surat Keterangan Pembanding Tidak Memeriksa Berkas Perkara Banding (*inzage*) Nomor 733/Pdt.G/2019/PA.JP., tanggal 13 Januari 2020 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Pusat;

Bahwa Terbanding telah diberitahu untuk melakukan *inzage* Nomor 733/Pdt.G/2019/PA.JP., tanggal 13 Desember 2019 dan Terbanding semula tidak datang Memeriksa Berkas Perkara Banding (*inzage*) sebagaimana Surat Keterangan Terbanding memeriksa berkas perkara banding (*inzage*) Nomor 733/Pdt.G/2019/PA.JP, tanggal 13 Januari 2020 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Pusat. Namun kemudian Terbanding I datang ke

Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta untuk memeriksa perkara tersebut pada tanggal 20 Januari 2020;

Bahwa, permohonan banding tersebut telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta dengan Register Banding Nomor 15/Pdt.G/2020/PTA.JK., tanggal 14 Januari 2020, pendaftaran perkara banding tersebut telah diberitahukan masing-masing kepada Pembanding, Terbanding I dan kepada Terbanding II, dengan surat Nomor W9-A/1735/HK.05/1/2020, tanggal 14 Januari 2020;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding pada tanggal 13 Desember 2020, ternyata telah diajukan dalam tenggat waktu dan menurut cara-cara yang ditentukan dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Pengadilan Peradilan Ulangan. Dengan demikian permohonan banding tersebut harus dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan memeriksa dengan saksama, salinan resmi putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 733/Pdt.G/2019/PA.JP., tanggal 25 November 2019 Masehi bertepatan tanggal 27 Rabiulawal 1441 Hijriah, yang diberitahukan secara e-litigasi tanggal 2 Desember 2019 Masehi bertepatan tanggal 4 Rabiulakhir 1441 Hijriah beserta Berita Acara Sidang perkara tersebut dan segala surat yang berkaitan dengan perkara itu, utamanya setelah memperhatikan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang memutus perkara ini, maka Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa para pihak berperkara telah didamaikan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dan oleh Mediator, namun upaya mendamaikan tersebut gagal mencapai perdamaian, dengan demikian dalam pemeriksaan perkara tersebut telah memenuhi maksud Pasal 130 HIR Jo Pasal 3 (1) dan Pasal 4 (1) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016, Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan;

Dalam Penyebutan Istilah Pihak-Pihak

Menimbang, bahwa dalam struktur penulisan putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat *a quo* dan surat-surat memori dan kontra memori banding, tertulis penyebutan status pihak-pihak sebagai berikut:

- Tergugat sekarang Pemanding;
- Penggugat sekarang Terbanding I dan
- Turut Tergugat I sekarang Terbanding II;

Menimbang, bahwa untuk tidak rancu penyebutan pihak, sedangkan pihak terkait hanya tiga pihak, yakni Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat, maka Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta memperbaiki penyebutan pihak-pihak sebagai berikut:

- Tergugat sekarang Pemanding;
- Penggugat sekarang Terbanding I dan
- Turut Tergugat sekarang Terbanding II;

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa pada pokoknya alasan eksepsi Pemanding baik dalam jawaban maupun dalam memori bandingnya adalah sebagai gugatan prematur. Dan menurut Pemanding alasan gugatan prematur ini tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat *a quo*;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang tercantum dalam putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat *a quo* sepanjang berkaitan dengan eksepsi karena sudah tepat, khususnya pada putusan halaman 36-37 sepanjang masalah kewenangan absolut, sebab pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut didasarkan atas fakta-fakta yang terungkap di persidangan. Namun demikian Majelis Hakim Tingkat Banding akan menambah pertimbangannya di bawah ini;

