

## PUTUSAN

Nomor 3/Pdt.G.S/2021/PA.Cbn



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Cibinong yang memeriksa dan mengadili perkara pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara Sengketa Ekonomi Syariah Gugatan Sederhana antara:

**Mutiara Tadarus**, Nomor Induk Kependudukan 3276064410930001, bertempat kedudukan di Jl. Nusa Indah I No. 4, Beji Timur, Depok, Propinsi Jawa Barat, selaku Pembeli unit rumah tinggal nomor kavling I 6, Type 36 M<sup>2</sup> (tiga puluh enam meter persegi) yang terletak di Bahtera Residence, Kp. Sawah Rt.003, Rw. 01 Ragajaya, Kecamatan Bojong Gede Kab. Bogor, Propinsi Jawa Barat dalam hal ini memberikan Kuasa Khusus sebagai pendamping kepada **Albert Chong, S.H., Octa Verius Wiro, S.H., dan Ahmad Firdaus Syahrul, S.H.**, Para Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor Hukum **OVW Tamba & Partners Law Firm** yang beralamat di Villa Nusa Indah II Jalan Nusa Penida IV, Blok U15, Nomor 5, Kel. Bojong Kulur, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor, Jawa Barat 16969, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 030/SKK/OVWT-LF/IV/2021, tertanggal 10 Mei 2021, Nomor HP 081198817279/ WA: 082298817279, Email [octaveriuswiro@gmail.com](mailto:octaveriuswiro@gmail.com), yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Cibinong Nomor 736/ADV/V/2021/PA.Cbn tanggal 27 Mei 2021, sebagai Penggugat;

### Lawan:

**PT Bahtera Barokah Residence**, dalam hal ini diwakili oleh dan atas nama Sdr. **Syahrizal** dalam Kapasitasnya selaku Direktur Utama PT. Bahtera Barokah Residence sebagaimana akta Pendirian Perseroan

Terbatas Nomor: 157, yang beralamat di Perumahan Metro Parung Blok A3/06, Desa Waru, Kecamatan Parung, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, Nomor HP 08561012603/ 0856-9547-0985, E-mail : [nursakinah377@gmail.com](mailto:nursakinah377@gmail.com), dalam hal ini sebagaimana surat kuasa khusus tertanggal 5 Juni 2021 diwakili kuasa hukumnya Isykar Mohammad Khan, S.H., dan Yogi Panduwirawan, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum dari kantor hukum “Khan & Wirawan Law Office” beralamat di Jl. Kelapa Dua No. 12 RT. 03 RW. 07 Kel. Ragajaya Kec. Bojong Gede Kabupaten Bogor, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Cibinong Nomor 785/ADV/VI/2021/PA.Cbn tanggal 07 Juni 2021, sebagai Tergugat;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara yang bersangkutan;

Telah mendengar keterangan Penggugat dan Tergugat di persidangan;

Telah memeriksa alat bukti Penggugat dan Tergugat di persidangan;

### **DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 27 Mei 2021 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Cibinong pada tanggal 27 Mei 2021 dengan register perkara Nomor 3/Pdt.G.S/2021/PA.Cbn, mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan Pasal 49 Undang - Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 “Pengadilan agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang:
  - a. perkawinan;
  - b. waris;
  - c. wasiat;
  - d. hibah;

- e. wakaf;
- f. zakat;
- g. infaq;
- h. shadaqah; dan
- i. **ekonomi syari'ah.**”

Berdasarkan Pasal 49 huruf (i) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989, maka wewenang mengadili terletak pada Pengadilan Agama Cibinong.

2. Bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah Ruang Lingkup Pasal 2 : “Perkara ekonomi syariah dapat diajukan dalam bentuk gugatan sederhana atau gugatan dengan acara biasa.”

Tata Cara Pemeriksaan Perkara Dengan Acara Sederhana Pasal 3 : “ayat (1) Gugatan dalam perkara ekonomi syariah dapat diajukan secara lisan atau tertulis dalam bentuk cetak atau pendaftaran perkara secara elektronik; ayat (2) Pemeriksaan perkara dengan acara sederhana adalah pemeriksaan terhadap perkara ekonomi syariah yang nilainya paling banyak Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah); ayat (3) Pemeriksaan perkara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengacu pada Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana kecuali hal-hal yang diatur secara khusus dalam Peraturan Mahkamah Agung ini.

Bahwa Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana Pasal 1 ayat (1) sebagaimana telah diubah oleh Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana Pasal 1 ayat (1) : “Penyelesaian Gugatan Sederhana adalah tata cara pemeriksaan di persidangan terhadap gugatan perdata dengan nilai gugatan materiil paling banyak Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang diselesaikan dengan tata cara dan pembuktiannya sederhana.”

3. Bahwa berdasarkan **Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2008** tentang **Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah** sebagai berikut :

Ketentuan Umum Pasal 1 angka :

- (1) Ekonomi syari'ah adalah usaha atau kegiatan yang dilakukan oleh orang per-orang, kelompok orang, badan usaha yang berbadan hukum atau tidak berbadan hukum dalam rangka memenuhi kebutuhan yang bersifat komersial dan tidak komersial menurut prinsip syari'ah;
- (2) 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.

**Ketentuan Umum, Pasal 20**, berbunyi :

Dalam Kompilasi ini, yang dimaksud dengan angka :

- (1) Akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.
- (8) Khiyar adalah hak pilih bagi penjual dan pembeli untuk melanjutkan atau membatalkan akad jual beli yang dilakukannya.
- (10) Istisna adalah jual beli barang atau jasa dalam bentuk pemesanan dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pihak pemesan dengan pihak penjual.

Asas Akad, Pasal 21, berbunyi :

Akad dilakukan berdasarkan asas:

- a. ikhtiyari/sukarela; setiap akad dilakukan atas kehendak para pihak, terhindar dari keterpaksaan karena tekanan salah satu pihak atau pihak lain.
- b. amanah/menepati janji; setiap akad wajib dilaksanakan oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan yang ditetapkan oleh yang bersangkutan dan pada saat yang samaterhindar dari cidera janji.
- c. ikhtiyati/kehati-hatian; setiap akad dilakukan dengan pertimbangan yang matang dan dilaksanakan secara tepat dan cermat.

- d. luzum/tidak berubah; setiap akad dilakukan dengan tujuan yang jelas dan perhitungan yang cermat, sehingga terhindar dari praktik spekulasi atau maisir.
- e. saling menguntungkan; setiap akad dilakukan untuk memenuhi kepentingan para pihak sehingga tercegah dari praktik manipulasi dan merugikan salah satu pihak.
- f. taswiyah/kesetaraan; para pihak dalam setiap akad memiliki kedudukan yang setara, dan mempunyai hak dan kewajiban yang seimbang.
- g. transparansi; setiap akad dilakukan dengan pertanggungjawaban para pihak secara terbuka.
- h. kemampuan; setiap akad dilakukan sesuai dengan kemampuan para pihak, sehingga tidak menjadi beban yang berlebihan bagi yang bersangkutan.
- i. taisir/kemudahan; setiap akad dilakukan dengan cara saling member kemudahan kepada masing-masing pihak untuk dapat melaksanakannya sesuai dengan kesepakatan.
- j. itikad baik; akad dilakukan dalam rangka menegakkan kemaslahatan, tidak mengandung unsur jebakan dan perbuatan buruk lainnya.
- k. sebab yang halal; tidak bertentangan dengan hukum, tidak dilarang oleh hukum dan tidak haram.

**Bahwa Rukun dan Syarat Akad, Pasal 22, menyatakan:**

Rukun akad terdiri atas:

- a. pihak-pihak yang berakad;
- b. **obyek akad**;
- c. tujuan-pokok akad; dan
- d. kesepakatan.

**Bahwa Ingkar Janji dan Sanksinya, Pasal 36, berbunyi :**

Pihak dapat dianggap melakukan ingkar janji, apabila karena kesalahannya:

- a. tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya;
- b. melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;

- c. melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat; atau
- d. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Bahwa Pasal 37, berbunyi : “Pihak dalam akad melakukan ingkar janji, apabila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan ingkar-janji atau demi perjanjiannya sendiri menetapkan, bahwa pihak dalam akad harus dianggap ingkar janji dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

Bahwa Pasal 38, berbunyi : “Pihak dalam akad yang melakukan ingkar janji dapat dijatuhi sanksi:

- a. membayar ganti rugi;
- b. pembatalan akad;
- c. peralihan resiko;
- d. denda; dan/atau
- e. membayar biaya perkara.”

Bahwa Pasal 39, berbunyi : “Sanksi pembayaran ganti rugi dapat dijatuhkan apabila :

- a. pihak yang melakukan ingkar janji setelah dinyatakan ingkar janji, tetap melakukan ingkar janji;
- b. sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya;
- c. pihak yang melakukan ingkar janji tidak dapat membuktikan bahwa perbuatan ingkar janji yang dilakukannya tidak di bawah paksaan.

**Bahwa Unsur Bai’, Pasal 56, berbunyi :**

“Unsur bai’ terdiri atas :

- a. pihak-pihak;**
- b. obyek; dan**
- c. kesepakatan”**

- 4. Bahwa Bai’Istishna dalam Pasal 104, berbunyi : “Bai’ istisna mengikat setelah masing-masing pihak sepakat atas barang yang dipesan.”

Bahwa dalam Pasal 105, berbunyi : “Bai’ istisna dapat dilakukan pada barang yang dapat dipesan.”

Bahwa dalam Pasal 106, berbunyi : “bai’istisna, identifikasi dan deskripsi barang yang dijual harus sesuai permintaan pemesan.”

Bahwa dalam Pasal 107, berbunyi : “Pembayaran dalam bai’istisna dilakukan pada waktu dan tempat yang disepakati.”

Bahwa dalam Pasal 108, berbunyi : ayat (1) “Setelah akad jual beli pesanan mengikat, tidak satu pihak pun boleh tawar-menawar kembali terhadap isi akad yang sudah disepakati.”

ayat (2) “Jika objek dari barang pesanan tidak sesuai dengan spesifikasinya, maka pemesan dapat menggunakan hak pilihan (khiyar) untuk melanjutkan atau membatalkan pesanan.”

