

**PUTUSAN**  
**Nomor 40/Pdt.G/2020/PTA.JK.**



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

Dalam tingkat banding telah memeriksa, mengadili dan memutus dengan hakim majelis, perkara ekonomi syariah antara:

**PT MELATI TECHNOFO INDONESIA**, suatu perseroan yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian Nomor 08 tanggal 07 Mei 2007 yang dibuat di hadapan Aswendi Kamuli, S.H., Notaris di Jakarta, dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor W7 07 449.HT.0101. Tahun 2007, tanggal 05 Juli 2007, akta RUPS terakhir 40122.AH.01.02 Tahun 2012, beralamat di Jalan Tebet Timur Dalam Raya Nomor 95 A, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada **Michael MI Pohan, S.H., M.H. dan Firdaus, S.H.** Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "Pohan & Partnes Attorneys At Law, beralamat di The Mansion Bougenville, Fontana Office Tower 16<sup>th</sup> Floor, Suite BF 16 F2, Dukuh Golf Kemayoran, Jalan Trembesi Blok D, Pademangan Timur, Jakarta Utara 14410 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Februari 2020, yang terdaftar dalam Register Surat Kuasa Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 60/SK/02/2020/PA.JP tanggal 7 Februari 2020, dahulu sebagai **Tergugat**, sekarang sebagai **Pembanding**;

melawan

**1. PT AL IJARAH INDONESIA FINANCE**, dalam hal ini memberi kuasa kepada **Moh. Akhbar Dewani, S.H., M.H, Ersandy**

**Thaariq, S.H., dan Syafi Subakti Kurniawan, S.H,** Para Advokat pada Firma Hukum “Dewan Syam & Partners” yang beralamat di Gedung Permata Kuningan Lantai 6, Jalan Kuningan Mulia Kav. 9C, Kelurahan Guntur, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 056/ALIF/DIR/III/2020 tertanggal 11 Maret 2020, yang terdaftar dalam Register Surat Kuasa Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 140/SK/3/2020/PA.JP tanggal 19 Maret 2020, dahulu sebagai **Penggugat**, sekarang **Terbanding I**;

**2. Sumario Heruwido**, NIK 3175072703780009, tempat dan tanggal lahir di Surabaya 27 Maret 1978, tempat tinggal Komplek Liga Mas Indah Blok E4 Nomor 1, RT 011, RW 07, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Kota Jakarta Selatan, dahulu sebagai **Turut Tergugat I**, sekarang **Terbanding II**;

**3. Errik Martianri**, NIK 3273201903780003, tempat dan tanggal lahir di Jakarta tanggal 19 Maret 1978, tempat tinggal Jalan Tanjung Sari Asri Barat I, Nomor 2, RT 005, RW 006, Kelurahan Antapani, Kecamatan Antapani, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, dahulu sebagai **Turut Tergugat II**, sekarang sebagai **Terbanding III**;

Pengadilan Tinggi Agama tersebut;

Telah mempelajari berkas perkara yang dimohonkan banding;

#### **DUDUK PERKARA**

Memperhatikan semua uraian yang termuat dalam putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 1222/Pdt.G/2019/PA.JP, tanggal 27 Januari 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 24 Robiulakhir 1441 Hijriah secara e-litigasi, dengan mengutip amarnya yang berbunyi sebagai berikut:

**A. Dalam Provisi**

- Menolak gugatan Penggugat dalam provisi;

**B. Dalam Eksepsi**

- Menolak eksepsi Tergugat;
- Memerintahkan kepada Para Pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara;

