

PUTUSAN

Nomor 171/Pdt.G/2022/PTA. JK

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA PENGADILAN TINGGI AGAMA DKI JAKARTA

Memeriksa dan mengadili perkara **gugatan ekonomi syari'ah** dalam tingkat banding, majelis hakim telah memutuskan perkara antara :

dr. Mellya Sandriani binti Gummyadi, tempat tanggal dan lahir Bandung, 9 Agustus 1977, agama Islam, pekerjaan dokter, pendidikan Strata-1, tempat kediaman di Jalan Cakrawala, Nomor 19, RT004, RW005, Kelurahan Cirangrang, Kecamatan Babakan Ciparay, Kota Bandung, telah memberikan kuasa kepada Dr. Ir. D. Romi Sihombing, S.H., M.H., CLI. dan Hendra Gumira, S.H., Advokat dan Konsultas Hukum dan Liquidator pada Kantor Hukum Romi Sihombing & Rekan, beralamat di Jalan Margaluyu Indah Residence, Blok A, Nomor 19, Kelurahan Margasari, Kecamatan Buah Batu, Kota Bandung, yang dapat bertindak baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama. Dan telah memilih domisili pada alamat tersebut. Berdasarkan Surat Kuasa tanggal 1 Agustus 2022, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 1626/SK/08/2022 tanggal 3 Agustus 2022. Semula sebagai Penggugat sekarang **Pembanding;**

melawan

1. **PT Bank OCBC NISP Cabang Bandung**, tempat kedudukan di Jalan Taman Cibeunying Selatan, Nomor 31, Kelurahan Cihapit, Kecamatan Bandung Watan, Kota Bandung, c.q. PT Bank OCBC NISP Pusat, berkedudukan dan berkantor Pusat di Jalan Prof. Dr. Satrio, Nomor 25, Gedung OCBC NISP

Tower, Jakarta Selatan. Dalam hal ini diwakili oleh **Parwati Surjaudaja** dan **Joseph Chan Fook Onn**, bertindak dalam jabatannya masing-masing sebagai presiden direktur dan direktur, sehingga secara bersama-sama dan mewakili direksi, dari dan oleh karenanya berwenang untuk dan atas nama PT Bank OCBC NISP Tbk., selanjutnya memberikan kuasa kepada **Linda Arie Chrietine Adam** dalam jabatannya selaku Asset Recovery Management Division Head pada PT Bank OCBC NISP Tbk., bertindak mewakili direksi PT Bank OCBC NISP Tbk., berdasarkan Surat Kuasa Nomor 455/LIT-ARM/SK-DIR/XI/2018 tanggal 15 November 2018. Selanjutnya mensubstitusikan kuasa yang diperolehnya kepada **F.X. Tri Sumaryanto, S.H., M.H., J.P. Renanto Hasibuan, S.H., Chatarina Mundi Budi Swarsi, S.H, Supriyanti, S.H.**, adalah para Advokat pada Kantor Hukum *Law Offices* SGS Mandiri, beralamat Kantor di Gedung MTH Square, Lantai 2, Unit 0220, Jalan M.T. Haryono, Kav. 10, Jakarta Timur. Berdasarkan Surat Kuasa Nomor 994/LIT-ARM/SK/GP/VIII/2022 tanggal 26 Agustus 2022. Semula sebagai Tergugat I, sekarang sebagai **Terbanding I**;

- 2. Notaris Suryani, S.H., M. KN.**, tempat kedudukan Celebration Boulevard Balok AA 12, Nomor 60, Grand Wisata, Kelurahan Lambang Sari, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi. Semula sebagai Terugat II, sekarang sebagai **Terbanding II**;

Pengadilan Tinggi Agama tersebut;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara yang dimohonkan banding;

DUDUK PERKARA

Mengutip semua uraian yang termuat dalam Putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 898/Pdt.G/2022/PA.JS tanggal 25 Juli 2022

Masehi. bertepatan dengan tanggal 25 *Dzulhijjah* 1443 Hijriah yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membebaskan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp2.675.000.00 (dua juta enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Bahwa pada sidang pengucapan putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan tersebut, dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I tanpa hadirnya Tergugat II;