5. Bahwa dengan ini Penggugat menyatakan Tergugat telah melakukan ingkar janji terhadap akad Istishna’ yang dibuat pada hari Sabtu, tanggal 28 Juli 2018;
6. Adapun yang diperjanjikan dalam Akad Istishna’ tersebut adalah :
  - 1) Penggugat dan Tergugat sepakat melakukan Perjanjian Pendahuluan Jual-Beli (Akad Istishna’) dengan objek jual-beli rumah tinggal nomor kavling I 6, Type 36 M<sup>2</sup> (tiga puluh enam meter persegi) yang terletak di Bahtera Residence, Kp. Sawah Rt.003, Rw. 01 Ragajaya, Kecamatan Bojong Gede Kab. Bogor, Propinsi Jawa Barat dengan jumlah harga Rp. 265.000.000,- (dua ratus enam puluh lima juta rupiah); (bukti P-2) PPJB (akad istishna’) Pasal 3 angka 1)
  - 2) Bahwa harga tersebut sudah termasuk biaya AJB, IMB, SHM; (bukti P-2) PPJB (akad istishna’) Pasal 3 angka 2);
  - 3) Bahwa ketentuan mengenai cara pembayaran pada sebagai bagian dari uang muka *booking fee* sebesar 5 juta pada tanggal 28 Juli 2018, sebagai bukti keseriusan penggugat membeli rumah tinggal nomor kavling I 6, Type 36 M<sup>2</sup> (tiga puluh enam meter persegi) yang terletak di Bahtera Residence, Kp. Sawah Rt.003, Rw. 01 Ragajaya, Kecamatan Bojong Gede Kab. Bogor, Propinsi Jawa Barat; (Bukti P-2)
  - 4) Bahwa ketentuan mengenai cara pembayaran, penjual menetapkan cicilan inden selama proses pengadaan rumah yang dibangun dengan cara cicilan selama 24 kali angsuran selama 24 bulan dengan rincian

- cicilan inden 24: Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah), dibayarkan setiap tanggal 30; (bukti P-2)
- 5) Bahwa Pembayaran sisa harga jual dilakukan secara kredit sejak bulan ke -25 (dua puluh lima) dengan angsuran selama jangka waktu 96 (sembilan puluh enam) bulan; (Bukti P-2)
  - 6) Bahwa pembayaran angsuran selama 8 tahun setiap bulannya dibayarkan berdasarkan perhitungan sisa harga jual dibagi jumlah bulan Rp. 1.760.417 (satu juta tujuh ratus enam puluh ribu empat ratus tujuh belas rupiah) per bulan; (Bukti P-2\_
7. Bahwa Penggugat telah melaksanakan kewajibannya sebagai pembeli yang ber-itikad baik dengan membayarkan *booking fee* dan melakukan pembayaran cicilan 19 (semblan belas) kali kepada **PT Bahtera Barokah Residence** dengan rincian sebagai berikut :
- *Booking Fee* Rp. 5.000.000,- (Bukti P-3)
  - Cicilan pertama s.d cicilan ke XIV dan cicilan XVIII , XIX Rp. 4.000.000,- x 16  
=Rp. 64.000.000,- (enam puluh empat juta rupiah); (Bukti P-4a, P-4b)
  - Cicilan XV s.d cicilan XVII Rp. 5.000.000,- x 3 = Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) (Bukti P-14a, Bukti P-14b)
- Total uang yang sudah dibayarkan **Rp. 84.000.000,- (delapan puluh empat juta rupiah)** (Bukti P-14a, Bukti P-14b)
8. Bahwa Penggugat mendapatkan informasi dari percakapan grup aplikasi *whatsapp* mengenai perubahan *site plan*, yang langsung dikonfirmasi kepada pihak PT Bahtera Barokah Residence melalui via percakapan *chat* Whatsapp, ternyata hal tersebut benar dilakukannya relokasi tanpa pemberitahuan sebelumnya; (Bukti P-5)
  9. Bahwa dalam percakapan via aplikasi *Whatsapp* antara Penggugat dengan Pihak Tergugat (PT Bahtera Barokah Residence) yang pada substansinya perubahan objek ditentukan oleh pihak Developer (PT Bahtera Barokah Residence)/ Tergugat, sehingga menimbulkan ketidaksepakatan dari Penggugat terhadap objek PPJB (akad istishna) yang dirubah secara sepihak dan ditentukan oleh Developer; (Bukti P-5)



10. Bahwa Penggugat mendapatkan Gambar Site Plan awal dan Gambar Site Perubahan dari Aplikasi *Whatsapp* grup Konsumen dalam bentuk berbagai dokumen dengan format pdf, site plan awal sesuai dengan Objek Perjanjian pada PPJB (Akad Istishna) dan timbul kemudian site plan perubahan yang tidak sesuai dengan Objek Perjanjian PPJB (Akad Istishna) membuat Penggugat keberatan atas pemindahan objek dengan sepihak; (Bukti P-6a, P-6b)
11. Bahwa selanjutnya **pada tanggal 13 Juli 2020**, Pihak Tergugat (PT Bahtera Barokah Residence) mengirim surat dengan **nomor : 030/BBR/SU/VII/2020** dalam bentuk format pdf melalui Aplikasi *Chat Whatsapp* dengan perihal undangan pertemuan dengan agenda melanjutkan pembicaraan perihal pembatalan akad atas unit Bahtera Residence 1, yang ditandatangani oleh perwakilan Pihak Bahtera Barokah Residence atas nama Ika Ayu Pujilestari (Admin Inhouse); (Bukti P-7)
12. Bahwa **pada tanggal 21 Juli 2020**, Pihak Tergugat (PT Bahtera Barokah Residence) mengirim surat kepada Penggugat dengan **Nomor Surat : 026/BBR/SU/VII-2020**, Perihal Undangan, agenda : Musyawarah perihal outstanding pembayaran dan relokasi unit. Bahwa undangan tersebut tidak jelas apakah ingin membahas tagihan pembayaran cicilan atau relokasi unit, Penggugat menilai bahwa Tergugat sengaja mencampuradukan permasalahan outstanding pembayaran dengan relokasi unit, di mana **Tergugat tidak ingin bertanggung jawab atas perubahan objek perjanjian** dalam Akad Istishna secara sepihak. Sementara tidak dilakukannya pembayaran cicilan tersebut sejak diberitahukannya bahwa objek jual-beli pada Akad Istishna dilakukan perubahan secara sepihak; (Bukti P-8)
13. Bahwa **pada tanggal 29 Juli 2020**, Pihak Tergugat (PT Bahtera Barokah Residence) kembali mengirim surat dengan nomor surat : **030/BBR/SU/VII-2020**, perihal undangan pertemuan, dengan agenda untuk musyawarah perihal relokasi unit sekaligus meninjau lokasi yang sudah siap dibangun, apabila tidak ada kesepakatan mengenai relokasi bisa dibicarakan langsung di kantor hingga menemukan titik temu penyelesaiannya, yang

ditandatangani oleh perwakilan Pihak Bahtera Barokah Residence atas nama Citra Febriana (Admin Penagihan); (Bukti P-9)

14. Bahwa Penggugat mengirim surat tertanggal 17 September 2020, untuk menanggapi surat dan tanggapan atas pertemuan 23 Agustus 2020 antara Penggugat dengan pihak Tergugat, yang pada substansi surat balasan Penggugat adalah tidak adanya surat resmi perihal penawaran relokasi atau surat penawaran pembatalan perjanjian dari pihak PT Bahtera Barokah Residence. Sehingga menyulitkan Penggugat dalam memilih tempat relokasi karena Pihak PT Bahtera Barokah Residence tidak dapat menunjukkan posisi mana saja yang terkena relokasi, sehingga timbul kekhawatiran terhadap kemungkinan pemilihan posisi lokasi baru yang tidak adanya jaminan apakah akan ada relokasi berikutnya. (Bukti P-10)
15. Bahwa surat Penggugat tertanggal 17 September 2020, yang telah dikirimkan tidak mendapatkan respon atau jawaban dari pihak PT Bahtera Barokah Residence, dengan demikian dapat dikatakan tidak ada "itikad baik" dalam menyelesaikan permasalahan perubahan objek perjanjian tersebut;
16. Bahwa Penggugat melalui kuasa hukum mengirim Somasi I (Pertama)/ Terguran I (Pertama), dengan nomor surat : 052/SS.1/ACP-LF/VIII/2020, tertanggal 31 Agustus 2020 kepada PT Bahtera Barokah Residence. Somasi I dengan maksud dan tujuan terguran tertulis dan meminta pengembalian sejumlah dana yang telah disetorkan kepada Tergugat, diakibatkan oleh Perbuatan **Wanprestasi** Tergugat yang mana secara sepihak merelokasi objek rumah dalam PPJB (akad istishna); (Bukti P-11a, P-11b, P-11c)
17. Bahwa Tergugat mengirimkan surat tanggapan atas surat Nomor: 052/SS.1/ACP-LF/VIII/2020, tertanggal 08 Desember 2020, yang pada substansi surat tanggapan tersebut bukanlah menanggapi pokok permasalahan melainkan bersifat surat undangan mediasi yang menentukan waktu secara sepihak tanpa konfirmasi terlebih dahulu kepada penggugat maupun kuasa hukum penggugat apakah sepakat dan bisa hadir terhadap tanggap yang ditentukan Tergugat; (Bukti P-12)

18. Bahwa Penggugat Menerima Surat dari Tergugat dengan nomor surat : 001/BBR/I-2021, tertanggal 04 Januari 2021, perihal Perubahan Penggunaan Materai 10000 (sepuluh ribu rupiah), bahwa Pihak Bahtera Barokah Residence baik dalam menyampaikan informasi tersebut, akan tetapi gagal dalam memahami Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Materai mengenai tarif bea materai dan waktu pemberlakuannya, dengan demikian sesuai pasal 32 Undang-Undang Republik Indonesia tentang Bea Materai belaku sejak 1 Januari 2021, asas yang digunakan adalah **asas non-retro aktif** terhadap dokumen perjanjian akad yang dibuat sebelum berlakunya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2020 tetap berlaku. (Bukti P-13)
19. Bahwa Penggugat melalui kuasa hukum mengirim Somasi II/ Teguran II (Kedua) dengan Nomor Surat : 010/SS.2/ACP-LF/II/2021, tertanggal 24 Februari 2021 kepada Tergugat (PT Bahtera Barokah Residence), dengan resi kirim JNE dan tanda terima surat melalui cek *tracking* laman website *jne.co.id*, Substansi Surat Somasi II meminta pertanggungjawaban Tergugat untuk menyelesaikan kewajibannya atas kerugian materiil Penggugat sesuai dengan uang yang sudah diterima Tergugat.; ( Bukti P-14a, P-14b, P-14c)
20. Bahwa Penggugat melalui kuasa hukum mengirimkan Somasi III dan Terakhir, dengan Nomor surat : 053/SS.1/ACP-LF/VIII/2020, tertanggal 04 Maret 2021 (*clerical error pada tanggal, bulan dan tahun surat Somasi III , yaitu penulisan 26 Oktober 2020, harap dimaklumi*) kepada Tergugat (PT Bahtera Barokah Residence), dengan substansi surat somasi III mempertegas dan menegur untuk terakhir kalinya agar menyelesaikan permasalahan kerugaian materiil dan immaterial yang diderita oleh Penggugat dengan Jumlah Rp. 114.000.000 (seratus empat belas juta rupiah) (Bukti P-15a, P-15b, P-15c)
21. Bahwa Penggugat mendapatkan balasan surat Tanggapan Somasi ke -3 (tiga), yang menyatakan bahwa belum menerima Somasi II, padahal Somasi II sudah diterima oleh pihak PT Bahtera Barokah Residence atas nama penerima **ami**, pada tanggal 26 Februari 2021, pukul 13.11 wib di Bogor. Berikutnya pada poin 2 (kedua) dengan mengatakan terkesan

- mengakal-akali adalah **suatu pernyataan yang tanpa dasar** karena dalam pengiriman somasi II dan III dikirimkan menggunakan jasa pengiriman JNE, dan jelas dalam surat jangka waktu 3 hari sejak surat diterima cukup untuk membalas surat sebagai tanggapan dari somasi tersebut. (Bukti P-12, P-13);
22. Bahwa pada poin 4 dalam surat tanggapan Somasi III, menyatakan memiliki tagihan terhadap Penggugat sementara objek yang diperjanjikan sudah berubah, hal tersebut adalah pembelaan diri dari pihak Tergugat (PT Bahtera Barokah Residence), yang tidak memahami prinsip-prinsip hukum perjanjian jual-beli, sehingga membuat tanggapan hanya berdasarkan asumsi bukan berdasarkan hukum yang berlaku;
23. Bahwa Kerugian Materiil yang diderita Penggugat atas perubahan objek PPJB (akad istishna) secara sepihak oleh Tergugat adalah sebagai berikut :
- *Booking Fee* Rp. 5.000.000,-
  - Cicilan pertama s.d cicilan ke XIV dan cicilan XVIII , XIX Rp. 4.000.000,- x 16  
=Rp. 64.000.000,- (enam puluh empat juta rupiah)
  - Cicilan XV s.d cicilan XVII Rp. 5.000.000,- x 3 = Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah)
- Total uang yang sudah dibayarkan **Rp. 84.000.000,- (delapan puluh empat juta rupiah)**
24. Bahwa Kerugian Immateriil yang dialami oleh Penggugat adalah sebagai berikut :
- Biaya Proses Penyelesaian awal hingga ke Pengadilan Agama (kerugian waktu dan tenaga) + Jasa Advokat (kuasa hukum) Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);
25. Bahwa Jumlah Kerugian Materiil dan Immateriil yang dialami Penggugat sesuai poin 19 dan poin 20 diatas adalah sebagai berikut :
- Rp. 84.000.000 + Rp. 30.000.000 = **Rp. 114.000.000,- (seratus empat belas juta rupiah);**
26. Adapun yang dilanggar Tergugat adalah :
- 1) Bahwa Tergugat melakukan perbuatan **wanprestasi** dimana Tergugat **secara sepihak mengganti Objek Perjanjian** yakni Rumah Tinggal No.

