



PUTUSAN
Nomor 2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
PENGADILAN AGAMA TANGERANG

Memeriksa dan mengadili perkara perdata agama pada tingkat pertama dalam sidang Majelis yang dilangsungkan secara elektronik telah menjatuhkan putusan dalam perkara Ekonomi Syariah/Gugatan Wanprestasi sebagai berikut dalam perkara, antara:

HETTY SULISTYAWATI, NIK 3671055309670005 tempat tanggal lahir Jakarta, 13 September 1967, jenis kelamin Perempuan, beralamat di Banjar Wijaya Blok A.2 /59, RT. 004 RW. 009 Kelurahan Poris Plawad Indah, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang - Banten

Dengan ini memberikan kuasa kepada:

1. Nama **Ranop Siregar, S.H., M.H.**, jenis kelamin laki-laki, Advokat dan Konsultan hukum dari **Ranop Siregar & Partners**;
2. Nama **Nicky Alfonso Matondang, S.H.** jenis kelamin laki-laki, Advokat dan Konsultan hukum dari **Ranop Siregar & Partners**;
3. Nama **Panca Putra Pamungkas, S.H.**, jenis kelamin laki-laki, Advokat dan Konsultan hukum dari **Ranop Siregar & Partners**;
4. **Raden Gagah Suharto, S.H.**, jenis kelamin laki-laki, Advokat dan Konsultan hukum dari **Ranop Siregar & Partners**;

Kesemuanya Advokat, yang dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 5 September 2024 (terlampir dalam berkas perkara) bertindak untuk dan atas nama serta mewakili **HETTY SULISTYAWATI** yang beralamat di Banjar Wijaya Blok A.2/59, RT. 004 RW. 009 Kel. Poris Plawad Indah, Cipondoh Kota Tangerang – Banten untuk selanjutnya disebut **Penggugat**.

Hal. 1 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng



M e l a w a n

1. **Dra. SITI YUSROH BIN H. ZARKASIH**, NIK 3671054605700006, tempat lahir Tangerang, tanggal lahir 06 Mei 1970, jenis kelamin perempuan, beralamat di Jl. KH. Hasyim Ashari, RT. 005, RW. 001, Kelurahan Kenanga, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang, Provinsi Banten, selanjutnya disebutkan **Tergugat I**;
2. **NUR KHOIRULLAH, S.T., M.T. BIN Drs. H. ALFI SYAHRIN**, NIK 3671050406910007, tempat lahir Tangerang, tanggal lahir 4 Juni 1991, jenis kelamin laki-laki, beralamat di Jalan Nanas, RT. 008, RT. 10, Kelurahan Utan Kayu, Kecamatan Matraman, Kota Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, selanjutnya disebutkan **Tergugat II**;
3. **RABIATUL ADAWIYAH BIN Drs. H. ALFI SYAHRIN**, NIK 367106210820006, tempat lahir Tangerang, tanggal lahir 22 Oktober 1992, jenis kelamin perempuan, beralamat di Jl. K.H. Hasyim Ashari, RT. 005, RW. 001, Kelurahan Kenanga, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang, Provinsi Banten, selanjutnya disebutkan **Tergugat III**;
4. **RUSDI FAHDUL MUFDI BIN Drs. H. ALFI SYAHRIN**, NIK 3671050703970004, tempat lahir Tangerang, tanggal lahir 07 Maret 1997, jenis kelamin laki-laki, beralamat di Jl. K.H. Hasyim Ashari, RT. 005, RW. 001, Kelurahan Kenanga, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang, Provinsi Banten, selanjutnya disebutkan **Tergugat IV**;
5. **MUHAMAD RAIHAN SYAHRIN SYABANI BIN Drs. H. ALFI SYAHRIN**, NIK 3671051610030003, tempat lahir Tangerang, tanggal lahir 16 Oktober 2003, jenis kelamin laki-laki, beralamat di Jl. KH. Hasyim Ashari, RT. 005, RW. 001, Kelurahan Kenanga, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang, Provinsi Banten, selanjutnya disebut **Tergugat V**;
6. **REINA AGHNIA NABILA BIN Drs. H. ALFI SYAHRIN**, NIK 3671056510060008, tempat lahir Tangerang, tanggal lahir 25