Bahwa terhadap putusan tersebut, pihak Penggugat untuk selanjutnya disebut Pemanding, telah mengajukan permohonan banding pada hari Rabu, tanggal 3 Agustus 2022, sebagaimana tercantum dalam Akta Permohonan Banding Nomor 898/Pdt.G/2022/PA.JS tanggal 3 Agustus 2022 Masehi, yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Selatan;

Bahwa permohonan banding Pemanding tersebut telah diberitahukan kepada pihak Tergugat I selanjutnya disebut Terbanding I melalui Kuasa Hukum Terbanding I melalui Kantor Kelurahan setempat tercatat Nomor 209/187/4 tanggal 23 Agustus 2022;

Bahwa permohonan banding Pemanding tersebut telah pula diberitahukan kepada Tergugat II selanjutnya disebut Terbanding II pada hari Kamis tanggal 11 Agustus 2011;

Bahwa selanjutnya pihak Pemanding telah mengajukan Memori Banding sebagaimana Tanda Terima Memori Banding Nomor 898/Pdt.G/2022/PA.JS tanggal 16 Agustus 2022, yang isi pokoknya sebagai berikut:

1. Menerima Memori Banding dari Pemanding;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 898/Pdt.G/2022/PA.JS tanggal 20 Juli 2022;

Bahwa Memori Banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak Terbanding I pada hari Selasa tanggal 30 Agustus 2022 dengan relaas Nomor 898/Pdt.G/2022/PA.JS;

Bahwa Memori Banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak Terbanding II melalui Pengadilan Agama Cikarang untuk meyerahkan Memori Banding tersebut kepada Terbanding II dengan surat pengantar Nomor W9-A4/5275/HK.05/8/2022 kepada a.n. Notaris Suryani, S.H., M.Kn. di tempat kedudukan Celebration Boulevard, Blok Aa 12, Nomor 60, Grand Wisata, Kelurahan Lambang Sari, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, pada tanggal 18 Agustus 2022;

Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Panitera Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 898/Pdt.G/2022/PA.JS tanggal 1 September 2022, menyatakan bahwa Surat Pengantar Nomor W9-A4/5279/HK.05/8/2022 tanggal 18 Agustus 2022, belum kembali;

Bahwa Kuasa Terbanding I telah mengajukan Susulan Kontra Memori Banding, sebagaimana Surat Pengantar Nomor W9-A4/5766/Hk.05/09/2022 tanggal 9 September 2022, yang diterima oleh Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta, tanggal, yang isi pokoknya sebagai berikut;

1. Menguatkan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 898/Pdt.G/2022/PA.JS yang dimohonkan banding;
2. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan ini;

Bahwa pihak Terbanding II tidak mengajukan Kontra Memori Banding sebagaimana Surat Keterangan Panitera Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 898/Pdt.G/2022/PA.JS tanggal 1 September 2022;

Bahwa Kuasa Hukum Pembanding telah diberitahukan untuk melakukan *inzage* sebagaimana Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding Nomor 898/Pdt.G/2022/PA.JS tanggal 9 Agustus 2022.

Bahwa Kuasa Hukum Terbanding I telah diberitahukan untuk memeriksa berkas perkara banding (*inzage*), dengan Relaas Pemberitahuan *Inzage* Nomor 898/Pdt.G/2022/PA.JS tanggal 30 Agustus 2022;

Bahwa Terbanding II telah diberitahukan untuk memeriksa berkas perkara banding (*inzage*), dengan Relas Pemberitahuan Untuk Memeriksa Berkas Perkara Banding (*inzage*) Nomor 898/Pdt.G/2022/PA.JS tanggal 11 Agustus 2022;

Bahwa Kuasa Hukum Pembanding tidak datang untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) sebagaimana Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 898/Pdt.G/2022/PA.JS tanggal 1 September 2022;

Bahwa Kuasa Terbanding I tidak datang untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) sebagaimana Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 898/Pdt.G/2022/PA.JS. tanggal 1 September 2022;

Bahwa Terbanding II tidak datang untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) sebagaimana Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 898/Pdt.G/2022/PA.JS. tanggal 1 September 2022;