Kavling I 6, LB Type 36 M<sup>2</sup> , LT 60 M<sup>2</sup> Bahtera Residence, Kp. Sawah Rt.003, Rw. 01, Ragajaya, Kec. Bojong Gede, Kab. Bogor berpindah ke Blok L (posisi paling pojok pada pada peta siteplan awal), tidak memberikan hak khiyar terhadap PPJB (Perjanjian Pendahuluan Jual Beli) Akad Istishna tertanggal 28 Juli 2018.

Tergugat

Bahwa Berdasarkan **Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 20 angka (8)** Khiyar adalah hak pilih bagi penjual dan pembeli untuk melanjutkan atau membatalkan dan/atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.

2) Asas Akad, berdasarkan **Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah** Pasal 21, : Akad dilakukan berdasarkan asas:

a. ikhtiyari/sukarela; setiap akad dilakukan atas kehendak para pihak, terhindar dari keterpaksaan karena tekanan salah satu pihak atau pihak lain.

Bahwa Pasal 21 huruf (a) dilanggar oleh Tergugat selaku Developer Perumahan karena objek pada PPJB (Akad Istishna) dirubah secara sepihak oleh Tergugat dan tidak lagi sesuai perjanjian awal.

b. amanah/menepati janji; setiap akad wajib dilaksanakan oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan yang ditetapkan oleh yang bersangkutan dan pada saat yang samaterhindar dari cedera janji.

Bahwa Pasal 21 huruf (b), dilanggar oleh Tergugat dengan tidak menepati objek perjanjian yang diperjanjikan dalam PPJB (akad istishna);

c. ikhtiyati/kehati-hatian; setiap akad dilakukan dengan pertimbangan yang matang dan dilaksanakan secara tepat dan cermat.

Bahwa Pasal 21 huruf (c), dilanggar oleh Tergugat karena dalam kesepakatan dalam membuat PPJB (Itikad Istisnah) tidak memiliki prinsip kehati-hatian di mana objek perjanjian dalam PPJB (akad

istishna) berubah site plan-nya yang menyebabkan perubahan letak objek perjanjian.

- d. lüzum/tidak berubah; setiap akad dilakukan dengan tujuan yang jelas dan perhitungan yang cermat, sehingga terhindar dari praktik spekulasi atau maisir.

Bahwa PPJB (akad istishna) sebagai perjanjian syariah yang memiliki rukun akad sesuai Pasal 22 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Tergugat sebagai Developer tidak cermat dalam hal rukun akad pihak-pihak yang berakad; obyek akad; tujuan-pokok akad; dan kesepakatan, dimana Para pihak dalam membuat dan menyepakati PPJB (akad istishna) pada awalnya sudah sepakat terhadap objek perjanjian dengan tujuan pokok akad saling menguntungkan, transparansi, hal tersebut dilanggar oleh Tergugat karena ketika Tergugat merubah objek PPJB (akad istishna) maka tujuan pokok akad yang telah disepakati telah berubah dan perjanjian tersebut dapat dibatalkan, Tergugat melakukan praktek spekulasi alasan-alasan lain yang memaksa Penggugat untuk melanjutkan perjanjian dengan merubah perjanjian tersebut.

- e. saling menguntungkan; setiap akad dilakukan untuk memenuhi kepentingan para pihak sehingga tercegah dari praktik manipulasi dan merugikan salah satu pihak.
- f. taswiyah/kesetaraan; para pihak dalam setiap akad memiliki kedudukan yang setara, dan mempunyai hak dan kewajiban yang seimbang.

Bahwa dalam hal kesetaraan para pihak dalam akad istishna seharusnya Penggugat diberikan hak pilih untuk membatalkan atau melanjutkan PPJB (akad istishna) yang telah berubah objek-nya.

- g. transparansi; setiap akad dilakukan dengan pertanggungjawaban para pihak secara terbuka.

Bahwa Penggugat mengetahui informasi perubahan objek dari grup Aplikasi *Whatsapp* konsumen/pembeli perumahan salah satu orang

dalam grup tersebut mengirimkan *site plan* perubahan, dengan demikian Pihak Tergugat sebagai Developer tidak transparan dalam menyampaikan informasi, karena setelah dikonfirmasi ke Pihak Developer/ Tergugat mengakuinya.

- h. kemampuan; setiap akad dilakukan sesuai dengan kemampuan para pihak, sehingga tidak menjadi beban yang berlebihan bagi yang bersangkutan.
- i. taisyir/kemudahan; setiap akad dilakukan dengan cara saling memberi kemudahan kepada masing-masing pihak untuk dapat melaksanakannya sesuai dengan kesepakatan.
- j. itikad baik; akad dilakukan dalam rangka menegakkan kemaslahatan, tidak mengandung unsur jebakan dan perbuatan buruk lainnya.

Bahwa setelah dikirimnya Somasi III, tidak ada itikad baik dari Tergugat untuk melakukan rekonsiliasi dan mediasi terhadap sengketa perjanjian PPJB (akad istishna), tertanggal 28 Juli 2018, yaitu mengenai perubahan objek perjanjian.

- k. sebab yang halal; tidak bertentangan dengan hukum, tidak dilarang oleh hukum dan tidak haram.

Bahwa setelah tidak adanya kesepakatan dalam hal perubahan objek perjanjian, seharusnya Tergugat (PT Bahtera Barokah Residence) tidak menahan dan menguasai hak milik Penggugat berupa Uang yang sudah disetorkan dan diterima dari Penggugat. Karena jika menahan dan menguasai hak milik orang lain tanpa hak adalah haram hukumnya.

**27. Untuk Kelegkapan Gugatan ini saya lampirkan berupa bukti –bukti:**

**27.1. Bukti –bukti Surat :**

- Bukti P-1 : Fotokopi KTP Penggugat  
Kegunaan bukti untuk membuktikan identitas penggugat sesuai dengan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli ( Akad Istishna), fotokopi 1 lembar;
- Bukti P-2 : Fotokopi Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna)

- Kegunaan bukti perjanjian para pihak tertanggal 28 Juli 2018, fotokopi 1 berkas;
- Bukti P-3 : Fotokopi kwitansi pembayaran *Booking Fee*, membuktikan pembayaran *Booking Fee* objek Jual Beli rumah tinggal No. Kavling I 6 luas bangunan tipe 36 m<sup>2</sup> luas tanah 60 m<sup>2</sup> dengan jumlah pembayaran Rp. 5.000.000,- tertanggal 28 Juli 2018;
- Bukti P-4a : Fotokopi Rekening Koran Akun Bank BNI milik penggugat, untuk membuktikan pembayaran cicilan atas unit rumah No. Kavling I 6 luas bangunan tipe 36 m<sup>2</sup> luas tanah 60 m<sup>2</sup>, fotokopi 1 berkas;
- Bukti P-4b : Fotokopi Kartu Kontrol Konsumen, Sebagai bukti pembayaran cicilan rumah No. Kavling I 6 luas bangunan tipe 36 m<sup>2</sup> luas tanah 60 m<sup>2</sup>. Fotokopi 1 lembar;
- Bukti P-5 : Fotokopi cetak tangkap layar telepon selular pintar (*Screenshot from Smartphone*) percakapan melalui aplikasi whatsapp, Fotokopi 5 lembar;
- Bukti P-6a : Fotokopi *Siteplan* awal sesuai dengan objek perjanjian, fotokopi 1 lembar ;
- Bukti P-6b : Fotokopi *Siteplan* perubahan yang tidak sesuai dengan objek perjanjian, fotokopi 1 lembar;
- Bukti P-7 : Fotokopi surat undangan pertemuan No : 030/BBR/SU/VII/2020, tertanggal 13 Juli 2020, membuktikan pembahasan agenda pembatalan akad atas unit rumah No. kavling I 6 luas bangunan tipe 36 m<sup>2</sup> luas tanah 60 m<sup>2</sup>, fotokopi 1 lembar;
- Bukti P-8 : Fotokopi surat dari tergugat perihal undangan pertemuan dengan nomor surat 026/BBR/SU/VII-2020 tertanggal 21 Juli 2020, membuktikan perihal penagihan



- pembayaran dan musyawarah relokasi unit, fotokopi 1 lembar;
- Bukti P-9 : Fotokopi surat dari tergugat perihal undangan pertemuan dengan nomor surat 030/BBR/SU/VII-2020 tertanggal 29 Juli 2020, dengan isi surat agenda pembahasan relokasi unit hingga menemukan titik temu, fotokopi 1 lembar;
- Bukti P-10 : Fotokopi surat penggugat tertanggal 17 September 2020 membuktikan surat tanggapan dan tanggapan atas pertemuan 23 Agustus 2020 antara penggugat dengan Tergugat, fotokopi 1 lembar;
- Bukti P-11 : Fotokopi Surat Somasi 1(pertama)/Teguran 1(pertama), membuktikan teguran pertama dan menyatakan perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh tergugat, fotokopi 1 berkas;
- Bukti P-12 : Fotokopi Surat Tanggapan Tergugat atas Somasi 1 (pertama)/Teguran 1 (pertama) dengan nomor surat 006/BBR/XII-2020 tertanggal 8 Desember 2020, membuktikan dalam isinya tidak menanggapi somasi 1 melainkan membuat undangan mediasi dengan sepihak tanpa konfirmasi terlebih dahulu terkait waktu dan tempat mediasi, fotokopi 1 berkas;
- Bukti P-13 : Foto Surat dari tergugat perihal perubahan penggunaan materai dengan nomor surat 001/BBR/I-2021 tertanggal 4 Januari 2021;
- Bukti P-14a : Fotokopi Somasi II (kedua)/Teguran II (kedua) dari Penggugat, tertanggal 24 Februari 2021, membuktikan teguran kedua secara tertulis untuk segera tergugat menyelesaikan kewajibannya atas kerugian yang di derita penggugat, fotokopi 1 berkas;