Hal. 2 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



Oktober 2006, jenis **kelamin** perempuan, beralamat di Jl. KH. Hasyim Ashari, RT. 005, RW. 001, Kelurahan Kenanga, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang, Provinsi Banten, selanjutnya disebutkan **Tergugat VI**;

Dan

1. **NOTARIS SURJANI RADEN, S.H, M.Kn.**, yang beralamat di Jalan Irigasi Sipon No. 109, RT. 007 RW. 006, Poris Plawad Utara, Kec. Cipondoh, Kota Tangerang Banten 15141, Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;
2. **KEPALA BADAN PERTANAHAN KOTA TANGERANG**, beralamat di Jl. Perintis Kemerdekaan No. Kapling 5, RT. 007 RW. 003, Babakan, Kecamatan Tangerang – Kota Tangerang, Banten 15111. Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;
3. **NYONYA Hj. MA'WAH**, oleh karena telah meninggal dunia segala perbuatan hukumnya digantikan oleh Para Ahli Warisnya yakni:
 - 3.1 **Hj. SITI MAKIAH BINTI H. ZARKASIH**, umur 52 tahun, agama Islam, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, tempat tinggal di Jl. Garuda No. 57 RT. 006 RW. 006 Kelurahan Batujaya, Kecamatan Batuceper, Kota Tangerang, Provinsi Banten,
 - 3.2 **SITI MUNAWATI BINTI H. ZARKASIH**, NIK 3671015908740003, umur 51 tahun, agama Islam, bertempat tinggal di Jalan Sentosa I Nomor 42 RT. 001 RW. 006 Kelurahan Sukarasa Kecamatan Tangerang Kota Tangerang;
 - 3.3 **H. AHMAD MAROGI BIN H. ZARKASIH**, NIK 367103210369001, umur 56 tahun, agama Islam, bertempat tinggal di Batu Jaya Timur RT. 006 RW. 006 Kelurahan Batu Jaya Kecamatan Batu Ceper Kota Tangerang;
 - 3.4 **M. ZAMRONI BIN H. ZARKASIH**, NIK 3671052007670002, umur 58 tahun, agama Islam, bertempat tinggal di Jl. Puri

Hal. 3 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



Dewata Indah RT. 004 RW. 002 Kelurahan Poris Pelawada
Indah Kecamatan Cipondoh Kota Tangerang;
Selanjutnya Para Ahli Waris Ny. Hj. Ma'wah disebut Turut
Tergugat III;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara;

Telah mendengar keterangan Penggugat dan Tergugat;

Telah memeriksa alat-alat bukti Penggugat dan Tergugat;

DUDUK PERKARA

Bahwa, Penggugat telah mengajukan surat gugatan tertanggal 10
September 2024 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama
Tangerang dengan Register Nomor 2070/Pdt.G/2024/PA.Tng. tanggal 18
September 2024 dengan dalil-dalil gugatan sebagai berikut:

Pendahuluan

1. Bahwa sebelum Penggugat mengajukan gugatannya ini, sebelumnya
Penggugat telah mengajukan gugatannya di Pengadilan Negeri
Tangerang **Nomor 644/Pdt.G/2023/PN.Tng. tanggal 31 Januari
2024, yang berbunyi;**
 - a. Mengabulkan Eksepsi Tergugat;
 - b. Menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang
mengadili perkara ini;
 - c. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini
sejumlah Rp317.000,00 (tiga ratus tujuh belas ribu rupiah);
2. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Tangerang Nomor
670/Pdt.G/2024/PA.Tng. tanggal 12 Agustus 2024, dengan amar
putusan;
Dalam Konvensi
A. Dalam Eksepsi
 1. Mengabulkan eksepsi Para Tergugat.

Hal. 4 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



2. Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*).

B. Dalam Pokok Perkara.

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

Dalam Rekonvensi

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi

- Menghukum Para Penggugat Dalam Konvensi/Para Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp2.579.000,00 (dua juta lima ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah);

Bahwa pertimbangan hukum pada kedua putusan tersebut menjadi salah satu dasar atau alasan yang kuat bagi Penggugat untuk mengajukan gugatannya kembali sebagaimana diuraikan berikut ini;

I. Kedudukan Hukum (*Legal Standing*) Penggugat

Bahwa Penggugat I adalah merupakan perseorangan selaku Pihak Kedua dalam Perjanjian/Kesepakatan/akad tanggal 03 Juni 2021, antara Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. dengan Hetty Sulistyawati (Penggugat);