Menimbang, bahwa alasan pokok keberatan Pemanding karena alasan gugatan Terbanding I merupakan gugatan prematur dengan dalil pada bulan Mei 2019, Pemanding masih membayar kepada Terbanding I sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dapat dipertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan fakta hukum yang tidak dibantah oleh Pembanding telah terjadi akad murabahah Nomor 02 pada tanggal 11 Mei 2015 senilai Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) dengan margin dan biaya administrasi sehingga jumlahnya menjadi Rp15.411.056.200,00 (lima belas milyar empat ratus sebelas juta lima puluh enam ribu dua ratus rupiah) dalam masa cicilan 60 bulan;
- Bahwa kemudian karena terjadinya kesulitan cicilan, Terbanding I mengajukan peringatan kepada Pembanding pada tanggal 23 Juni 2017 berdasarkan surat Nomor 090/ALIF/SAM-SME/VI/2017. Atas dasar surat teguran tersebut, Pembanding mengajukan permohonan restrukturisasi fasilitas akad murabahah tersebut tanggal 15 Agustus 2017 dengan surat Nomor 051//PISMA/IX/Comp.Sec.HFA;
- Bahwa atas permohonan restrukturisasi fasilitas akad murabahah tersebut, Terbanding I dengan Pembanding telah menyepakati perjanjian akad baru berupa perubahan akad murabahah tertanggal 25 September 2017 dengan surat Nomor 008/ALIF/SPP/09.17 dengan jumlah pokok dan margin menjadi Rp8.938.486.670,00 (delapan milyar sembilan ratus tiga puluh delapan juta empat ratus delapan puluh enam ribu enam ratus tujuh puluh rupiah) dengan waktu cicilan selama 36 bulan;
- Bahwa menurut Terbanding I, sampai diajukannya gugatan ini, Pembanding tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana perjanjian restrukturisasi akad murabahah tertanggal 25 September 2017 sehingga kewajiban Pembanding masih tetap sebesar Rp8.938.486.670,00 (delapan milyar sembilan ratus tiga puluh delapan juta empat ratus delapan puluh enam ribu enam ratus tujuh puluh rupiah), putusan halaman 7;
- Bahwa menurut Pembanding, telah melaksanakan kewajibannya terakhir membayar uang sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), putusan halaman 20 dan halaman 22 menyatakan sudah membayar cicilan hutang akad murabahahnya sebesar Rp8.174.863.570,00 (delapan milyar seratus tujuh puluh empat juta delapan ratus enam puluh tiga ribu lima ratus tujuh puluh rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan pengakuan Pembanding pada halaman 22 putusan *a quo*, menjelaskan benar Pembanding telah memenuhi unsur kelalaian dari akad yang telah disepakati untuk mencicil pembayaran akad murabahahnya, baik semula selama 60 bulan lalu dirubah dengan restrukturisasi menjadi 36 bulan yang terakhir ditandatangani September 2017 baru kemudian menurut pengakuan Pembanding telah mencicil sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) pada bulan Mei 2019. Pengakuan Pembanding ini menjelaskan bahwa ada cicilan yang tidak dilaksanakan dalam rentang waktu 36 bulan sejak September 2017 sampai dengan April 2019;

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan di atas, maka eksepsi Pembanding harus ditolak;

Dalam Provisi

Menimbang, bahwa Terbanding I memohon agar diputuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan provisi Penggugat untuk seluruhnya;
2. Memerintahkan kepada Panitera untuk meletakkan sita jaminan atas benda sebagai berikut;
 - *Coffee Shop (Chinaware & Glassware);*
 - *Kitchen Utensils;*
 - *Kitchen Equipment & Instalment;*
 - *IT Investment;*
 - *Meeting Rooms (Banquet Equipment);*
 - *Office Equipment;*
 - *Room Furniture;*
 - *3 (tiga) unit Automatic Winder Mod Polar M With 72 Spindles (Manufacturer: Savio Machine Tessie S.P.A).*
3. Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Turut Tergugat Nomor 7526, 7527 dan 7528 atas nama Jamal Ghazi yang terletak di Kecamatan Wiyung dengan batas tanah sebelah Utara: Lita Ongkowitzojo, sebelah Timur: Lapangan Golf, sebelah Selatan: Parit Kecil;

