

PUTUSAN

Nomor 220/Pdt.G/2022/PTA.JK



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA pESA

PENGADILAN TINGGI AGAMA JAKARTA

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

PT Bank Syariah Indonesia, Tbk. Yang berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Selatan, beralamat di Gedung The Tower, Jalan Gatot Subroto Nomor 27, Kelurahan Karet Semanggi, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan. Dalam hal ini diwakil oleh **Sdr. Rustanti Rachmi** selaku *Retail Collection, Restructuring & Recovery Group Head*, memberikan kuasa kepada **Syamsul Huda, S.H., M.E., Mohammad Akhbar Dewani, S.H., M.H., Ersandy Thaariq, S.H., M. Syafi Subakti Kurniawan, S.H., M. Uly El-Azmi, S.H.**, Advokat pada **Dewan Syam & Partners Law Firm**, yang berkedudukan dan berkantor di Jalan Cempaka Putih Raya Nomor 13A, Cempaka Putih Barat. Cempaka Putih, Jakarta Pusat 10520. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 02/055-KUA/RCG, tanggal 4 November 2022, yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Selatan dengan Nomor Register Surat Kuasa 2311/SK/11/2022, tanggal 7 November 2022, semula sebagai **Penggugat** sekarang **Pembanding**;

melawan

1. **PT Barokah Syariah Properti**, dahulu beralamat di Jalan Kartini RT001, RW009, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, saat ini tidak diketahui alamatnya berdasarkan Surat Keterangan Ghaib Nomor 471/233-PemTanggal 12 Mei 2022 dari Kelurahan Depok, semula sebagai **Tergugat** sekarang **Terbanding**;

2. Badan Pertanahan Nasional, Kabupaten Bogor, beralamat di Jalan Tegar Beriman, Kelurahan Pakansari, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat 16915, semula sebagai **Turut Tergugat** sekarang **Turut Terbanding**

Pengadilan Tinggi Agama tersebut;

Telah mempelajari berkas perkara yang dimohonkan banding;

DUDUK PERKARA

Memperhatikan semua uraian yang termuat dalam putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 2032/Pdt.G/2022/PA.JS, tanggal 24 Oktober 2022 Masehi, bertepatan dengan tanggal 28 *Rabiul Awal* 1444 Hijriah, dengan mengutip amarnya sebagai berikut:

1. Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil secara resmi dan patut untuk datang menghadap ke persidangan, tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat dengan *Verstek* sebagian;
3. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji atau *wanprestasi*;
4. Menetapkan kerugian Penggugat sejumlah Rp.5.430.000.355,00 (lima milyar empat ratus tiga puluh juta tiga ratus lima puluh lima rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan atau membayar kerugian Penggugat sejumlah Rp.5.430.000.355,00 (lima milyar empat ratus tiga puluh juta tiga ratus lima puluh lima rupiah);
6. Memberi izin kepada Penggugat untuk menarik kembali uang sejumlah Rp.3.694.549.105,00 (tiga milyar enam ratus sembilan puluh empat juta lima ratus empat puluh sembilan ribu seratus lima rupiah) di Rekening 0890552285 atas nama PT. Barokah Syariah Properti;
7. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.7.555.000,- (tujuh juta lima ratus lima puluh lima ribu rupiah);

Bahwa pada sidang pengucapan putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan tersebut, dihadiri oleh Penggugat secara elektronik, tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat;

Bahwa kepada Tergugat telah disampaikan pemberitahuan isi putusan pada tanggal 7 November 2022 dan kepada Turut Tergugat pada tanggal 3 November 2022;

Bahwa terhadap putusan tersebut, Penggugat untuk selanjutnya disebut Pemanding, telah mengajukan permohonan banding pada hari Senin, tanggal 7 November 2022, sebagaimana tercantum dalam Akta Permohonan Banding Nomor 2032/Pdt.G/2022/PA.JS, tanggal 7 November 2022 Masehi, yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Selatan;

Bahwa permohonan banding Pemanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat selanjutnya disebut Terbanding pada tanggal 14 November 2022 dan kepada Turut Tergugat pada tanggal 11 November 2022;

Bahwa selanjutnya Pemanding telah mengajukan Memori Banding sebagaimana tanda terima Memori Banding Nomor 2032/Pdt.G/2022/PA.JS, tanggal 7 November 2022, yang isi pokoknya sebagai berikut:

