



PUTUSAN

Nomor 112/Pdt.G/2023/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 **ekonomi syariah tentang wanprestasi** antara:

**SITI NORMA SIDDIQ**, umur 42 tahun, agama Islam, pekerjaan karyawan swasta, tempat kediaman di Jalan Cilendek Timur, RT03, RW02, Kelurahan Cilendek Timur, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat;

**TASRONI KASNADI**, umur 46 tahun, agama Islam, pekerjaan karyawan swasta, tempat kediaman di Jalan Cilendek Timur, RT03, RW02, Kelurahan Cilendek Timur, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat,

Dalam hal ini keduanya memberikan kuasa kepada Dr. Ibrahim Fajri, S.H., MEI. dan kawan, para Advokat pada Kantor Hukum IF & Rekan, berkantor di Jalan K.H. Sholeh Iskandar Nomor 9, Kelurahan Kedung Badak, Kecamatan Tanah Sereal, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Juli 2023, dahulu sebagai **Tergugat I** dan **Tergugat II**, sekarang **Pembanding I** dan **Pembanding II**;

melawan

**PT PERMODALAN BMT VENTURA SYARIAH**, beralamat di Gedung Equity Tower Lantai 27, Unit F, SCBD, Lot 9, Jalan Jenderal Sudirman Kavling 52-53, Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Safrullah Duwila, S.H., Advokat pada M.S. Duwila & Associates, berkantor di Gedung Equity Tower,

Hlm. 1 dari 27 hlm. Put. Nomor 112/Pdt.G/2023/PTA.JK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lantai 27, Unit F, SCBD, Lot 9, Jalan Jenderal Sudirman,  
Kavling 52-53, Kelurahan Senayan, Kecamatan  
Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI  
Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juli  
2023, dahulu sebagai **Penggugat**, sekarang **Terbanding**;

Pengadilan Tinggi Agama tersebut;

Telah membaca berkas perkara dan semua surat-surat yang berkaitan  
dengan perkara yang dimohonkan banding;

## DUDUK PERKARA

Memperhatikan semua uraian yang termuat dalam Putusan  
Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 381/Pdt.G/2023/PA.JS, tanggal  
23 Juni 2023 Hijriah, bertepatan dengan tanggal 4 Zulhijah 1444 Hijriah yang  
amarnya berbunyi:

### DALAM EKSEPSI

Menolak Eksepsi Para Tergugat;

### DALAM POKOK PERKARA

1.  
Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2.  
Menyatakan Akad Pembiayaan *Ijarah Muntahiyya Bittamlik* (IMBT) Nomor  
003/IJARAH MUNTAHIYYA BITTAMLIK/PBMT/X/2015 tanggal 2 Oktober  
2015 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
3.  
Menyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji  
(*wanprestasi*);
4.  
Menghukum para Tergugat untuk memenuhi kewajibannya membayar sisa  
hutang kepada Penggugat sejumlah Rp970.291.652,00 (sembilan ratus  
tujuh puluh juta dua ratus sembilan puluh satu ribu enam ratus lima puluh  
dua rupiah);

Hlm. 2 dari 27 hlm. Put. Nomor 112/Pdt.G/2023/PTA.JK

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5.

Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

6.

Membebankan biaya perkara secara tanggung renteng kepada Penggugat dan para Tergugat sejumlah Rp920.000,00 (sembilan ratus dua puluh ribu rupiah);

Bahwa pada saat sidang pengucapan putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan tersebut dihadiri oleh Kuasa Hukumnya Penggugat dan Kuasa Hukum para Tergugat secara elektronik;

Bahwa terhadap putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan tersebut para Tergugat telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 3 Juli 2023 sebagaimana termuat dalam akta permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 381/Pdt.G/2023/PA.JS, pada tanggal 3 Juli 2023 sehingga disebut sebagai para Pembanding;

Bahwa permohonan banding para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding pada hari Selasa tanggal 11 Juli 2023;

Bahwa para Pembanding telah menyampaikan memori banding tertanggal 20 Juli 2023 yang diterima oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Selatan, sesuai Surat Tanda Terima memori banding Nomor 381/Pdt.G/2023/PA.JS, pada tanggal 20 Juli 2023, yang pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan banding para Pembanding;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan, Nomor 381/Pdt.G/2023/PA.JS, tanggal 23 Juni 2023;

Dengan mengadili sendiri

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa para Penggugat tidak melakukan wanprestasi;

Hlm. 3 dari 27 hlm. Put. Nomor 112/Pdt.G/2023/PTA.JK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan bahwa *Akad Ijarah Mintahiyah Bittamlik* Nomor 003/Ijarah Muntahiyah Bittamlik/PMBT/X/2015, batal demi hukum;

4. Menghukum Terbanding untuk membayar biaya perkara;

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

Bahwa memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding pada hari Selasa, tanggal 25 Juli 2023;

Bahwa Terbanding telah pula mengajukan kontra memori banding tertanggal 26 Juli 2023 yang diterima pada Kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Selatan pada tanggal 26 Juli 2023 yang pada pokoknya mohon sebagai berikut:

1. Mengabulkan kontra memori Terbanding untuk seluruhnya;
2. Menolak seluruh dalil memori banding yang diajukan para Pemanding;
3. menguatkan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 381/Pdt.G/2023/PA.JS;
4. Membebaskan seluruh biaya perkara kepada para Pemanding;

Bahwa kontra memori banding tersebut telah disampaikan kepada para Pemanding melalui Ketua Pengadilan Agama Bogor dengan suratnya Nomor W9-A4/4835/Hk.05/7/2023, tanggal 28 Juli 2023;

Bahwa sebelum berkas banding dikirim ke Pengadilan Tinggi Agama Jakarta, Kuasa Hukum para Pemanding telah diberi kesempatan untuk membaca dan memeriksa berkas perkara banding (*inzage*) sesuai dengan Relas Surat Pemberitahuan Untuk Memeriksa Berkas Perkara Banding (*inzage*) Nomor 381/Pdt.G/2023/PA.JS, tanggal 10 Juli 2023, namun Kuasa Hukum Pemanding tidak melaksanakan pemeriksaan berkas Perkara (*inzage*) sesuai dengan Surat Keterangan Panitera Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 381/Pdt.G/2023/PA JS, tanggal 27 Juli 2023;