II. Kedudukan Hukum Para Tergugat Selaku Ahli Waris Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H.

1. Bahwa sesuai dengan Ketentuan Pasal 833 KUHPdata dengan jelas mengatur "*para ahli waris dengan sendirinya karena hukum mendapatkan hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang pewaris*";
2. Bahwa selanjutnya Kompilasi Hukum Islam Pasal 175 ayat (1) mengatur tentang kewajiban ahli waris terhadap Pewaris adalah:

Hal. 5 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



"Mengurus dan Menyelesaikan sampai pemakaman jenazah selesai, Menyelesaikan Baik utang – utang berupa Pengobatan, Perawatan termasuk kewajiban pewaris maupun menagih piutang, Menyelesaikan wasiat pewaris dan membagi harta warisan di antara ahli waris yang berhak".

3. Bahwa ketika almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. meninggal dunia pada tanggal 19 Oktober 2022, meninggalkan seorang istri bernama Dra. Siti Yusroh (Tergugat I) dan anak-anaknya diantaranya Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI sebagaimana di nyatakan dalam **Akta Nikah Nomor 804/II/III/90 Kecamatan Tangerang**, Kabupaten Tangerang dan Kartu Keluarga (KK) Nomor 3671051202090015 atas nama almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H.;
4. Bahwa dengan meninggalnya Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. maka demi hukum dan berdasar pada Perjanjian/akad Penggugat dengan Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H., segala hak dan kewajibanya Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H semasa hidupnya beralih kepada para Tergugat selaku ahli waris sah dari almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H.;
5. Turut Tergugat I merupakan Notaris yang berdomisili di Kota Tangerang yang mencatatkan Perjanjian/akad Kerjasama tanggal 03 Juni 2021 antara Penggugat dengan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H.;
6. Turut Tergugat II adalah Pihak yang mencatatkan dan mengeluarkan Jaminan berupa Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 1038/Kenanga atas nama Nyonya Hajjah Mawah, yang diserahkan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. kepada Penggugat sebagai Jaminan.
7. Turut Tergugat III merupakan nama yang tercatat dalam Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 1038/Kenanga atas nama Nyonya

Hal. 6 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



Hajjah Mawah, yang diserahkan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. Kepada Penggugat sebagai Jaminan.

III. Alasan – Alasan Atau Dasar Gugatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*)

Diajukan Terhadap Para Tergugat Adalah Sebagai Berikut:

A. Hubungan Hukum Dan Akibat Hukum Antara Penggugat Dengan Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H.

1. Bahwa antara almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. dengan Penggugat telah sepakat mengikatkan diri untuk menandatangani Perjanjian/Akad Kerjasama tanggal 03 Juni 2021 yang disaksikan Saksi Djaka Suryadi S.E., M.M. (suami Penggugat), Tergugat I dan Tergugat IV dan telah di-*waarmmerking* dengan Nomor 246/SS-WRK/VI/2021 tanggal 03 Juni 2021 yang dicatatkan Turut Tergugat I;
2. Bahwa Perjanjian Kerjasama Gadai antara Penggugat dengan Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. adalah dalam rangka Usaha Gadai **Syariah** berupa surat-surat yang tertera berikut kontrakan 40 (empat puluh) pintu dengan nilai gadai Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
3. Bahwa kesepakatan bersama, antara Penggugat dengan Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H., untuk jangka waktu perjanjian/akad sebagaimana tercantum dalam perjanjian/ akad berlaku sejak ditandatangani hingga dinyatakan berakhirnya perjanjian sesuai dengan kesepakatan para pihak untuk mengakhiri;
4. Bahwa awal sebelum adanya penandatanganan perjanjian/akad kerjasama antara Penggugat dengan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H., awalnya almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. menawarkan kerjasama/ akad Pengelolaan Kontrakan kepada Penggugat. Kondisi Penggugat yang tidak memahami masalah pengelolaan kontrakan dinyakinkan oleh almarhum Drs. H. Alfi

Hal. 7 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



Syahrin, S.H. dengan memperlihatkan deretan kontrakan miliknya yang terdapat di beberapa lokasi;