1. Menerima Permohonan Banding Pemanding tersebut di atas;
2. Memperbaiki Putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor. 2032/Pdt.G/2022/PA.JS Tanggal 24 Oktober 2022 Masehi bertepatan dengan tanggal 28 *Rabiul Awal* 1444 Hijriah, sehingga amar selengkapannya menjadi sebagai berikut:

mengadili sendiri

1. Menyatakan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat yang telah dipanggil secara resmi dan patut ternyata tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek;
3. Menyatakan sah dan mengikat Perjanjian Kerja Sama Nomor BNISy/CFD/3/013/PKS tanggal 27 Februari 2019;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (*wanprestasi*) terhadap Perjanjian Kerja Sama Nomor BNISy/CFD/3/013/PKS tanggal 27 Februari 2019;
5. Menetapkan kerugian Penggugat akibat Perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) Tergugat sebesar Rp5.430.000.355,00 (lima milyar empat ratus tiga puluh juta tiga ratus lima puluh lima rupiah);

Hlm. 3 dari 17 hlm. Putusan Nomor 220/Pdt.G/2022/PTA.JK

6. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan dana atau mengganti kerugian kepada Penggugat atas dana yang telah disetorkan kepada Tergugat sejumlah Rp5.430.000.355,00 (lima milyar empat ratus tiga puluh juta tiga ratus lima puluh lima rupiah);
7. Memberikan izin kepada Penggugat untuk melakukan penarikan dana milik Tergugat sejumlah Rp3.694.549.105,00 (tiga milyar enam ratus sembilan puluh empat juta lima ratus empat puluh sembilan ribu seratus lima rupiah) di Bank Syariah Indonesia nomor rekening 0890552285 atas nama PT Barokah Syariah Properti, guna menutup kerugian Penggugat, dan;
8. Memberikan izin Penggugat melakukan penjualan di muka umum (lelang) terhadap sebidang tanah seluas 11.092 M2 (sebelas ribu sembilan puluh dua meter persegi) dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4543 yang terletak di Desa Ragajaya, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, atas nama PT Barokah Syariah Properti, guna menutup sisa kerugian Penggugat sejumlah Rp1.735.451.250,00 (satu milyar tujuh ratus tiga puluh lima juta empat ratus lima puluh satu ribu dua ratus lima puluh rupiah);
9. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
10. Menyatakan bahwa putusan terhadap perkara ini dapat dilaksanakan/dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada verzet, banding, kasasi dan upaya hukum lainnya;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono, naarredelijkheid en billijkheid*).

Bahwa Memori Banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding pada tanggal 14 November 2022 dan kepada Turut Terbanding pada tanggal 11 November 2022;

Bahwa Terbanding tidak mengajukan Kontra Memori Banding sebagaimana Surat Keterangan Terbanding Tidak Mengajukan Kontra Memori Banding Nomor 2032/Pdt.G/2022/PA.JS, tanggal 6 Desember 2022;

Bahwa Turut Terbanding tidak mengajukan Kontra Memori Banding sebagaimana Surat Keterangan Turut Terbanding Tidak Mengajukan Kontra Memori Banding Nomor 2032/Pdt.G/2022/PA.JS, tanggal 6 Desember 2022;

Bahwa Pembanding telah diberitahu untuk melakukan *inzage* sebagaimana Surat Pemberitahuan Untuk Memeriksa Berkas Perkara Banding (*inzage*), tanggal 10 November 2022 dan Pembanding tidak datang memeriksa berkas perkara (*inzage*), sebagaimana Surat Keterangan Kuasa Hukum Terbanding Tidak Datang Memeriksa Berkas Perkara Banding (*inzage*) yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Selatan, Nomor 2032/Pdt.G/2022/PA.JS, tanggal 6 Desember 2022;

Bahwa Terbanding telah diberitahu untuk melakukan *inzage* sebagaimana Surat Pemberitahuan Untuk Memeriksa Berkas Perkara Banding (*inzage*), tanggal 14 November 2022 dan Terbanding tidak datang memeriksa berkas perkara (*inzage*), sebagaimana Surat Keterangan Terbanding Tidak Datang Memeriksa Berkas Perkara Banding (*inzage*) yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Selatan, Nomor 2032/Pdt.G/2022/PA.JS, tanggal 6 Desember 2022;