Bahwa Terbanding telah diberi kesempatan untuk membaca dan

Hlm. 4 dari 27 hlm. Put. Nomor 112/Pdt.G/2023/PTA.JK

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



memeriksa berkas perkara banding (*inzage*) sesuai dengan Relas Surat Pemberitahuan Untuk Memeriksa Berkas Perkara Banding (*inzage*) Nomor 381/Pdt.G/2023/PA.JS, tanggal 11 Juli 2023 dan Kuasa Hukum Pembanding telah melaksanakan pemeriksaan berkas perkara (*inzage*) sesuai dengan Surat Keterangan Panitera Muda Gugatan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 381/Pdt.G/2023/PA JS, tanggal 24 Juli 2023;

Bahwa permohonan banding tersebut telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Agama Jakarta pada tanggal 1 Agustus 2023 dengan Nomor 112/Pdt.G/2023/PTA.JK dan pendaftaran perkara banding tersebut telah diberitahukan kepada Ketua Pengadilan Agama Jakarta Selatan dengan surat Nomor W9-A/2152/Hk.05/8/2023, tanggal 1 Agustus 2023 yang tembusannya disampaikan kepada para pihak yang berperkara;

## PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 381/Pdt.G/2023/PA.JS, dijatuhkan pada tanggal 23 Juni 2023 Hijriah, bertepatan dengan tanggal 4 Zulhijah 1444 Hijriah pada sidang terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat/Terbanding dan Kuasa para Tergugat/para Pembanding;

Menimbang, bahwa atas putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan tersebut, para Tergugat telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 3 Juli 2023, sehingga disebut para Pembanding, dan permohonan banding tersebut telah diajukan masih dalam tenggang waktu 14 (empat belas) 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 Peraturan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, 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

Hlm. 5 dari 27 hlm. Put. Nomor 112/Pdt.G/2023/PTA.JK



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 Drs. H. Syaiful Anwar, M.H., C.M. juga tidak berhasil, sesuai dengan Laporan Hasil Mediasi tanggal 28 Februari 2023. 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 Prosedur 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 381/Pdt.G/2023/PA.JS, tanggal 23 Juni 2023 Hijriah, bertepatan dengan tanggal 4 Zulhijah 1444 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 Pengadilan Tinggi Agama Jakarta memandang perlu untuk mempertimbangkan terlebih dahulu tentang Surat Kuasa Khusus yang diberikan oleh para Pembanding kepada Dr. Ibrahim Fajri, S.H., MEI., dan M. Ali Luthfi, S.H., sebagai para Advokat yang berkantor pada Kantor Hukum IF & Rekan, yang beralamat di Jalan K.H. Soleh Iskandar, Nomor 9, Kelurahan Kedung Badak, Kecamatan Tanah Sereal, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 Juli 2023, dan telah terdaftar pada register Kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Selatan, Nomor 1319/SK/07/2023, tanggal 3 Juli 2023 dan yang bersangkutan telah melampirkan fotokopi Berita Acara Pengambilan Sumpah sebagai Advokat dan fotokopi Kartu Tanda Pengenal

Hlm. 6 dari 27 hlm. Put. Nomor 112/Pdt.G/2023/PTA.JK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 PERMODALAN BMT VENTURA SYARIAH, beralamat di Gedung Equity Tower, Lantai 27, Unit F, SCBD, Lot 9, Jalan Jenderal Sudirman Kavling 52-53, Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh Rury Febrianto sebagai Direktur Utama PT Permodalan BMT Ventura Syariah memberi tugas dan wewenang kepada Candra Ciptono Adi sebagai Head Remedial & Recovery pada PT Permodalan BMT Ventura Syariah selanjutnya Candra Ciptono Adi, S.E. memberikan kuasa kepada Muhammad Safrullah Duwila, S.H., yang berkantor di Gedung Equity Tower, Lantai 27, Unit F, SCBD, Lot 9, Jalan Jenderal Sudirman, Kavling 52-53, Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta (Kantor PBMT Ventura), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juli 2023, dan telah terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 1487/SK/07/2023 tanggal 26 Juli 2023 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;

## Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa Tergugat dalam surat jawabannya tertanggal 21 Maret 2023 telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya Kuasa Hukum Penggugat tidak sah, karena berdasarkan Pasal 98 ayat (2) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, bahwa yang berwenang dan memiliki kapasitas mewakili perseroan di dalam dan di luar pengadilan hanya direktur utama atau direktur utama bersama sama dengan salah seorang anggota direksi lainnya;

Hlm. 7 dari 27 hlm. Put. Nomor 112/Pdt.G/2023/PTA.JK

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat tersebut Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan telah memberikan pertimbangan hukum dan atas pertimbangan hukum tersebut telah tepat dan benar, namun Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta perlu menambahkan pertimbangan hukum sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Pasal 1 angka 5 [Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas](#) yang menyatakan bahwa direksi adalah organ perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan perseroan untuk kepentingan perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan perseroan serta mewakili perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar dan Pasal 103 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, yang berbunyi:

*“Direksi dapat memberi kuasa tertulis kepada 1 (satu) orang karyawan perseroan atau lebih atau kepada orang lain untuk dan atas nama Perseroan melakukan perbuatan hukum tertentu sebagaimana yang diuraikan dalam surat kuasa”*

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas eksepsi Tergugat tersebut tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak;

## Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa berdasarkan surat gugatan Penggugat tertanggal 24 Januari 2023 yang pada pokok sebagai berikut;

1. Bahwa Penggugat adalah perusahaan modal ventura syariah yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian Nomor 60 tertanggal 19 Desember 2006 dibuat oleh Notaris Edi Priyono, S.H., dan telah disahkan melalui Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor W7-02565 HT.01.01-TH.2007 tertanggal 14 Maret 2007 serta perubahan-perubahannya hingga perubahan terakhir yang berlaku hingga saat ini;
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II (para Tergugat) adalah pasangan suami istri yang sebelumnya telah mengadakan kesepakatan/perjanjian