5. Bahwa akibat adanya kesepakatan penandatanganan perjanjian/akad tersebut, Penggugat telah melakukan kewajibannya sesuai dengan kesepakatan untuk menyetorkan modal pembangunan kontrakan kepada almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. dengan total keseluruhan sebesar **Rp640.000.000,00** (*enam ratus empat puluh juta rupiah*) sesuai dengan bukti transfer dan kwitansi, dengan rincian pembayaran berikut:
 - Tanggal 24 Maret 2021 sebesar Rp100.000.000,00;
 - Tanggal 25 Maret 2021 sebesar Rp200.000.000,00;
 - Tanggal 01 April 2021 sebesar Rp150.000.000,00;
 - Tanggal 02 April 2021 sebesar Rp150.000.000,00;
 - Tanggal 24 Agustus 2022 sebesar Rp15.000.000,00;
 - Tanggal 12 September 2022 sebesar Rp5.000.000,00;
 - Tanggal 28 September 2022 sebesar Rp5.000.000,00;
 - Tanggal 30 September 2022 sebesar Rp15.000.000,00;
6. Bahwa sebagai jaminan/akad uang yang telah disetorkan oleh Penggugat, almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. menyerahkan jaminan berupa:
 - Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 1038/Kenanga atas nama Nyonya Hajjah Mawah;
 - Asli Akta Jual Beli Nomor 2539/JB/AGR/1990 atas tanah dengan Persil No.88 D V, Kohir No. 330 seluas 965 M², **namun dengan alasan untuk meningkatkan hak menjadi sertifikat ditukar** dengan fotocopy Akta Jual Beli Nomor 733/2013 atas tanah Persil Nomor 57 Blok 003, Kohir C. 1419/SPPT: 0223;
7. Bahwa dengan adanya kesepakatan antara Penggugat dengan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. sebagaimana terdapat pada Pasal 3 Perjanjian, maka Penggugat berhak mendapatkan hasil

Hal. 8 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



sewa dari 40 pintu kontrakan yakni sebesar Rp24.000.000,00 (*dua puluh empat juta rupiah*) setiap bulannya terhitung sejak tanggal 03 Juni 2021, yakni sejak penandatanganan perjanjian hingga saat ini, namun dalam pelaksanaannya almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. semasa hidupnya tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan kesepakatan untuk memberikan Rp24.000.000,00 (*dua puluh empat juta rupiah*) setiap bulannya kepada Penggugat;

8. Bahwa terhitung sejak Penandatanganan Perjanjian/akad antara almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. dengan Penggugat pada tanggal 03 Juni 2021 hingga tanggal gugatan ini, total kewajiban almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. kepada Penggugat atas pembagian hasil kontrakan yang seharusnya diterima Penggugat adalah 38 bulan x Rp24.000.000,00 dengan total keseluruhan **sebesar Rp912.000.000,00 (*sembilan ratus dua belas juta rupiah*)**, namun dalam pelaksanaannya semasa hidupnya almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. hanya memberikan hak Penggugat dengan cara mencicil dengan total keseluruhan **sebesar Rp225.200.000,00 (*dua ratus dua puluh lima juta dua ratus ribu rupiah*)**, dengan rincian berikut:

- Transfer tanggal 05 Mei 2021 sebesar Rp5.000.000,00;
- Transfer tanggal 20 Mei 2021 sebesar Rp2.000.000,00;
- Transfer tanggal 02 Juni 2021 sebesar Rp5.000.000,00;
- Transfer tanggal 07 Juni 2021 sebesar Rp 3.000.000,00;
- Transfer tanggal 14 Juni 2021 sebesar Rp3.000.000,00;
- Transfer tanggal 18 Juni 2021 sebesar Rp3.000.000,00;
- Transfer tanggal 21 Juni 2021 sebesar Rp1.000.000,00;
- Transfer tanggal 28 Juni 2021 sebesar Rp1.000.000,00;
- Transfer tanggal 09 Juli 2021 sebesar Rp5.000.000,00;
- Transfer tanggal 14 Juli 2021 sebesar Rp4.000.000,00;