Bahwa Turut Terbanding telah diberitahu untuk melakukan *inzage* sebagaimana Surat Pemberitahuan Untuk Memeriksa Berkas Perkara Banding (*inzage*), tanggal 11 November 2022 dan Turut Terbanding tidak datang memeriksa berkas perkara (*inzage*), sebagaimana Surat Keterangan Turut Terbanding Tidak Datang Memeriksa Berkas Perkara Banding (*inzage*) yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Selatan, Nomor 2032/Pdt.G/2022/PA.JS, tanggal 6 Desember 2022;

Bahwa permohonan banding tersebut telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Agama Jakarta Nomor 220/Pdt.G/2022/PTA.JK., tanggal 12 Desember 2022 dan pendaftaran perkara banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Pembanding, Terbanding dan Turut Terbanding dengan surat pengantar Nomor W9-A/4261/HK.05/12/2022, tanggal 12 Desember 2022;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Putusan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 2032/Pdt.G/2022/PA.JS, dijatuhkan pada tanggal 24 Oktober 2022

Masehi bertepatan dengan tanggal 28 *Rabiul Awwal* 1444 Hijriah dalam sidang terbuka untuk umum yang dihadiri oleh Penggugat secara elektronik tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa atas putusan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan tersebut, Penggugat telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 7 November 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 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 Selatan telah memeriksa perkara *a quo* tanpa hadirnya Terbanding, berdasarkan Surat Keterangan Ghaib dari Kelurahan Depok Nomor 471/233-Pem tanggal 11 Mei 2022 menyatakan bahwa Tergugat semula beralamat di Jalan Kartini, RT01, RW009, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, namun saat ini sudah tidak diketahui lagi alamatnya. Maka berdasarkan ketentuan Pasal 125 ayat (1) HIR. perkara *a quo* dapat diperiksa dan diputus tanpa hadirnya Tergugat. Hal ini telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan dengan baik;

Menimbang, bahwa karena Terbanding tidak diketahui alamatnya, selama pemeriksaan perkara, Terbanding tidak hadir dalam persidangan, upaya mendamaikan Pembanding dan Terbanding tidak bisa dilaksanakan, baik upaya majelis hakim dalam persidangan maupun upaya damai melalui mediasi. Tanpa kehadiran Terbanding upaya untuk mendamaikan Pembanding dan Terbanding sama sekali tidak lagi bisa dilaksanakan. Oleh karena itu ketentuan Pasal 130 ayat (1) HIR dan Perma Nomor 1 Tahun 2016, tidak dapat dilaksanakan;

Menimbang, bahwa untuk menjawab petitum 2, Pembanding dan Terbanding telah melakukan kesepakatan dan telah menandatangani Akad Perjanjian Kerjasama Nomor BNISy/CFD/3/013/PKS tanggal 27 Oktober 2019 (bukti P.4). Pembanding sebagai penyedia modal (pemberi/penyedia fasilitas pembiayaan kepemilikan property BNI Griya Hasanah), Terbanding sebagai

PT Barokah Syariah Properti yang bergerak di bidang usaha konstruksi yang melakukan pembangunan, pemasaran dan penjualan Perumahan Al-Barokah *Residence 2*. Pemanding sebagai Bank Syariah Indonesia Tbk, telah mengalokasikan dana ke dalam rekening khusus atas nama Terbanding PT Barokah Syariah Properti Nomor 0890552285 sebagai dana retensi sejumlah Rp5.430.000.355,00 (lima milyar empat ratus tiga puluh juta tiga ratus lima puluh lima rupiah) untuk membangun 19 (sembilan belas) unit Perumahan Al-Barokah *Residence 2*, siap huni di tanah Hak Guna Usaha milik Terbanding seluas 11.092 m² (sebelas ribu sembilan puluh dua meter persegi) dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 04543/Ragajaya dalam jangka waktu pelaksanaan selama 12 (dua belas) bulan;