**C. Dalam Pokok Perkara**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Cidera Janji (Wanprestasi) terhadap Akad Perjanjian Penyaluran Fasilitas Ijarah *Muntahiyya Bit Tamlik* Nomor 19 Tanggal 23 Juni 2015;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat sisa fasilitas *Ijarah Muntahiyya Bit Tamlik* Nomor 19 Tanggal 23 Juni 2015 sejumlah Rp8.055.130.190,80 (delapan miliar lima puluh lima juta seratus tiga puluh ribu seratus sembilan puluh rupiah delapan puluh sen). Apabila tidak dibayar, maka harus diganti dengan melakukan eksekusi lelang terhadap objek jaminan Akad/Perjanjian Penyaluran Fasilitas *Ijarah Muntahiyya Bit Tamlik* Nomor 19 Tanggal 23 Juni 2015 berupa:
  - a. 1 (satu) unit apartemen, tipe studio, lantai 1, unit 11, luas gross 32 M<sup>2</sup> (tiga puluh dua meter persegi), berlokasi di Jalan Sangkuriang Nomor 13, Kelurahan Dago, Kecamatan Coblong, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, setempat dikenal dengan **“Apartment Dago Suites 2”**.
  - b. 1 (satu) unit apartemen tipe 2-BR hook unit, Blok C, lantai: 11, Unit 20, luas semi gross 36.00 M<sup>2</sup> (tiga puluh enam meter persegi), berlokasi di Jalan Jendral Ahmad Yani Nomor 699, Kelurahan Padasuka, Kecamatan Cibeuying Kidul, Kota Bandung,

Provinsi Jawa Barat, setempat dikenal sebagai “**The Gateway Apartment at Bandung**”.

- c. Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 7799001110/Cisarenten Kulon, beralamat di Kelurahan Cisarenten Kulon, Kecamatan Arcamik, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat;
4. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
5. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;
6. Membebaskan kepada Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dihitung sejumlah Rp1.056.000,00 (satu juta lima puluh enam ribu rupiah);

Bahwa pada saat putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat perkara *a quo* diucapkan dalam sidang yang dinyatakan terbuka untuk umum pada tanggal 27 Januari 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 24 Robiulakhir 1441 Hijriah secara e-litigasi dihadiri oleh Penggugat, Tergugat dan Para Turut Tergugat;

Bahwa terhadap putusan tersebut, Tergugat, untuk selanjutnya disebut Pemanding melalui kuasa hukumnya telah mengajukan permohonan banding pada hari Jumat, tanggal 7 Februari 2020, sebagaimana tercantum dalam Akta Permohonan Banding Nomor 1222/Pdt.G/2019/PA.JP, tanggal 7 Februari 2020, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Pusat, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat, untuk selanjutnya disebut Terbanding, Turut Tergugat I, untuk selanjutnya disebut Terbanding II, Turut Tergugat II, untuk selanjutnya disebut Terbanding III pada tanggal 7 Februari 2020;

Bahwa Pemanding mengajukan memori banding tertanggal 28 Februari 2020, yang pada pokoknya menuntut sebagai berikut:

1. Bahwa Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam mempertimbangkan kewenangan absolut Pengadilan Agama, menimbang perkara *a quo*

merupakan gugatan wanprestasi dalam Akad Pembiayaan *Murabahah*/Ekonomi Syariah;

2. Bahwa *judex factie* Tingkat Pertama memberi putusan sela mengenai tuntutan provisi, yang dalam pertimbangan dan amarnya menolak untuk meletakkan sita jaminan terhadap objek akad dan objek jaminan *a quo*, akan tetapi dalam amarnya mengenai pokok perkara yang menghukum Pembanding untuk membayar kepada Terbanding I sebesar Rp8.055.130.190.80,00 (delapan milyar lima puluh lima juta seratus tiga puluh ribu seratus sembilan puluh rupiah delapan puluh sen). Menurut Pembanding hal tersebut menimbulkan kerancuan dan menimbulkan ketidakpastian hukum dikarenakan bertentangan antara putusan sela mengenai provisi dengan putusan dalam pokok perkara;
3. Bahwa *judex factie* Tingkat Pertama telah salah menerapkan hukum yang menghukum Pembanding telah melakukan Perbuatan Cidera Janji sebagaimana Akad IMBT Nomor 19/2015. Dalam persidangan pembuktian telah dapat dibuktikan keadaan yang sebenarnya terjadi adalah perjanjian pinjam meminjam uang sebesar Rp7.500.000.000,00 (tujuh milyar lima ratus juta rupiah) untuk digunakan pembelian peralatan mesin serpo dan pembelian tanah dan bangunan SHM Nomor 779900110/Cisarenten Kulon, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat;
4. Berdasarkan alasan tersebut, mohon kepada Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta memutus:
  - Menerima permohonan banding dari Pembanding;
  - Membatalkan putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor: 1222/Pdt.G/2019/PA.JP tanggal 27 Januari 2020;