Bahwa permohonan banding tersebut telah didaftar dalam register Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta Nomor 171/Pdt.G/2022/PTA.JK tanggal 22 September 2022;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Putusan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 898/Pdt.G/2022/PA.JS, dijatuhkan pada tanggal 25 Juli 2022 Masehi bertepatan dengan tanggal 25 *Dzulhijjah* 1443 Hijriah dalam sidang terbuka untuk umum yang dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat I, tanpa dihadiri Tergugat II;

Menimbang, bahwa atas putusan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan tersebut, Penggugat telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 3 Agustus 2022, dan permohonan banding tersebut telah diajukan masih dalam tenggat waktu banding 14 (empat belas) hari. Oleh karena itu berdasarkan Ketentuan Pasal 7 ayat (1) Undang-undang Nomor 20

Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, maka permohonan banding Pembanding secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari berkas perkara, yang terdiri dari Salinan Putusan, Berita Acara Sidang dan bukti-bukti terkait dengan perkara *a quo*, Majelis Hakim Pengadilan Agama DKI Jakarta berpendapat bahwa Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan telah maksimal berusaha mendamaikan Pembanding dengan Terbanding, baik dalam persidangan maupun melalui mediasi dengan Mediator, **Drs. H. Abdul Aziz, M.HI.**, namun tidak berhasil, sesuai Laporan Hasil Mediasi tanggal 31 Maret 2022. Dengan demikian pemeriksaan perkara *a quo* telah memenuhi ketentuan Pasal 130 HIR. dan Pasal 4 dan 7 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan;

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan, telah melakukan pertimbangan terkait eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, yaitu eksepsi *obccur libel*, karena gugatan yang diajukan oleh Pembanding tidak memenuhi syarat sebuah gugatan, dengan alasan:

1. Gugatan Pembanding adalah gugatan terkait wanprestasi dan bukan gugatan perbuatan melawan hukum, karena eksepsi tersebut adalah bermuara pada terjadinya hubungan hukum antara Pembanding selaku nasabah dengan Terbanding I selaku bank untuk membeli barang dengan menggunakan Akad *Musyarakah Mutanaqisoh* Nomor 358/CL/PY/MMQ/XII/2017 tertanggal 29 Januari 2018 dan Akad *Ijarah* Nomor 359/CL/IJARAH/XII/2017 tertanggal 29 Januari 2018 sejumlah Rp3.200.000.000,00 (tiga milyar dua ratus juta rupiah) untuk jangka waktu 180 bulan. Pembanding mempermasalahkan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* dan Akad *Ijarah* yang menurutnya telah melanggar syarat dan rukun suatu perjanjian, sehingga harus dinyatakan batal demi hukum. Di samping itu juga Terbanding II seorang Notaris di Bekasi bernama Suryani, S.H., M.Kn. yang telah menerbitkan Akad Perjanjian Penyelesaian Sebagian Fasilitas Pembiayaan Dengan Penyerahan Jaminan Secara Sukarela, Nomor 17 Tahun 2019 dan Akad Perjanjian Pengosongan, Nomor 20 Tahun 2019,

sehingga kedua akad tersebut mengandung cacat formil dan juga harus dinyatakan batal demi hukum;

2. Petitum gugatan Pembanding 2, 7 dan 8, tidak sejalan dengan posita gugatan, karena posita dalam gugatan Pembanding adalah bukan posita perbuatan melawa hukum, dan tidak ada juga diuraikan kerugian materil dan immateril dan juga *dwangsom*;

Menimbang, bahwa pihak Pembanding telah mengajukan jawaban bahwa gugatannya adalah benar gugatan perbuatan melawan hukum, karena adanya kesalahan, adanya kerugian dan adanya sebab akibat antara perbuatan Terbanding I dan Terbanding II dengan kerugian yang diderita oleh Pembanding;