Hlm. 8 dari 27 hlm. Put. Nomor 112/Pdt.G/2023/PTA.JK

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Penggugat dengan akad terakhir yaitu *Akad Ijarah Muntahiyya Bittamlik* Nomor 003/IJARAH MUNTAHIYYA BITTAMLIK/PBMT/X/2015 tertanggal 2 Oktober 2015;

3. Bahwa pada tanggal 2 Oktober 2015, telah terjadi kesepakatan/perjanjian antara Penggugat dan para Tergugat dengan *Akad Ijarah Muntahiyya Bittamlik* Nomor 003/IJARAH MUNTAHIYYA BITTAMLIK/PBMT/X/2015, dengan beberapa ketentuan pokok sebagai berikut:

- a. Bahwa di dalam akad tersebut Penggugat bertindak selaku *Mua'jir* (Pemberi Sewa)/Kreditur dan para Tergugat bertindak selaku *Musta'jir* (Penyewa)/Debitur;
- b. Bahwa objek sewa (*Ma'jur*) dalam *Akad Ijarah Muntahiyya Bittamlik* Nomor 003/IJARAH MUNTAHIYYA BITTAMLIK/PBMT/X/2015 tertanggal 2 Oktober 2015 tersebut adalah sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Gang Masjid, RT.004 RW.010, Kelurahan Cilendek Timur, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat;
- c. Bahwa nilai sewa manfaat atas objek sewa (*Ma'jur*) tersebut sebagaimana Pasal (4) pada akad tersebut adalah senilai Rp474.398.786,00 (empat ratus tujuh puluh empat juta tiga ratus sembilan puluh delapan ribu tujuh ratus delapan puluh enam rupiah);
- d. Bahwa selain kewajiban pembayaran sewa manfaat sebagaimana tersebut pada poin (c) di atas, para Tergugat juga masih memiliki sisa kewajiban sebelumnya kepada Penggugat berdasarkan akad-akad sebelumnya yang juga menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari *Akad Ijarah Muntahiyya Bittamlik* Nomor 003/IJARAH MUNTAHIYYA BITTAMLIK/PBMT/X/2015, tertanggal 2 Oktober 2015 tersebut, yaitu dengan nilai sebesar Rp375.859.103,00 (tiga ratus tujuh puluh lima juta delapan ratus lima puluh sembilan ribu seratus tiga rupiah), sehingga secara keseluruhan para Tergugat memiliki kewajiban pembayaran kepada Penggugat dengan total sejumlah

Hlm. 9 dari 27 hlm. Put. Nomor 112/Pdt.G/2023/PTA.JK



Rp850.257.889,00 (delapan ratus lima puluh juta dua ratus lima puluh tujuh ribu delapan ratus delapan puluh sembilan rupiah);

e. Bahwa jangka waktu pembayaran kewajiban para Tergugat kepada Penggugat sebagaimana Pasal (4) akad tersebut di atas adalah selama 10 (sepuluh) tahun/120 bulan, terhitung sejak penandatanganan Akad Ijarah Muntahiyya Bittamlik Nomor 003/IJARAH MUNTAHIYYA BITTAMLIK1/PBMT/X/2015, tertanggal 2 Oktober 2015;

f. Bahwa untuk menjamin tertibnya pembayaran angsuran kewajiban pokok serta pembayaran sewa manfaat oleh para Tergugat kepada Penggugat, maka di dalam Pasal (8) Akad Ijarah Muntahiyya Bittamlik Nomor 003/IJARAH MUNTAHIYYA BITTAMLIK/PBMT/X/2015, tertanggal 2 Oktober 2015 tersebut, para Pihak bersepakat untuk menjadikan obek sebidang tanah seluas 120 meter persegi beserta bangunan di atasnya, yang terletak di Gang Masjid, RT004, RW010, Kelurahan Cilendek Timur, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1957, atas nama Siti Norma Siddiq, sebagai jaminan atas kewajiban para Tergugat kepada Penggugat;

4. Bahwa terkait jaminan sebagaimana posita Nomor 3 (tiga) pada poin huruf (g) tersebut di atas, berdasarkan kesepakatan Penggugat dan para Tergugat sebenarnya sebelumnya telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan sebagaimana telah terbit Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1223/2017 oleh Kantor Pertanahan (BPN) Kota Bogor, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan, Nomor 08/2017 yang diterbitkan oleh PPAT Endah Apriana, S.H., M.Kn., namun dikarenakan adanya pernyataan dari para Tergugat dan kesepakatan untuk pengalihan objek jaminan milik Tergugat I kepada Penggugat sebagaimana Berita Acara Kesepakatan tertanggal 20 maret 2018 sebagai bentuk tanggung jawab para Tergugat untuk pembayaran kewajiban kepada Penggugat, maka demi menindaklanjuti kesepakatan tersebut dan untuk keperluan peralihan kepemilikan, selanjutnya Penggugat mengajukan permohonan roya terhadap Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1223/2017 atas SHM Nomor

Hlm. 10 dari 27 hlm. Put. Nomor 112/Pdt.G/2023/PTA.JK



1957 yang berlokasi di Kelurahan Cilendek Timur, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, atas nama Siti Norma Siddiq;

5. Bahwa namun faktanya setelah roya terhadap Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1223/2017 atas SHM Nomor 1957 tersebut telah terbit, selanjutnya para Tergugat justru tidak komitmen dengan apa yang telah para Tergugat nyatakan dan sepakati bersama Penggugat, dimana para Tergugat khususnya Tergugat I sebagai pemilik objek jaminan, tidak bersedia melakukan proses peralihan objek jaminan secara tuntas kepada Penggugat, sehingga dalam hal tersebut Penggugat merasa telah dikelabui oleh para Tergugat agar pengikatan jaminan berupa Hak Tanggungan Nomor 1223/2017 atas SHM objek jaminan tersebut dapat dilepas/dilakukan roya, dan oleh karena permasalahan tersebut tentunya membuat Penggugat menjadi pihak yang paling dirugikan;