- Bukti P-14b : Fotokopi tanda kirim Somasi II (kedua)/Teguran II (kedua), membuktikan surat telah di kirimkan, fotokopi 1 lembar;
- Bukti P-14c : Fotokopi tanda terima Somasi II (kedua)/Teguran II (kedua), membuktikan surat telah diterima Tergugat, fotokopi 1 lembar;
- Bukti P-15a : Fotokopi Somasi III (tiga) dan terakhir dari Peggugat, membuktikan teguran terakhir kepada tergugat untuk segera menyelesaikan kewajibannya , fotokopi 1 (satu) berkas;
- Bukti P-15b : Fotokopi tanda kirim Somasi Somasi 3(tiga) dan terakhir, membuktikan surat telah di kirimkan, fotokopi 1 (satu) lembar;
- Bukti P-15c : Fotokopi tanda terima Somasi 3(tiga) dan terakhir, membuktikan surat telah diterima Tergugat, fotokopi 1(satu) lembar;
- Bukti P-16 : Fotokopi Surat tanggapan Somasi III (ketiga) dan terakhir dengan nomor Surat : 017/S.Kel/BBR/III-2021, yang berisikan menunuduh tidak membayar cicilan sementara tidak ada kesepakatan untuk melanjutkan perjanjian terhadap objek yang sudah berubah serta Tergugat menolak mengembalikan kerugian Peggugat

27.2. Bukti Saksi :

Saksi I :

Nama : Miftahul Khoer

Saksi II :

Nama : Hendra Ferdiawan

27.3. Bukti Lainnya : -

Berdasarkan uraian yang telah Peggugat kemukakan diatas, Peggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Cibinong untuk memanggil para pihak yang bersengketa pada satu persidangan yang telah ditentukan untuk memeriksa,

mengadili dan memutus gugatan ini, selanjutnya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkarjanji;
3. Menyatakan demi hukum perbuatan Tergugat, wanprestasi kepada Penggugat;
4. Menghukum Tergugat **untuk mengembalikan sejumlah dana sebesar Rp. 84.000.000 (delapan puluh empat juta rupiah)** uang hak milik Penggugat yang dikuasai Tergugat;
5. Menghukum Tergugat membayar kerugian Immateriil yang diderita Penggugat sejumlah Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);
6. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara dan biaya-biaya lain yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

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

Bahwa Hakim telah mendamaikan Penggugat dan Tergugat dan telah memberikan kesempatan kepada Penggugat dan Tergugat untuk melakukan perdamaian di luar persidangan, namun tidak berhasil;

Bahwa selanjutnya dibacakanlah surat gugatan Penggugat yang isi dan maksudnya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan jawaban sebagai berikut;

1. Bahwa, Mengingat gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan sederhana, maka kami mencoba akan menjawab gugatan tersebut dengan sederhana agar lebih mudah untuk dipahami, namun dengan tidak menghilangkan esensi dan fakta mengenal apa yang sebenarnya terjadi;
2. Bahwa, Antara Penggugat dan Tergugat telah sepakat mengadakan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna'), pada tanggal 28 Juli

2018, dengan Kesepakatan Perjanjian Jual Beli berupa rumah tinggal / unit rumah tinggal No. Kavling I 6, Type 36 M<sup>2</sup>, Luas Tanah 80 M<sup>2</sup>, dengan harga Rp265.000.000,00 (dua ratus enam puluh lima juta rupiah) yang terletak di Perumahan Bahtera Residence Kp. Sawah, RT.003/RW.001, Ragajaya, Bojong Gede, Kabupaten Bogor, Jawa Barat;

3. Bahwa, Setelah kami membaca dan meneliti gugatan Penggugat, intinya Penggugat mendalilkan bahwa PT. Bahtera Barokah Residence (untuk selanjutnya disebut Tergugat) dianggap telah melakukan wanprestasi karena melakukan penawaran untuk pemindahan blok dari Blok I 6 yang terletak dibelakang ditawarkan pindah ke Blok B bukan ke Blok L seperti dalil Penggugat pada point 26, adapun di blok B posisi unitnya terletak didepan dan posisinya lebih strategis, lebih bagus/lebih menguntungkan dan juga sebenarnya unit tersebut harganya lebih mahal jika dibanding dengan unit sebelumnya, alasan tersebut juga yang menjadi dasar para konsumen yang lain menerima untuk di relokasi;
4. Bahwa, Menanggapi dalil gugatan Penggugat pada point 7 yang mengatakan Penggugat telah melakukan kewajibannya adalah tidak benar, karena faktanya Penggugat memiliki outstanding dengan total sebesar Rp32.375.000,00 (tiga puluh dua juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) yang terjadi antara kurun waktu tanggal 15-03-2019 sampai tanggal 16-06-2021;
5. Bahwa, Pernah sekali Penggugat dan Tergugat bertemu dilokasi perumahan dan saat itu Penggugat membicarakan tentang outstanding kepada Tergugat apakah outstanding tersebut bisa diatur lagi waktu pembayarannya dan juga mengatur periode cicilan, kemudian Tergugat mengakomodir permintaan tersebut dengan tidak ada keberatan sama sekali, setelah itu baru ada pembicaraan mengenai wacana atau rencana relokasi yang ditawarkan kepada Penggugat yaitu dari Blok I Tergugat menawarkan pindah ke Blok B atau Blok D dan secara lisan saat itu Penggugat menyampaikan lebih tertarik untuk direlokasi ke Blok B yang posisinya lebih kedepan dan lebih menguntungkan serta lebih mahal

harga jualnya, namun tidak tau mengapa tiba-tiba tidak ada kabar lagi dan langsung mengirim somasi melalui kuasanya dan meminta pengembalian dana;

6. Bahwa, Mengacu pada dalil gugatan Penggugat pada point 8 s/d point 10 jelas menunjukkan bahwa Penggugat terlalu terburu-buru didalam menyimpulkan/menuduh Tergugat melakukan wanprestasi, apalagi sampai mengajukan gugatan wanprestasi, karena sampai saat ini setelah pertemuan tersebut belum ada pembicaraan berlanjut antara Penggugat dengan Tergugat untuk membicarakan perihal relokasi apalagi sudah berkali-kali Penggugat di Undang namun tidak pernah mau hadir hal inipun diakui oleh Penggugat sebagaimana dalil gugatan pada point 11 s/d point 14, artinya alasan Penggugat yang mengatakan Tergugat melakukan wanprestasi adalah tidak benar karena rencana relokasi tersebut baru merupakan wacana penawaran kepada Penggugat dan belum final atau belum diputuskan.
7. Bahwa, Mengacu pada dalil gugatan Penggugat pada point 11 s/d point 14, Pengugat mengakui bahwa ada surat yang dikirimkan Tergugat kepada Penggugat untuk berbicara terkait wacana atau rencana relokasi namun itikad baik dari Tergugat sama sekali tidak diindahkan oleh Penggugat, hal tersebut semakin menunjukkan bahwa Tuduhan Penggugat yang mengatakan Tergugat telah wanprestasi ternyata hanya didasarkan pada wacana relokasi, karena faktanya relokasi tersebut belum pernah terjadi dan belum pernah diputuskan oleh Tergugat karena Penggugat tidak pernah mau menghadiri undangan-undangan yang dilayangkan oleh Tergugat, jadi bagaimana bisa Tergugat melakukan relokasi tanpa persetujuan Penggugat;
8. Bahwa, Rencana Tergugat didalam menawarkan relokasi dari Blok I / blok sebelumnya ke Blok B yang posisi unitnya terletak didepan, lebih bagus, lebih strategis, lebih menguntungkan dari posisi unit sebelumnya adalah justru menunjukkan upaya Tergugat untuk bisa memenuhi prestasi dengan memberikan sesuatu yang lebih baik kepada konsumen, dalam hal ini kepada Penggugat tanpa mengurangi luas tanah, luas

bangunan dan spesifikasi lainnya / masih sesuai dengan seperti yang ada didalam kesepakatan tanggal 28 juli 2018 dan harga yang sama dengan unit sebelumnya.

Karena sebenarnya unit yang Tergugat tawarkan untuk rencana relokasi tersebut harganya lebih mahal jika dibanding dengan unit sebelumnya, namun Penggugat tidak diminta untuk memberikan tambahan biaya sama sekali kepada Tergugat;

Jika ada kedua belah pihak yang melakukan kesepakatan dimana pihak pertama memberikan satu dan Pihak kedua mestinya menerima satu, namun faktanya pihak pertama memberikan satu sedangkan pihak kedua menerima dua atau lebih dari yang diperjanjikan apakah hal semacam ini bisa dikatakan wanprestasi apalagi hal tersebut baru wacana atau rencana dan belum ada keputusannya;

Tidak ada satupun pasal didalam KUHPerdara atau pada perjanjian syariah manapun yang mengatur tentang "RENCANA" dapat dikatakan perbuatan wanprestasi, jadi "RENCANA" dari Tergugat yang ingin memberikan sesuatu yang lebih dari kesepakatan tidaklah dapat disebut melakukan wanprestasi, artinya tidak ada perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat.

9. Bahwa, Tidak tepat gugatan Penggugat yang mendalilkan / menuduh Tergugat melakukan wanprestasi kemudian meminta uangnya dikembalikan, semestinya jika Penggugat beranggapan Tergugat melakukan wanprestasi maka hal yang harus dilakukan Penggugat adalah meminta kepada Tergugat untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan perjanjian, sedangkan faktanya Tergugat tetap melaksanakan akad pembelian unit tersebut;
10. Bahwa, Yang Mulia Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo Perusahaan kami didalam menjual unit tersebut adalah dengan sistem syariah tidak ada denda keterlambatan dan juga tidak menjalankan praktek riba didalam pembayaran, karena tujuan utama kami adalah untuk membantu masyarakat agar bisa mendapatkan rumah tinggal

dengan mudah tanpa harus terganjal dengan BI Checking atau harus terjerat dengan praktik ribawi.

Selain itu kami juga mengerti dengan kondisi saat ini dimana seluruh dunia khususnya negara kita juga terdampak oleh pandemi Covid-19 ini, sehingga banyak dari konsumen kami yang macet dan tidak membayar cicilan namun mereka memilih untuk menyelesaikan dengan musyawarah dan alhamdulillah karena diawali dengan tujuan baik maka mendapatkan hasil baik pula dimana kami berikan mereka keringanan didalam melakukan cicilan dan ada juga dari mereka yang mau menerima lokasinya dipindah dengan lokasi yang lebih bagus dan menguntungkan dari sebelumnya.