Menimbang, bahwa apa yang telah dipertimbangkan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan dalam eksepsi telah tepat dan benar. Eksepsi Terbanding I memang memiliki keterkaitan langsung dengan perjanjian yang dilakukan oleh Pembanding dan Terbanding I antara nasabah dengan bank yang telah melakukan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Nomor 358/CL/PY/MMQ/XII/2017 tertanggal 29 Januari 2018 dan Akad *Ijarah*, Nomor 359/CL/IJARAH/XII/2017 tertanggal 29 Januari 2018 dan kemudian disusul dengan adanya Akad Perjanjian Penyelesaian Sebagian Fasilitas Pembiayaan Dengan Penyerahan Jaminan Secara Sukarela Nomor 17 Tahun 2019 dan Akad Perjanjian Pengosongan Nomor 20 Tahun 2019 yang dibuat oleh Notaris yang berkedudukan di Bekasi bernama Suryani, S.H., M.Kn. Apa yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan dalam hal ini adalah benar bahwa baik Pembanding, Terbanding I dan Terbanding II mempunyai keterkaitan langsung dengan akad-akad tersebut di atas yang kesemuanya itu membutuhkan pembuktian, dan itu hanya dapat dijawab dalam putusan akhir. Oleh karena itu putusan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan dalam eksepsi patut dipertahankan;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa Pembanding telah mengajukan keberatan atas Putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan, karena menurut Pembanding gugatan Pembanding dalam perkara *a quo* adalah gugatan perbuatan melawan

hukum, karena bermuara pada terjadinya hubungan hukum sebuah perikatan antara Pembanding selaku nasabah dengan Terbanding I selaku Bank untuk membeli barang berupa tanah dan bangunan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 714/Cipeundeuy, (Perumahan Elit) di Jalan Pita Nala Nomor 17 (Tatar Pitanala), Desa Cipeundeuy, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung Barat, dengan menggunakan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Nomor 358/CL/PY /MMQ/XII/2017 tertanggal 29 Januari 2018 dan Akad *Ijarah* Nomor 359/CL/IJARA/XII/2017 tertanggal 29 Januari 2018. Untuk membeli tanah dan bangunan tersebut di atas, masing-masing pihak menyediakan sejumlah modal Tergugat I selaku Bank menyediakan modal sejumlah Rp3.200.000.000,00 (tiga milyar dua ratus juta rupiah) dengan porsi kepemilikan 80% (delapan puluh persen), sedang Pembanding selaku Nasabah menyediakan modal sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) dengan porsi kepemilikan 20% (dua puluh persen). Tanah dan rumah tersebut dijadikan sebagai agunan;

Menimbang, bahwa Pembanding mempermasalahkan perikatan yang telah dilakukannya dengan Tergugat I dalam Akad *Musyarakah Mutanaqisah* membeli barang menjadi milik bersama akan tetapi kemudian berubah menjadi Akad Sewa-Menyewa dalam Akad *Ijarah*. Padahal menurut perundang-undangan yang berlaku dua buah akad bisa berdiri sendiri-sendiri, dalam Pasal 1338 KUHPerdato jo. Pasal 1618 KUHPerdato menyatakan bahwa *persekutuan adalah persetujuan dua orang atau lebih mengikatkan diri untuk memasukkan sesuatu ke dalam persekutuan dengan maksud membagi keuntungan yang diperoleh karenanya*. Sedangkan dalam Pasal 1548 KUHPerdato disebutkan *sewa-menyewa adalah suatu perjanjian pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama tertentu yang oleh pihak tersebut belakangan disanggupi pembayarannya*. Menurut perundang-undangan kedua hal tersebut sangat jelas berdiri sendiri-sendiri. Dalam Akad *Musyarakah Mutanaqisah*, Pembanding harus melakukan pembayaran dobel melakukan pencicilan pembelian rumah dalam Akad *Musyarakah Mutanaqisah* dan melakukan pembayaran sewa rumah dalam akad *Ijarah*, sehingga jelas kedua akad tersebut mengandung *gharrar* (ketidak-

jelasan) mengandung riba dan bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan dan syariat Islam;