6. Bahwa para Tergugat tidak menunaikan kewajiban sebagaimana mestinya sesuai ketentuan akad yang telah disepakati, sehingga telah jelas bahwa sikap dan tindakan para Tergugat tersebut menunjukkan bahwa para Tergugat telah wanprestasi atas akad yang telah dibuat, disepakati dan ditandatangani bersama antara para Tergugat dan Penggugat;

7. Bahwa oleh karena para Tergugat telah wanprestasi dengan tidak menunaikan kewajiban sebagaimana mestinya sesuai ketentuan akad yang telah disepakati bersama, maka Penggugat sudah beberapa kali berusaha memperingatkan sekaligus mengajak para Tergugat untuk menyelesaikan permasalahan hukum ini melalui musyawarah secara kekeluargaan maupun memperingatkan secara tersurat kepada para Tergugat bahkan hingga 3 (tiga) kali, yaitu Surat Peringatan I tertanggal 28 Februari 2018, Surat Peringatan II tertanggal 4 Juli 2022, dan Surat Peringatan III tertanggal 8 Desember 2022, dan selain itu Penggugat melalui kuasa hukumnya juga telah memberikan somasi/teguran kepada para Tergugat sebagaimana somasi tertanggal 17 Januari 2023, namun Penggugat tetap tidak melihat adanya iktikad baik maupun upaya

Hlm. 11 dari 27 hlm. Put. Nomor 112/Pdt.G/2023/PTA.JK



penyelesaian konkrit dari para Tergugat untuk menyelesaikan permasalahan hukum tersebut;

8. Bahwa atas wanprestasi yang dilakukan para Tergugat mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian materiil yaitu berupa sisa kewajiban para Tergugat yang belum ditunaikan kepada Penggugat berdasarkan *Akad Ijarah Muntahiyya Bittamlik* Nomor 003/IJARAH MUNTAHIYYA BITTAMLIK/PBMT/X/2015, tertanggal 2 Oktober 2015, serta segala biaya yang telah dikeluarkan Penggugat untuk proses penyelesaian perkara akibat wanprestasi para Tergugat tersebut, dengan rincian sebagai berikut: JENIS KEWAJIBAN NOMINAL SISA POKOK Rp369.859.103,00 (tiga ratus enam puluh sembilan juta delapan ratus lima puluh sembilan ribu seratus tiga rupiah), SEWA MANFAAT/UJROH Rp354.750.000,00 (tiga ratus lima puluh empat juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), TA'WIDH Rp95.682.549,00 (sembilan puluh lima juta enam ratus delapan puluh dua ribu lima ratus empat puluh sembilan rupiah), BIAYA PENDAMPINGAN PENYELESAIAN HUKUM Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), JUMLAH TOTAL KEWAJIBAN Rp970.291.652,00 (sembilan ratus tujuh puluh juta dua ratus sembilan puluh satu ribu enam ratus lima puluh dua rupiah);

9. Bahwa selama ini Penggugat sudah cukup bersabar memberikan jangka waktu kepada para Tergugat untuk memenuhi kewajibannya kepada Penggugat, namun sampai dengan gugatan ini diajukan pun para Tergugat belum juga menunjukkan iktikad baik untuk bertanggung jawab atas kerugian yang dialami Penggugat akibat dari wanprestasi yang dilakukan Tergugat, yang mana hal tersebut menunjukkan bahwa para Tergugat tidak memiliki iktikad baik untuk menyelesaikan permasalahan hukum tersebut;

10. Bahwa sebagaimana ketentuan penyerahan jaminan yang telah disepakati dan dituangkan dalam *Akad Ijarah Muntahiyya Bittamlik* Nomor 003/IJARAH MUNTAHIYYA BITTAMLIK/PBMT/X/2015, tertanggal 2 Oktober 2015, maka kami mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Jakarta Selatan agar meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*)

Hlm. 12 dari 27 hlm. Put. Nomor 112/Pdt.G/2023/PTA.JK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap objek jaminan yang berupa sebidang tanah seluas 120 meter persegi beserta bangunan di atasnya, yang terletak di Gang Masjid, RT004, RW010, Kelurahan Cilendek Timur, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1957, atas nama Siti Norma Siddiq;

11. Bahwa untuk menjamin seluruh kewajiban Tergugat kepada Penggugat, dan agar gugatan ini mempunyai kepastian dan tidak sia-sia, mengingat ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata, oleh karenanya kami mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Jakarta Selatan untuk menyatakan dan menetapkan secara hukum bahwa segala kebendaan milik Tergugat I dan Tergugat II, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari adalah sah menjadi jaminan/tanggungan pelunasan kewajiban Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Jakarta Selatan cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa *Akad Ijarah Muntahiyya Bittamlik* Nomor 003/IJARAH MUNTAHIYYA BITTAMLIK/PBMT/X/2015, tertanggal 2 Oktober 2015, adalah sah dan mengikat;
3. Menyatakan secara hukum bahwa para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) telah wanprestasi terhadap *Akad Ijarah Muntahiyya Bittamlik* Nomor 003/IJARAH MUNTAHIYYA BITTAMLIK/PBMT/X/2015, tertanggal 2 Oktober 2015;
4. Menghukum dan memerintahkan kepada para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) untuk memenuhi kewajiban dan membayar kerugian yang dialami Penggugat, sejumlah rincian sebagai berikut: JENIS KEWAJIBAN NOMINAL SISA POKOK Rp 369.859.103,00 (tiga ratus enam puluh Sembilan juta delapan ratus lima puluh sembilan ribu

Hlm. 13 dari 27 hlm. Put. Nomor 112/Pdt.G/2023/PTA.JK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serratus tiga rupiah), SEWA MANFAAT/UJROH Rp354.750.000,00 (tiga ratus lima puluh empat juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), TA'WIDH Rp95.682.549,00 (sembilan puluh lima juta enam ratus delapan puluh dua ribu lima ratus empat puluh sembilan rupiah), BIAYA PENDAMPINGAN PENYELESAIAN HUKUM Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), JUMLAH TOTAL KEWAJIBAN Rp970.291.652,00 (sembilan ratus tujuh puluh juta dua ratus sembilan puluh satu ribu enam ratus lima puluh dua rupiah);