11. Bahwa, Menanggapi dalil penggugat pada point 14 dan point 15 yang intinya mengatakan bahwa Tergugat tidak beritikad baik karna tidak membalas surat yang pernah dikirimkan adalah tidak benar dan merupakan tuduhan sepihak, karena faktanya setiap surat yang dikirimkan oleh Penggugat yang diterima oleh Tergugat selalu langsung ditanggapi bahkan somasi terakhir dari tergugat tetap kami tanggapi, adapun yang sebenarnya adalah Tergugat tidak pernah menerima surat tertanggal 17 September 2020 yang disebutkan oleh Penggugat, padahal selama ini kantor kami tidak pernah terkendala atau bermasalah dengan alamat surat menyurat, artinya setiap surat yang dikirimkan oleh pihak luar selalu sampai dan kami terima sebagaimana relaas panggilan sidang aguo juga kami terima tanpa ada masalah.
12. Bahwa, Menanggapi dalil gugatan penggugat pada point 16 s/d point 21, bahwa pada intinya mengatakan bahwa Tergugat tidak beritikad baik karena tidak membalas setiap surat yang dikirimkan dan telah diterima oleh Penggugat kepada Tergugat sudah Tergugat tanggapi, sehingga yang perlu dibuktikan berikutnya adalah apakah ada perbuatan wanprestasi oleh Tergugat atau malah jangan-jangan Penggugat yang telah melakukan wanprestasi karena masalah masih memiliki outstanding kepada Tergugat;

13. Bahwa, Menanggapi dalil gugatan penggugat pada point 22 perlu kami tegaskan bahwa memang faktanya Penggugat memiliki outstanding sejak tanggal 15-03-2019 artinya outstanding Penggugat tersebut terjadi jauh sebelum adanya rencana relokasi dan ini jelas menunjukkan bahwa Penggugatlah yang melakukan wanprestasi;
14. Bahwa, Berdasarkan penjelasan tersebut diatas maka jelas bahwa tidak ada perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat, sehingga alasan Penggugat yang ingin meminta pengembalian dana dengan didasarkan pada gugatan wanprestasi a quo tidaklah dapat dibenarkan, karena relokasi tersebut adalah baru merupakan rencana yang sampai saat ini belum ada keputusannya, sehingga Penggugat masih wajib dan tetap harus melakukan pembayaran dan segera melunasi nilai outstanding yang ada;
15. Bahwa, Berdasarkan Pasal 1 angka 10 huruf a,b dan c pada perjanjian jual beli tanggal 28 Juli 2018 bila Penggugat menginginkan pembatalan perjanjian maka semestinya dana yang sudah masuk menjadi hangus, namun karena kondisi pandemi saat ini Tergugat masih memberikan kebijakan yaitu pengembalian dana tersebut dapat kami lakukan artinya tidak hangus namun dengan catatan dipotong 30% dari nilai yang sudah masuk dan hal tersebut sudah pernah disampaikan kepada Penggugat pada saat bertemu dengan Tergugat secara lisan, karena Tergugat juga sudah mengeluarkan biaya-biaya terkait keperluan Penggugat dengan Tergugat seperti biaya administrasi, Marketing fee, dll.
16. Bahwa, Kami tidak berkebaratan untuk mengembalikan dana yang sudah masuk namun dengan catatan dipotong 30% yaitu dengan rincian Rp84.000.000,00 - 30% yaitu Rp84.000.000,00 - Rp25.200.000,00 = Rp58.800.000,00 (lima puluh delapan juta delapan ratus ribu rupiah) karena ketika akad istishna' ditandatangani maka ada biaya-biaya yang harus dikeluarkan oleh Tergugat yaitu biaya marketing fee, bea meterai dan biaya administrasi lainnya, namun untuk menghindari kerugian kedua belah pihak maka kami mohon selanjutnya Yang Mulia Hakim pemeriksa



perkara dapat memutuskan masing-masing pihak agar memenuhi prestasinya masing-masing.

17. Bahwa, Mengenai kerugian Materiil sebesar Rp84.000.000,00 (delapan puluh empat juta rupiah) yang didalilkan oleh Penggugat adalah tidak benar karena uang tersebut adalah pembayaran cicilan satu unit rumah bukan merupakan piutang Penggugat terhadap Tergugat, sehingga kami mohon kepada yang mulia untuk menolak dalil Penggugat dan selanjutnya memutuskan masing-masing pihak agar memenuhi prestasinya masing-masing;
18. Bahwa, Begitu pula dengan kerugian immateriil berupa biaya jasa advokat dll, tidak dapat dibenarkan menurut hukum Acara Perdata karena tidak ada kewajiban setiap pihak didalam mengajukan Perkara harus didampingi kuasa hukum apalagi didalam gugatan Sederhana Kuasa Hukum hanya bersifat mendampingi Prinsipal. Oleh karenanya kami mohon agar permintaan Penggugat mengenai kerugian Immateriil ditolak;
19. Bahwa, Dalil Penggugat pada point 26 adalah merupakan dalil yang tidak benar dan mengada-ada karena rencana pindah tempat unit tersebut adalah dari Blok I ke Blok B bukan ke Blok L seperti yang didalilkan Penggugat karena faktanya tidak ada Blok L pada site Plan yang kami tawarkan kepada Penggugat, sebenarnya Penggugat saat itu memilih Blok B namun tidak pernah ada kabar lagi dan tiba-tiba kami menerima surat somasi dari kuasanya;
20. Bahwa, Berdasarkan fakta-fakta dan penjelasan diatas dikaitkan dengan alat bukti yang dilampirkan oleh Penggugat ternyata tidak ada satupun Surat dari Tergugat yang memutuskan bahwa relokasi sudah terjadi yang sifatnya final keputusan sepihak dari Tergugat, jadi fakta ini semakin mempertegas bahwa gugatan sederhana wanpretasi yang diajukan oleh Penggugat untuk membatalkan perjanjian adalah tidak tepat dan terlalu terburu-buru karena faktanya tidak ada keputusan dari Tergugat untuk merelokasi unit tersebut karena tidak ada pembicaraan berlanjut dengan Penggugat, artinya jika Penggugat memang tetap menginginkan pembatalan perjanjian, maka Penggugat wajib mengajukan gugatan

Pembatalan perjanjian dalam lingkup Perdata biasa ke Pengadilan Agama Cibinong bukan mengajukan gugatan sederhana wanprestasi seperti dalam perkara a quo;

Sebagaimana bukti dan fakta-fakta tersebut diatas maka kami mohon agar Yang Mulia Hakim Pemeriksa Perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat ditolak karena tidak ada perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena tidak masuk dalam ruang lingkup Gugatan Sederhana;

Berdasarkan bukti-bukti dan keterangan sesuai fakta yang telah diuraikan dengan sangat gamblang dan jelas diatas, maka Tergugat memohon kepada Yang Mulia Hakim pemeriksa perkara a quo untuk sudi kiranya dan berkenan memeriksa, pertimbangkan serta memberi keputusan sebagai berikut :

#### **Mengadili**

- Menolak gugatan Penggugat secara keseluruhan:
- Menerima dalil-dalil Tergugat secara keseluruhan:
- Menyatakan perkara a quo bukan masuk dalam ranah wanprestasi sehingga tidak dapat diperiksa dalam acara gugatan sederhana:
- Menyatakan, Perjanjian jual beli tersebut masih berlaku dan agar masing-masing para pihak patuh terhadap perjanjian Jual Beli Akad Istihna' yang sudah disepakati atau,
- Menyatakan, Tergugat untuk mengembalikan dana yang sudah masuk namun dengan dipotong 30 yaitu dengan rincian Rp84.000.000,00 - 30% yaitu Rp84.000.000,00 - Rp25.200.000 = Rp58.800.000,00 (lima puluh delapan juta delapan ratus ribu rupiah) dengan catatan apabila perjanjian tidak dilanjutkan,
- Menyatakan Tergugat tidak berkewajiban mengembalikan Uang sejumlah Rp84.000.000,00 (delapan puluh empat juta rupiah);
- Menolak Permintaan Ganti rugi Immateriil berupa biaya advokat, dil sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
- Membebankan biaya perkara kepada Penggugat.

Atau

Apabila pengadilan ini berpendapat lain, mohon kiranya keputusan yang seadil-adilnya. (Ex aequo et bono);

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atasnama Penggugat NIK 3276064410930001 tanggal 31 Oktober 2018, bukti tersebut telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, bukti P.1;
2. Fotokopi Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna) bertanggal 28 Juli 2018, bukti tersebut telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, bukti P.2;
3. Fotokopi kwitansi pembayaran *Booking Fee* tertanggal 28 Juli 2018, bukti tersebut telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, bukti P.3;
4. Fotokopi Rekening Koran Akun Bank BNI No. Rekening 0428074502 atasnama Penggugat, bukti tersebut telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, bukti P.4a;
5. Fotokopi Kartu Kontrol Konsumen atasnama Penggugat, sebagai bukti pembayaran cicilan rumah No. Kavling I 6 luas bangunan tipe 36 m<sup>2</sup> luas tanah 60 m<sup>2</sup>, bukti tersebut telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, bukti P-4b;
6. Fotokopi cetak tangkap layar telepon selular pintar (*Screenshot from Smartphone*) percakapan melalui aplikasi whatsapp, Fotokopi 5 lembar, bukti tersebut telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, bukti P-5;
7. Fotokopi *Siteplan* awal sesuai dengan objek perjanjian, fotokopi 1 lembar, bukti tersebut telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, bukti P-6a;
8. Fotokopi *Siteplan* perubahan yang tidak sesuai dengan objek perjanjian, fotokopi 1 lembar, bukti tersebut telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, bukti P-6b;

9. Fotokopi surat undangan pertemuan No : 030/BBR/SU/VII/2020, tertanggal 13 Juli 2020, membuktikan pembahasan agenda pembatalan akad atas unit rumah No. kavling I 6 luas bangunan tipe 36 m2 luas tanah 60 m2, fotokopi 1 lembar, bukti tersebut telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, bukti P-7;
10. Fotokopi surat dari tergugat perihal undangan pertemuan dengan nomor surat 026/BBR/SU/VII-2020 tertanggal 21 Juli 2020, membuktikan perihal penagihan pembayaran dan musyawarah relokasi unit, fotokopi 1 lembar P-8;
11. Fotokopi surat dari tergugat perihal undangan pertemuan dengan nomor surat 030/BBR/SU/VII-2020 tertanggal 29 Juli 2020, dengan isi surat agenda pembahasan relokasi unit hingga menemukan titik temu, fotokopi 1 lembar, bukti tersebut telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, bukti P-9;
12. Fotokopi surat penggugat tertanggal 17 Spetember 2020 membuktikan surat tanggapan dan tanggapan atas pertemuan 23 Agustus 2020 antara penggugat dengan Tergugat, fotokopi 1 lembar, bukti tersebut telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, bukti P-10;
13. Fotokopi Surat Somasi 1 (pertama)/Teguran 1 (pertama), membuktikan teguran pertama dan menyatakan perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh tergugat, fotokopi 1 berkas, bukti tersebut telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, bukti P-11;
14. Fotokopi Surat Tanggapan Tergugat atas Somasi 1 (pertama)/Teguran 1 (pertama) dengan nomor surat 006/BBR/XII-2020 tertanggal 8 Desember 2020, membuktikan dalam isinya tidak menanggapi somasi 1 melainkan membuat undangan mediasi dengan sepihak tanpa konfirmasi terlebih dahulu terkait waktu dan tempat mediasi, fotokopi 1 berkas, bukti tersebut telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, bukti P-12;
15. Foto Surat dari tergugat perihal perubahan penggunaan materai dengan nomor surat 001/BBR/I-2021 tertanggal 4 Januari 2021, bukti tersebut telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, bukti P-13;

