

PUTUSAN

Nomor 224/Pdt.G/2022/PTA.JK



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA PENGADILAN TINGGI AGAMA JAKARTA

Memeriksa dan mengadili pada tingkat banding dalam sidang musyawarah majelis telah menjatuhkan putusan dalam perkara **gugatan ekonomi syariah** sebagai berikut antara:

PT Hasanah Damai Putra, yang beralamat di Ruko Sentra Niaga Boulevard Hijau, Blok SS-2/9, Jalan Boulevard Hijau Raya, RT007, RW009, Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, dalam hal ini diwakili oleh Choong Tsern Hoong selaku Direktur PT Hasanah Damai Putra memberikan Kuasa dengan Hak Substitusi kepada Asrianto Saleh dan Ade Kurniawan selaku Karyawan Divisi Legal PT Hasanah Damai Putra berkantor Pusat di Komplek Sentra Niaga Boulevard Hijau, Kavling 33-35, Medan Satria, Bekasi 17132, berdasarkan Surat Kuasa Nomor 374/HDP/LGL/09/XI/2022 tanggal 16 November 2022 dan telah terdaftar dalam register Kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 594/SK/11/2022/PA.JP tanggal 16 Oktober 2022, dahulu sebagai **Turut Tergugat** sekarang **Pembanding**;

melawan

1. PT Bank Syariah Indonesia, Tbk., dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya Syamsul Huda, S.H., M.E., M. Akhbar Dewani, S.H., M.H., Ersandy Thaariq, S.H., M. Syafi Subakti Kurniawan, S.H. dan M. Uly El Azmi, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Firma Hukum Dewan Syam & Partners (Legal Sharia Partners) yang beralamat di Jalan Cempaka Putih Raya, Nomor 13 A, RT10, RW3, Kelurahan Cempaka

Putih Barat, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Jakarta Pusat 10520, Provinsi DKI Jakarta, berdasarkan Kuasa Khusus Nomor 02/1403-KUA/WHC tanggal 24 Juni 2022, dahulu sebagai **Penggugat** sekarang **Terbanding I**;

2. **PT Komelino Putra Kusuma**, suatu perseroan yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian Nomor 64, tanggal 16 Februari 2009, yang dibuat di hadapan Ingrid Lannywati, S.H., Notaris di Jakarta dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor AHU-20906.AH.01.01, tahun 2009, tanggal 14 Mei 2009 dan terakhir dirubah dengan Akta Nomor 12 tanggal 23 Juni 2010 dibuat di hadapan Martha Tiurma Ida Hutapea, S.H., Notaris di Jakarta, dahulu beralamat di Jalan Kebon Bawang VII, Nomor 29, Kelurahan Kebon Bawang (dengan alamat Kelurahan Rawa Badak), Kecamatan Tanjung Priok, Kota Jakarta Utara, saat ini tidak diketahui alamatnya berdasarkan surat keterangan Nomor 1056/1.755.22/2011 tanggal 1 Juli 2022 dari Kelurahan Kebon Bawang, Kecamatan Tanjung Priok, Kota Jakarta Utara (gaib), dahulu sebagai **Tergugat I** sekarang **Terbanding II**;

3. **Ny. Any Kusuma Dewi**, tempat tanggal lahir di Blitar tanggal 8 Desember 1977, Warga Negara Indonesia, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3172061302680006, dahulu beralamat di Perum Gading Park View, Blok ZE-1/2, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Jakarta Utara. Saat ini tidak diketahui alamatnya berdasarkan Surat Pengantar tanggal 18 Juli 2022 dari RT008, RW011, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Jakarta Utara (gaib), dahulu sebagai **Tergugat II** sekarang **Terbanding III**;

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 Pusat Nomor 1232/Pdt.G/2022/PA.JP, tanggal 13 Oktober 2022 Masehi bertepatan dengan tanggal 17 Rabiulawal 1444 Hijriah yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Provisi