Menimbang, bahwa gugatan provisi Terbanding I, telah ditolak melalui Putusan Sela oleh Pengadilan Agama Jakarta Pusat sebagaimana dalam

putusan halaman 42. Oleh karena telah dipertimbangkan secara seksama sepanjang terhadap harta-harta yang telah diserahkan oleh Pemanding kepada Terbanding I sebagai jaminan fidusia;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta menyetujui pendapat Pengadilan Agama Jakarta Pusat *a quo*, dan mengambil alih menjadi putusan sendiri, karenanya menolak provisi Penggugat;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa Terbanding I memohon agar diputuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat Akad Murabahah Nomor 02/2015 tanggal 11 Mei 2015, yang dibuat dan ditanda tangani oleh Tergugat dan Penggugat;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Cidera Janji (Wanprestasi) terhadap Akad Murabahah Nomor 02/2015 tanggal 11 Mei 2015;
4. Menyatakan Turut Tergugat turut bertanggung jawab terhadap pelunasan hutang murabahah kepada Penggugat;
5. Menyatakan sah dan mengikat Akta Pemberian Jaminan Borg bapak Jamal Khozi Nomor 05 tanggal 11 Mei 2015 yang dibuat di hadapan Notaris Agus Riyanto, S.H, M.Kn Notaris di Serang;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar hutang murabahah kepada Penggugat sejumlah Rp8.938.486.670,00 (delapan milyar sembilan ratus tiga puluh delapan juta empat ratus delapan puluh enam ribu enam ratus tujuh puluh rupiah) ditambah biaya-biaya riil (*ta'widh*) yang telah dikeluarkan oleh Penggugat sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah). Sehingga total menjadi sejumlah Rp9.438.486.670,00 (sembilan milyar empat ratus tiga puluh delapan juta empat ratus delapan puluh enam ribu enam ratus tujuh puluh rupiah);
7. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah putusan *a quo* diucapkan atau apabila tidak dilunasi oleh Tergugat, maka diganti dengan melakukan lelang eksekusi terhadap objek dan jaminan Akad Murabahah Nomor

02/2015 tanggal 11 Mei 2015 sekaligus harta benda Turut Tergugat sebagai berikut:

- *Coffee Shop (Chinaware & Glassware);*
- *Kitchen Utensils;*
- *Kitchen Equipment & Instalment;*
- *IT Investment;*
- *Meeting Rooms (Banquet Equipment);*
- *Office Equipment;*
- *Room Furniture;*
- *3 (tiga) unit Automatic Winder Mod Polar M With 72 Spindles (Manufacturer: Savio Machine Tessie S.P.A).*
- *Personal Guarantee* dari Bapak Jamal Khozi.
- Sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik atas nama Turut Tergugat Nomor 7526, 7527 dan 7528 atas nama Jamal Khozi yang terletak di Kecamatan Wiyung dengan batas tanah: sebelah Utara: Lita Ongkowidjojo, sebelah Timur: Lapangan golf, sebelah Selatan: Parit Kecil;

8. Menyatakan harta Tergugat dan Turut Tergugat yang telah ada dan akan ada dikemudian hari dapat dilakukan eksekusi untuk dijadikan pelunasan hutang dalam perkara ini;

9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek jaminan dan sebidang tanah dan bangunan Turut Tergugat yang dijadikan jaminan pelunasan hutang Tergugat sebagai berikut:

- *Coffee Shop (Chinaware & Glassware);*
- *Kitchen Utensils;*
- *Kitchen Equipment & Instalment;*
- *IT Investment;*
- *Meeting Rooms (Banquet Equipment);*
- *Office Equipment;*
- *Room Furniture;*
- *3 (tiga) unit Automatic Winder Mod Polar M With 72 Spindles (Manufacturer: Savio Machine Tessie S.P.A).*

- Sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Turut Tergugat Nomor 7526, 7527 dan 7528 atas nama Jamal Ghozi yang terletak di Kecamatan Wiyung dengan batas tanah sebelah Utara: Lita Ongkowidjojo, sebelah Timur: Lapangan golf, sebelah Selatan: Parit Kecil;
- 10.** Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk patuh terhadap putusan perkara *a quo*;
- 11.** Menyatakan bahwa putusan terhadap perkara ini dapat dilaksanakan/dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorrad*) meskipun ada verzet, banding, kasasi dan upaya hukum lainnya;
- 12.** Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap petitum di atas, Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat *a quo* telah mempertimbangkannya dalam halaman 36 sampai dengan halaman 50 putusan *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap pertimbangan tersebut, Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta menyetujui pendapat Pengadilan Agama Jakarta Pusat *a quo* dan menjadi pertimbangan sendiri, namun memperbaikinya baik secara redaksional maupun secara prinsipil sebagaimana dituangkan dalam pertimbangan dan amar;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam pertimbangan di atas disimpulkan sebagai berikut:

- Antara Terbanding I dengan Pemanding dan atau Terbanding II telah terikat perjanjian pembiayaan murabahah Nomor 2 tahun 2015 (P-1) dan Restrukturisasi Pembiayaan tanggal 25 September 2017 (P-14a dan P14b);
- Jumlah pembiayaan sebagaimana bukti P-14a dan P-14b adalah Rp8.938.486.670,00 (delapan milyar sembilan ratus tiga puluh delapan juta empat ratus delapan puluh enam ribu enam ratus tujuh puluh rupiah);
- Pemanding telah membayar cicilan kepada Terbanding I pada tanggal 29 Mei 2019 sejumlah Rp100.000.000,00 (*seratus juta rupiah*) bukti (T-25);

Menimbang, bahwa berdasarkan pembiayaan pokok yang harus dilunasi oleh Pemanding setelah dikurangi Rp100.000.000,00 (*seratus juta rupiah*)

bukti (T-25), maka biaya atau hutang yang harus dibayar oleh Pembanding adalah Rp8.838.486.670,00 (delapan milyar delapan ratus tiga puluh delapan juta empat ratus delapan puluh enam ribu enam ratus tujuh puluh rupiah);

Menimbang, bahwa Terbanding I menambah beban biaya-biaya riil (*ta'widh*) yang harus ditanggung oleh Pembanding sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), sehingga total sejumlah Rp. 9.438.486.670 (sembilan miliar empat ratus tiga puluh delapan juta empat ratus delapan puluh enam ribu enam ratus tujuh puluh rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap beban biaya-biaya riil (*ta'widh*), Pembanding dalam memori bandingnya poin 18 sampai dengan 23 menolak dan memohon untuk dibatalkan;

Menimbang, bahwa dengan mengutip yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 635/K/Sip/1973 tanggal 4 Juli 1974 sebagaimana dijadikan dasar keberatan Pembanding yang menyatakan: "*mengenai honorarium Advokat tidak ada sesuatu peraturan dalam HIR yang mengharuskan seorang berperkara minta bantuan dari seorang pengacara, maka upah tersebut tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan, dan mengingat ketentuan Pasal 1342 BW, yang menyatakan jika kata-kata suatu persetujuan jelas, tidak diperkenankan menyimpang dari padanya dengan jalan penafsiran maka selama tidak ada kesepakatan mengenai fee dan operasional pengacara dalam surat penerimaan pinjaman, maka terhadap hal tersebut gugatan a quo harus dinyatakan tidak dapat diterima*", Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta pada dasarnya menyetujui pendapat tersebut. Namun tidak berarti beban biaya *ta'widh* yang dikeluarkan oleh Terbanding I akibat kelalaian dari Pembanding tidak dipertimbangkan sebagai adanya kerugian yang seharusnya memang menjadi tanggungan dari penyebab kelalaian tersebut yakni Pembanding;