5. Menyatakan sah dan berharga sita atas objek jaminan berupa sebidang tanah seluas 120 meter persegi beserta bangunan di atasnya, yang terletak di Gang Masjid, RT004, RW010, Kelurahan Cilendek Timur, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1957, atas nama Siti Norma Siddiq;

6. Menyatakan secara hukum bahwa semua kebendaan milik Tergugat I dan Tergugat II, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari adalah sah menjadi jaminan/tanggungan pelunasan kewajiban Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat;

7. Memerintahkan kepada para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) untuk tunduk, mentaati dan melaksanakan isi putusan;

8. Menghukum para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Subsidaair mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa para Tergugat telah memberikan tanggapan dan jawaban atas gugatan tersebut sesuai suratnya tertanggal 15 April 2021 pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa pada awalnya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I adalah antara *Akad Mudharabah Muqayyadah* yang ditandatangani pada tanggal 29 Mei 2010 dimana pihak Penggugat selaku perusahaan Permodalan BMT Ventura Syariah yang memberikan pembiayaan kepada Koperasi Baitul Maal Wat Tamwil (KBMT) Amal

Hlm. 14 dari 27 hlm. Put. Nomor 112/Pdt.G/2023/PTA.JK

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Atina, dalam hal ini Tergugat I selaku salah satu pengurus dan pengelola Koperasi Baitul Maal Wat Tamwil (KBMT) Amal Atina;

2. Bahwa *Akad Mudharabah Muqayyadah* sebagaimana dimaksud di atas adalah akad pembiayaan bagi hasil yang diberikan atas usaha pembiayaan yang dilakukan oleh Koperasi Baitul Maal Wat Tamwil (KBMT) Amal Atina kepada para anggotanya;

3. Bahwa atas ketidaklancaran pembayaran yang dilakukan oleh Koperasi Baitul Maal Wat Tamwil (KBMT) Amal Atina, maka kedua belah pihak sepakat melakukan penyelesaian atas permasalahan tersebut;

4. Bahwa bentuk penyelesaian yang disepakati oleh kedua pihak adalah dengan menyerahkan surat tanah milik Tergugat I sebagai jaminan, namun untuk menyerahkan surat tanah tersebut, Tergugat I diharuskan melunasi Kredit di Bank Syariah Mandiri terlebih dahulu. Oleh karena itu pihak PT PERMODALAN BMT VENTURA SYARIAH bersedia untuk memberikan pembiayaan *qardh* sebesar Rp80.859.103,05 (delapan puluh juta delapan ratus lima puluh sembilan ribu rupiah nol lima sen) berdasarkan akad pembiayaan *qardh* Nomor 009/Qardh/PBMT/X/2015;

5. Bahwa penyerahan surat tanah yang dilakukan oleh Tergugat I merupakan inisiatif sekaligus bentuk iktikad baik untuk menyelesaikan permasalahan tersebut, meskipun pertanggungjawaban permasalahan seharusnya bukanlah tanggung jawab secara pribadi Tergugat I tetapi pertanggungjawaban institusi yaitu Koperasi Baitul Maal Wat Tamwil (KBMT) Amal Atina;

6. Bahwa telah disepakati jumlah pembayaran pada pembiayaan yang akan ditanggung berdasarkan inisiatif dan iktikad baik Tergugat I adalah sebesar Rp295.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh lima juta rupiah), meskipun hal tersebut bukanlah pertanggungjawabannya secara pribadi namun seharusnya pertanggungjawaban institusi;

7. Bahwa dengan adanya kesepakatan sebagaimana yang dijelaskan di atas, maka jumlah total uang yang secara inisiatif ditanggung oleh Tergugat I adalah Rp375.859.103,05 (tiga ratus tujuh puluh lima juta

Hlm. 15 dari 27 hlm. Put. Nomor 112/Pdt.G/2023/PTA.JK



delapan ratus lima puluh sembilan ribu seratus tiga rupiah nol lima sen);

8. Bahwa PT PERMODALAN BMT VENTURA SYARIAH telah meminta bantuan Kantor Jasa Penilai Publik KJPP Gunawan dan Rekan untuk menilai harga tanah dan bangunan milik Tergugat I. Setelah dinilai (*appraisal*), ternyata harga tanah dan bangunan miliknya tersebut yaitu seharga Rp519.000.000,00 (lima ratus sembilan belas juta rupiah). Artinya harga asetnya tersebut memenuhi nilai pembiayaan yang secara inisiatif ditanggung oleh Tergugat I;

9. Bahwa untuk membuktikan komitmennya terhadap kesepakatan yang telah dibuat, Tergugat I dengan kesadaran hati dan penuh inisiatif, menyerahkan surat tanah miliknya yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 1957 atas nama Siti Norma Siddiq sebagai jaminan;

10. Bahwa kedua pihak sepakat menjual bersama aset milik Tergugat I untuk membayarkan sisa hutang dalam pembiayaan sebagaimana yang dimaksud di atas;

Bahwa dengan adanya tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I di atas, sudah terbukti bahwa Tergugat I adalah pihak yang beriktikad baik untuk menyelesaikan permasalahan dengan Penggugat. Bahkan Tergugat I bersedia secara besar hati dan inisiatif menanggung tanggung jawab yang harusnya ditanggung oleh institusi;

Bahwa dengan adanya penyelesaian yang dilakukan oleh Tergugat I, seharusnya kedua belah pihak hanya tinggal menunggu hasil penjualan bersama aset tanah dan bangunan milik Tergugat I yang dijaminan kepada pihak Penggugat dalam hal ini adalah tanah dan bangunan yang terletak berdasarkan tanah dan bangunan seluas 120 meter persegi yang terletak di Kelurahan Cilendek Timur, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1957 atas nama Siti Norma Siddiq (Tergugat I);