- Menolak gugatan provisi Penggugat;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan mengikat Akta Akad Komitmen Limit Fasilitas Pembiayaan (Line Facility) Nomor 10, Tanggal 07 Februari 2013, *Juncto* Akta Addendum I Akad Komitmen Limit Fasilitas Pembiayaan (*Line Facility*) Nomor 66 tanggal 24 Maret 2014, *Juncto* Akta Akad *Qard WalMurobahah* Nomor 8 tanggal 07 Februari 2013 *Juncto* Akta Akad *Qadh Wal Murobahah* Nomor 9 tanggal 07 Pebruari 2013 yang dibuat di hadapan Erfan Yuniarto, SH., M.Kn., Notaris di Jakarta;
3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap Akta Akad Komitmen Limit Fasilitas Pembiayaan (*Limit Facility*) Nomor 10 tanggal 07 Februari 2013 *Juncto* Akta Addendum I Akad Komitmen Limit Fasilitas Pembiayaan (*Limit Facility*) Nomor 66 tanggal 24 Maret 2014, *Juncto* Akta Akad *Qardh Wal Murobahah* Nomor 8 tanggal 07 Februari 2013, *Juncto* Akta Akad *Qardh Wal Murobahah* Nomor 9 tanggal 07 Februari 2013 yang dibuat di hadapan Erfan Yuniarto, S.H., M. Kn., Notaris di Jakarta;
4. Menetapkan kerugian Penggugat adalah sejumlah Rp33.297.250.553.07 (tiga puluh tiga miliar dua ratus sembilan puluh tujuh juta dua ratus lima puluh ribu lima ratus lima puluh tiga koma nol tujuh rupiah);
5. Menghukum Tergugat I untuk membayar kewajibannya kepada Penggugat Rp33.297.250.553,07 (tiga puluh tiga miliar dua ratus sembilan puluh tujuh juta dua ratus lima puluh ribu lima ratus lima puluh tiga koma nol tujuh

rupiah) dan apabila tidak dibayar, maka diganti dengan jaminan milik Tergugat II berupa sebidang tanah seluas 400 m² (empat ratus meter persegi) dengan sertifikat hak bangunan (SHGB) Nomor 18513/Pejuang, yang terletak di Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, atas nama Nyonya Any Kusuma Dewi;

6. Menghukum Turut Tergugat untuk menyerahkan kepada Penggugat Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 18513/Pejuang, yang terletak di Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, Atas nama Nyonya Ani Kusuma Dewi;
7. Menolak dan tidak menerima gugatan Penggugat selbihnya;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara sebesar Rp980.000.00 (sembilanratus delapan puluh ribu rupiah);

Bahwa pada sidang pengucapan putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat tersebut, dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat secara elektronik, tanpa hadirnya Tergugat I dan Tergugat II dan di luar hadirnya Turut Tergugat;

Bahwa terhadap putusan tersebut, pihak Turut Tergugat untuk selanjutnya disebut Pemanding, telah mengajukan permohonan banding pada hari Rabu tanggal 16 November 2022, sebagaimana tercantum dalam Akta Permohonan Banding Nomor 1232/Pdt.G/2022/PA.JP, tanggal 16 November 2022, yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera Muda Hukum Pengadilan Agama Jakarta Pusat;

Bahwa permohonan banding Pemanding tersebut telah diberitahukan kepada pihak Penggugat selanjutnya disebut Terbanding I hari Kamis, tanggal 17 November 2022;

Bahwa permohonan banding Pemanding tersebut telah pula diberitahukan kepada Tergugat I yang selanjutnya disebut Terbanding II pada hari Kamis tanggal 17 November 2022;

Bahwa permohonan banding Pemanding tersebut telah pula diberitahukan kepada Tergugat II yang selanjutnya disebut Terbanding III pada hari Kamis tanggal 17 November 2022;

Bahwa selanjutnya pihak Pemanding telah mengajukan Memori Banding sebagaimana Tanda Terima Memori Banding Nomor 1232/Pdt.G/2022/PA.JP, tanggal 1 Desember 2022, yang isi pokoknya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pemanding;
- Membatalkan Putusan Nomor 1232/Pdt.G/2022/PA.JP, tanggal 16 November 2022;
- Mengadili sendiri dan memberikan amar putusan sebagai berikut:

Primer

1. Menerima dan mengabulkan seluruhnya permohonan banding;
2. Meminta kepada Terbanding I yang sebelumnya sebagai Penggugat untuk melakukan pembangunan unit bangunan di atas lahan sesuai lokasi pada Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 18513/Pejuang;
3. Menyatakan pengenaan biaya denda sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) yang dibebankan kepada Terbanding I yang sebelumnya sebagai Penggugat sebagaimana telah dinyatakan dalam Pasal 9 ayat (2) Surat Perjanjian Pengikatan Pembelian Rumah/Ruko Nomor 3259/HDP/PMS/HI/VI/2006, tanggal 19 November 2006;
4. Menghukum Terbanding I yang sebelumnya sebagai Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

Subsider

- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan kebenaran.