Mengadili Sendiri

#### **Dalam Eksepsi**

- Mengabulkan eksepsi Tergugat/Pembanding untuk seluruhnya;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, *ex aequo ex bono*, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa Terbanding I, Terbanding II dan Terbanding III tidak mengajukan kontra memori banding sebagaimana Surat Keterangan Panitera Jakarta Pusat tanggal 9 Maret 2020, namun kemudian Terbanding I mengirimkan kontra memori secara menyusul dan menyerahkannya ke Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta tertanggal 19 Maret 2020 yang pada pokoknya memuat sebagai berikut:

1. Menolak seluruh dalil memori banding yang diajukan oleh Pemanding;
2. menguatkan putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 1222/Pdt.G/2019/PA.JP;
3. Membebaskan seluruh biaya perkara ini kepada Pemanding;

Atau Mengadili Sendiri:

**Dalam Provisi:**

1. Mengabulkan Permohonan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan objek jaminan sebagaimana tercantum pada Pasal 7 ayat (1) Akad/Perjanjian Penyaluran Fasilitas *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* Nomor. 19 Tanggal 23 Juni 2015 adalah jaminan yang sah sebagai pelunasan kewajiban Tergugat apabila kelak Tergugat diputus melakukan Perbuatan Cidera Janji oleh Pengadilan Agama Jakarta Pusat;
3. Meletakkan sah dan berharga sita jaminan atas objek jaminan (*conservatoir beslaag*) sebagai berikut:
  - 1) 1 (satu) unit apartemen, tipe studio, lantai 1, unit 11, luas gross 32 M<sup>2</sup> (tiga puluh dua meter persegi), berlokasi di Jalan Sangkuriang Nomor 13, Kelurahan Dago, Kecamatan Coblong, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, setempat dikenal dengan "**Apartment Dago Suites 2**";

2) 1 (satu) unit apartemen tipe 2-BR hook unit, Blok C, lantai 11, unit 20, luas semi gross 36.00 M<sup>2</sup> (tiga puluh enam meter persegi), berlokasi di Jalan Jendral Ahmad Yani Nomor 699, Kelurahan Padasuka, Kecamatan Cibeuying Kidul, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, setempat dikenal sebagai **“The Gateway Apartment at Bandung”**.

Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 779900110/Cisaranten Kulon, beralamat di Kelurahan Cisaranten Kulon, Kecamatan Arcamik, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat;

4. Memerintahkan kepada Tergugat dan atau siapapun untuk tidak mengalihkan kepemilikan dan/atau menjual kepada pihak lain, dan memerintahkan kepada Juru Sita untuk mencatatkan proses sita di Kantor Badan Pertanahan lokasi objek jaminan berada;
5. Menghukum Tergugat untuk segera melaksanakan putusan provisi ini terhitung sejak diucapkannya putusan provisi ini;
6. Menghukum agar Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*)/ *ta'widh* sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) perhari, apabila Tergugat lalai atau menolak melaksanakan isi putusan provisi sampai ada putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

**Dalam Pokok Perkara :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat Akad/Perjanjian Penyaluran Fasilitas *Ijarah Muntahiyya Bit Tamlik* Nomor 19, tanggal 23 Juni 2015, yang dibuat di hadapan Agus Riyanto, S.H.,M.Kn, Notaris di Serang;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Cidera Janji (Wanprestasi) terhadap Akad/Perjanjian Penyaluran Fasilitas *Ijarah Muntahiyya Bit Tamlik* Nomor 19, tanggal 23 Juni 2015;
4. Menyatakan sah dan berharga terhadap sebidang tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan pelunasan hutang Tergugat, sebagai berikut:

- 1) 1 (satu) unit apartemen, tipe studio, lantai 1, unit 11, luas gross 32 M<sup>2</sup> (tiga puluh dua meter persegi), berlokasi di Jalan Sangkuriang Nomor 13, Kelurahan Dago, Kecamatan Coblong, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, setempat dikenal dengan “**Apartment Dago Suites 2**”;
  - 2) 1 (satu) unit apartemen tipe 2-BR hook unit, blok C, lantai 11, unit 20, luas semi gross 36.00 M<sup>2</sup> (tiga puluh enam meter persegi), berlokasi di Jalan Jendral Ahmad Yani Nomor 699, Kelurahan Padasuka, Kecamatan Cibeuying Kidul, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, setempat dikenal sebagai “**The Gateway Apartment at Bandung**”;
  - 3) Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 779900110/Cisaranten Kulon, beralamat di Kelurahan Cisaranten Kulon, Kecamatan Arcamik, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat;
5. Menghukum Tergugat untuk melunasi sisa kewajiban kepada Penggugat yakni sebesar Rp8.055.130.190,80 (delapan milyar lima puluh lima juta seratus tiga puluh ribu seratus sembilan puluh rupiah delapan puluh sen) dan ganti rugi (*ta'wid*) sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), atau apabila tidak bayar oleh Tergugat, maka diganti dengan melakukan lelang eksekusi terhadap jaminan sebagai berikut :
- 1) 1 (satu) unit apartemen, tipe studio, lantai 1, unit 11, luas gross 32 M<sup>2</sup> (tiga puluh dua meter persegi), berlokasi di Jalan Sangkuriang Nomor 13, Kelurahan Dago, Kecamatan Coblong, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, setempat dikenal dengan “**Apartment Dago Suites 2**”;
  - 2) 1 (satu) unit apartemen tipe 2-BR hook unit, blok C, lantai 11, unit 20, luas semi gross 36.00 M<sup>2</sup> (tiga puluh enam meter persegi), berlokasi di Jalan Jendral Ahmad Yani Nomor 699, Kelurahan Padasuka, Kecamatan Cibeuying Kidul, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, setempat dikenal sebagai “**The Gateway Apartment at Bandung**”;



- 3) Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 779900110/Cisarenten Kulon, beralamat di Kelurahan Cisarenten Kulon, Kecamatan Arcamik, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat;
6. Menetapkan harta benda milik Tergugat baik yang telah ada atau akan ada dapat dilakukan sita dan penjualan untuk menutup sisa kewajiban Tergugat, apabila seluruh aset jaminan berupa 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan setelah dilakukan penjualan masih belum mencukupi untuk pelunasan kewajiban Tergugat;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa atau *ta'zir* sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) perhari disumbangkan untuk kegiatan sosial, apabila kelak Tergugat lalai atau menolak melaksanakan isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
8. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tunduk dan patuh terhadap putusan *a quo*.
9. Menyatakan bahwa putusan terhadap perkara ini dapat dilaksanakan/dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada verzet, banding, kasasi dan upaya hukum lainnya;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa Pembanding melalui kuasa hukumnya telah diberitahu untuk melakukan *inzage* pada tanggal 17 Februari 2020 dan kuasa hukum Pembanding telah memeriksa berkas perkara banding (*inzage*) sebagaimana Surat Keterangan Pembanding Memeriksa Berkas Perkara Banding (*Inzage*) Nomor 1222/Pdt.G/2019/PA.JP, tanggal 19 Februari 2020 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Pusat;

Bahwa Terbanding I, Terbanding II dan Terbanding III telah diberitahu untuk melakukan *inzage* Nomor 1222/Pdt.G/2019/PA.JP, tanggal 7 Februari

2020, namun ternyata tidak datang memeriksa berkas perkara banding (*inzage*) sebagaimana Surat Keterangan Terbanding tidak memeriksa berkas perkara banding (*inzage*) Nomor 1222/Pdt.G/2019/PA.JP, tanggal 9 Maret 2020 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Pusat;