Bahwa Tergugat I awalnya sempat merasa aneh dan tidak habis pikir mengapa pihak PT PERMODALAN BMT VENTURA SYARIAH membuat *Akad Ijarah Muntahiyya Bittamlik* Nomor 003/IJARAH MUNTAHIYYA

Hlm. 16 dari 27 hlm. Put. Nomor 112/Pdt.G/2023/PTA.JK



BITTAMLIK/PMBT/X/2015 karena terkesan dipaksakan oleh Penggugat. Bahkan pihak PT PERMODALAN VENTURA SYARIAH pernah meminta Tergugat I dan Tergugat II menghadap Notaris guna menandatangani akta jual beli sebagai bentuk perpindahan kepemilikan aset milik Tergugat I kepada atas nama Harjono Sukarno (bukan ke atas nama PT PERMODALAN BMT VENTURA SYARIAH). Namun setelah mencermati maksud dan tujuan ditandatanganinya AJB tersebut, Tergugat I dan Tergugat II tidak meneruskan proses penandatanganannya;

Bahwa menurut fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 27/DSNMUI/III/2002 yang dimaksud dengan sewa beli (*al-ijarah almuntahiyya bi altamlik*) yaitu perjanjian sewa menyewa yang disertai opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa kepada penyewa setelah selesai masa sewa. Dengan konteks penyelesaian permasalahan pembiayaan antara Penggugat dan para Tergugat, sudah sangat jelas bahwa tidak tepat apabila PT PERMODALAN BMT VENTURA SYARIAH menggunakan skema akad ini;

Bahwa objek sewa *Ijarah Almuntahiyya bi Tamlik* Nomor 003/IJARAH MUNTAHIYYA BITTAMLIK/PMBT/X/2015 adalah sebidang tanah seluas 120 meter persegi yang di atasnya berdiri bangunan seluas 80 meter persegi di Jalan Gang Masjid RT004, RW0010, Kelurahan Cilendek Timur, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat merupakan kepunyaan dari Tergugat I (Penyewa), sehingga akan menjadi sangat sulit dipahami bagaimana mungkin para Tergugat membayar sewa untuk rumahnya sendiri;

Bahwa atas fakta hukum tersebut telah jelas bahwa *Akad Ijarah Almuntahiyya Bi Tamlik* Nomor 003/IJARAH MUNTAHIYYA BITTAMLIK/PMBT/X/2015 antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah cacat hukum sehingga sangat beralasan agar dibatalkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini;

Bahwa dari fakta-fakta yang dijelaskan di atas, gugatan Penggugat jelas mengada-ada sehingga sangat beralasan agar ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini;

Hlm. 17 dari 27 hlm. Put. Nomor 112/Pdt.G/2023/PTA.JK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa gugatan Penggugat sangat tidak beralasan dan sangat terang benderang tidak memenuhi unsur wanprestasi sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Berdasarkan hal-hal dan alasan-alasan di atas, Tergugat I dan Tergugat II mohon kepada Pengadilan Agama Jakarta Selatan untuk berkenan memutus sebagai berikut:

## Dalam Eksepsi

1. Mengabulkan eksepsi Turut Tergugat secara keseluruhan;
2. Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

## Dalam PokokPerkara

1. Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara;

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

Menimbang, bahwa jawab jinawab Penggugat dan Tergugat baik replik maupun duplik dan bukti-bukti tertulis dan keterangan para saksi telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan pada halaman 52 (lima puluh dua) sampai dengan halaman 56 (lima puluh enam) dan atas pertimbangan hukum tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta sependapat dengan pertimbangan hukum tersebut, maka diambil alih menjadi pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta namun Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta perlu memberikan tambahan pertimbangan hukum sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 2 (dua) gugatan Penggugat/Terbanding tentang *Akad Ijarah Muntahiyya bit Tamlik* Nomor 003/Ijarah Muntahiyya Bittamlik/PBMT/X/2015, tanggal 2 Oktober 2015,

Hlm. 18 dari 27 hlm. Put. Nomor 112/Pdt.G/2023/PTA.JK

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta berpendapat bahwa rukun dan syarat akad *Ijarah Muntahiyya Bit Tamlik* (IMBT) adalah:

1. Adanya Penyewa (*Mustajir*) yaitu pihak Nasabah (para Tergugat);
2. Adanya Pemilik Barang (*Mua'jir*) yaitu pihak Penggugat (PT Permodalan BMT Ventura Syariah);
3. Adanya Objek Sewa (*Ma'jur*) yaitu sebidang tanah seluas 120 meter persegi yang di atasnya berdiri bangunan seluas 80 meter persegi di Jalan Gang Masjid, RT004, RW0010, Kelurahan Cilendek Timur, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat;
4. Adanya nilai sewa manfaat atas Objek Sewa (*Ujrah*) yaitu sebagaimana tersebut Pasal (4) pada akad tersebut adalah senilai Rp474.398.786,00 (empat ratus tujuh puluh empat juta tiga ratus sembilan puluh delapan ribu tujuh ratus delapan puluh enam rupiah);
5. Adanya ijab kabul, yaitu diwujudkan dengan telah disepakati dan ditandatangani akad oleh pihak Penggugat (PT Permodalan BMT Ventura Syariah) dan para Tergugat (nasabah);

Adapun syarat *Ijarah Muntahiyya Bit Tamlik* (IMBT) yaitu:

1. Adanya kesepakatan dan kerelaan kedua belah pihak. Dalam hal ini antara Penggugat dan Tergugat terbukti telah menandatangani akad IMBT di hadapan notaris;
2. Objek sewa memiliki manfaat. Dalam hal objek rumah tersebut telah dijadikan tempat kediaman oleh para Tergugat;

Menimbang, bahwa karena semua syarat dan rukun IMBT sudah terpenuhi, maka petitum gugatan Penggugat poin 2 (dua) telah memenuhi syarat dan rukun akad IMBT sesuai makna Fatwa DSN Nomor 27/DSN-MUI/III/2002, tanggal 28 Maret 2002, oleh karena itu petitum gugatan Penggugat poin 2 (dua) tentang akad IMBT antara Penggugat dan Tergugat harus dinyatakan sah dan mengikat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat/Terbanding poin 3 (tiga) tentang Tergugat telah melakukan wanprestasi, Majelis Hakim