Bahwa Memori Banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak Terbanding I pada hari Senin tanggal 5 Desember 2022 dengan *relaas* Nomor 1232/Pdt.G/2022/PA.JP;

Bahwa Memori Banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak Terbanding II pada hari Selasa tanggal 6 Desember 2022 dengan *relaas* Nomor 1232/Pdt.G/2022/PA.JP;

Bahwa Memori Banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak Terbanding III pada hari Selasa, tanggal 6 Desember 2022 dengan *relaas* Nomor 1232/Pdt.G/2022/PA.JP;

Bahwa Terbanding I telah mengajukan Kontra Memori Banding, sebagaimana Surat Keterangan Panitera Muda Gugatan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 1232/Pdt.G/2022/PA.JP, tanggal 12 Desember 2022, yang pada pokoknya berisi sebagai berikut:

A. Dalam Provisi

1. Mengabulkan permohonan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga atas objek jaminan sebidang tanah seluas 400 m² (empat ratus meter persegi) dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 18513/Pejuang, yang terletak di Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, atas nama Nyonya Any Kusuma Dewi.
3. Meletakkan Sita Jaminan atas objek jaminan (*conservatoir beslaag*) sebidang tanah seluas 400 m² (empat ratus meter persegi) dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 18513/Pejuang yang terletak di Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat atas nama Nyonya Any Kusuma Dewi.
4. Memerintahkan kepada Panitera/Jurusita dan/atau wakilnya yang sah untuk meletakkan sita jaminan terhadap objek jaminan tersebut, serta mendaftarkan kepada Kantor Pertanahan Setempat untuk dilakukan pencatatan sita;
5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk menyerahkan kepada Penggugat, atau dokumen asli objek kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 18513/Pejuang yang terletak di Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria, Kabupaten Bekasi atas nama Nyonya Any Kusuma Dewi, tanpa syarat apapun;

B. Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

2. Menyatakan sah dan mengikat Akta Akad Komitmen Limit Fasilitas Pembiayaan (*Line Facility*) Nomor 10, tanggal 7 Februari 2013, *Juncto* Akta Adendum I Akad Komitmen Limit Fasilitas Pembiayaan (*Line Facility*) Nomor 66 tanggal 24 Maret 2014, *Juncto* Akta Akad Qardh Wal Murobahah Nomor 8, tanggal 7 Februari 2013, Akta Akad Qardh Wal Murobahah Nomor 9, tanggal 7 Februari 20013 yang dibuat di hadapan Erfan Yuniarto, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap Akta Akad Komitmen Limit Fasilitas Pembiayaan (*Limit Facility*) Nomor 10, tanggal 7 Februari 2013 *Juncto* Akta Adendum I Akad Komitmen Limit Fasilitas Pembiayaan (*Limit Facility*) Nomor 66, tanggal 24 Maret 2014, *Juncto* Akta Akad Qardh Wal Murobahah Nomor 8, tanggal 7 Februari 2013, *Juncto* Akta Akad Qardh Wal Murobahah Nomor 9, tanggal 7 Februari 2013 yang dibuat di hadapan Erfan Yuniarto, S.H., M. Kn., Notaris di Jakarta;
4. Menetapkan kerugian Penggugat adalah sejumlah Rp33.297.250.553.07 (tiga puluh tiga miliar dua ratus sembilan puluh tujuh juta dua ratus lima puluh ribu lima ratus lima puluh tiga koma nol tujuh rupiah);
5. Menetapkan takzir (denda) sejumlah Rp13.701.211.355,96 (tiga belas miliar tujuh ratus satu juta dua ratus sebelas ribu tiga ratus lima puluh lima koma sembilan puluh enam rupiah)
6. Menghukum Tergugat I untuk membayar kewajibannya kepada Penggugat Rp33.297.250.553.07 (tiga pulh tiga miliar dua ratus semblaan puluh tujuh juta dua ratus lima puluh ribu lima ratus lima puluh tiga koma nol tujuh rupiah) dan kewajiban takzir sebesar Rp13.701.211.355,96 (tiga belas miliar tujuh ratus satu juta dua ratus sebelas ribu tiga ratus lima puluh lima koma sembilan enam rupiah) atau apabila tidak dibayar, maka diganti dengan melakukan penjualan di muka umum (lelang) terhadap objek jaminan milik Tergugat II yaitu sebidang tanah seluas 400 m² (empat ratus meter persegi) dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 18513/Pejuang, yang terletak di Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan

Satria, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, atas nama Nyonya Any Kusuma Dewi;

7. Memerintahkan Turut Tergugat untuk menyerahkan kepada Penggugat Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 18513/Pejuang, yang terletak di Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, atas nama Nyonya Any Kusuma Dewi, tanpa syarat apapun;
8. Menghukum Turut Tergugat untuk membayar kerugian sejumlah Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) kepada Penggugat atas tidak diserahkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 18513/Pejuang, yang terletak di Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, atas nama Nyonya Any Kusuma Dewi;
9. Menyatakan harta milik Tergugat I dan Tergugat II baik yang ada maupun yang akan ada dapat dimohon eksekusi guna menutup kewajiban Tergugat I;
10. Menyatakan bahwa putusan terhadap perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) meskipun ada verzet, banding, kasasi dan upaya hukum lainnya;
11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan kepada kuasa hukum PT Hasana Damai Putra melalui Pengadilan Agama Bekasi pada tanggal 12 Desember 2022, sesuai dengan Surat Keterangan PLH Panitera Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 1232/Pdt.G/2022/PA.JP, tanggal 12 Desember 2022 yang menyatakan bahwa *relaas* dari Pengadilan Agama Bekasi belum diterima oleh Kepaniteraan pengadilan Agama Jakarta Pusat (Surat Keterangan PLH Panitera Jakarta Pusat Nomor 122/Pdt.G/2022/PA.JP tanggal 14 Desember 2022;