Bahwa permohonan banding tersebut telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta dengan Register Banding Nomor 40/Pdt.G/2020/PTA.JK., tanggal 11 Maret 2020, pendaftaran perkara banding tersebut telah diberitahukan masing-masing kepada Pemanding, Terbanding I, Terbanding II dan kepada Terbanding III, dengan surat Nomor W9-A/1735/HK.05/1/2020, tanggal 11 Maret 2020;

### **PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pemanding pada tanggal 7 Februari 2020, ternyata telah diajukan dalam tenggat waktu dan menurut cara-cara yang ditentukan dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Pengadilan Peradilan Ulangan. Dengan demikian permohonan banding tersebut harus dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan memeriksa dengan saksama, salinan resmi putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 1222/Pdt.G/2019/PA.JP, tanggal 27 Januari 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 24 Robiulakhir 1441 Hijriah secara e-litigasi beserta Berita Acara Sidang perkara tersebut dan segala surat yang berkaitan dengan perkara itu, utamanya setelah memperhatikan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang memutus perkara ini, maka Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa para pihak berperkara telah didamaikan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dan oleh mediator, namun upaya mendamaikan tersebut gagal mencapai perdamaian, dengan demikian dalam pemeriksaan perkara tersebut telah memenuhi maksud Pasal 130 HIR Jo. Pasal 3 (1) dan Pasal 4 (1) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan;

## **Tentang Urutan Eksepsi, Provisi dan Pokok Perkara**

Bahwa, Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta tidak sependapat dengan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat dalam perkara *a quo*, yang menempatkan **Dalam Provisi** lebih dahulu dari pada **Dalam Eksepsi**. Karena **Dalam Eksepsi** adalah bagian dari kewenangan absolut atau relatif suatu pengadilan. Apabila diterima eksepsi Tergugat, niscaya gugatan provisi maupun gugatan pokok perkara tidak akan dipertimbangkan lagi;

Bahwa, Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat dalam perkara *a quo* telah memutus Eksepsi Tergugat sebelum memutus gugatan provisi Penggugat melalui putusan sela;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut, maka urutannya adalah Dalam Eksepsi, Dalam Provisi dan Dalam Pokok Perkara;

### **Dalam Eksepsi**

Menimbang, bahwa dalam eksepsi ini telah dipertimbangkan secara komprehensif oleh Majelis Pengadilan Agama Jakarta Pusat dalam perkara *a quo* dalam putusan sela pada tanggal 11 November 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan Sema Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Rumusan Kamar Agama poin 2.a dinyatakan: "***Penyelesaian sengketa ekonomi syariah secara litigasi pasca putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012 tang 29 Agustus 2013 menjadi kompetensi absolut/kewenangan mutlak Peradilan Agama, sedangkan penyelesaian secara non litigasi dilakukan sesuai dengan akad***";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat tentang eksepsi dalam perkara *a quo*, harus dikuatkan;

### **Dalam Provisi**

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mengajukan permohonan provisi pada pokoknya mengenai permintaan untuk peletakan sita jaminan. Begitu juga dalam jawabannya telah dijawab oleh Tergugat;

Menimbang bahwa, Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat *a quo* telah memutuskan sela pada tanggal 11 November 2019;

Menimbang, bahwa, Terbanding I dalam kontra memori bandingnya memohon:

1. Menolak seluruh dalil memori banding yang diajukan oleh Pemanding;
2. menguatkan putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 1222/PDT.G/2019/PA.JP;
3. Membebaskan seluruh biaya perkara ini kepada Pemanding;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat dalam perkara *a quo*, telah memutuskan dalam putusan sela yang menolak gugatan provisi Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan kesamaan antara putusan sela dan disetujui oleh Terbanding I dalam petitumnya, maka Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta menyetujui pendapat Pengadilan Agama Jakarta Pusat *a quo*, dan mengambil alih menjadi putusan sendiri, karenanya menguatkan putusan provisi Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat dalam perkara *a quo* yang menolak provisi Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Sema Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Rumusan Kamar Agama poin 2.a dinyatakan: "***Gugatan pembatalan akad ekonomi syariah oleh debitur yang akadnya bertentangan dengan hukum Islam hanya dapat dilakukan sebelum objek dimanfaatkan oleh debitur, dan apabila akad tersebut dibatalkan debitur dihukum mengembalikan pokok pinjaman ditambah margin/nisbah sesuai dengan masa pinjaman yang telah berjalan***";