Menimbang, bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan terhadap akad perjanjian kerjasama antara Pemanding dengan Terbanding Nomor BNISy/CFD/3/013/PKS tanggal 27 Oktober 2019, sebagaimana tersebut di atas, dinilai telah memenuhi rukun dan syarat sahnya suatu akad sebagaimana ketentuan Pasal 22 sampai dengan 25 Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah/KHES jo Pasal 1320 KUH Perdata, sehingga secara formil dan materiil akad tersebut adalah sah dan mempunyai konsekuensi hukum mengikat kepada kedua belah pihak yang berakad yaitu Pemanding dan Terbanding. Apa yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan sebagaimana tersebut di atas telah tepat dan benar, tetapi penilaian akhir Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan atas akad tersebut menjadi tidak tepat karena Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan menilai akad tersebut sebagai akad *accessoir* dari akad *Murobahah* yang telah diajukan pembatalan oleh 19 (sembilan belas) orang nasabah yang dinilainya sebagai akad pokok, dan menurut Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan jika akad pokok telah dibatalkan, maka akad *accessoir* pun secara otomatis menjadi batal. Dalam hal ini Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta menyatakan tidak sependapat dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 20 angka (1) Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah. "*Akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu*", dan Pasal 22

Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah/KHES mengatur tentang rukun akad yaitu adanya pihak-pihak yang berakad, adanya objek akad, adanya tujuan pokok akad dan adanya kesepakatan. Pasal 23 sampai dengan Pasal 25 mengatur tentang syarat sahnya akad yaitu pihak-pihak yang berakad adalah orang, persekutuan, atau badan usaha yang memiliki kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum, objek akad adalah *amwal* atau jasa yang diharamkan yang dibutuhkan oleh masing-masing pihak dan akad bertujuan untuk memenuhi kebutuhan hidup dan pengembangan usaha masing-masing pihak yang mengadakan akad. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara 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.

Menimbang, bahwa Kaidah Fiqh menyebutkan “Pada pokoknya akad adalah kerelaan kedua belah pihak yang mengadakan akad dan hasilnya apa yang saling disepakati oleh keduanya”.

Menimbang, bahwa jika ketentuan dan syarat sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 22 sampai dengan Pasal 25 Kompilasi Hukum Islam Ekonomi Syariah/ KHES jo Pasal 1320 KUHPerdara tersebut dihubungkan dengan bukti P.4 (akad perjanjian kerjasama) antara Pembanding dan Terbanding Nomor BNISy/CFD/3/013/PKS tanggal 27 Oktober 2019, dan bukti P11 sampai dengan P29 (akad perjanjian *murobahah*) antara Pembanding dengan 19 (sembilan belas) orang nasabah dipandang telah memenuhi syarat subyektif yaitu kedua belah pihak menyetujui tentang klausul-klausul dalam perjanjian dan dilakukan oleh badan hukum yang melibatkan orang-orang dewasa yang sehat pikirannya dan juga memenuhi syarat objektif yaitu hal yang diperjanjikan adalah objek yang jelas, atas dasar kerelaan para pihak tanpa adanya paksaan dan atau tipu muslihat apapun, sehingga dinilai telah memenuhi ketentuan Pasal 22 sampai dengan Pasal 25 Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah/KHES jo Pasal 1320 KUHPerdara dan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 1 April 2000 tentang *murobahah*. Oleh karena itu baik akad perjanjian kesepakatan kerjasama Pembanding dan

Terbanding maupun akad *murobahah* antara Pemanding dengan 19 (Sembilan belas) orang nasabah, maka kedua akad tersebut adalah sah dan masing-masing berdiri sendiri-sendiri;