16. Fotokopi Somasi II (kedua)/Teguran II (kedua) dari Penggugat, tertanggal 24 Februari 2021, membuktikan teguran kedua secara tertulis untuk segera tergugat menyelesaikan kewajibannya atas kerugian yang di derita penggugat, fotokopi 1 berkas, bukti tersebut telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, bukti P-14a;
17. Fotokopi tanda kirim Somasi II (kedua)/Teguran II (kedua), membuktikan surat telah di kirimkan, fotokopi 1 lembar, bukti tersebut telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, bukti P-14b;
18. Fotokopi dari kopi tanda terima Somasi II (kedua)/Teguran II (kedua), membuktikan surat telah diterima Tergugat, fotokopi 1 lembar, bukti tersebut telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan kopinya, bukti P-14c;
19. Fotokopi Somasi III (tiga) dan terakhir dari Penggugat, membuktikan teguran terakhir kepada tergugat untuk segera menyelesaikan kewajibannya, fotokopi 1 (satu) berkas, bukti tersebut telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, bukti P-15a;
20. Fotokopi print out scan tanda kirim Somasi Somasi 3 (tiga) dan terakhir, membuktikan surat telah di kirimkan, fotokopi 1 (satu) lembar, bukti tersebut telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan scannannya, bukti P-15b;
21. Fotokopi dari kopi tanda terima Somasi 3 (tiga) dan terakhir, membuktikan surat telah diterima Tergugat, fotokopi 1 (satu) lembar, bukti tersebut telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan kopinya, bukti P-15c;
22. Fotokopi Surat tanggapan Somasi III (ketiga) dan terakhir dengan nomor Surat : 017/S.Kel/BBR/III-2021, yang berisikan menuduh tidak membayar cicilan sementara tidak ada kesepakatan untuk melanjutkan perjanjian terhadap objek yang sudah berubah serta Tergugat menolak mengembalikan kerugian Penggugat, bukti tersebut telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, bukti P-16;

Bahwa bukti-bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan telah diperiksa atau dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh diberi tanda P.1 s/d P.16;

Bahwa atas bukti surat tersebut telah diperlihatkan kepada Tergugat dan Tergugat membenarkan bukti tersebut kecuali terkait bukti P.6 dan Tergugat menyatakan bahwa itu merupakan pembicaraan mengenai undangan untuk pertemuan rencana relokasi;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi bukti perjanjian akad istishna' tanggal 28 Juli 2018 antara Penggugat dengan Tergugat, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan telah diperiksa atau dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh diberi tanda bukti T.1;
2. Fotokopi site plan awal perumahan Bahtera Barokah Residence I, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan telah diperiksa atau dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh diberi tanda bukti T.2;
3. Fotokopi site plan saat ini Bahtera Barokah Residence I, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan telah diperiksa atau dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh diberi tanda bukti T.3;
4. Fotokopi berupa Brosur dan keterangan harga jual unit untuk Blok "B" yang lebih mahal dari harga unit pada blok "I", bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan telah diperiksa atau dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh diberi tanda bukti T.4;
5. Fotokopi berupa Kartu Kontrol Konsumen No Registrasi 044/BR1/1-6/7/2018 atasnama Mutiara Tadarus/Penggugat, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan telah diperiksa atau dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh diberi tanda bukti T.5;

6. Fotokopi print out copy scan surat elektronik perihal undangan pertemuan No. 026/BBR/SU/VII/2020 tanggal 21 Juli 2020, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan telah diperiksa atau dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh diberi tanda bukti T.6;
7. Fotokopi berupa print out scan surat undangan pertemuan No. 030/BBR/SU/VII/2020 tanggal 29 Juli 2020, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan telah diperiksa atau dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh diberi tanda bukti T.7
8. Fotokopi surat elektronik perihal tanggapan undangan pertemuan tanggal 4 Agustus 2020, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan telah diperiksa atau dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh diberi tanda bukti T.8;
9. Fotokopi screenshot chat WA antara Penggugat dengan Tergugat, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan telah diperiksa atau dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh diberi tanda bukti T.10;
10. Fotokopi surat somasi ke I/pertama No. 052/SS.1/ACP-LF/VIII/2020, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan telah diperiksa atau dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh diberi tanda bukti T.10;
11. Fotokopi surat 006/BBR/XII-2020 tanggal 08 Desember 2020 perihal tanggapan somasi pertama dan undangan mediasi, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan telah diperiksa atau dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh diberi tanda bukti T-11;
12. Fotokopi surat no. 013/SS.3/ACP.LF/VIII/2020 tanggal 12 Maret 2021 perihal somasi III dan terakhir, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan telah diperiksa atau dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh diberi tanda bukti T.12;

13. Fotokopi surat no. 017/S.Kel/BBR/III-2021 tanggal 15 Maret 2021 perihal somasi III dan terakhir, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dinazegelen pos dan telah diperiksa atau dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh diberi tanda bukti T-13;

Bahwa bukti surat tersebut diperlihatkan kepada Penggugat dan atas bukti Tergugat tersebut Penggugat tidak memberikan komentar;

Bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka ditunjuk segala sesuatu yang tercantum dalam berita acara persidangan perkara ini sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari isi putusan ini;

### **PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Menimbang, bahwa Hakim telah memeriksa Surat Kuasa Khusus Penggugat ternyata telah sesuai, oleh karena itu Hakim dapat menerima dan memberi izin kepada Kuasa Penggugat tersebut untuk beracara dalam perkara *aquo* mewakili Penggugat;

Menimbang, bahwa Hakim telah memeriksa Tergugat dalam kapasitasnya sebagai Direktur PT. Bahtera Barokah Residence sebagaimana akta pendirian PT. Bahtera Barokah Residence telah sesuai Pasal 98 ayat (1) dan 103 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, yang dalam hal ini didampingi oleh kuasa hukumnya sebagaimana surat kuasa khusus tertanggal 5 Juni 2021 oleh karena itu Hakim dapat menerima dan memberi izin kepada Tergugat dan kuasanya tersebut untuk beracara dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara, lebih dahulu akan dipertimbangkan kewenangan Pengadilan Agama Cibinong untuk memeriksa dan mengadili perkara *aquo*;

Menimbang, bahwa perkara yang diajukan Penggugat pada pokoknya adalah gugatan sederhana perkara sengketa ekonomi syariah, oleh karena itu, berdasarkan ketentuan Pasal 49 huruf (i) Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 50 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang



Peradilan Agama jo. Pasal 1 angka 6 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah, maka Pengadilan Agama berwenang menerima dan memeriksa perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Penggugat memilih domisili di alamat kuasa hukumnya di wilayah Kabupaten Bogor dan Tergugat bertempat tinggal di wilayah Kabupaten Bogor, berdasarkan ketentuan pasal 4 ayat (1) Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 dan terakhir diubah dengan Undang-undang Nomor 50 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama jo. Pasal 4 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2019 Tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 tahun 2015 Tentang Tatacara Penyelesaian Gugatan Sederhana, maka Pengadilan Agama Cibinong berwenang menerima dan memeriksa perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat memenuhi syarat-syarat untuk pengajuan gugatan sederhana sengketa ekonomi syariah sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 3 ayat (2) dan (3) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah jo. Pasal 3 dan 4 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2015 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2019 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana, maka perkara ini dapat diperiksa dan diselesaikan dengan tata cara berperkara secara sederhana;

Menimbang, bahwa Hakim telah berusaha mendamaikan Penggugat dan Tergugat sebagaimana maksud Pasal 130 HIR, akan tetapi tidak berhasil;

Menimbang, bahwa yang menjadi dalil-dalil pokok gugatan Penggugat adalah:

1. Penggugat dan Tergugat sepakat melakukan Perjanjian Pendahuluan Jual-Beli (Akad Istishna') dengan objek jual-beli rumah tinggal nomor kavling I 6, Type 36 M<sup>2</sup> (tiga puluh enam meter persegi) yang terletak di Bahtera Residence, Kp. Sawah Rt.003, Rw. 01 Ragajaya, Kecamatan Bojong Gede Kab. Bogor, Propinsi Jawa Barat dengan jumlah harga Rp. 265.000.000,- (dua ratus enam puluh lima juta rupiah PPJB (akad istishna') yang termasuk

biaya AJB, IMB, SHM PPJB (akad istishna') dengan cara pembayaran pada sebagai bagian dari uang muka *booking fee* sebesar 5 juta sebagai bukti keseriusan Penggugat membeli rumah tinggal nomor kavling I 6, Type 36 M<sup>2</sup> (tiga puluh enam meter persegi) yang terletak di Bahtera Residence, Kp. Sawah Rt.003, Rw. 01 Ragajaya, Kecamatan Bojong Gede Kab. Bogor, Propinsi Jawa Barat dan selanjutnya penjual menetapkan cicilan inden selama proses pengadaan rumah yang dibangun dengan cara cicilan selama 24 kali angsuran selama 24 bulan dengan rincian cicilan inden 24: Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah), dibayarkan setiap tanggal 30 dengan angsuran selama jangka waktu 96 (sembilan puluh enam) bulan;

2. Bahwa Penggugat telah melaksanakan kewajibannya sebagai pembeli yang ber-itikad baik dengan membayarkan *booking fee* dan melakukan pembayaran cicilan 19 (sembilan belas) kali kepada **PT Bahtera Barokah Residence** dengan rincian sebagai berikut :

- *Booking Fee* Rp. 5.000.000,- (Bukti P-3);
- Cicilan pertama s.d cicilan ke XIV dan cicilan XVIII, XIX Rp. 4.000.000,- x 16;  
=Rp. 64.000.000,- (enam puluh empat juta rupiah);
- Cicilan XV s.d cicilan XVII Rp. 5.000.000,- x 3 = Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah);

Total uang yang sudah dibayarkan **Rp. 84.000.000,- (delapan puluh empat juta rupiah);**

3. Bahwa Penggugat mendapatkan informasi dari percakapan grup aplikasi *whatsapp* mengenai perubahan *site plan*, yang langsung di konfirmasi kepada pihak PT Bahtera Barokah Residence melalui via percakapan *chat* Whatsapp, ternyata hal tersebut benar dilakukannya relokasi tanpa pemberitahuan sebelumnya;
  4. Bahwa Penggugat sudah melakukan somasi kepada Tergugat;
  5. Bahwa Kerugian Materiil yang diderita Penggugat atas perubahan objek PPJB (akad istishna) secara sepihak oleh Tergugat adalah sebagai berikut :
- *Booking Fee* Rp. 5.000.000,-;

- Cicilan pertama s.d cicilan ke XIV dan cicilan XVIII, XIX Rp. 4.000.000,- x 16;  
=Rp. 64.000.000,- (enam puluh empat juta rupiah);
  - Cicilan XV s.d cicilan XVII Rp. 5.000.000,- x 3 = Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah);
- Total uang yang sudah dibayarkan **Rp. 84.000.000,- (delapan puluh empat juta rupiah);**

6. Bahwa Kerugian Immateriil yang dialami oleh Penggugat adalah sebagai berikut :

Biaya Proses Penyelesaian awal hingga ke Pengadilan Agama (kerugian waktu dan tenaga) + Jasa Advokat (kuasa hukum) Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);

7. Bahwa Jumlah Kerugian Materiil dan Immateriil yang dialami Penggugat sesuai poin 19 dan poin 20 diatas adalah sebagai berikut :

Rp. 84.000.000 + Rp. 30.000.000 = **Rp. 114.000.000,- (seratus empat belas juta rupiah);**