Menimbang, bahwa di samping itu juga Pembanding telah menandatangani Akad Perjanjian Penyelesaian Fasilitas Pembiayaan Dengan Penyerahan Jaminan Secara Sukarela Nomor 17 Tahun 2019 dan Akad Perjanjian Pengosongan Nomor 20 Tahun 2019 yang dibuat oleh Notaris yang berkedudukan di Bekasi (Terbanding II). Kedua akad perjanjian ini pun menurut Pembanding adalah batal demi hukum karena Pembanding menandatangani kedua akad tersebut adalah merupakan kekhilafan dan kealfaan serta ketidakmengertian Pembanding. Di samping itu Pembanding menandatangani kedua akta perjanjian tersebut tidak dihadapan Notaris (Tergugat II) tetapi dihadapan pegawai notaris tersebut dan bukan di Bekasi tetapi di wilayah Bandung;

Menimbang, bahwa Terbanding I dalam jawabannya adalah bahwa perikatan yang telah disepakati oleh Pembanding dan Terbanding I berupa Akad *Musyarakah Mutanaqisah* dan Akad *Ijarah*, telah memenuhi syarat dan rukun sebuah akad. Demikian juga Akad Perjanjian Penyerahan Jaminan Secara Sukarela, Nomor 17 Tahun 2019 dan juga Akad Perjanjian Pengosongan, Nomor 20 Tahun 2019, tidak terbukti adanya kealfaan dan ketidaktahuan Pembanding saat menandatangani kedua perjanjian tersebut, karena kedua akad tersebut ditandatangani Pembanding sebagai akibat Pembanding tidak melakukan pembayaran kepada Terbanding I selaku Bank sesuai kesepakatan yang telah ditentukan dalam perikatan berupa Akad *Musyarakah Mutanaqisah* dan Akad *Ijarah* yang telah berlangsung lama sejak sebelum terjadinya wabah covid-19;

Menimbang, bahwa berdasarkan Fatwa DSN-MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah adalah kepemilikan asset (barang) salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian barang bertahap oleh pihak lainnya*. Fatwa DSN-MUI Nomor 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqisah*. *Musyarakah Mutanaqisah adalah produk pembiayaan berdasarkan prinsip musyarakah yaitu syirkatul'inan yaitu porsi modal salah satu syarik (Bank Syariah) berkurang disebabkan pengalihan komersil secara bertahap kepada syarik lain atau*

nasabah. Ahli Hukum Islam Ibnu Qudama menyatakan bahwa *apabila salah satu dari dua yang bermitra (syarik) membeli porsi (bagian, hishshah) dari syarik lainnya, maka hukumnya boleh;*

Menimbang, bahwa pendapat para ulama yang telah dipertimbangkan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan yang dijadikan dasar dalam memutus perkara *a quo*, telah tepat dalam pertimbangan hukumnya menggunakan pendapat para ulama di antaranya adalah Ulama Nazih Hammad dalam Kitab *Al-Uqud al-Murakkabah fi al-Fiqh al-Iskamy*, halaman 2005 dan pendapat Al'Imrani dalam Kitab *al 'Uqud al-Murakkabah*, halaman 46 yang masing-masing disimpulkan bahwa kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan suatu akad yang mengandung dua akad atau lebih, maka hak dan kewajibannya dipandang sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisah-pisahkan sebagai satu akad. Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan telah lengkap tercatat dalam halaman 85 sampai dengan halaman 86 yang kemudian dapat diambil alih menjadi pertimbangan yang tidak terpisahkan dalam putusan *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan (Bukti P-3 dan bukti TI-2) tentang Akad *Musyarakah Mutanaqisah* jo. Syarat dan Ketentuan Umum *Musyarakah Mutanaqisah* dalam Pasal 2 ayat (4) menyatakan *para pihak sepakat bahwa barang akan disewa oleh nasabah dengan nilai sewa yang disepakati bersama oleh para pihak*. Dengan demikian dapat dipahami bahwa barang berupa tanah dan bangunan yang telah dibeli bersama oleh Penggugat selaku nasabah dan Tergugat I selaku bank dalam perikatan Akad *Musyarakah Mutanaqisah*, akan disewa oleh Pemanding, sebagaimana Akta *Ijarah 359/CL/IJARAH /XII/2017* tertanggal 29 Januari 2018, harga sewa tanah dan rumah yang telah dibeli bersama oleh Pemanding dan Terbanding disepakati adalah sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) setiap bulannya, selama 180 bulan. Dengan demikian telah jelas Pemanding mempunyai kewajiban membayar berupa tahapan membayar tanah dan rumah dalam Akad *Musyarakah Mutanaqisah* dengan uang sewa rumah/tanah dan bangunan yang dinikmati oleh Pemanding setiap bulannya Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 13 huruf (A) ayat (1) dalam Syarat dan Ketentuan Umum Akad *Musyarakah Mutanaqisah* menyatakan bahwa *nasabah wajib melakukan pembayaran porsi kepemilikan Bank dan bagian dari keuntungan Bank sesuai dengan nisbah bagi hasil pada saat jatuh tempo sebagaimana ditetapkan dalam akad MMQ*. Dalam hal ini sebagaimana pengakuan Pembanding bahwa Pembanding hanya mampu membayar tanah dan bangunan (rumah) tersebut selama 9 (sembilan) bulan, karena kesulitan keuangan yang dialami oleh Pembanding karena Pembanding melahirkan anak yang belum waktunya untuk dilahirkan baru berusia 6 (enam) bulan, sehingga membutuhkan banyak uang untuk penyelesaian semuanya karena Pembanding juga mengalami pendarahan hebat. Bahkan terkait masalah ini Pembanding sudah pernah meminta restrukturisasi kepada pihak Terbanding I (Bank), tetapi tidak disetujui karena perikatan Pembanding dengan Terbanding I belum berjalan 1 (satu) tahun;

