

P U T U S A N
Nomor 1/Pdt.G/2025/PTA.JK



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
PENGADILAN TINGGI AGAMA JAKARTA

Dalam tingkat banding telah memeriksa, mengadili dan memutus dengan Hakim Majelis perkara Pembatalan Akad dalam sengketa Ekonomi Syariah secara elektronik antara:

PT RANDE BUANA TEKNIK, alamat di Jalan RS. Fatmawati Nomor 201 D RT001, RW003, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, diwakili oleh Ir. Soleman Matippana, M.H. selaku Direktur Utama PT Rande Buana Teknik dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Kasman Sangaji, S.H., M.H., C. Me., dan kawan-kawan, Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Kasman Sangaji & Partners yang beralamat di *Signature Park Apartemen 1st*, Floor Suit 02, Jalan MT. Haryono, Kav. 22, Tebet, Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 70/KS&P/SKH.Pdt/2024, tanggal 3 Desember 2024 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Selatan, Nomor 2597/SK/12/2024, tanggal 4 Desember 2024, dahulu sebagai **Penggugat** sekarang sebagai **Pembanding**;

melawan

PT. BANK PERMATA Tbk., alamat Jalan M.H. Thamrin, Blok B1, Nomor 1, Pusat Kawasan Niaga Bintaro Jaya, Sektor VII, Tangerang, 15224, diwakili oleh Dayan Sadikin dan Ir. Setiatno Budiman, MBA., keduanya selaku

Direktur dari PT Bank Permata Tbk., dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Dr. Syamsul Huda, S.H., M.E. dan kawan-kawan, para Advokat dan Konsultan Hukum pada Dewan Syam & Partners, beralamat di Jalan Cempaka Putih Raya, Nomor 13A, RT010, RW003, Kelurahan Cempaka Putih Barat, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta 10520, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 280/2024, tanggal 16 Desember 2024, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Selatan, Nomor 2712/SK/12/2024, tanggal 18 Desember 2024, dahulu sebagai **Tergugat** sekarang **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 1807/Pdt.G/2024/PA.JS, tanggal 25 November 2024 Masehi, bertepatan dengan tanggal 23 Jumadil Awal 1446 Hijriah, yang amarnya berbunyi:

Dalam Provisi

- Menyatakan Gugatan Provisi Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankerlikeverklard*);

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. 365.000,00 (tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah);

Bahwa putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 1807/Pdt.G/2024/PA.JS, diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum

secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 25 November 2024 Masehi, bertepatan dengan tanggal 23 Jumadil Awal 1446 Hijriah;

Bahwa Pembanding melalui kuasa hukumnya berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 3 Desember 2024, telah mengajukan permohonan banding secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan sesuai Akta Permohonan Banding tanggal 4 Desember 2024, Nomor 1807/Pdt.G/2024/PA.JS, agar diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;

Bahwa pernyataan banding Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 12 Desember 2024;

Bahwa Pembanding telah mengajukan memori banding secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan tertanggal 11 Desember 2024 yang petitemnya sebagai berikut:

Primair

1. Menerima Permohonan Banding yang diajukan Pembanding/Penggugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 1807/Pdt.G/2024/PA.JS, tanggal 25 November 2024 Masehi;
3. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
4. Menyatakan batal dan tidak mengikat secara hukum terhadap:
 - Perjanjian Pembiayaan *Al-Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik* (IMBT) Nomor PS/19/14224/N/SYR, tanggal 28 Oktober 2019;
 - Addendum Perjanjian Pembiayaan *Al-Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik* (IMBT) Nomor PS/20/078/AMD/SME, tanggal 11 Juni 2020, karena Tergugat telah lalai dan sengaja tidak mencantumkan pasal *force majeure* sebagai pasal pokok dalam perjanjian pokok serta melanggar Pasal 1320,1244, dan 1245KUHPer;
5. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta merta (*uitvorbaar bij voorrad*) meskipun ada verzet, banding dan kasasi;