Bahwa pihak Terbanding II tidak mengajukan Kontra Memori Banding sebagaimana Surat Keterangan Panitera Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 1232/Pdt.G/2022/PA.JP, tanggal 14 Desember 2022;

Bahwa pihak Terbanding III tidak mengajukan Kontra Memori Banding sebagaimana Surat Keterangan Panitera Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 12032/Pdt.G/2022/PA.JP, tanggal 14 Desember 2022;

Bahwa Kuasa Hukum PT Hasana Damai Putra Pemanding telah diberitahu untuk melakukan *inzage* sebagaimana Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding Nomor 1232/Pdt.G/2022/PA.JP, tanggal 16 Desember 2022 melalui Pengadilan Agama Bekasi yang berdasarkan Surat Keterangan Panitera Pengadilan Agama Jakarta Pusat bahwa *relaas* tersebut dari Pengadilan Agama Bekasi belum diterima di Kepaniteran Pengadilan Agama Jakarta Pusat;

Bahwa Kuasa Hukum PT Bank Syariah Indonesia, Tbk., Syamsul Huda, S.H., M.E. dkk. sebagai Terbanding I, Advokat Firma Hukum Dewan Syam & Partners beralamat di Jalan Cempaka Putih Raya Nomor 13 A Kelurahan Cempaka Putih Barat, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Jakarta Pusat, telah diberitahu untuk melakukan *inzage* sebagaimana Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding Nomor 1232/Pdt.G/2022/PA.JP tanggal 17 November 2022;

Bahwa PT Komelino Putra Kusuma sebagai Terbanding II telah diberitahu untuk memeriksa berkas perkara banding (*inzage*), dengan *Relaas* Pemberitahuan *Inzage* Nomor 1232/Pdt.G/2022/PA.JP, tanggal 17 November 2022;

Bahwa Terbanding III telah diberitahu untuk memeriksa berkas perkara banding (*inzage*), dengan *relaas* Pemberitahuan Untuk Memeriksa Berkas Perkara Banding (*inzage*) Nomor 1232/Pdt.G/2022/PA.JP, tanggal 17 November 2022;

Bahwa Kuasa Hukum Pemanding tidak datang untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) sebagaimana Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh

Panitera Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 1232/Pdt.G/2022/PA.JP tanggal 14 Desember 2022;

Bahwa Terbanding I tidak datang untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) sebagaimana Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 2032/Pdt.G/2022/PA.JP, tanggal 6 Desember 2022;

Bahwa Terbanding II tidak datang untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) sebagaimana Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 1232/Pdt.G/2022/PA.JP, tanggal 14 Desember 2022;

Bahwa Terbanding III tidak datang untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) sebagaimana Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 1232/Pdt.G/2022/PA.JP, tanggal 14 Desember 2022;

Bahwa permohonan banding tersebut telah didaftar dalam register Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Agama Jakarta Nomor 224/Pdt.G/2022/PTA.JK, tanggal 19 Desember 2022;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Putusan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 1232/Pdt.G/2022/PA.JP, dijatuhkan pada tanggal 13 Oktober 2022 Masehi bertepatan dengan tanggal 17 Rabiulawal 1444 Hijriah dalam sidang terbuka untuk umum yang dihadiri oleh Penggugat secara elektronik tanpa hadirnya Tergugat I dan Tergugat II serta di luar hadirnya Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa atas Putusan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 16 November 2022, dan permohonan banding tersebut telah diajukan masih dalam tenggang waktu banding 14 (empat belas) hari, karena surat Pemberitahuan Isi Putusan kepada Turut Tergugat (Pemanding) disampaikan pada hari Rabu 2 November 2022. Oleh karena itu berdasarkan Ketentuan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang

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 Jakarta Pusat telah memeriksa perkara *a quo* tanpa hadirnya Terbanding II, karena gaib berdasarkan Surat Keterangan Nomor 1056/1.755.22/2022 tanggal 1 Juli 2022 dari Kelurahan Kebon Bawang Kecamatan Tanjung Priok, Kota Jakarta Utara dan Terbanding III (gaib) berdasarkan Surat Pengantar dari RT008, RW011, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Jakarta Utara, tanggal 16 Juli 2022, maka berdasarkan ketentuan Pasal 125 ayat (1) HIR perkara *a quo* dapat diperiksa dan diputus tanpa hadirnya Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa untuk memenuhi ketentuan Pasal 130 ayat (1) HIR dan Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, para pihak telah mengikuti upaya damai melalui mediasi dengan Mediator Dr. Drs. Afdal Zikri, S.H., M.H., akan tetapi tidak berhasil berdasarkan Laporan Mediator tanggal 22 September 2022. Oleh karena itu perkara ini telah memenuhi ketentuan Pasal 4 dan 7 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan;