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat di atas, Tergugat telah menyampaikan jawabannya secara tertulis mengakui poin angka 1 di atas yaitu Penggugat dan Tergugat sepakat melakukan Perjanjian Pendahuluan Jual-Beli (Akad Istishna') dengan objek jual-beli rumah tinggal nomor kavling I 6, Type 36 M<sup>2</sup> (tiga puluh enam meter persegi) yang terletak di Bahtera Residence, Kp. Sawah Rt.003, Rw. 01 Ragajaya, Kecamatan Bojong Gede Kab. Bogor, Propinsi Jawa Barat dengan jumlah harga Rp. 265.000.000,- (dua ratus enam puluh lima juta rupiah, PPJB (akad istishna') yang termasuk biaya AJB, IMB, SHM PPJB (akad istishna') dengan cara pembayaran pada sebagai bagian dari uang muka *booking fee* sebesar 5 juta sebagai bukti keseriusan Penggugat membeli rumah tinggal nomor kavling I 6, Type 36 M<sup>2</sup> (tiga puluh enam meter persegi) yang terletak di Bahtera Residence, Kp. Sawah Rt.003, Rw. 01 Ragajaya, Kecamatan Bojong Gede Kab. Bogor, Propinsi Jawa Barat dan selanjutnya penjual menetapkan cicilan inden selama proses pengadaan rumah yang dibangun dengan cara cicilan selama 24 kali angsuran selama 24 bulan dengan rincian

cicilan inden 24: Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah), dibayarkan setiap tanggal 30 dengan angsuran selama jangka waktu 96 (sembilan puluh enam) bulan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1925 KUHPer jo. Pasal 174 HIR, pengakuan mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang sempurna, mengikat dan menentukan (*volleding, bindende en beslissende, bewijskracht*), karenanya poin 1 di atas harus dinyatakan terbukti;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas dari proses jawab-menjawab ditemukan fakta sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dengan Tergugat telah melakukan akad pembiayaan dengan akad istisna' sebagaimana Perjanjian Pendahuluan Jual beli (Akad Istishna') Bahtera Residence tertanggal 28 Juli 2018 atas rumah tinggal No. Kavling I 6 Type 36 M<sup>2</sup> LT 60 M<sup>2</sup> sejumlah Rp. 265.000.000,00 (dua ratus enam puluh lima juta rupiah) yang meliputi biaya AJB, IMB dan SHM;
2. Bahwa Penggugat dan Tergugat sepakat pembayaran dana sebesar Rp265.000.000,00 (dua ratus enam puluh lima juta rupiah) dengan booking fee sebesar Rp5.000.000,- yang dibayarkan tanggal 15 Juli 2018 dan cicilan inden selama proses pengadaan rumah dengan cara cicilan selama 24 kali angsuran selama 24 bulan masing-masing sejumlah Rp4.000.000,- (empat juta rupiah) dan dibayarkan setiap tanggal 30 dan sisa harga jual dilakukan secara kredit sejak bulan ke 25 dengan angsuran selama jangka waktu 96 bulan (8 tahun) setiap bulannya sebesar Rp1.760.417,- (satu juta tujuh ratus enam puluh ribu empat ratus tujuh belas rupiah);
3. Bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran secara angsuran kepada Tergugat yang totalnya berjumlah Rp84.000.000,- (delapan puluh empat juta rupiah);

Menimbang, bahwa selain pengakuan tersebut, Tergugat juga membantah dalil-dalil gugatan Penggugat yang lainnya yaitu terkait wanprestasi dan adanya outstanding Penggugat serta relokasi dan Tergugat menyatakan bahwa relokasi baru sebatas wacana, oleh karena itu Penggugat dibebani wajib bukti;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatan tersebut, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat P.1 s/d P.16;

Menimbang, bahwa bukti P.1 s/d P.14b, P.15a dan P.16 yang merupakan akta autentik, bermeterai cukup, telah dicap pos (nazegeleen) dan sesuai dengan aslinya, bukti P.14c, bukti P.15b dan bukti P.15c adalah kopi dari kopi/screenshot namun diakui oleh Tergugat, bukti-bukti tersebut telah sesuai dengan maksud Pasal 3 ayat (1) huruf b Undang-Undang No. 10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai, maka alat bukti tersebut harus dinyatakan sah dan berharga oleh karenanya dapat diterima sebagai alat bukti, isi bukti tersebut relevan dengan dalil yang hendak dibuktikan oleh Penggugat, sehingga telah memenuhi syarat materil, maka bukti P.1 s/d P.14b, P.15a dan P.16 sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti P.1 berupa fotokopi Kartu Tanda Penduduk atasnama Penggugat sebagaimana dalam identitas Penggugat diatas, yang telah memilih domisili hukum di alamat kuasanya, Hakim berpendapat bukti P.1 patut untuk dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa bukti P.2, P.3, P.4a, dan P.4b untuk membuktikan dalil-dalil gugatan Penggugat yang telah diakui oleh Tergugat sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, karenanya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.5 berupa chat WA yang menunjukkan adanya rencana relokasi, bukti P.6a dan P.6b berupa site plan lama dan baru, terbukti bahwa Tergugat telah melakukan relokasi lahan perumahan yang dipesan oleh Penggugat sebagaimana dalam akad;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.7, P.8 dan P.9 berupa surat undangan pertemuan antara PT. Bahtera Barokah Residence (Tergugat) dengan Penggugat untuk membicarakan pembatalan akad, pembayaran outstanding dan relokasi unit membuktikan bahwa adanya relokasi yang dilakukan oleh PT. Bahtera Barokah Residence (Tergugat);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.10 berupa surat permohonan informasi dan klarifikasi dari Penggugat kepada PT. Bahtera Barokah Residence (Tergugat) tertanggal 17 September 2020, dari bukti tersebut diperoleh fakta bahwa Penggugat belum menerima informasi secara resmi perihal relokasi yang

dilakukan oleh PT. Bahtera Barokah Residence (Tergugat);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat mengajukan alat bukti T.1 sampai dengan T.13 yang merupakan akta autentik, bermeterai cukup, telah dicap pos (nazegelelen) dan sesuai dengan aslinya, bukti-bukti tersebut telah sesuai dengan maksud Pasal 3 ayat (1) huruf b Undang-Undang No. 10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai, maka alat bukti tersebut harus dinyatakan sah dan berharga oleh karenanya dapat diterima sebagai alat bukti, isi bukti tersebut relevan dengan dalil yang hendak dibuktikan oleh Penggugat, sehingga telah memenuhi syarat materil, maka bukti T.1 s/d T.13 sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.1 berupa perjanjian akad istishna' tanggal 28 Juli 2018 (*Tergugat salah menulis tahun, tertulis 28 Jun 2020*) antara Penggugat dengan Tergugat terbukti antara Tergugat dan Penggugat telah terjadi kesepakatan atas pembelian satu unit rumah tinggal rumah tinggal nomor kavling I 6, Type 36 M<sup>2</sup> (tiga puluh enam meter persegi) yang terletak di Bahtera Residence, Kp. Sawah Rt.003, Rw. 01 Ragajaya, Kecamatan Bojong Gede Kab. Bogor, Propinsi Jawa Barat dengan jumlah harga Rp. 265.000.000,- (dua ratus enam puluh lima juta rupiah, PPJB (akad istishna') yang termasuk biaya AJB, IMB, SHM PPJB (akad istishna') dengan cara pembayaran pada sebagai bagian dari uang muka *booking fee* sebesar 5 juta sebagai bukti keseriusan Penggugat membeli rumah tinggal nomor kavling I 6, Type 36 M<sup>2</sup> (tiga puluh enam meter persegi) yang terletak di Bahtera Residence, Kp. Sawah Rt.003, Rw. 01 Ragajaya, Kecamatan Bojong Gede Kab. Bogor, Propinsi Jawa Barat dan selanjutnya penjual menetapkan cicilan inden selama proses pengadaan rumah yang dibangun dengan cara cicilan selama 24 kali angsuran selama 24 bulan dengan rincian cicilan inden 24: Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah), dibayarkan setiap tanggal 30 dengan angsuran selama jangka waktu 96 (sembilan puluh enam) bulan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.2 berupa site plan awal menunjukkan posisi rumah yang dipesan Penggugat sebagaimana dalam akad istishna' di perumahan Bahtera Barokah Residence yaitu kavling I.6;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.3 berupa site plan saat ini perumahan Bahtera Barokah Residence yang menggambarkan posisi lokasi rumah di perumahan Bahtera Barokah Residence saat ini, telah mengalami perubahan dan tidak sama dengan site plan awal karena adanya permasalahan dengan perizinan di lokasi sebagaimana site plan awal;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Hakim berpendapat bahwa pengalihan lokasi rumah tinggal pesanan Penggugat terhadap Tergugat dari kavling I 6 ke lokasi lain di area perumahan Bahtera Barokah Residence telah menyimpangi aturan yang telah disepakati sebagaimana akad istishna' tanggal 28 Juli 2018;

Menimbang, bahwa Tergugat menyatakan bahwa Penggugat mempunyai outstanding sebagaimana bukti T.5 yang totalnya berjumlah Rp32.375.000,- (tiga puluh dua juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dan dengan adanya outstanding tersebut Penggugat membatalkan akad yang telah disepakati antara Tergugat dan Penggugat, Tergugat berpendapat bahwa Penggugat lah yang nyata-nyata melakukan wanprestasi, Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pernyataan Tergugat yang mendalilkan bahwa Penggugat mempunyai outstanding yang totalnya berjumlah Rp32.375.000,- (tiga puluh dua juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) sementara objek yang diperjanjikan antara Penggugat dengan Tergugat sudah nyata-nyata berubah sebagaimana bukti T.3, Hakim berpendapat bahwa hal tersebut semata-mata adalah pembelaan diri dari pihak Tergugat (PT Bahtera Barokah Residence) karena Tergugat tidak bisa membangun di lokasi sebagaimana diperjanjikan;

Menimbang, bahwa Tergugat juga menyatakan dalam jawabannya bahwa Tergugat menawarkan kepada Penggugat relokasi dari blok I 6 ke blok B yang posisinya lebih strategis dan harganya lebih mahal sebagaimana bukti T.4 dan Tergugat juga menyatakan bahwa Penggugat menyetujuinya, Hakim menilai bahwa tindakan Tergugat tersebut semata-mata karena Tergugat tidak bisa membangun rumah tinggal sebagaimana pesanan Penggugat dalam akad istishna' antara Tergugat dan Penggugat tanggal 28 Juli 2018, sementara persetujuan Penggugat siap direlokasi ke lokasi yang baru sebagaimana

didalilkan Tergugat dalam jawabannya yaitu di kavling B tidak didukung oleh bukti-bukti yang cukup selain bukti T.10;