Hlm. 19 dari 27 hlm. Put. Nomor 112/Pdt.G/2023/PTA.JK

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi Agama Jakarta berpendapat sebagai berikut, bahwa wanprestasi adalah sebuah tindakan dimana seseorang ingkar janji terhadap janji yang sudah dibuatnya dengan pihak lain. sebagaimana diatur dalam KUH Perdata Pasal 1338 yang berbunyi, "seluruh persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang yang berlaku, sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya"

Menimbang, bahwa unsur-unsur wanprestasi sebagaimana diterangkan pada pasal tersebut di atas adalah terdapat 4 (empat) unsur dari wanprestasi, yaitu:

1. Ada perjanjian;
2. Ada pihak yang ingkar janji atau melanggar perjanjian;
3. Telah dinyatakan lalai, namun tetap tidak melaksanakan isi perjanjian;
4. Adanya kerugian;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.1 (Akad IMBT), P.7 (fotokopi angsuran) P.8, P.9, P.10, dan P.11 (fotokopi surat peringatan dan somasi), yang mana bukti-bukti surat tersebut telah diterima dan tidak dibantah oleh para Tergugat selaku debitur maka sebagaimana ketentuan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) jo. Pasal 37 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta berpendapat bahwa para Tergugat/Pembanding selaku debitur telah diberikan peringatan sehingga unsur perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dalam hal ini telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta berpendapat bahwa seluruh unsur perbuatan hukum ingkar janji (wanprestasi) yang didalilkan oleh Penggugat telah terpenuhi sebagaimana ketentuan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) jo. Pasal 36 dan 37 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Oleh karena itu petitum gugatan Penggugat poin 3 (tiga) bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dapat dikabulkan;

Hlm. 20 dari 27 hlm. Put. Nomor 112/Pdt.G/2023/PTA.JK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat poin 4 (empat) tentang para Tergugat harus membayar kewajiban dan kerugian kepada Penggugat, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta berpendapat bahwa para Tergugat pada sidang jawaban maupun dalam sidang tahap duplik dan kesimpulan tidak memberikan tanggapan atas hutang pokok sebesar Rp369.859.103,00 (tiga ratus enam puluh Sembilan juta delapan ratus lima puluh sembilan ribu seratus tiga rupiah) dan hutang sewa (*ujrah*) sebesar Rp354.750.000,00 (tiga ratus lima puluh empat juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) sehingga harus dimaknai bahwa Tergugat tidak menggunakan haknya untuk menjawab yang berarti para Tergugat mengakuinya atas utang sebagaimana disebutkan oleh Penggugat tersebut sesuai dengan makna Pasal 147 HIR;

Menimbang, bahwa terhadap *ta'wid* (ganti rugi) Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta berpendapat bahwa *ta'wid* diatur dalam ekonomi syariah adalah dalam rangka melindungi kepentingan semua pihak baik nasabah maupun Lembaga Keuangan Syariah (LKS) sehingga kerugian yang dialami harus ditulis secara riil dan rinci agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam petitum poin 4 (empat) agar para Tergugat dihukum membayar *ta'wid* sebesar Rp95.000.000,00 (sembilan puluh lima juta rupiah) tetapi Penggugat tidak memerinci kerugian yang dialami secara riil maka tuntutan tersebut tidak dapat dipertimbangkan dan harus ditolak, sesuai ketentuan umum angka 2 (dua) dan angka 4 (empat) Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 43/DSN-MUI/V/VIII/2004 tanggal 11 Agustus 2004;

Menimbang, bahwa atas biaya pendampingan penyelesaian hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta perlu mengetengahkan Pasal 4 ayat (4) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 yang berbunyi, "*Penggugat dan Tergugat wajib menghadiri secara langsung setiap persidangan dengan atau tanpa oleh kuasa hukum.*"

Hlm. 21 dari 27 hlm. Put. Nomor 112/Pdt.G/2023/PTA.JK



Menimbang, bahwa Penggugat telah melampirkan bukti P.12, P.13 dan P.14 berupa biaya penyelesaian hukum sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) namun besaran pembebanan biaya penyelesaian hukum tersebut bukanlah kerugian riil yang tertulis dalam akad *Ijarah Muntahiyya Bit Tamlik* (IMBT), oleh karena itu untuk menghindari kesewenang-wenangan kreditur (Penggugat) membebankan biaya penyelesaian hukum kepada debitur (para Tergugat) adalah tidak patut, namun untuk memberikan rasa keadilan, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta menetapkan biaya penyelesaian hukum sebesar 10 persen dari kerugian riil kreditur sejumlah Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) sesuai makna ketentuan khusus angka 4 (empat) Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 43/DSN-MUI/V/VIII/2004, tanggal 11 Agustus 2004:

Menimbang, bahwa atas pertimbangan hukum tersebut di atas kewajiban para Tergugat untuk memenuhi kewajiban dan membayar kerugian adalah

Kewajiban Pokok	: Rp369.859.103,00
Ujrah Manfaat Sewa	: Rp354.750.000,00
Biaya Penyelesaian Hukum	: Rp7.000.000,00
Jumlah	: Rp731.609.103,00
(tujuh ratus tiga puluh satu juta enam ratus sembilan ribu rupiah)	

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat poin 5 (lima) tentang sita jaminan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan telah mempertimbangkan bahwa para Tergugat tidak ada indikasi akan menjual atau memindahkan atau menggelapkan objek rumah yang dijadikan jaminan, lagi pula sertifikat tanah dan rumah yang menjadi objek jaminan dikuasai