Dalam Provisi

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat, bahwa inti gugatan provisi Terbanding I, adalah pada angka 1,2,3 dan 4 agar diletakkan sita atas objek jaminan, pada angka 5 agar memerintahkan Pembanding untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 18513/Pejuang tanpa syarat. Apa yang telah dipertimbangkan dan diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat telah tepat dan benar, karena tidak ada indikasi menggelapkan barang, tidak ada indikasi barang yang akan disita, dipindahtanggankan, tidak ada jaminan perkara ini tidak dibatalkan oleh adanya upaya hukum yang lebih tinggi, sehingga akan sulit untuk mengembalikan kedudukan objek gugatan ke dalam posisi semula. Oleh karena itu putusan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat dalam hal ini harus dipertahankan.

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa petitum 1 (satu), telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat, terkait dengan seluruh petitum gugatan, karena itu bisa dijawab kemudian;

Menimbang, bahwa petitum 2 (dua), Terbanding I (PT Bank Syariah Indonesia Tbk) telah memberikan fasilitas pembiayaan kepada Terbanding II (PT Komelino Putra Kusuma) sebanyak empat fasilitas:

- Termin I

Fasilitas I Akta Akad Komitmen Limit Fasilitas Pembiayaan (*Line Facility*) Nomor 10 tanggal 7 Februari 2013 sejumlah Rp9.775.000.000,00 (sembilan miliar tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

- Termin II

Akad Pembiayaan *Al-Musyarakah* Nomor 15/011/CRDOPD/II/2013, tanggal 19 Februari 2013 sejumlah Rp10.225.000.000,00 (sepuluh juta dua ratus dua puluh lima juta rupiah);

- Termin III

- Akta Adendum I Akad Komitmen Limit Fasilitas Pembiayaan (*Line Facility*) tanggal 24 Maret 2014 sejumlah Rp12.500.000.000,00 (dua belas miliar lima ratus juta rupiah);

- Akta Akad *Qardh Wal Murobahah* Nomor 8, tanggal 7 Februari 2013 sejumlah Rp5.069.384.636,00 (lima miliar enam puluh sembilan juta tiga ratus delapan puluh empat ribu enam ratus tiga puluh enam rupiah);

- Akta Akad *Qardh Wal Murobahah* Nomor 9 tanggal 7 Februari 2013, dibuat dihadapan Erfan Yuniarto, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta sejumlah Rp10.958.959.359,00 (sepuluh miliar sembilan ratus lima puluh delapan juta sembilan ratus lima puluh sembilan ribu tiga ratus lima puluh sembilan rupiah);

- Total keseluruhan pembiayaan berjumlah Rp48.528.343.995,00 (empat puluh delapan miliar lima ratus dua puluh delapan tiga ratus empat puluh tiga ribu sembilan puluh sembilan lima rupiah);

Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang menyatakan bahwa “*semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya*”, dan Pasal 1320 KUHPerdata yang mengatur tentang syarat sahnya suatu akad perjanjian atau persetujuan yaitu harus terpenuhi 4 (empat) syarat: *sepakat mengikatkan diri, cakap untuk membuat perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal*, jika dihubungkan dengan bukti-bukti terkait yang telah diajukan oleh Terbanding I sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat, maka seluruh akad kesepakatan yang dibuat oleh Penggugat (Terbanding I) dengan Tergugat I (Terbanding II) harus dinyatakan sah dan mengikat, dan putusan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat dalam hal ini, harus dipertahankan;

Menimbang, bahwa petitum 3, Tergugat I/ Terbanding II tidak lagi melakukan pembayaran kewajiban sejak Januari 2016 kepada Penggugat/Terbanding II, sisa kewajiban Tergugat I/Terbanding II kepada Penggugat/ Terbanding II sebesar Rp57.741.226.872,03 (lima puluh tujuh miliar tujuh ratus empat puluh satu juta dua ratus dua puluh enam ribu delapan ratus tujuh puluh dua koma nol tiga rupiah), Terbanding I telah melelang sebagian aset Terbanding II sejumlah Rp10.742.764.963 (sepuluh miliar tujuh ratus empat puluh dua juta tujuh ratus enam puluh empat ribu sembilan ratus enam puluh tiga rupiah), sehingga total kewajiban Terbanding II yang belum terbayar sejumlah Rp33.297.250.553,07 (tiga puluh tiga miliar dua ratus sembilan puluh tujuh juta dua ratus lima puluh ribu lima ratus lima puluh tiga koma nol tujuh rupiah);