Menimbang, bahwa Tergugat juga menyatakan bahwa relokasi dari kavling I 6 ke kavling B adalaah merupakan rencana dan oleh karena relokasi itu baru tahap rencana maka bukan termasuk wanprestasi karena belum terjadi. Namun demikian sebagaimana telah dipertimbangkan terdahulu bahwa lokasi kavling I 6 sebagaimana akad istishna' antara Tergugat dan Penggugat tanggal 28 Juli 2018 sampai saat ini belum bisa dibangun rumah tinggal dan telah terjadi perubahan site plan sebagaimana dikuatan oleh bukti T.3;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.5, P.3, P.4a dan P.4b dan pengakuan Tergugat total angsuran untuk pembelian satu unit rumah berikut tanahnya di kavling I 6 yang telah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat sejumlah Rp.84.000.000,- (delapan puluh empat juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat Penggugat dan Tergugat yang telah dipertimbangkan di atas, terbukti fakta kejadian sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran secara angsuran untuk pembelian satu unit rumah berikut tanahnya d kavling I 6 perumahan Bahtera Barokah Residence dan total uang yang telah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat sejumlah Rp. 84.000.000,- (delapan puluh empat juta rupiah);
2. Bahwa telah terjadi relokasi atau perubahan site plan perumahan Bahtera Barokah Residence dari site plan lama ke site plan baru;
3. Bahwa pada site plan baru lokasi kavling I 6 sebagaimana dipesan oleh Penggugat dengan akad tanggal 28 Juli 2018 tidak dibangun unit perumahan karena lokasi tersebut bermasalah;

Menimbang, bahwa berdasarkan semua fakta-fakta kejadian tersebut di atas Hakim mempertimbangkan petitum Penggugat satu persatu sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kesatu akan dipertimbangkan setelah mempertimbangkan petitum lainnya;



Menimbang, bahwa mengenai petitum kedua dan ketiga karena petitum tersebut maksudnya senada, Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas oleh karena akad istishna' yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat dinyatakan sah, maka sesuai Pasal 44 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah jo. Pasal 1338 KUHPerdara, akad tersebut berlaku sebagai nash syari'ah atau undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok masalah dalam perkara a quo adalah bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat telah melakukan wanprestasi sehubungan dengan adanya relokasi rumah pesanan Penggugat sebagaimana akad istishna' tertanggal 28 Juli 2018;

Menimbang, bahwa sebagaimana akad istishna' tersebut Penggugat dan Tergugat sepakat melakukan Perjanjian Pendahuluan Jual-Beli (Akad Istishna') dengan objek jual-beli rumah tinggal nomor kavling I 6, Type 36 M<sup>2</sup> (tiga puluh enam meter persegi) yang terletak di Bahtera Residence, Kp. Sawah Rt.003, Rw. 01 Ragajaya, Kecamatan Bojong Gede Kab. Bogor, Propinsi Jawa Barat dengan jumlah harga Rp. 265.000.000,- (dua ratus enam puluh lima juta rupiah); (bukti P-2) PPJB (akad istishna') Pasal 3 angka 1;

Menimbang, bahwa istishna' berdasarkan fatwa DSN Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 yang diambil alih menjadi pendapat Hakim, adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan yang disepakati antara pemesan (pembeli, mustashni') dan penjual (pembuat, shani');

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam akad Penggugat memesan kepada Tergugat untuk dibangun rumah tinggal di kavling I 6 sebagaimana bukti P.6 dan T.2 (site plan lama) dan selanjutnya seiring berjalannya waktu Tergugat melakukan relokasi sebagaimana bukti P.6b dan bukti T.3 (site plan baru) dan di site plan tersebut tidak ada rumah yang akan dibangun dilokasi sebagaimana pesanan Penggugat yaitu di kavling I 6, walaupun kavling I 6 dalam site plan baru ada, namun tempatnya bukan sebagaimana site plan awal sebagaimana akad;

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 36 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Pihak dapat dianggap melakukan ingkar janji, apabila karena kesalahannya:

- a. tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya;
- b. melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat; atau
- d. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut Hakim menilai bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi yaitu dengan tidak melakukan apa yang dijanjikan sebagaimana dalam akad istishna' tanggal 28 Juli 2018;

Menimbang, bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 37 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah jo. 1238 KUHPerdara dalam kasus wanprestasi harus didahului dengan somasi atau teguran atau peringatan agar kreditur (Tergugat) memenuhi prestasi yang diperjanjikan;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengirimkan somasi sebanyak 3 kali sebagaimana bukti P.11, P.14a, dan P.15a, dan Tergugat menyatakan yang diterima hanya dua yaitu bukti T.10 dan bukti T.12 yang ditanggapi oleh Tergugat dengan bukti T.11 dan T.12;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak membuktikan telah tidak sampainya somasi kedua sementara Penggugat telah membuktikan adanya surat somasi kedua yang dikirim Penggugat kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka Hakim berpendapat bahwa petitum kedua dan ketiga gugatan Penggugat patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum keempat Penggugat yaitu menghukum Tergugat untuk mengembalikan sejumlah dana sebesar Rp84.000.000 (delapan puluh empat juta rupiah) uang hak milik Penggugat yang dikuasai Tergugat, Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dimuka bahwa Tergugat mengakui jumlah uang yang telah disetorkan Penggugat kepada Tergugat sejumlah Rp84.000.000,- (delapan puluh empat juta rupiah) yang terdiri dari booking fee Rp.5.000.000- (lima juta rupiah), cicilan pertama s.d cicilan ke XIV dan cicilan XVIII, XIX Rp4.000.000,- x 16=Rp. 64.000.000,- (enam

puluh empat juta rupiah) dan cicilan XV s.d cicilan XVII Rp5.000.000,- x 3 = Rp15.000.000,- (lima belas juta rupiah);

Menimbang, bahwa Tergugat menyatakan dalam jawabannya bahwa Tergugat tidak berkeberatan untuk mengembalikan dana yang sudah masuk namun dengan catatan dipotong 30% yaitu dengan rincian Rp.84.000.000,00 - 30% yaitu Rp84.000.000,00 - Rp25.200.000,00 = Rp58.800.000,00 (lima puluh delapan juta delapan ratus ribu rupiah) karena ketika akad istishna' ditandatangani maka ada biaya-biaya yang harus dikeluarkan oleh Tergugat yaitu biaya marketing fee, bea meterai dan biaya administrasi lainnya;

Menimbang, bahwa tuntutan Tergugat untuk memotong 30 % dari uang yang telah disetorkan Penggugat sebesar Rp84.000.000,- (delapan puluh empat juta rupiah) untuk kepentingan biaya-biaya yang harus dikeluarkan oleh Tergugat yaitu biaya marketing fee, bea meterai dan biaya administrasi lainnya tidak ada dasar hukumnya dan tidak pula diperjanjikan dalam akad istishna' yang Tergugat dan Penggugat buat tertanggal 28 Juli 2018;

Menimbang, bahwa Hakim mengemukakan pendapat para pakar yang diambil menjadi pendapat hakim bahwa hukum perjanjian dalam Islam menekankan perlunya keseimbangan dalam perjanjian. Keseimbangan ini dapat berupa keseimbangan antara yang diberikan dengan yang diterima maupun keseimbangan dalam memikul resiko, dan asas kemaslahatan dimaksudkan agar akad yang dibuat oleh para pihak bertujuan untuk mewujudkan kemaslahatan bagi mereka dan tidak boleh menimbulkan kerugian (*mudharat*) atau keadaan yang memberatkan (*masyyaqqoh*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut tuntutan Tergugat untuk memotong 30 % dari uang yang telah disetorkan Penggugat sebesar Rp84.000.000,- (delapan puluh empat juta rupiah) untuk kepentingan biaya-biaya yang harus dikeluarkan oleh Tergugat yaitu biaya marketing fee, bea meterai dan biaya administrasi lainnya tidak ada dasar hukumnya dan tidak pula diperjanjikan dalam akad istishna' tertanggal 28 Juli 2018 antara Penggugat dan Tergugat, Hakim menilai tuntutan Tergugat tersebut tidak ada dasar hukumnya oleh karenanya patut ditolak;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dimuka bahwa Penggugat telah membayar kepada Tergugat angsuran pembelian satu unit rumah tinggal berikut tanahnya yang totalnya berjumlah Rp.84.000.000,- (delapan puluh empat juta rupiah) hal mana diakui oleh Tergugat dalam jawabannya dan dikuatkan oleh bukti T.5;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan-pertimbangan tersebut Hakim berpendapat bahwa uang yang harus dikembalikan Tergugat kepada Penggugat adalah sejumlah uang yang disetorkan Penggugat kepada Tergugat yaitu Rp.84.000.000,- (delapan puluh empat juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, oleh karena tuntutan Penggugat dikabulkan dengan nominal Rp84.000.000,- (delapan puluh empat juta rupiah) sebagaimana yang dituntut oleh Penggugat, maka Hakim menilai petitum keempat gugatan Penggugat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum kelima yaitu menghukum Tergugat membayar kerugian immateriil yang diderita Penggugat berupa biaya proses Penyelesaian awal hingga ke Pengadilan Agama (kerugian waktu dan tenaga) + Jasa Advokat (kuasa hukum) Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor Register 635 K /Sip/1973 tanggal 4 Juli 1974 yang diambil alih menjadi pendapat Hakim yang menyatakan bahwa biaya mengenai honorarium Advokat tidak ada sesuatu peraturan dalam HIR yang mengharuskan seorang berperkara ini minta bantuan dari seorang pengacara, maka upah tersebut tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan, oleh sebab mana gugatan tersebut harus ditolak, Hakim berpendapat petitum kelima gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, oleh karena tidak seluruhnya petitum gugatan Penggugat dikabulkan, maka petitum kesatu gugatan Penggugat patut dikabulkan sebagian dan ditolak sebagian yang lainnya;

Menimbang, bahwa Hakim berpendapat berkaitan dengan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat yang menurut Hakim tidak relevan dengan pokok sengketa perkara ini patut dikesampingkan untuk tidak dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat berada di pihak yang kalah sebagaimana disebutkan dalam pasal 181 HIR barangsiapa dikalahkan dengan keputusan hakim, akan dihukum pula membayar biaya perkara, maka seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini harus dibebankan kepada Tergugat dan oleh karenanya Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa segala hal yang tidak dipertimbangkan harus dinyatakan dikesampingkan;

Memperhatikan, Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2015 jo. Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2019 Tentang Perubahan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2015 Tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana serta ketentuan-ketentuan hukum lainnya;

#### **M E N G A D I L I**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan demi hukum perbuatan Tergugat, wanprestasi kepada Penggugat;
3. Menghukum Tergugat **untuk mengembalikan sejumlah dana sebesar Rp. 84.000.000 (delapan puluh empat juta rupiah)** kepada Penggugat uang hak milik Penggugat yang dikuasai Tergugat;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp260.000,- (dua ratus enam puluh ribu rupiah);
5. Menolak gugatan Penggugat yang lainnya;

Demikian diputuskan pada hari Jum'at, tanggal 25 Juni 2021 Masehi bertepatan dengan tanggal 14 Dzulqoidah 1442 Hijriyah oleh Uu Lukmanul Hakim, S.Ag., S.H., sebagai Hakim yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Agama Cibinong Nomor 03/Pdt.G.S/2021/PA.Cbn tanggal 28 Mei 2021, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Hakim tersebut

dengan dibantu oleh Abdullah Asad, S.H. sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Penggugat dan kuasanya dan Kuasa Tergugat;

Panitera Pengganti,

Hakim Pemeriksa,

**Abdullah Asad, S.H.**

**Uu Lukmanul Hakim, S.Ag., S.H.**

Perincian biaya :

- Pendaftaran	: Rp	30.000,-
- Biaya Proses	: Rp	60.000,-
- Panggilan	: Rp	130.000,-
- PNBP Panggilan	: Rp	20.000,-
- Redaksi	: Rp	10.000,-
- Meterai	: Rp	<u>10.000,-</u>

J u m l a h: Rp Rp. 260.000,-

*(dua ratus enam puluh ribu rupiah)*