Menimbang, bahwa akad *murobahah* antara Pemanding dan 19 (sembilan belas) orang nasabah, telah dibatalkan oleh kedua belah pihak yang melakukan akad (bukti P11 - P.29), sedang dalam Akad Perjanjian Kerjasama Pemanding dan Terbanding Nomor BNISy/CFD/3/013/PKS tanggal 27 Februari 2019, terbukti kedua belah pihak yang melakukan akad (Pemanding dan Terbanding) tidak ada bukti yang diajukan Pemanding untuk membatalkan akad tersebut. Oleh karena itu berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa "*semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*". Persetujuan (akad perjanjian kerjasama) tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang ditentukan undang-undang, kesepakatan/persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Oleh karena itu Akad Perjanjian Kerjasama Pemanding dan Terbanding Nomor BNISy/CFD/3/013/PKS, harus dinyatakan sah dan mengikat. Oleh karena itu maka putusan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan dalam hal ini harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa untuk menjawab petitum 3, Terbanding telah sengaja meninggalkan akad perjanjian kerjasama yang telah dilakukan Pemanding dan Terbanding tersebut secara diam-diam, Terbanding *tidak lagi melakukan apa yang telah disanggupi untuk dilakukan* oleh Terbanding (wanprestasi). Hal ini sesuai ketentuan Pasal 36 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, menyatakan "*seseorang dapat dinyatakan pihak dianggap ingkar janji, apabila karena kesalahannya: (a) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan (b) Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi seperti yang dijanjikannya (c) Melakukan apa yang dijanjikannya namun terlambat atau (d) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan*". Terbanding telah tidak diketahui alamatnya/ghaib (bukti P.1), Terbanding mempunyai itikad tidak baik, sengaja meninggalkan akad perjanjian kerjasama secara diam-diam, tidak lagi melakukan apa yang telah disanggupi untuk dilakukan oleh Terbanding. Karena itu berdasarkan ketentuan Pasal 36 Kompilasi Ekonomi Syariah huruf (a), Terbanding harus dinyatakan Ingkar Janji (*wanprestasi*)

Menimbang, bahwa untuk menjawab petitum 4, Pembanding dalam melaksanakan Akad Perjanjian Kerjasama Nomor BNISy/CFD/3/013/PKS tanggal 27 Februari 2019, telah mengalokasikan dana/mentransfer dana sejumlah Rp5.430.000.355,00 (lima milyar empat ratus tiga puluh juta tiga ratus lima puluh lima rupiah) ke dalam rekening khusus Nomor 0890552285 atas nama PT Barokah Syari'ah Properti untuk pembangunan 19 (sembilan belas) unit kavling Perumahan Al-Barokah *Residence 2* siap huni. Terbanding telah mencairkan dana retensi yang telah dialokasikan Pembanding untuk termin pertama sejumlah Rp1.735.451.250,00 (satu milyar tujuh ratus tiga puluh lima juta empat ratus lima puluh satu ribu dua ratus lima puluh rupiah). Sisa dana yang ada dalam rekening khusus PT Barokah Syariah Properti sejumlah Rp3.694.549.105,00 (tiga milyar enam ratus sembilan puluh empat juta lima ratus empat puluh sembilan ribu seratus lima rupiah). Hal ini didukung oleh kesaksian dua orang saksi yang diajukan oleh Pembanding masing-masing bernama **Fanny Ardian bin Sumarno Aji** dan **Sofian Arifin bin Suyadi** para karyawan Bank Syariah yang telah mengurus transfer dana tersebut ke dalam rekening retensi khusus atas nama PT Barokah Properti Nomor 0890552285 dan berdasarkan bukti tertulis P.8 berupa mutasi rekening Nomor 0890552285;

Menimbang, bahwa Pembanding telah mengalami kerugian sejumlah Rp5.430.000.355,00 (lima milyar empat ratus tiga puluh juta tiga ratus lima puluh lima rupiah), karena berdasarkan bukti tertulis P.11 sampai sengan P.29 berupa pembatalan akad *murobahah* antara Pembanding dengan 19 (sembilan belas) orang nasabah pemesan Perumahan Al-Barokah *Residence 2*, terletak di Desa Ragajaya, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, setelah Pembanding melakukan kunjungan ke lokasi survey ternyata Terbanding tidak lagi melanjutkan proyek pembangunan Perumahan Al-Barokah *Residence 2* sesuai Akad Perjanjian Kerjasama Nomor BNISy/CFD 3/013 /PKS tanggal 27 Februari 2019 yang dipesan oleh 19 (sembilan belas) orang nasabah tersebut, Terbanding sudah tidak ada lagi melakukan aktivitas pembangunan perumahan tersebut dan bahkan Terbanding telah menghilang tidak diketahui alamatnya sesuai bukti P.1;