#### **Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, bahwa Terbanding I dalam memori bandingnya yang juga dimuat dalam gugatannya memohon agar diputuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

2. Menyatakan sah dan mengikat Akad/Perjanjian Penyaluran Fasilitas *Ijarah Muntahiyya Bit Tamlik* Nomor 19, tanggal 23 Juni 2015, yang dibuat di hadapan Agus Riyanto, S.H., M.Kn, Notaris di Serang;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Cidera Janji (Wanprestasi) terhadap Akad/Perjanjian Penyaluran Fasilitas *Ijarah Muntahiyya Bit Tamlik* Nomor 19 Tanggal 23 Juni 2015;
4. Menyatakan sah dan berharga terhadap sebidang tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan pelunasan hutang Tergugat, sebagai berikut:
  - a. 1 (satu) unit apartemen, tipe studio, lantai 1, unit 11, luas gross 32 M<sup>2</sup> (tiga puluh dua meter persegi), berlokasi di Jalan Sangkuriang Nomor 13, Kelurahan Dago, Kecamatan Coblong, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, setempat dikenal dengan “**Apartment Dago Suites 2**”;
  - b. 1 (satu) unit apartemen tipe 2-BR hook unit, blok C, lantai 11, unit 20, luas semi gross 36.00 M<sup>2</sup> (tiga puluh enam meter persegi), berlokasi di Jalan Jendral Ahmad Yani Nomor 699, Kelurahan Padasuka, Kecamatan Cibeuying Kidul, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, setempat dikenal sebagai “**The Gateway Apartment at Bandung**”;
  - c. Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 779900110/Cisaranten Kulon, beralamat di Kelurahan Cisaranten Kulon, Kecamatan Arcamik, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat;
5. Menghukum Tergugat untuk melunasi sisa kewajiban kepada Penggugat yakni sebesar Rp8.055.130.190,80 (delapan miliar lima puluh lima juta seratus tiga puluh ribu seratus sembilan puluh rupiah delapan puluh sen) dan ganti rugi (*ta'wid*) sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), atau apabila tidak bayar oleh Tergugat, maka diganti dengan melakukan lelang eksekusi terhadap jaminan sebagai berikut:
  - a. 1 (satu) unit apartemen, tipe studio, lantai 1, unit 11, luas gross 32 M<sup>2</sup> (tiga puluh dua meter persegi), berlokasi di Jalan Sangkuriang Nomor 13, Kelurahan Dago, Kecamatan Coblong, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, setempat dikenal dengan “**Apartment Dago Suites 2**”;

- b. 1 (satu) unit apartemen tipe 2-BR hook unit, blok C, lantai 11, unit 20, luas semi gross 36.00 M<sup>2</sup> (tiga puluh enam meter persegi), berlokasi di Jalan Jendral Ahmad Yani Nomor 699, Kelurahan Padasuka, Kecamatan Cibeuying Kidul, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, setempat dikenal sebagai “**The Gateway Apartment at Bandung**”;
  - c. Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 779900110/Cisaranten Kulon, beralamat di Kelurahan Cisaranten Kulon, Kecamatan Arcamik, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat;
6. Menetapkan harta benda milik Tergugat baik yang telah ada atau akan ada dapat lakukan sita dan penjualan untuk menutup sisa kewajiban Tergugat, apabila seluruh aset jaminan berupa 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan setelah dilakukan penjualan masih belum mencukupi untuk pelunasan kewajiban Tergugat;
  7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa atau *ta'zir* sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) perhari disumbangkan untuk kegiatan sosial, apabila kelak Tergugat lalai atau menolak melaksanakan isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
  8. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tunduk dan patuh terhadap putusan *a quo*;
  9. Menyatakan bahwa putusan terhadap perkara ini dapat dilaksanakan/dijalankan terlebih dahulu (***uit voerbaar bij voorraad***) meskipun ada verzet, banding, kasasi dan upaya hukum lainnya;
  10. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;
  11. Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap petitum di atas, Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat *a quo* telah mempertimbangkannya dalam halaman 29 sampai dengan halaman 40 putusan *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap pertimbangan tersebut, Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta menyetujui pendapat Pengadilan Agama Jakarta Pusat *a quo* dan menjadi pertimbangan sendiri, namun memperbaikinya baik secara redaksi maupun secara prinsipil sebagaimana dituangkan dalam pertimbangan dan amar;