Menimbang, bahwa menerima pengakuan besaran biaya *ta'widh* dari Terbanding I juga tidak *fair*, karena akan memberatkan Pembanding;

Menimbang, bahwa karena pihak Debitur dan Kreditur kedudukannya sama di depan hukum, maka bila ada beban biaya yang timbul akibat kelalaian salah satu pihak harus ditanggung bersama. Oleh karena itu beban biaya riil (*ta'widl*) sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), dibagi kepada Terbanding I dan Pembanding;

Menimbang, bahwa berdasarkan penilaian Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta, besarnya adalah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) ditambah dari pokok hutang akad murabahah Rp 8.838.486.670,00 (delapan milyar delapan ratus tiga puluh delapan juta empat ratus delapan puluh enam ribu enam ratus tujuh puluh rupiah), maka menjadi Rp9.088.486.670,00 (sembilan milyar delapan puluh delapan juta empat ratus delapan puluh enam ribu enam ratus tujuh puluh rupiah);

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, normanya bersifat umum, artinya Pasal 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa tersebut, berlaku untuk perkara ingkar janji dan/atau perkara perbuatan melawan hukum yang berkaitan dengan akad syariah;

Menimbang, bahwa gugatan Terbanding I untuk melaksanakan eksekusi terhadap harta pribadi Terbanding II berupa sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Turut Tergugat Nomor 7526, 7527 dan 7528 atas nama Jamal Khozi yang terletak di Kecamatan Wiyung dengan batas tanah: sebelah Utara: Lita Ongkowidjojo, sebelah Timur: Lapangan Golf, sebelah Selatan: Parit Kecil, dinyatakan tidak jelas, karena datanya tidak lengkap, sebab batas sebelah Barat tidak ada, oleh karena itu harus dinyatakan tidak dapat diterima, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta tidak sependapat dengan alasan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa di dalam sertifikat hak atas tanah dengan telah terbitnya nomor pendaftaran sertifikat, telah dijelaskan dan dilampirkan dengan gambar situasi dan karenanya sudah jelas batas-batasnya;

Menimbang, bahwa karena Terbanding I telah menyebutkan nomor 7526, 7527 dan 7528 atas nama Jamal Khozi milik Terbanding II yang terletak di

Kecamatan Wiyung, tidak perlu diragukan lagi meski tidak dicantumkan batas-batasnya. Hal ini mengingat Yurisprudensi Nomor 3045/K/Pdt./1991 tanggal 30 Mei 1996 yang membuat kaidah hukum bahwa: “*Derden Verzet* terhadap eksekusi, hanya dapat diajukan oleh si pemilik tanah; dan “Jual beli (tanah) harus dilakukan dihadapan PPAT dan ***sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum***” (Buku Yusriprudensi Mahkamah Agung RI 1996, Hlm. 45);

Juga Yurisprudensi Nomor 687/K/AG/2015 tanggal 27 Oktober 2015 yang menjelaskan bahwa: “***bila gugatan sudah mencantumkan Surat Hak Milik, maka gugatan tersebut tidaklah kabur***”. Oleh karena itu, patut dikabulkan gugatan Terbanding I, untuk melelang tanah-tanah tersebut, bila tidak cukup memenuhi kewajiban Pembanding kepada Terbanding I, sesuai kesanggupan Terbanding II;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan sebagaimana diuraikan di atas, maka putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat *a quo* haruslah dipertahankan dan dikuatkan dengan perbaikan pertimbangan dan konstruksi amar sehingga amar selengkapnya sebagaimana diktum amar di bawah ini;