Menimbang, bahwa Pembanding tidak bisa melakukan teguran (somasi) terhadap Terbanding akibat kelalaiannya melaksanakan akad perjanjian kerjasama antara Pembanding dan Terbanding tersebut, karena Terbanding tidak diketahui

alamatnya sesuai bukti P.1, sehingga bukti P.2 berupa undangan Pembanding kepada Terbanding untuk bermusyawarah, dengan surat Nomor 123/DSP/IV/2022, tertanggal 11 April 2022, oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan dinilai sebagai bentuk teguran/somasi untuk membicarakan kelanjutan akad perjanjian kerjasama tanggal 27 Februari 2019, bukti surat P.2 adalah merupakan bukti Pembanding dalam upaya melaksanakan Akad Perjanjian Kerjasama Nomor BNISy/CFD/3/013/PKS tanggal 27 Februari 2019, berupaya melakukan teguran/somasi terhadap Terbanding. Berdasarkan Pasal 1238 KUHPerdara yang menyatakan bahwa "*Debitur dinyatakan lalai dengan perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan*", upaya teguran/somasi terhadap tindakan wanprestasi yang dilakukan Terbanding, hanya berdasar *kekuatan dari perikatan itu sendiri*, upaya teguran/somasi terhadap Terbanding dinyatakan tidak bisa dilakukan.

Menimbang, bahwa untuk menjawab petitum 5, Terbanding yang telah dinyatakan wanprestasi terhadap Akad Perjanjian Kerjasama Nomor BNISy/CFD/3.013/PKS tanggal 27 Februari 2019. Terbanding telah dinyatakan lalai, meskipun upaya teguran/somasi terhadap Terbanding sulit dilakukan karena Terbanding ghaib, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara jo Pasal 38 Kompilasi Ekonomi Syariah (KHES) menyatakan bahwa "*debitur wajib membayar ganti rugi setelah dinyatakan lalai ia tetap tidak memenuhi prestasi itu*". Oleh karena itu Terbanding wajib mengembalikan kerugian yang diderita oleh Pembanding akibat kelalaian Terbanding dalam melaksanakan akad perjanjian kerjasama Pembanding dan Terbanding tersebut di atas sejumlah Rp5.430.000.355,00 (lima milyar empat ratus tiga puluh juta tiga ratus lima puluh lima rupiah) sebanyak setoran/transferan dana Pembanding ke dalam rekening retensi khusus Nomor 0890552285 atas nama PT Barokah Syariah Properti;

Menimbang, bahwa petitum 5 (lima) (a) Pembanding menuntut penarikan dana sisa anggaran yang ada dalam rekening retensi Nomor 0890552285 atas nama PT Barokah Syariah Properti sejumlah Rp3.694.549.105,00 (tiga milyar enam

ratus sembilan empat juta lima ratus empat puluh sembilan ribu seratus lima rupiah) di Bank Syariah Indonesia;

Menimbang, bahwa terkait petitum gugatan Pembanding point 5 (lima) (a) oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan telah dipertimbangkan dan telah diputus dengan baik dan benar. Oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta tidak perlu mempertimbangkan ulang terkait hal ini, apa yang telah dipertimbangkan dan diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan dalam hal ini dapat diambil alih menjadi pendapat sendiri dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa petitum 5 (lima) (b) Pembanding menghendaki agar tanah Bukti P.9 dengan fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4543/Ragajaya, dapat dijual di muka umum (lelang) oleh Pembanding, untuk menutup kerugian Pembanding atas dana yang telah ditarik dari rekening retensi Nomor 0890552285 oleh Terbanding sejumlah Rp1.735.451.250,00 (satu milyar tujuh ratus tiga puluh lima juta empat ratus lima puluh satu ribu dua ratus lima puluh rupiah). Terhadap petitum ini telah dinyatakan ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan dengan berdasarkan ketentuan Pasal 1888 KUHPerdara bahwa kekuatan pembuktian dengan tulisan terletak pada akta aslinya, mengingat (bukti P.9) diajukan Pembanding sebagai alat bukti tertulis tidak dengan aslinya;

Menimbang, bahwa dalam hal ini Pembanding telah mengajukan keberatan sesuai memori bandingnya, dengan alasan bahwa ketentuan Pasal 1888 KUHPerdara tidak perlu diterapkan karena masih ada bukti lain yang bisa dijadikan pendukung;