Menimbang, bahwa petitum 2 sebagai berikut: ***“Menyatakan sah dan mengikat Akad/Perjanjian Penyaluran Fasilitas Ijarah Muntahiyya Bit Tamlik Nomor. 19 Tanggal 23 Juni 2015, yang dibuat di hadapan Agus Riyanto, S.H.,M.Kn, Notaris di Serang”***;

- Bahwa antara Terbanding I dengan Pembanding telah terikat perjanjian pembiayaan Penyaluran Fasilitas *Ijarah Muntahiyya Bit Tamlik* Nomor 19, tanggal 23 Juni 2015, yang dibuat di hadapan Agus Riyanto, S.H.,M.Kn, Notaris di Serang dan perjanjian lainnya yang saling terkait (P-3, P-4, P-5 dan P-6);
- Bahwa Pembanding telah mengakui adanya perjanjian tersebut;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan tersebut, maka petitum 2 dapat dikabulkan dengan menyatakan sah dan mengikat Akad/Perjanjian Penyaluran Fasilitas *Ijarah Muntahiyya Bit Tamlik* Nomor 19, tanggal 23 Juni 2015, yang dibuat di hadapan Agus Riyanto, S.H.,M.Kn, Notaris di Serang;

Menimbang, bahwa Terbanding I menambah beban biaya-biaya riil (*ta'widh*) yang harus ditanggung oleh Pembanding sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap beban biaya-biaya riil (*ta'widh*), Pembanding dalam memori bandingnya menolak dan memohon untuk dibatalkan;

Menimbang, bahwa dengan mengutip yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 635/K/Sip/1973 tanggal 4 Juli 1974 sebagaimana dijadikan dasar keberatan Pembanding yang menyatakan: *“mengenai honorarium Advokat tidak ada sesuatu peraturan dalam HIR yang mengharuskan seorang berperkara minta bantuan dari seorang pengacara, maka upah tersebut tidak*

*dapat dibebankan kepada pihak lawan, dan mengingat ketentuan Pasal 1342 BW, yang menyatakan jika kata-kata suatu persetujuan jelas, tidak diperkenankan menyimpang dari padanya dengan jalan penafsiran maka selama tidak ada kesepakatan mengenai fee dan operasional pengacara dalam surat penerimaan pinjaman, maka terhadap hal tersebut gugatan a quo harus ditolak*", Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta pada dasarnya menyetujui pendapat tersebut dan karenanya menguatkan putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan sebagaimana diuraikan di atas, maka putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat *a quo* haruslah dipertahankan dan dikuatkan dengan perbaikan pertimbangan dan konstruksi amar sehingga amar selengkapnyanya sebagaimana diktum amar di bawah ini;

Menimbang, bahwa, karena bukti-bukti sudah dipertimbangkan, maka bukti selainnya yang diajukan oleh Terbanding I dan atau oleh Pembanding juga oleh Terbanding II dan oleh Terbanding III dianggap sudah dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding sebagai pihak yang kalah dalam perkara ini, maka berdasarkan Pasal 181 ayat (1) HIR Pembanding dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat pertama dan tingkat banding;

Mengingat Pasal 49 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama serta penjelasannya yang dirubah dengan perubahan pertama dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 dan segala peraturan perundangan serta hukum Syara'/Hukum Islam yang berkaitan dengan perkara ini;