6. Menghukum para Terbanding/Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

Subsida

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) dengan memperhatikan hati nurani;

Bahwa memori banding Pembanding telah disampaikan kepada Terbanding melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 12 Desember 2024,;

Bahwa atas memori banding tersebut Terbanding telah mengajukan kontra memori banding secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan tanggal 19 Desember 2024 yang petitumnya sebagai berikut:

1. Menyatakan menolak permohonan banding dari Pembanding untuk seluruhnya;
2. menguatkan putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 1807/Pdt.G/2024/PA.JS, tanggal 25 November 2024 Masehi;
3. Menghukum Pemohon Banding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

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

Bahwa kontra memori banding Terbanding telah disampaikan kepada Pembanding melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 19 Desember 2024;

Bahwa Pembanding dan Terbanding telah diberi kesempatan memeriksa berkas perkara banding (*inzage*), secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan masing-masing tanggal 19 Desember 2024;

Bahwa permohonan banding tersebut telah didaftar secara elektronik di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Agama Jakarta, pada tanggal 7 Januari 2025 dengan Nomor 1/Pdt.G/2025/PTA.JK;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 1807/Pdt.G/024/PA.JS, dijatuhkan pada tanggal 25 November 2024 Masehi, bertepatan dengan tanggal 23 *Jumadil Awal* 1446 Hijriah pada sidang terbuka untuk umum secara elektronik;

Menimbang, bahwa atas putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan tersebut, Penggugat telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 4 Desember 2024, sehingga disebut *Pembanding* dan permohonan banding tersebut telah diajukan masih dalam tenggang waktu 9 (sembilan) hari dan atas permohonannya tersebut *Pembanding* telah pula membayar biaya perkara banding. Oleh karena itu berdasarkan Pasal 7 ayat (1) dan ayat (4) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, maka permohonan banding *Pembanding* secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi Agama Jakarta sebagai *judex factie* berkewajiban untuk memeriksa ulang tentang apa yang telah diperiksa, dipertimbangkan dan diputus oleh Pengadilan Agama Jakarta Selatan, untuk kemudian dipertimbangkan dan diputus kembali pada pengadilan tingkat banding;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam persidangan telah berusaha untuk mendamaikan kedua belah pihak berperkara, namun tidak berhasil, demikian juga upaya perdamaian melalui proses mediasi dengan Mediator Abddul Azis, S.H I.,S.HI,. M.H., juga tidak berhasil dalam mediasi, sesuai dengan laporan hasil mediasi tanggal 19 Agustus 2024. Oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta berpendapat bahwa upaya damai tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 130 ayat (1) HIR dan Peraturan Mahkamah Agung RI. Nomor 1 Tahun 2016, Tentang Proses Mediasi di Pengadilan. sehingga proses penyelesaian perkara secara *litigatif* dapat dilanjutkan;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan meneliti dengan saksama berkas perkara yang terdiri dari surat gugatan Penggugat, Berita Acara Sidang, surat-surat bukti dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, juga Salinan Resmi Putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan, Nomor 1807/Pdt.G/2024/PA.JS, tanggal 25 November 2024 Masehi, bertepatan dengan tanggal 23 *Jumadil Awal* 1446 Hijriah, serta Memori Banding dan Kontra Memori Banding, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi

Agama Jakarta memberikan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana diuraikan di bawah ini:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding sebelum memeriksa pokok sengketa, memandang perlu untuk mempertimbangkan terlebih dahulu apakah antara Penggugat dan Tergugat memiliki hak atau kepentingan hukum (*legal standing*) untuk berperkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.14 dan bukti T.1 tentang akad *Al-Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik* Nomor PS/19/14224/N/SYR, tanggal 28 Oktober 2019, Terbukti bahwa Penggugat adalah pihak yang menerima fasilitas pembiayaan *Al-Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik (IMBT)* dan Tergugat adalah pihak PT Bank Permata Tbk. yang memberikan fasilitas pembiayaan *IMBT*, Penggugat sebagai nasabah dan Tergugat sebagai kreditur, sehingga berdasarkan bukti akad tersebut bahwa Penggugat dan Tergugat adalah pihak yang memiliki *legal standing* dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta memandang perlu untuk mempertimbangkan terlebih dahulu tentang surat kuasa khusus yang diberikan oleh Pembanding/PT Rande Buana Teknik, kepada Kasman Sangaji, S.H., M.H., C. Me., dan kawan-kawan, Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Kasman Sangaji & Partners yang beralamat di *Signature Park Apartemen 1st, Floor Suit 02*, Jalan MT. Haryono, Kav. 22, Tebet, Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 70/KS&P/SKH.Pdt/2024, tanggal 3 Desember 2024 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Selatan, Nomor 2597/SK/12/2024, tanggal 4 Desember 2024, dan yang bersangkutan telah melampirkan fotokopi Berita Acara Pengambilan Sumpah sebagai Advokat dan fotokopi Kartu Tanda Pengenal Advokat, sehingga penerima kuasa telah memenuhi ketentuan Pasal 4 ayat (1) dan Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003, tentang Advokat, maka oleh karena itu kuasa hukum Penggugat/Pembanding mempunyai *legal standing* untuk beracara pada tingkat banding;

Menimbang, bahwa Terbanding/PT Bank Permata Tbk., alamat Jalan M.H. Thamrin, Blok B1, Nomor 1, Pusat Kawasan Niaga Bintaro Jaya, Sektor VII, Tangerang, 15224, diwakili oleh Dayan Sadikin dan Ir. Setiatno Budiman, MBA., keduanya selaku Direktur dari PT Bank Permata Tbk., dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Dr. Syamsul Huda, S.H., M.E., dan kawan-kawan, para Advokat dan Konsultan Hukum pada Dewan Syam & Partners, beralamat di Jalan Cempaka Putih Raya, Nomor 13A, RT010, RW003, Kelurahan Cempaka Putih Barat, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta 10520, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 280/2024, tanggal 16 Desember 2024, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Selatan, Nomor 2712/SK/12/2024, tanggal Desember 2024, dan yang bersangkutan telah melampirkan fotokopi Berita Acara Pengambilan Sumpah sebagai Advokat dan fotokopi Kartu Tanda Pengenal Advokat, sehingga penerima kuasa telah memenuhi ketentuan Pasal 4 ayat (1) dan Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003, tentang Advokat, maka oleh karena itu kuasa hukum Tergugat/Terbanding mempunyai *legal standing* untuk beracara pada tingkat banding;

Dalam Provisi

Menimbang, bahwa Pengugat/Pembanding dalam surat gugatannya mengajukan gugatan Provisi yang intinya agar membatalkan seluruh akad/perjanjian yang telah dibuat dan turunannya serta surat-surat yang berkaitan dengan perjanjian *a quo*;

Menimbang, bahwa majelis hakim tingkat pertama telah mempertimbangkan gugatan provisi tersebut namun Majelis Hakim Tingkat Banding perlu menambahkan pertimbangan hukum sebagai berikut;

Menimbang, sebelum mempertimbangkan provisi Majelis Hakim Tingkat Banding perlu mengetengahkan makna provisi dalam Hukum Acara Perdata sebagai berikut: menurut Pasal 180 ayat (1) HIR menyatakan Gugatan provisi adalah permintaan pihak yang bersangkutan untuk melakukan tindakan sementara sebelum putusan akhir dijatuhkan;

Berdasarkan pasal tersebut di atas dapat difahami bahwa provisi dalam Hukum Acara Perdata adalah permintaan untuk melakukan tindakan sementara sebelum putusan akhir dijatuhkan. Tindakan sementara ini dilakukan untuk kepentingan salah satu pihak atau kedua belah pihak;