Hal. 9 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Transfer tanggal 06 Agustus 2021 sebesar Rp3.000. 000,00;
- Transfer tanggal 10 Agustus 2021 sebesar Rp5.000. 000,00;
- Transfer tanggal 20 Agustus 2021 sebesar Rp4.000. 000,00
- Transfer tanggal 30 Agustus 2021 sebesar Rp4.000. 000,00;
- Transfer tanggal 2 September 2021 sebesar Rp4.000. 000,00;
- Transfer tanggal 07 September 2021 sebesar Rp2.000. 000,00;
- Transfer tanggal 09 September 2021 sebesar Rp1.500. 000,00;
- Transfer tanggal 10 September 2021 sebesar Rp4.000.000,00;
- Transfer tanggal 20 September 2021 sebesar Rp4.000.000,00;
- Transfer tanggal 25 September 2021 sebesar Rp4.000.000,00;
- Transfer tanggal 04 Oktober 2021 sebesar Rp3.000.000,00;
- Transfer tanggal 11 Oktober 2021 sebesar Rp5.000. 000,00;
- Transfer tanggal 15 Oktober 2021 sebesar Rp4.000. 000,00;
- Transfer tanggal 18 Oktober 2021 sebesar Rp3.000. 000,00;
- Transfer tanggal 26 Oktober 2021 sebesar Rp3.000. 000,00;
- Transfer tanggal 01 Nopember 2021 sebesar Rp4.000. 000,00;
- Transfer tanggal 09 Nopember 2021 sebesar Rp3.000.000,00
- Transfer tanggal 12 Nopember 2021 sebesar Rp2.000.000,00;
- Transfer tanggal 16 Nopember 2021 sebesar Rp2.000.000,00;
- Transfer tanggal 21 Nopember 2021 sebesar Rp5.000.000,00;
- Transfer tanggal 26 Nopember 2021 sebesar Rp2.000.000,00;
- Transfer tanggal 30 Nopember 2021 sebesar Rp2.000.000,00;
- Transfer tanggal 6 Desember 2021 sebesar Rp3.000.000,00;
- Transfer tanggal 11 Desember 2021 sebesar Rp2.000.000,00;
- Transfer tanggal 13 Desember 2021 sebesar Rp2.000.000,00;
- Transfer tanggal 19 Desember 2021 sebesar Rp2.000.000,00;
- Transfer tanggal 21 Desember 2021 sebesar Rp1.500.000,00;
- Transfer tanggal 25 Desember 2021 sebesar Rp1.500.000,00;
- Transfer tanggal 28 Desember 2021 sebesar Rp1.500.000,00;
- Transfer tanggal 01 Januari 2022 sebesar Rp1.500.000,00;

Hal. 10 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.

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)



- Transfer tanggal 03 Januari 2022 sebesar Rp1.500.000,00;
- Transfer tanggal 05 Januari 2022 sebesar Rp1.500.000,00;
- Transfer tanggal 08 Januari 2022 sebesar Rp1.500.000,00;
- Transfer tanggal 10 Januari 2022 sebesar Rp2.500.000,00;
- Transfer tanggal 15 Januari 2022 sebesar Rp1.500.000,00;
- Transfer tanggal 17 Januari 2022 sebesar Rp1.500.000,00;
- Transfer tanggal 22 Januari 2022 sebesar Rp1.500.000,00;
- Transfer tanggal 24 Januari 2022 sebesar Rp1.500.000,00;
- Transfer tanggal 30 Januari 2022 sebesar Rp1.500.000,00;
- Transfer tanggal 01 Februari 2022 sebesar Rp1.500.000,00;
- Transfer tanggal 05 Februari 2022 sebesar Rp1.500.000,00;
- Transfer tanggal 08 Februari 2022 sebesar Rp1.500.000,00;
- Transfer tanggal 12 Februari 2022 sebesar Rp1.500.000,00;
- Transfer tanggal 14 Februari 2022 sebesar Rp1.500.000,00;
- Transfer tanggal 19 Februari 2022 sebesar Rp2.000.000,00;
- Transfer tanggal 21 Februari 2022 sebesar Rp1.500.000,00;
- Transfer tanggal 28 Februari 2022 sebesar Rp1.500.000,00;
- Transfer tanggal 05 Maret 2022 sebesar Rp1.600.000,00;
- Transfer tanggal 05 Maret 2022 sebesar Rp5.000.000,00;
- Transfer tanggal 07 Maret 2022 sebesar Rp1.500.000,00;
- Transfer tanggal 08 Maret 2022 sebesar Rp1.500.000,00;
- Transfer tanggal 10 Maret 2022 sebesar Rp2.400.000,00;
- Transfer tanggal 12 Maret 2022 sebesar Rp1.500.000,00;
- Transfer tanggal 14 Maret 2022 sebesar Rp1.500.000,00;
- Transfer tanggal 19 Maret 2022 sebesar Rp2.000.000,00;
- Transfer tanggal 21 Maret 2022 sebesar Rp2.000.000,00;
- Transfer tanggal 26 Maret 2022 sebesar Rp2.000.000,00;
- Transfer tanggal 28 Maret 2022 sebesar Rp2.000.000,00;
- Transfer tanggal 02 April 2022 sebesar Rp1.500.000,00;
- Transfer tanggal 04 April 2022 sebesar Rp1.500.000,00;