## MENGADILI

- I. Menyatakan permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding dapat diterima;
- II. menguatkan putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 1222/Pdt.G/2019/PA.JP, tanggal 27 Januari 2020 Masehi yang bertepatan dengan tanggal 24 Robiulakhir 1441 Hijriah, yang dibacakan dan disampaikan secara e-litigasi pada hari itu juga, dengan perbaikan amar sebagai berikut:

### A. Dalam Eksepsi

Menolak eksepsi Tergugat;

### B. Dalam Provisi;

Menolak gugatan Penggugat;

### C. Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan mengikat Akad/Perjanjian Penyaluran Fasilitas *Ijarah Muntahiyya Bit Tamlik* Nomor 19 Tanggal 23 Juni 2015, yang dibuat di hadapan Agus Riyanto, S.H.,M.Kn, Notaris di Serang;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Cidera Janji (wanprestasi) terhadap Akad Perjanjian Penyaluran Fasilitas *Ijarah Muntahiyya Bit Tamlik* Nomor 19 Tanggal 23 Juni 2015;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat sisa Fasilitas *Ijarah Muntahiyya Bit Tamlik* Nomor 19 Tanggal 23 Juni 2015 sejumlah Rp8.055.130.190,80 (delapan milyar lima puluh lima juta seratus tiga puluh ribu seratus sembilan puluh rupiah delapan puluh sen);

Apabila tidak dibayar, maka harus diganti dengan melakukan eksekusi lelang melalui Kantor Perbendaharaan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) terhadap objek jaminan Akad/Perjanjian Penyaluran Fasilitas *Ijarah Muntahiyya Bit Tamlik* Nomor 19 Tanggal 23 Juni 2015 berupa:

- 4.1. 1 (satu) unit apartemen, tipe studio, lantai 1, unit 11, luas gross 32 M<sup>2</sup> (tiga puluh dua meter persegi), berlokasi di Jalan Sangkuriang Nomor 13, Kelurahan Dago, Kecamatan Coblong, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, setempat dikenal dengan "**Apartment Dago Suites 2**".
  - 4.2. 1 (satu) unit apartemen tipe 2-BR hook unit, blok C, lantai 11, unit 20, luas semi gross 36.00 M<sup>2</sup> (tiga puluh enam meter persegi), berlokasi di Jalan Jendral Ahmad Yani Nomor 699, Kelurahan Padasuka, Kecamatan Cibeuying Kidul, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, setempat dikenal sebagai "**The Gateway Apartment at Bandung**".
  - 4.3. Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 779900110/Cisaranten Kulon, beralamat di Kelurahan Cisaranten Kulon, Kecamatan Arcamik, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat;
  5. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
  6. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;
  7. Membebankan kepada Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dihitung sejumlah Rp1.056.000,00 (satu juta lima puluh enam ribu rupiah);
- III. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta, pada hari Selasa, tanggal 31 Maret 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 6 Syakban 1441 Hijriah, oleh kami **Dr. H. Ahmad Fathoni, S.H., M.Hum**, sebagai Ketua Majelis serta **Drs. H. Muhammad Chanif, S.H., M.H.** dan **Dr. H. Wakhidun, AR., S.H., M.Hum.** masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis, tanggal 9 April 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 15 Syakban 1441 Hijriah, dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut didampingi oleh kedua Hakim Anggota dan dibantu oleh **Aday, S.Ag., M.H.**, sebagai Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh Pembanding, Terbanding I, Terbanding II dan Terbanding III.

Hakim Anggota

Ketua Majelis

**Drs. H. Muhammad Chanif, S.H., M.H.**

**Dr. H. Ahmad Fathoni, S.H., M.Hum.**

Hakim Anggota

**Dr. H. Wakhidun, AR., S.H., M.Hum.**

Panitera Pengganti

**Aday, S.Ag., M.H.**

Rincian Biaya

1. Administrasi	Rp	134.000,00
2. Redaksi	Rp	10.000,00
3. Meterai	Rp	6.000,00
<b>Jumlah</b>	<b>Rp</b>	<b>150.000,00</b>