Menimbang, bahwa, karena bukti-bukti sudah dipertimbangkan, maka bukti selainnya yang diajukan oleh Terbanding I dan atau oleh Pembanding juga oleh Terbanding II dianggap sudah dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding sebagai pihak yang kalah dalam perkara tersebut, maka berdasarkan Pasal 181 ayat (1) HIR Pembanding dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat pertama dan tingkat banding;

Mengingat Pasal 49 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 dan segala peraturan perundangan serta hukum Islam yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

I. Menyatakan permohonan banding Pembanding dapat diterima;

II. menguatkan putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 733/Pdt.G/2019/PA.JP, tanggal 25 November 2019 Masehi yang bertepatan dengan tanggal 27 Rabiulwal 1441 Hijriah, yang kemudian disampaikan secara e-litigasi pada tanggal 2 Desember 2019 bertepatan dengan tanggal 4 Jumadilakhir 1441 Hijriah, dengan perbaikan amar sehingga amarnya berbunyi:

Dalam Eksepsi

Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat;

Dalam Provisi;

Menolak gugatan Penggugat;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Cidera Janji (Wanprestasi) terhadap Akad Murabahah Nomor 02/2015 tanggal 11 Mei 2015 dan nomor 008/ALIF/SPP/09.17 tanggal 25 September 2017;
3. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar kepada Penggugat berupa hutang murabahah dan *ta'widl* kepada Penggugat sejumlah Rp9.088.486.670,00 (sembilan milyar delapan puluh delapan juta empat ratus delapan puluh enam ribu enam ratus tujuh puluh rupiah);
4. Apabila tidak dibayar, maka harus diganti dengan melakukan lelang eksekusi terhadap objek jaminan Akad Murabahah Nomor 02/2015 tanggal 11 Mei 2015 berupa :
 - 4.1. *Coffee Shop (Chinaware & Glassware)*;
 - 4.2. *Kitchen Utensils*;
 - 4.3. *Kitchen Equipment & Instalment*;
 - 4.4. *IT Investment*;
 - 4.5. *Meeting Rooms (Banquet Equipment)*;
 - 4.6. *Office Equipment*;
 - 4.7. *Room Furniture*;
 - 4.8. *3 (tiga) unit Automatic Winder Mod Polar M With 72 Spindles (Manufacturer: Savio Machine Tessie S.P.A)*;

5. Apabila hasil lelang objek jaminan tersebut tidak cukup untuk melunasi hutang Tergugat dan Turut Tergugat kepada Penggugat, maka harus dilunasi dengan melelang harta pribadi Turut Tergugat berupa sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 7526, 7527 dan 7528 atas nama Jamal Khozi milik Turut Tergugat yang terletak di Kecamatan Wiyung;
6. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;
7. Membebaskan kepada Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara pada tingkat pertama yang hingga kini dihitung sejumlah Rp541.000,00 (lima ratus empat puluh satu ribu rupiah);

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

Demikian diputuskan dalam sidang Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta, pada hari Selasa, tanggal 4 Februari 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 10 Jumadilakhir 1441 Hijriah, oleh kami **Dr. H. Ahmad Fathoni, S.H., M.Hum.**, sebagai Ketua Majelis serta **Drs. H. Muhammad Chanif, S.H., M.H.**, dan **Dr. H. Wahidun, AR, S.H., M.Hum.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan pada hari itu juga dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut didampingi oleh kedua Hakim Anggota dan dibantu oleh **Aday, S.Ag., S.H.**, sebagai Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh Pembanding, Terbanding dan Turut Terbanding;

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Drs. H. Muhammad Chanif, S.H., M.H.
Hakim Anggota,

Dr. H. Ahmad Fathoni, S.H., M.Hum.

Dr. H. Wahidun, AR, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Aday, S.Ag., S.H.

Rincian Biaya

1.	Administrasi	Rp	134.000,00
2.	Redaksi	Rp	10.000,00
3.	Meterai	Rp	6.000,00
	Jumlah	Rp	150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Untuk salinan
Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta
Wakil Panitera,