Menimbang, bahwa bukti P.9 adalah fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan yang tidak dapat ditunjukkan aslinya di muka persidangan. Atas dasar ketentuan Pasal 1888 KUHPerdara yang menyatakan bahwa "*kekuatan pembuktian dengan tulisan terletak pada akta aslinya*" karena itu bukti P.9 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan meskipun merupakan akta otentik karena dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk itu, akan tetapi karena sertifikat asli tidak dapat diperlihatkan di muka persidangan, maka nilai pembuktiannya menjadi turun tidak sempurna dan

tidak mengikat lagi. Dalam hal ini Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta sependapat jika tidak ada bukti lain yang mendukungnya, tapi jika ada bukti lain yang mendukungnya maka keadaan bisa berubah, sebagaimana pendapat Ahli Hukum Acara Perdata M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata halaman 546 menyatakan bahwa "*Kekuatan Pembuktian Akta Otentik yang telah berubah nilai kekuatannya berubah menjadi bukti permulaan. Kedudukan sebagai alat bukti permulaan adalah alat bukti tersebut tidak dapat berdiri sendiri, sehingga untuk bisa digunakan menjadi alat bukti yang mengikat, harus dibantu dan didukung oleh sekurang-kurangnya salah satu alat bukti yang lain*". Dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bukti P.10 surat tanda terima dokumen Nomor 99167/2022 dipandang dapat menjadi salah satu yang dapat membantu kedudukan bukti P.9 menjadi bukti yang mengikat. Karena bukti P.10 merupakan surat tanda terima dokumen yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, yang menyatakan telah menerima dokumen permohonan Sertifikat Hak Atas Tanah dengan Sertifikat Hak Atas Tanah Nomor 10.0261530 4543 yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4543 /Ragajaya. Di dalam Surat tersebut tertulis kalimat "*tanda terima ini jangan hilang, harap dibawa pada saat pengambilan sertifikat*". Dengan demikian terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4543/Ragajaya telah diterbitkan Sertifikat Hak Atas Tanah Nomor 1002615304543, hanya tinggal mengambalnya, dan tinggal melanjutkannya ke tahap berikutnya yaitu Sertifikat Hak Tanggunan;
- Dalam Akta Perjanjian Kerjasama Nomor BNISy/CFD/3/013/PKS tanggal 27 Februari 2019, dalam Pasal 8 ayat (2) huruf (b), berbunyi "Menyerahkan asli sertifikat induk (atau asli sertifikat pecahan apabila sertifikat induk sudah dipecah) kepada pihak pertama atau Notaris/PPAT yang ditunjuk pihak pertama selambat-lambatnya pada saat penandatanganan akad pembiayaan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas terdapat petunjuk yang dapat dijadikan bukti tambahan atas akta otentik Sertifikat Hak Guna

Bangunan yang nilai pembuktiannya turun sebagai pembuktian permulaan agar kembali memiliki nilai pembuktian sempurna dan mengikat dengan bukti P.10 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor yang mengeluarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4543/Ragajaya (bukti P.9) atas nama PT Barokah Syariah Properti, Sertifikat Induk yang dipersyaratkan untuk diserahkan oleh pihak kedua (Terbanding) kepada pihak pertama (Pembanding) yang melakukan akad perjanjian kerjasama. Dengan demikian patut dinyatakan bahwa dengan bantuan alat bukti lain P.10 dan Akad Perjanjian Kerjasama Nomor BNISy/CFD/3/013/PKS tanggal 27 Februari 2019 Pasal 8 ayat (2) huruf (b), bukti P.9 dapat dinilai sebagai alat bukti yang mengikat. Oleh karena itu petitum gugatan Pembanding poin 5 lima (b) dapat dikabulkan, sekedar untuk memenuhi/menutupi kekurangan kerugian Pembanding sebesar Rp1.735.451.250,00 (satu milyar tujuh ratus tiga puluh lima juta empat ratus lima puluh satu ribu dua ratus lima puluh rupiah). Untuk itu putusan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan dalam hal ini patut dibatalkan;