Menimbang, bahwa Terbanding I telah berusaha mengirimkan Surat Peringatan/ Somasi kepada Terbanding II secara berturut-turut:

- a. Surat Peringatan I Nomor 17/2506-3/WFR tanggal 15 September 2015;
- b. Surat Peringatan II Nomor 17/3270-3/WFR tanggal 17 Desember 2015;
- c. Surat Peringatan III Nomor 18/573-3/WFR tanggal 22 April 2016;

d. Surat Peringatan IV Nomor 217/DSP/VI/2022, tanggal 28 Juni 2022, namun surat tersebut tidak terkirim karena “Penerima tidak dikenal di alamat dimaksud (hasil lacak kiriman TIKI dengan Nomor resi 660047242736);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Terbanding II selain telah tidak diketahui alamatnya (gaib), telah sengaja meninggalkan tanggungan kewajiban pembiayaan kepada Terbanding II secara diam-diam sejak Januari 2016 Terbanding II, telah menghentikan pembayaran kewajiban kepada Terbanding I. Terbanding I telah berusaha mengirimkan surat peringatan sebanyak empat kali, maka berdasarkan bukti-bukti terkait yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat, Terbanding I dan berdasarkan ketentuan Pasal 36 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) yang menyatakan “*seseorang dapat dinyatakan wanprestasi apabila: (a) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan (b) Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi tidak seperti yang dijanjikannya (c) Melakukan apa yang dijanjikannya namun terlambat (d) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan*” dan Pasal 1238 KUHPerdara menyatakan “*Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu atau berdasar kekuatan adari perikatan sendiri yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan*” Terbanding II terbukti telah melakukan apa yang dijanjikan tapi tidak seperti yang dijanjikannya sesuai ketentuan Pasal 36 KHES huruf (b), karena itu Terbanding II harus dinyatakan telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*). Oleh karena itu putusan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat dalam hal ini harus dipertahankan;

Menimbang, bahwa petitum 4, kerugian Terbanding I akibat Terbanding II ingkar janji adalah sejumlah Rp57.741.226.872,03 (lima puluh tujuh miliar tujuh ratus empat puluh satu juta dua ratus dua puluh enam ribu delapan ratus tujuh puluh dua koma nol tiga rupiah) karena sejak Januari 2016 Terbanding II tidak pernah melakukan pembayaran kewajibannya kepada Terbanding I. Usaha Terbanding I dalam melelang sebagian aset Terbanding II sejumlah Rp10.742.764.963 (sepuluh miliar tujuh ratus empat puluh dua juta tujuh ratus

enam puluh empat ribu sembilan ratus enam puluh tiga rupiah), sehingga total kewajiban Tergugat I (Terbanding II) yang belum terbayar sejumlah Rp33.297.250.553,07 (tiga puluh tiga miliar dua ratus sembilan puluh tujuh juta dua ratus lima puluh ribu lima ratus lima puluh tiga koma nol tujuh rupiah). Dengan demikian dapat ditetapkan jumlah kerugian Terbanding I adalah sejumlah Rp33.297.250.553,07 (tiga puluh tiga miliar dua ratus sembilan puluh tujuh juta dua ratus lima puluh ribu lima ratus lima puluh tiga koma nol tujuh rupiah), dengan rincian:

- Kewajiban pokok sejumlah Rp31.333.127.129,89 (tiga puluh satu miliar tiga ratus tiga puluh tiga juta seratus dua puluh tujuh ribu seratus dua puluh Sembilan koma delapan puluh sembilan rupiah);
- Margin bagi hasil yang tertunggak sejumlah Rp1.964.123.423,18 (satu miliar sembilan ratus enam puluh empat juta seratus dua puluh tiga ribu empat ratus dua puluh tiga koma delapan belas rupiah);

Oleh karena itu putusan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat dalam hal ini patut dipertahankan;

Menimbang, petitum 5, dasar hukum yang digunakan adalah oleh Terbanding I untuk mendukung petitum 5 adalah Fatwa Dewan Syariah Nasional-MUI Nomor 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang *takzir/ta'widh/denda* yang diberikan kepada nasabah yang menunda pembayaran sedangkan dia mampu untuk membayarnya. Dalam ini sebagaimana telah dipertimbangkan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat bahwa Terbanding I dalam persidangan tidak mengajukan bukti yang menunjukkan bahwa Terbanding II adalah nasabah yang mampu membayar tetapi menunda-nunda pembayaran dengan sengaja. Oleh karena itu berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR jo Pasal 1865 KHUPerdata menyatakan bahwa "*setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjukkan pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut*", maka gugatan