Adapun Syarat permohonan provisi dalam hukum perdata adalah:

- Memuat alasan yang melatarbelakangi permohonan;
- Menjelaskan tindakan sementara yang dimohonkan;
- Tindakan sementara yang dimohonkan tidak boleh mengenai pokok perkara;
- Tindakan sementara yang dimohonkan memiliki urgensi dan relevansi dengan gugatan pokok;
- Tindakan sementara yang dimohonkan akan menimbulkan kerugian yang sangat besar jika tidak dilakukan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan di atas gugatan provisi Penggugat sudah menyangkut pokok perkara yaitu tentang pembatalan akad /perjanjian, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut di atas gugatan provisi penggugat tidak terbukti dan tidak berdasarkan hukum, oleh karena itu gugatan Provisi Penggugat harus dinyatakan ditolak;

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi (*exceptio non adimpleti contractus*) dengan dalil bahwa Penggugat tidak mempunyai hak untuk mengajukan gugatan karena Penggugat telah *wanprestasi*;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkannya dan atas pertimbangan hukum tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding sebagai pertimbangan hukum dalam memutus perkara *a quo*, karena Penggugat dan Tergugat adalah pihak yang telah melakukan akad Pembiayaan *Al- Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik*, maka Penggugat apabila merasa dirugikan memiliki hak untuk mengajukan gugatan sesuai makna Pasal 1365 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas maka eksepsi Tergugat tidak terbukti dan tidak berdasarkan hukum, maka eksepsi tersebut harus dinyatakan ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 28 Mei 2024 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut;

1. Bahwa pada tanggal 24 Oktober 2019, Tergugat mengirimkan *Letter Of Offer* Surat Penawaran Pembiayaan Nomor LoQ/2019/X/14224/SYR Tanggal 24 Oktober 2019 kepada Penggugat untuk pembiayaan pembelian Ruko yang berlokasi di daerah Fatmawati, Jakarta Selatan senilai Rp9.000.000.000,- (sembilan milyar rupiah);
2. Bahwa pada tanggal 28 Oktober 2019, Penggugat dan Tergugat menandatangani Perjanjian Pembiayaan *Al Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik* (IMBT) Nomor PS/19/14224/N/SYR yang menurut Penggugat telah cacat hukum, karena semua Perjanjian Kredit dibuat dengan tidak mencantumkan pasal pokok dalam Perjanjian Pokok yaitu tentang *Force Majeure*, dan di dasari itikad tidak baik, serta melanggar asas hukum dalam hukum perdata yaitu asas keseimbangan dan keadilan adalah dapat dibatalkan;
3. Bahwa *plafon* fasilitas yang disediakan Tergugat dalam perjanjian Pembiayaan *Al Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik* (IMBT) Nomor PS/19/14224/N/SYR tanggal 28 Oktober 2019 adalah sebesar Rp9.000.000.000,- (sembilan milyar rupiah), dengan jangka waktu fasilitas adalah 84 (delapan puluh empat) bulan atau sama dengan 7 tahun perjanjian berakhir pada tanggal 28 Oktober 2026;
4. Bahwa dalam Perjanjian Pembiayaan *Al Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik* (IMBT) Nomor PS/19/14224/N/SYR Penggugat menyertakan Surat Tanah dan Bangunan dengan Nomor Sertifikat SHGB. 03090/Cilandak Barat terletak di Jalan RS. Fatmawati Nomor 201 D, RT001, RW003, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta milik Penggugat sebagai agunan;
5. Bahwa merupakan kesalahan besar yang tidak bisa ditolerir telah dilakukan oleh Tergugat dengan tidak mencantumkan klausul *Force*