Menimbang, bahwa untuk menjawab petitum 6, Pembanding dalam perkara *a quo* mendudukkan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor sebagai pihak Turut Terbanding memiliki keterkaitan dengan Hak Guna Bangunan Nomor 4543/Ragajaya, maka Turut Terbanding diperintahkan untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan poin 7 (tujuh), Pembanding mengajukan tuntutan agar putusan *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*). Oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan terkait petitum 7 (tujuh) telah dipertimbangkan dan diputus dengan baik dan benar. Karena senyatanya setiap putusan provisi (*uitvoerbaar bij vooraad*) melekat permasalahan yang rumit dalam pelaksanaan putusan pengembalian pada keadaan semula jika putusan *a quo* dibatalkan, karena tidak menjamin putusan ini untuk tidak dibatalkan di tingkat kasasi jika ada yang keberatan. Oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta sependapat untuk ditolak dan dalam hal ini putusan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan, patut dipertahankan;

Menimbang, bahwa sepanjang tidak dipertimbangkan ulang oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama 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, maka putusan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 2032/Pdt.G /2022/PA.JS tanggal 24 Oktober 2022 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan dengan mengadili sendiri;

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. Membatalkan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 2032/Pdt.G/2022/PA.JS, tanggal 24 Oktober 2022 Masehi bertepatan dengan tanggal 28 Rabiul Awal 1444 Hijriah, dengan mengadili sendiri;
 1. Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil dengan resmi dan patut untuk menghadap persidangan, tidak hadir;
 2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan Verstek;
 3. Menyatakan sah dan mengikat Akta Perjanjian Kerjasama Nomor BNISy/CFD/3/013/PKS tanggal 27 Februari 2019;
 4. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji atau *wanprestasi* terhadap Akta Perjanjian Kerjasama Nomor BNISy/CFD/3/013/PKS tanggal 27 Februari 2019;
 5. Menetapkan kerugian Penggugat sejumlah Rp5.430.000.355.00 (lima milyar empat ratus tiga puluh juta tiga ratus lima puluh lima rupiah);

6. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan atau membayar kerugian Penggugat sejumlah Rp5.430.000.355.00 (lima milyar empat ratus tiga puluh juta tiga ratus lima puluh lima rupiah). Apabila tidak dibayarkan oleh Tergugat, maka diganti dengan memberi izin kepada Penggugat untuk:
 - 6.1. Menarik kembali uang sejumlah Rp3.694.549.105.00 (tiga milyar enam ratus sembilan puluh empat juta lima ratus empat puluh sembilan ribu seratus lima rupiah) dari rekening Nomor 0890552285 di Bank Syariah Indonesia atas nama PT Barokah Syariah Properti;
 - 6.2. Melakukan penjualan di muka umum (lelang) terhadap sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4543/Ragajaya yang terletak di Desa Ragajaya, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor atas nama PT Barokah Syariah Properti guna menutup sisa kerugian Penggugat sejumlah Rp1.735.451.250,00 (satu milyar tujuh ratus tiga puluh lima juta empat ratus lima puluh satu ribu dua ratus lima puluh rupiah);
 7. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
 8. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;
 9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara pada tingkat pertama sejumlah Rp7.555.000,00 (tujuh juta lima ratus lima puluh lima ribu rupiah);
- III. Membebankan kepada Pemanding untuk membayar biaya perkara pada tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta, pada hari Senin, tanggal 19 Desember 2022 Masehi bertepatan dengan tanggal 25 *Jumadil Awal* 1444 Hijriah oleh kami **Dra. N. Munawaroh, M.H.**, sebagai Ketua Majelis, **Drs. H. Damsyi, M.H.**, dan **Drs. H. Mahmud HD, M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Agama Jakarta, Nomor 220/Pdt.G/2022/PTA.JK, tanggal 12 Desember 2022, dan putusan tersebut diucapkan pada hari Rabu, tanggal 28 Desember 2022 Masehi bertepatan dengan tanggal 4 *Jumadil akhir* 1444 Hijriah, dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim Anggota

tersebut serta dibantu oleh **Ratu Dhiyafah, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Pembanding, Terbanding dan Turut Terbanding;

Hakim Anggota,

TTD

Drs. H. Damsyi, M.H.

Ketua Majelis,

TTD

Dra. N. Munawaroh, M.H.

Hakim Anggota,

TTD

Drs. H. Mahmud, HD, M.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Ratu Dhiyafah, S.H.

Rincian Biaya:

1. Administrasi	Rp130.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Meterai	Rp 10.000,00
Jumlah	Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Untuk Salinan,
Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta
Panitera,
TTD

Rusli, S.H., M.H.