Menimbang, bahwa pihak Terbanding I telah memberikan Surat Peringatan ke-1 pada tanggal 13 September 2018, disusul dengan Surat Peringatan ke-2 dan Surat Peringatan ke-3 kepada Pembanding agar segera menyelesaikan kewajibannya, Pembanding telah melalaikan kewajibannya terhutang bulan Oktober 2018. Hal ini telah sesuai dengan pengakuan Pembanding sebagaimana posita gugatan angka 11, yang menyatakan bahwa *Pembanding di awal melakukan pembayaran pada bulan Januari 2018 selalu tepat waktu, namun sejak Oktober 2018 Pembanding mengalami kesulitan keuangan*. Jika pengakuan Pembanding, jika dihubungkan dengan:

- Ketentuan Pasal 17 ayat (1) Syarat dan Ketentuan Umum Akad *Musyarakah Mutanaqisah*, berbunyi *peristiwa cidera janji adalah apabila timbul atau terjadi salah satu atau lebih peristiwa yang disebut di bawah ini:Pelanggaran kewajiban membayar pada tanggal yang ditetapkan dalam suatu akad, nasabah tidak membayar lunas kepada Bank setiap dan semua jumlah pembayaran yang diwajibkan berdasarkan akad;*
- Ketentuan Pasal 12 ayat (1) dalam Syarat dan Ketentuan Umum Akad *Ijarah* berbunyi *bahwa peristiwa cidera janji adalah jika timbul peristiwa nasabah melakukan pelanggaran kewajiban pembayaran, nasabah tidak melaksanakan kewajiban pembayaran/pelunasan harga sewa tepat waktu*

yang diperjanjikan sesuai tanggal jatuh tempo jadwal angsuran yang telah diserahkan nasabah kepada bank;

Oleh karena itu Pembanding yang tidak mampu lagi melaksanakan kewajiban membayar, berdasarkan Syarat dan Ketentuan Umum Akad *Musyarakah Mutanaqisah* dan Akad *Ijarah* tersebut di atas, patut dinyatakan bahwa Pembanding telah cidera janji (wanprestasi);

Menimbang, bahwa untuk memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 23, dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/13/PBI/2011 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, yang dimaksud dengan AYDA adalah **agunan yang diambil alih** adalah *sebagian atau seluruh agunan yang dibeli bank baik melalui pelelangan maupun di luar lelang, berdasarkan penyerahan suka rela oleh pemilik agunan.....* Untuk mempermudah pihak Bank melakukan tugasnya sesuai dengan ketentuan tersebut di bawah ini:

- Pasal 18 Syarat dan Ketentuan Umum Akad *Musyarakah Mutanaqisah* menyatakan bahwa akibat cidera janji, maka *Bank menjual harta benda yang diagunkan oleh nasabah berdasarkan prinsip keadilan baik di bawah tangan maupun di muka umum*
- Akad *Ijarah* Nomor 359/CL/PY/IJARAH/XII/2017 (Bukti P-4 TI-4) dalam Syarat dan Ketentuan Umum Akad *Ijarah* Pasal 1, 2, dan 3 menyatakan bahwa *akibat cidera janji mengenyampingkan ketentuan Pasal 1266 UUHPerdara, Bank berhak, menghentikan jangka waktu pemenuhan kewajiban kepada Bank yang ditentukan dalam akad, menyewakan barang tersebut, menjual harta benda yang diagunkan nasabah;*
- Pasal 12 A ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan menyatakan *bahwa Bank dapat membeli sebagian atau seluruhnya agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara suka rela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual lelang dari pemilik agunan dalam hal nasabah tidak memenuhi kewajibannya kepada bank dengan ketentuan agunan yang dibeli wajib dicairkan secepatnya;*

Maka Terbanding I selaku Bank melakukan kerja sama dengan pihak Notaris Suryani, S.H., M.Kn. yang bedudukan di Bekasi, untuk membuat Akta Akad

Perjanjian Penyelesaian Fasilitas Pembiayaan dengan Penyerahan Jaminan Secara Sukarela Nomor 17 Tahun 2019 dan Akad Perjanjian Pengosongan Nomor 20 Tahun 2019;

Menimbang, bahwa Pembanding telah mengajukan keberatan, mengingat Pembanding dalam menandatangani 2 (dua) akad tersebut adalah merupakan kekhilafan dan kealfaan serta ketidakmengertian Pembanding dan Pembanding dalam menandatangani kedua akta perjanjian tersebut tidak dihadapan Notaris (Tergugat II) tetapi dihadapan pegawai notaris tersebut, dan bukan di Bekasi tetapi di wilayah Bandung. Adalah merupakan keberatan yang bertentangan dengan:

- Adat kebiasaan yang terjadi di Bank, bahwa di saat penandatanganan akta di depan notaris tidak dibacakan secara lengkap dan rinci, hanya saja persyaratan akta tersebut telah dibicarakan maksimal antara bank dengan nasabah, penandatanganan hanya merupakan *ceremonial* saja;
- Kelayakan dan kepatutan manusia pada umumnya, manusia yang memiliki pendidikan tinggi, dipandang mampu dalam segala hal, dipandang mengerti dalam segala hal dibandingkan dengan manusia yang tak berpendidikan tinggi (orang awam). Pembanding seorang dokter sangat tidak layak dan tidak patut menandatangani dokumen mengaku dalam keadaan tidak mengerti apa yang ditandatangani;
- Ketentuan Pasal 18 Syarat dan Ketentuan Umum Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Nomor 358/CL/PY/MMQ/XII/2017, ketentuan Pasal 1, 2, 3 Syarat dan Ketentuan Umum Akad *Ijarah* Nomor 359/CL/PY/XII/2017, Pasal 12A ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan;

Karena senyatanya tanpa Akta Perjanjian Penyelesaian Fasilitas Pembiayaan Dengan Penyerahan Jaminan Secara Sukarela, Nomor 17 Tahun 2019 dan Akad Perjanjian Pengosongan, Nomor 20 Tahun 2019 yang dibuat oleh Notaris Suryani, S.H., M.Kn., pihak Terbanding I (Bank) dapat melelang barang yang dijadikan agunan tersebut;