Majeure pada perjanjian *a quo* yang memiliki jangka waktu panjang selama 7 tahun. Yang mana dalam kurun waktu 7 tahun keadaan-keadaan tidak terduga dapat kapan saja terjadi seperti yang dialami oleh seluruh negeri di belahan dunia termasuk Indonesia yaitu situasi Pandemi Covid 19 yang telah ditetapkan sebagai *bencana nasional* dan hal tersebut terbukti saat ini tindakan Tergugat telah secara sewenang-wenang berbuat dan bertindak pada Penggugat yaitu tetap melakukan perbuatan dan mengintimidasi Penggugat tetap melakukan pembayaran walaupun Pandemi Covid 19 melanda negara dan seluruh dunia, apalagi Penggugat merupakan perusahaan Importir mesin yang secara langsung kena dampak;

Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Agama Jakarta Selatan cq. Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Provisi

Membatalkan seluruh Perjanjian *a quo* dan turunan perjanjian serta surat-surat lainnya yang timbul akibat dari adanya Perjanjian kredit *a quo* yaitu:

- Perjanjian Pembiayaan *Al-Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik* (IMBT) Nomor PS/19/14224/N/SYR Tanggal 28 Oktober 2019;
- Addendum Perjanjian Pembiayaan *Al-Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik* (IMBT) Nomor PS/20/078/AMD/SME Tanggal 11 Juni 2020;

Dalam Pokok Perkara:

Primer

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal dan tidak mengikat secara hukum terhadap:
 - Perjanjian Pembiayaan *Al-Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik* (IMBT) Nomor PS/19/14224/N/SYR Tanggal 28 Oktober 2019;
 - Addendum Perjanjian Pembiayaan *Al-Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik* (IMBT) Nomor PS/20/078/AMD/SME Tanggal 11 Juni 2020 karena Tergugat telah lalai dan sengaja tidak mencantumkan pasal *Force*

Majeur sebagai pasal pokok dalam Perjanjian Pokok serta melanggar Pasal 1320, 1244, dan 1245 KUHPer;

3. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada verzet, banding maupun kasasi;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsider:

- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya, (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat Tergugat telah memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut;

1. Bahwa sebagaimana diakui oleh Penggugat dalam gugatan *a quo*, bahwa baik Penggugat dan Tergugat terikat dengan Perjanjian Pembiayaan *Al-Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik* (Akad IMBT) Nomor PS/19/14224/N/SYR tanggal 28 Oktober 2019 jo. Addendum Perjanjian Pembiayaan *Al-Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik* (IMBT) Nomor PS/20/078/AMD/SME tanggal 11 Juni 2020;
2. Bahwa Perjanjian Pembiayaan *Al-Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik* (Akad IMBT) dibuat dengan kesepakatan para pihak, dengan demikian terhadap seluruh isi seharusnya telah dibaca dengan baik oleh Penggugat;
3. Bahwa terkait dengan terjadinya Covid-19, berdasarkan Permohonan nasabah dilakukan restrukturisasi fasilitas dan memberikan masa tenggang kewajiban nasabah berdasarkan Addendum Perjanjian Pembiayaan Nomor PS/20/078/AMD/SME tanggal 11 Juni 2020 (*Addendum Akad IMBT*). Pada Adendum Perjanjian Pembiayaan *Al-Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik* (IMBT) tersebut disepakati yang pada pokoknya bahwa Penggugat setuju bahwa adanya kondisi pandemik Covid-19 bukan merupakan suatu keadaan yang termasuk dalam kategori keadaan memaksa/*Force Majeur* sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku (Vide Ketentuan Nomor. 2 Akad

Addendum Perjanjian Pembiayaan Al-Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik (IMBT);