Terbanding I dalam hal ini harus ditolak. Akan tetapi putusan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat diktum 7 (tujuh), tidak ada kejelasan yang mana petitum yang ditolak dan yang mana petitum yang tidak diterima. Oleh karena itu putusan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta dalam hal ini harus diperbaiki;

Menimbang, bahwa petitum 6, dalam pertimbangan sebelumnya telah ditetapkan bahwa kerugian yang diderita Terbanding I akibat Terbanding II ingkar janji adalah sejumlah Rp33.297.250.553,07 (tiga puluh tiga miliar dua ratus sembilan puluh tujuh juta dua ratus lima puluh ribu lima ratus lima puluh tiga koma nol tujuh rupiah). Dalam Pasal 1243 KUHPerdara dan ketentuan Pasal 38 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menyatakan bahwa “ *Debitur wajib membayar ganti rugi setelah dinyatakan lalai ia tidak memenuhi prestasi itu*”, karena itu Terbanding II wajib mengembalikan kerugian yang diderita Terbanding I sebagaimana nilai tersebut di atas. Jika tidak dilakukan oleh Terbanding II, maka dapat diganti dengan melakukan penjualan di muka umum (lelang) terhadap objek jaminan milik Terbanding III, sebidang tanah 400 m² (empat ratus meter persegi) dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 18513/Pejuang terletak di Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat atas nama Nyonya Any Kusuma Dewi. Oleh karena itu berdasarkan hal-hal tersebut dan alat bukti terkait yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat dalam hal ini patut dikabulkan dan putusan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat dalam hal ini patut dipertahankan;

Menimbang, bahwa petitum 7, Pemanding mengajukan keberatan terkait petitum ini. Dalam memori bandingnya Pemanding menyatakan bahwa antara Pemanding dengan Terbanding III masih memiliki keterkaitan perikatan yang belum selesai, dalam Pasal 9 Perikatan tersebut disebutkan bahwa:

- Pembelian kavling siap bangun pada lahan-lahan yang ditentukan oleh pihak pertama, harus sudah terbangun dalam waktu maksimal 2 (dua) tahun, Jika dalam waktu tersebut pihak ke dua belum melaksanakan kewajibannya

mendirikan bangunan di atas kavling tersebut, maka pihak ke dua dikenakan denda Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);

- Pihak kedua harus melaporkan rencana pembangunan kavling kepada pihak pertama dan pengurusan ijin mendirikan bangunan harus diketahui oleh pihak pertama. Rencana pembangunan kavling oleh pihak kedua harus mematuhi sempadan bangunan serta semua peraturan pembangunan yang telah ditetapkan oleh PT Hasana Damai Putra dan Pemerintah Daerah setempat. Apabila pihak kedua melanggar ketentuan tersebut di atas maka pihak pertama tidak bertanggung jawab atas pengurusan Sertifikat tanah pihak kedua;
- Oleh karena itu Terbanding I harus melakukan pembangunan unit bangunan di atasnya atau dikenakan biaya denda Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat telah dipertimbangkan bahwa dalam persidangan Pembanding tidak mengajukan jawaban atau bukti-bukti terkait petitum 7 Terbanding I telah tepat dan benar, karena:

- Tanah seluas 400 m² (empat ratus meter persegi) SHGB Nomor 18513/Pejuang, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat. Telah ada Akta Jual Beli Nomor 231/2007 tanggal 9 Juli 2007 dibuat di hadapan Hajjah Tuti Alawiyah, S.H. (P22) bukan lagi Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas Tanah tersebut terbukti telah ada Nomor 18513/Pejuang, berarti telah dilakukan pengurusan untuk terbitnya Sertifikat sesuai tugas Pembanding. Dengan demikian seluruh persyaratan Pasal 9 Perikatan yang dikemukakan oleh Pembanding, sudah terpenuhi;
- Tidak ada bukti yang diajukan oleh Pembanding terkait keberatannya tersebut. Berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR jo 1865 KHUPerdata menyatakan bahwa "*setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah*

suatu hak orang lain, menunjukkan pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”;

- Oleh karena itu keberatannya Pembanding dalam hal ini harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat dalam hal ini harus dipertahankan;

Menimbang, bahwa petitum 8, adalah tentang permohonan eksekusi terhadap harta milik Terbanding II dan Terbanding III baik yang ada maupun yang akan ada guna menutup kewajiban Terbanding II, gugatan Penggugat dalam hal ini tidak memiliki dasar hukum, karena itu harus dinyatakan tidak dapat diterima. Oleh karena itu apa yang telah dipertimbangkan dan diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat dapat dipertahankan;