Hlm. 22 dari 27 hlm. Put. Nomor 112/Pdt.G/2023/PTA.JK



oleh Penggugat, oleh karena itu permohonan sita jaminan harus dinyatakan ditolak sesuai makna Pasal 277 HIR;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat poin 6 (enam) yang menyatakan bahwa semua kebendaan milik para Tergugat, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak baik yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan pelunasan kewajiban para Tergugat kepada Penggugat, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Penggugat sebagai Lembaga Keuangan Syariah (LKS) sesuai Pasal 2 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, LKS dalam menjalankan usaha penyaluran dana harus memperhatikan prinsip kehati-hatian sehingga dalam penyaluran dana harus sudah memperhitungkan untung dan ruginya, apabila terjadi akad pembiayaan, maka LKS mewajibkan kepada debitur untuk menyerahkan barang agunan, dan barang yang diagunkan harus terlebih dahulu diteliti dan dinilai serta nilainya harus lebih tinggi dibandingkan dengan biaya yang dikeluarkan oleh LKS;

Menimbang, bahwa dalam akad *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik* (IMBT) Nomor 003/Ijarah Muntahiya bit Tamlik/PBMT/X/2015, tanggal 2 Oktober 2015, para Tergugat telah menyerahkan barang agunan berupa tanah dan rumah (bukti P.3) dan Penggugat sudah menyalurkan dana sesuai dengan kesepakatan, yang berarti segala risiko sudah diperhitungkan untung dan ruginya oleh Penggugat sebagai LKS sehingga tuntutan Penggugat yang telah menuntut di luar ketentuan bisa termasuk kataegori berbuat zalim, sebagaimana kaidah usul

لا ضرر ولا ضرار

Artinya: "Janganlah membuat kemudaratkan dan jangan dimudaratkan"

Hlm. 23 dari 27 hlm. Put. Nomor 112/Pdt.G/2023/PTA.JK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka petitum Penggugat poin 6 (enam) harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat poin 7 (tujuh) agar para Tergugat tunduk dan mentaati putusan, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa amar putusan pada dasarnya ada tiga yaitu amar yang bersifat:

1. *Declaratoir*, yaitu putusan yang bersifat menerangkan dan menegaskan suatu keadaan hukum semata-mata;
2. *Constitutief*, yaitu putusan yang meniadakan suatu keadaan hukum atau menimbulkan suatu keadaan hukum baru;
3. *Condemnatoir*, yaitu amar yang berisi penghukuman, maka amar putusan majelis hakim yang amarnya *condemnatoir* secara hukum akan memerintahkan para pihak yang berperkara untuk tunduk dan melaksanakan putusan tersebut. Maka berdasarkan pertimbangan hukum tersebut petitum Penggugat poin 7 (tujuh) dapat dikabulkan sesuai makna Pasal 195 HIR;

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan sepanjang tidak dipertimbangkan lain oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta dianggap telah tepat dan benar serta diambil alih menjadi pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta;

Menimbang, bahwa berdasarkan tambahan pertimbangan hukum dan perbaikan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta di atas, maka putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 381/Pdt.G/2023/PA.JS tanggal 23 Juni 2023 Masehi, bertepatan dengan tanggal 4 Zulhijah 1444 Hijriah harus dibatalkan dengan mengadili sendiri;

Hlm. 24 dari 27 hlm. Put. Nomor 112/Pdt.G/2023/PTA.JK



Menimbang, bahwa gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan ditolak sebagian, maka berdasarkan Pasal 181 Ayat (3) HIR biaya perkara pada tingkat pertama dibebankan kepada Penggugat dan para Tergugat secara berimbang yaitu Penggugat sebesar Rp460.000,00 (empat ratus enam puluh ribu rupiah) dan para Tergugat sebesar Rp460.000,00 (empat ratus enam puluh ribu rupiah), dan biaya perkara pada tingkat banding dibebankan kepada Pemanding yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan perkara ini;

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

#### **M E N G A D I L I**

- I. Menyatakan permohonan banding Pemanding dapat diterima.
- II. Membatalkan putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 381/Pdt.G/2023/PA.JS tanggal 23 Juni 2023 Masehi, bertepatan dengan tanggal 4 Zulhijah 1444 Hijriah dengan mengadili sendiri selengkapnya sebagai berikut:

#### **Dalam Eksepsi**

Menolak Eksepsi Para Tergugat

#### **Dalam Pokok Perkara**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan mengikat *Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik* Nomor 002/PP/00012/2/0718, tanggal 27 Juli 2018;
3. Menyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
4. Menghukum Para Tergugat untuk membayar sisa hutang dan kewajiban penyelesaian hukum kepada Penggugat sejumlah

Hlm. 25 dari 27 hlm. Put. Nomor 112/Pdt.G/2023/PTA.JK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp731.609.103,00 (tujuh ratus tiga puluh satu juta enam ratus sembilan ribu rupiah);

5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

6. Membebankan biaya perkara pada tingkat pertama secara berimbang kepada Penggugat sebesar Rp460.000,00 (empat ratus enam puluh ribu rupiah) dan para Tergugat sebesar Rp460.000,00 (empat ratus enam puluh ribu rupiah);

III. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara pada 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 16 Agustus 2023 Masehi bertepatan dengan tanggal 29 Muharam 1445 Hijriah oleh kami **Drs. H. Uwanuddin SH., M.H.**, sebagai Ketua Majelis, **Drs. Dadang Syarif** dan **Dr. Drs. H. Misran S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan pada Rabu, tanggal 23 Agustus 2023 Masehi bertepatan dengan tanggal 6 Safar 1445 Hijriah dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi para Hakim Anggota dan dibantu oleh **Aday S. Ag. M.H.**, sebagai Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh pihak berperkara.

Hakim Anggota,

ttd.

**Drs. Dadang Syarif**

Hakim Anggota,

ttd.

**Dr. Drs. H. Misran S.H., M. H.**

Ketua Majelis,

ttd.

**Drs. H. Uwanuddin, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

Hlm. 26 dari 27 hlm. Put. Nomor 112/Pdt.G/2023/PTA.JK



ttd.

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

Rincian Biaya

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

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Hlm. 27 dari 27 hlm. Put. Nomor 112/Pdt.G/2023/PTA.JK

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)