4. Bahwa dengan demikian, dalil-dalil Penggugat terhadap adanya kondisi Pandemi Covid-19 adalah dalil yang dibuat-buat dalam rangka menghindari kewajiban yang telah disepakati sebelumnya. Penggugat telah mempunyai itikad tidak baik dengan menggunakan alasan adanya Pandemi Covid-19 sebagai untuk membenarkan kesalahannya tersebut;
5. Bahwa sejak tanggal 21 Juni 2021, Penggugat mulai menunjukkan itikad tidak baik yakni tidak melaksanakan kewajiban pembayaran *Ujrah Sewa* Obyek IMBT kepada Tergugat sebagaimana disepakati, sehingga nasabah telah dikategorikan sebagai telah melakukan *wanprestasi*;
6. Bahwa Tergugat sebagai Lembaga Keuangan Perbankan Syariah dalam kegiatan operasionalnya berfungsi sebagai lembaga intermediasi, yaitu menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali ke masyarakat dalam bentuk pembiayaan. Apabila Penggugat tidak membayarkan kewajiban angsuran sewa atas fasilitas pembiayaan yang diterima, disisi lain Tergugat tetap wajib membayarkan keuntungan bagi hasil kepada nasabah investor;
7. Bahwa sikap Penggugat yang tidak menjalankan kewajiban sebagaimana *Addendum Akad IMBT*, jelas telah membahayakan keberadaan Tergugat juga, Penggugat telah berdalil adanya Covid-19, padahal pandemi tersebut juga secara langsung berimbas kepada Tergugat, dan bukan hanya Penggugat saja;
8. Bahwa karena upaya penyelamatan pembiayaan bermasalah melalui *first way out* tidak bisa dilaksanakan karena itikad baik membayar tidak ada, maka Tergugat melakukan upaya penyelamatan pembiayaan dengan mekanisme *second way out* dengan berdasarkan Pasal 14 ayat 2 Akad Perjanjian Pembiayaan *Al-Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik* (IMBT) Nomor PS/19/14224/N/SYR tanggal 28 Oktober 2019 sebagaimana disebutkan dalam Butir 14.2.3 yang pada intinya bahwa "*Bank berhak untuk dengan seketika menjalankan hak-hak dan wewenangnya yang timbul dari atau berdasarkan Perjanjian Jaminan yang disebut dalam Pasal 9 Perjanjian*

Pembiayaan termasuk untuk menjual harta benda yang dijaminan oleh nasabah dan penjamin kepada Bank berdasarkan Prinsip keadilan baik di bawah tangan dengan harga yang disetujui nasabah maupun di muka umum (lelang) dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh Bank...”. Maka atas dasar hak dan kewenangan tersebutlah, Tergugat dapat melakukan penjualan lelang terhadap Jaminan atau obyek IMBT berupa Tanah dan Bangunan (HGB) Nomor 03090/Cilandak Barat, yang terletak di Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Kota Jakarta Selatan Provinsi DKI Jakarta. Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta II;

- 9.** Bahwa Perjanjian Pembiayaan *Al-Ijarah Muntahiyah Bi Al Tamlik* (IMBT) Nomor Ps/19/14224/N/SYR tanggal 28 Oktober 2019 (Akad IMBT) jo. Addendum Perjanjian Pembiayaan IMBT Nomor PS/20/078/AMD/SME tanggal 11 Juni 2020 (Addendum Akad IMBT), dibuat sejalan dengan Fatwa Dewan Syariah Indonesia Majelis Ulama Indonesia Nomor 27/DSN-MUI/IX/2000 Tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik*. Oleh karenanya Akad yang telah disepakati tidak bisa begitu saja dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak. Pembatalan Akad dapat dilakukan atas kesepakatan masing-masing pihak dan saling ridho;
- 10.** Bahwa sejalan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019, Perihal Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung RI Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Peradilan. Telah ditetapkan sebagai berikut:

“ Gugatan pembatalan akad ekonomi syariah oleh debitur yang akadnya bertentangan dengan Hukum Islam hanya dapat dilakukan sebelum obyek dimanfaatkan oleh debitur, dan apabila akad tersebut dibatalkan, debitur dihukum mengembalikan pokok pinjaman ditambah margin/nisbah sesuai masa pinjaman yang telah berjalan”;
- 11.** Bahwa Obyek IMBT yakni tanah dan bangunan Sertifikat SHGB Nomor 03090/Cilandak Barat, terletak di Jalan RS. Fatmawati Nomor 201 D, RT001, RW003, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan

Cilandak, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta. Yang sudah diterima dan dimanfaatkan oleh Penggugat sejak proses awal pembiayaan diberikan;

- 12.** Bahwa dengan demikian, gugatan Penggugat yang memperlakukan berlakunya akad IMBT dan Addendum akad IMBT sangat tidak relevan lagi, oleh karenanya Pengadilan Agama Jakarta Selatan harus menolak dan menghukum kepada Penggugat supaya mematuhi akad yang telah disepakati;
- 13.** Bahwa berdasarkan catatan pembukuan Tergugat, diketahui bahwa kewajiban yang harus diselesaikan oleh Penggugat Per tanggal 15 Juli 2024 adalah sebesar Rp12.223.544.651.30 (dua belas milyar dua ratus dua puluh tiga juta lima ratus empat puluh empat ribu enam ratus lima puluh satu rupiah koma tiga puluh), kewajiban tersebut akan terus bertambah karena adanya beban biaya lelang obyek jaminan dan biaya-biaya lainnya yang telah disepakati pada akad pembiayaan;

A. Dalam Provisi

Bahwa tuntutan provisi Penggugat yang pada pokoknya meminta untuk membatalkan seluruh perjanjian *a quo* harus ditolak karena tidak berdasarkan hukum;

Dalam Eksepsi

1. Menerima seluruh eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan Penggugat tidak mempunyai hak mengajukan gugatan *a quo* (*Exceptio Non Adimpleti Contractus*), karena telah cedera janji terhadap Perjanjian Pembiayaan IMBT Nomor PS/19/14224/N/SYR tanggal 28 Oktober 2019 jo. Addendum Perjanjian Pembiayaan IMBT Nomor PS/20/078/AMD/SME tanggal 11 Juni 2020;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak seluruh tuntutan Penggugat;
2. Menyatakan sah dan mengikat Perjanjian Pembiayaan IMBT Nomor PS/19/14224/N/SYR tanggal 28 Oktober 2019 jo. Addendum

Perjanjian Pembiayaan IMBT Nomor PS/20/078/AMD/SME tanggal 11 Juni 2020.

3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dari perkara ini;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas jawab jinawab antara Penggugat dan Tergugat telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dan atas pertimbangan tersebut telah tepat dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, maka diambil alih menjadi pertimbangan hukum majelis hakim tingkat banding dalam memutus perkara *a-quo* karena:

1. Akad IMBT tersebut telah memenuhi syarat dan rukun akad yaitu:
(a). *Al-Aqidain* (b). *Mahalul Aqad*. (c). *Maud'ul Aqad* (d). *Sighat ijab qabul* sesuai makna Pasal 22 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES);
2. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA Nomor 2 tahun 2019) yang menyatakan bahwa “Gugatan pembatalan akad ekonomi syariah oleh debitur yang akadnya bertentangan dengan Hukum Islam hanya dapat dilakukan sebelum obyek dimanfaatkan oleh debitur dan apabila akad tersebut dibatalkan, debitur dihukum mengembalikan pokok pinjaman ditambah margin/nisbah sesuai masa pinjaman yang telah berjalan”;
3. Berdasarkan bukti P.15 tentang permohonan Pengugat kepada Tergugat untuk dilakukan restukturisasi terhadap sisa angsurannya, maka Penggugat telah mengakui bahwa akad IMBT yang telah dibuat oleh Penggugat dan Tergugat tersebut adalah sah dan mengikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas maka gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa Pembanding telah mengajukan keberatan dalam memori bandingnya tentang Covid 19 sebagai keadaan *Force Majeur*, Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa menurut Pasal 22 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) syarat dan rukun akad adalah (a). *Al-Aqidain* (b). *Mahalul Aqad*. (c). *Maud'ul Aqad* (d). *Sighat ijab qabul*, dan Pandemi Covid 19 bukan merupakan syarat dan rukun akad. karena dampak dari Pandemi Covid 19 bukan hanya menimpa perusahaan Penggugat tetapi menimpa juga kepada perusahaan Tergugat Oleh karena itu alasan keberatan Pembanding untuk membatalkan akad tidak berdasarkan hukum maka keberatan Pembanding harus ditolak;