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan poin 9 (sembilan), Pembanding mengajukan tuntutan agar putusan *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij Vooraad*). Oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat terkait petitum 9 (sembilan) telah dipertimbangkan dan diputus dengan baik dan benar. Oleh karena itu apa yang telah dipertimbangkan dan diputus oleh Majelis Hakim Jakarta Pusat dalam hal ini, dapat diambil alih menjadi pendapat sendiri dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan *a quo*;

Menimbang, bahwa sepanjang tidak dipertimbangkan ulang oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta, apa yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat dapat diambil alih menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 1232/Pdt.G/2022/PA.JP tanggal 13 Oktober 2022, harus dikuatkan dengan perbaikan amar;

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 Pemanding;

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

MENGADILI

- I. Menyatakan permohonan banding yang diajukan oleh Pemanding, dapat diterima;
- II. menguatkan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 1232/Pdt.G/ 2022/PA.JP, tanggal 13 Oktober 2022 Masehi bertepatan dengan tanggal 17 Rabiulawal 1444 Hijriyah, dengan memperbaiki sehingga selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Provisi

- Menolak gugatan provisi Penggugat;

Dalam pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan sah dan mengikat Akta Akad Komitmen Limit Fasilitas Pembiayaan (*Line Facility*) Nomor 10 tanggal 7 Februari 2013, Akad Pembiayaan *Al-Musyarakah* Nomor 15/011/CRDOPD/II/2013, tanggal 19 Februari 2013, Akta Adendum I Akad Komitmen Limit Fasilitas Pembiayaan (*Line Facility*) tanggal 24 Maret 2014, Akta Akad *Qardh Wal Murobahah* Nomor 8, tanggal 07 Februari 2013, Akta Akad *Qardh Wal Murobahah* Nomor 9, tanggal 7 Februari 2013, dibuat dihadapan Erfan Yuniarto, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta;
3. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji atau *wanprestasi* terhadap Akta Akad Komitmen Limit Fasilitas Pembiayaan (*Line Facility*) Nomor 10 tanggal 7 Februari 2013, Akad Pembiayaan *Al-Musyarakah* Nomor 15/011/CRDOPD/II/2013, tanggal 19 Februari 2013 Akta Adendum I

Akad Komeitmen Limit Fasilitas Pembiayaan (*Line Facility*) tanggal 24 Maret 2014, Akta Akad *Qardh Wal Murobahah* Nomor 8, tanggal 7 Februari 2013, Akta Akad *Qardh Wal Murobahah* Nomor 9 tanggal 7 Februari 2013, dibuat dihadapan Erfan Yuniarto, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta;

4. Menetapkan kerugian Penggugat sejumlah Rp33.297.250.553,07 (tiga puluh tiga miliar dua ratus sembilan puluh tujuh juta dua ratus lima puluh ribu lima ratus lima puluh tiga koma nol tujuh rupiah);
 5. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan atau membayar kerugian Penggugat sejumlah Rp33.297.250.553,07 (tiga puluh tiga miliar dua ratus sembilan puluh tujuh juta dua ratus lima puluh ribu lima ratus lima puluh tiga koma nol tujuh rupiah) karena itu Tergugat I wajib mengembalikan kerugian yang diderita Penggugat sebagaimana tersebut di atas. Jika tidak dilakukan oleh Tergugat I, maka dapat diganti dengan melakukan penjualan di muka umum (lelang) terhadap objek jaminan milik Tergugat II, sebidang tanah 400 m² (empat ratus meter persegi) dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 18513/Pejuang terletak di Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat atas nama Nyonya Any Kusuma Dewi;
 6. Menghukum Turut Tergugat untuk menyerahkan kepada Penggugat Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 18513/Pejuang, yang terletak di Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, atas nama Nyonya Any Kusuma Dewi;
 7. Tidak menerima gugatan Penggugat petitum poin 8 (delapan);
 8. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;
 9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara pada tingkat pertama sejumlah Rp980.000,00 (sembilan ratus delapan puluh ribu rupiah);
- III. Membebaskan 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 27 Desember 2022 Masehi bertepatan dengan tanggal 3 Jumadilakhir 1444 Hijriah oleh kami **Dra. N. Munawaroh, M.H.** sebagai Ketua Majelis, **Drs. H. Damsyi, M.H.**, dan **Drs. H. Mahmud, Hd, S.H. M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari itu juga dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh **Aday, S.Ag, M.H.** sebagai Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak berperkara.

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

TTD

TTD

Drs. H. Damsyi, M.H.,

Dra. N. Munawaroh, M.H. .

Hakim Anggota,

TTD

Drs. H. Mahmud, Hd, S.H. M.H

Panitera Pengganti,

TTD

Aday, S.Ag., M.H.

Rincian Biaya

1.	Administrasi	Rp	130.000,00
2.	Redaksi	Rp	10.000,00
3.	Meterai	Rp	10.000,00
	Jumlah	Rp	150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)