Menimbang, bahwa tanah dan rumah (bangunan) yang dijadikan agunan, Terbanding I telah mengiklankan melalui OLX dengan nilai jual sekitar Rp2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah). Yang datang ke tempat

objek sekitar 7 (tujuh) orang salah satunya sambil membawa juru taksir, dan menurut juru taksir, objek jual dengan harga Rp2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah) masih tergolong rendah karena dengan melihat standar harga di daerah tersebut adalah sekitar Rp4.200.000.000,00 (empat milyar dua ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan penawaran iklan OLX tersebut di atas, Pembanding bermaksud mengajukan pembelian tanah dan rumah seharga Rp2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah) tetapi pihak Terbanding I (Bank) menyatakan bahwa harga tersebut salah perhitungan, karena harga sebenarnya Rp2.700.000.000,00 (dua milyar tujuh ratus juta rupiah), terhitung sisa utang Rp2.400.000.000,00 (dua milyar empat ratus juta rupiah) ditambah dengan kewajiban membayar sewa sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Sehingga permohonan tersebut ditolak oleh Terbanding I (Bank);

Menimbang, bahwa Pembanding mendalilkan bahwa tidak mampu membayar cicilan terkecuali hanya sampai cicilan ke-9 (sembilan) dengan alasan kesulitan keuangan yang dialami Pembanding. Namun demikian Pembanding melakukan penawaran untuk membeli tanah dan rumah tersebut dengan harga sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus ribu rupiah), yang berarti Pembanding mempunyai kemampuan untuk membayar. Sehingga dengan demikian dapat dipahami Pembanding mempunyai itikad tidak baik. Ada kesengajaan menghentikan perjanjian yang telah dibuat dengan Terbanding I (Bank) dan memilih untuk membeli tanah dan rumah tersebut. Dengan perhitungan sebagaimana ditentukan oleh pihak Terbanding I (Bank), bahwa Pembanding masih dikenakan membayar harga sewa yang belum dilunasi sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Hal ini dapat dipahami sebagai bentuk hukuman pelanggaran kesepakatan bagi Pembanding, karena tidak mampu mencicil Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) setiap bulannya, tetapi mampu melakukan penawaran untuk membeli harga lelang tanah dan rumah tersebut seharga Rp2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa sepanjang tidak dipertimbangkan ulang oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta, apa yang telah dipertimbangkan

oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan dapat diambil alih menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Pembanding harus dinyatakan tidak mampu membuktikan dalil gugatannya, ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata tidak terbukti. Oleh karena itu Putusan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 898/Pdt.G/2022/PA.JS tanggal 25 Juli 2022, harus dipertahankan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 181 HIR. biaya yang timbul dalam perkara ini, harus dibebankan kepada pihak yang dikalahkan dalam hal ini adalah Tergugat di tingkat pertama, dan di tingkat banding harus dibebankan kepada Pembanding;

Mengingat segala ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ketentuan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini

MENGADILI

- I. Menyatakan permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding, dapat diterima;
- II. menguatkan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 898/Pdt.G/2022/PA.JS tanggal 25 Juli 2022 Masehi bertepatan dengan tanggal 25 *Dzulhijjah* 1443 Hijriah;
- III. Membebankan kepada Pembanding untuk membayar biaya perkara pada tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 26 September 2022 Masehi bertepatan dengan tanggal 29 *Shafar* 1444 Hijriah oleh kami **Dra. N. Munawaroh, M.H.** sebagai Ketua Majelis, **Dr. H. Syamsulbahri, S.H., M.H.**, dan **Drs. H. Mahmud H. D., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta, Nomor 171/Pdt.G/2022/PTA.JK tanggal 22 September 2022, putusan tersebut pada hari Jumat tanggal 7 Oktober 2022 Masehi bertepatan dengan tanggal 11 *Rabiul Awwal* 1444 Hijriah diucapkan

dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh **Nastiti Dewi, S.H.** sebagai Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Pembanding dan Terbanding;

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

TTD

Dr. H. Syamsulbahri, S.H. M.H.

Hakim Anggota

TTD

Dra. N. Munawaroh, M.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Drs. H. Mahmud H. D., M.H.

TTD

Nastiti Dewi, S.H.

Rincian Biaya:

- | | | |
|-----------------|---|---------------------|
| 1. Administrasi | : | Rp130.000,00 |
| 2. Redaksi | : | Rp 10.000,00 |
| 3. Meterai | : | <u>Rp 10.000,00</u> |
| Jumlah | : | Rp150.000,00 |