Menimbang, bahwa keberatan lainnya dalam memori banding adalah tentang Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak memberi kesempatan kepada Pembanding untuk membawa saksi ahli dalam persidangan, Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan Berita Acara Sidang Perkara Nomor 1807/Pdt.G/2024/PAJS, tanggal 28 Oktober 2024 Ketua Majelis Tingkat Pertama telah menanyakan kepada Penggugat apakah saudara akan menyampaikan bukti lain, Penggugat menjawab tidak akan mengajukan sesuatu apapun dan mencukupkan dengan pembuktiannya,

Menimbang, bahwa berdasarkan Berita Acara Sidang tersebut Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memberikan kesempatan yang cukup kepada Penggugat untuk mendatangkan/mengajukan bukti dan saksi sehingga keberatan Pembanding dalam memori banding tentang saksi harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukum Provisi menyatakan tidak dapat diterima, sedangkan dalam pertimbangan hukum dan putusan tingkat banding tentang Provisi dinyatakan ditolak karena Penggugat tidak mampu membuktikan gugatan provisinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan tambahan pertimbangan tersebut di atas maka putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 1807/Pdt.G/2024/PA.JS tanggal 25 November 2024 Masehi bertepatan dengan tanggal 23 *Jumadil Awal* 1446 Hijriah harus dikuatkan dengan perbaikan amar putusan;

Menimbang, bahwa perkara ini adalah perkara sengketa ekonomi syariah, makaberdasarkan Pasal 181 ayat (1) HIR, biaya perkara dibebankan kepada yang kalah, maka biaya perkara pada tingkat pertama dibebankan kepada Penggugat dan pada tingkat banding dibebankan kepada Pemanding yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Mengingat, peraturan perundang-undangan yang berlaku dan aturan hukum yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

- I. Mengabulkan permohonan banding Pemanding;
- II. Mengucapkan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 1807/Pdt.G/2024/PA.JS tanggal 25 November 2024 bertepatan dengan tanggal 23 *Jumadil Awal* 1446 Hijriah, dengan perbaikan amar putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi

- Menolak gugatan provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
 2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara ini pada tingkat pertama sejumlah Rp365.000,00 (tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah);
- III. Menghukum Pemanding untuk membayar biaya perkara di tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta pada hari Rabu, tanggal 15 Januari 2025 Masehi bertepatan dengan tanggal 15 Rajab 1446 Hijriah, oleh kami **Drs.H.U.Wanuddin, S.H.,M.H.**, sebagai Ketua Majelis serta **Dr. Drs. H. Dalih Effendy, S.H., M.E.Sy.**, dan **Drs. H.Nemin Aminuddin, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Agama Jakarta Nomor 1/Pdt.G/2025/PTA.JK, tanggal 7 Januari 2025. Putusan tersebut diucapkan pada hari Rabu, tanggal 22 Januari 2025 Masehi bertepatan dengan tanggal 22 Rajab 1446 Hijriah dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut melalui Sistem Informasi Pengadilan didampingi oleh para Hakim Anggota dan dibantu oleh **Ratu Dhiyafah, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh Pembanding dan Terbanding secara elektronik;

Hakim-Hakim Anggota,

ttd.

Dr.Drs.H.Dalih Effendy, S.H., M.E.Sy.

ttd.

Drs. H.Nemin Aminuddin, S.H.,M.H.

Ketua Majelis,

ttd.

Drs.H.U.Wanuddin,S.H.,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 <u>10.000,00</u>
Jumlah	Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