Hal. 11 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



- Transfer tanggal 11 April 2022 sebesar Rp1.500.000,00;
- Transfer tanggal 18 April 2022 sebesar Rp2.000.000,00;
- Transfer tanggal 19 April 2022 sebesar Rp1.500.000,00;
- Transfer tanggal 27 April 2022 sebesar Rp1.200.000,00;
- Transfer tanggal 14 Mei 2022 sebesar Rp2.000.000,00;
- Transfer tanggal 18 Mei 2022 sebesar Rp1.800.000,00;
- Transfer tanggal 21 Mei 2022 sebesar Rp2.000.000,00;
- Transfer tanggal 23 Mei 2022 sebesar Rp1.500.000,00;
- Transfer tanggal 29 Mei 2022 sebesar Rp1.500.000,00;
- Transfer tanggal 02 Juni 2022 sebesar Rp1.500.000,00;
- Transfer tanggal 04 Juni 2022 sebesar Rp1.500.000,00;
- Transfer tanggal 06 Juni 2022 sebesar Rp1.500.000,00;
- Transfer tanggal 11 Juni 2022 sebesar Rp1.500.000,00;
- Transfer tanggal 14 Juni 2022 sebesar Rp1.500.000,00;
- Transfer tanggal 08 Agustus 2022 sebesar Rp1.500.000,00;
- Transfer tanggal 13 Agustus 2022 sebesar Rp1.500.000,00;
- Transfer tanggal 15 Agustus 2022 sebesar Rp1.500.000,00;
- Transfer tanggal 20 Agustus 2022 sebesar Rp2.000.000,00;
- Transfer tanggal 23 Agustus 2022 sebesar Rp1.500.000,00;
- Transfer tanggal 27 Agustus 2022 sebesar Rp1.500.000,00;
- Transfer tanggal 29 Agustus 2022 sebesar Rp1.500.000,00;
- Transfer tanggal 03 September 2022 sebesar Rp2.000.000,00;
- Transfer tanggal 05 September 2022 sebesar Rp1.500.000,00;
- Transfer tanggal 11 September 2022 sebesar Rp1.500.000,00;
- Transfer tanggal 13 September 2022 sebesar Rp1.500.000,00;
- Transfer tanggal 17 September 2022 sebesar Rp1.500.000,00;
- Transfer tanggal 19 September 2022 sebesar Rp1.200.000,00;
- Transfer tanggal 24 September 2022 sebesar Rp1.500.000,00;
- Transfer tanggal 24 September 2022 sebesar Rp1.500.000,00;
- Transfer tanggal 26 September 2022 sebesar Rp1.500.000,00;

Hal. 12 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



- Transfer tanggal 05 Oktober 2022 sebesar Rp3.000.000,00;
- Transfer tanggal 09 Oktober 2022 sebesar Rp1.500.000,00;
- Transfer tanggal 13 Oktober 2022 sebesar Rp1.500.000,00;
- Transfer tanggal 15 Oktober 2022 sebesar Rp1.500.000,00;

Total: Rp225.200.000,00 (dua ratus duapuluh lima juta dua ratus ribu rupiah);

9. Bahwa dengan demikian maka total hak Penggugat yang belum diberikan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. hingga diajukannya gugatan ini adalah **sebesar Rp686.000.000,00 (enam ratus delapan puluh enam juta rupiah);**
10. Bahwa kesepakatan bersama dalam perjanjian/akad antara almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. dengan Penggugat sebagaimana terdapat pada Pasal 6 menyatakan: "dalam hal pihak pertama atau pihak kedua dinyatakan meninggal dunia atau cacat permanen, maka ahli waris dinyatakan bersedia melanjutkan isi perjanjian". Dalam hal almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. telah meninggal dunia, maka untuk melanjutkan hak dan kewajiban beralih kepada Para Tergugat selaku Ahli waris almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H.;
11. Bahwa dalam hal hak Penggugat atas hasil sewa dari 40 Pintu Kontrakan sebesar Rp686.000.000,00 (*enam ratus delapan puluh enam juta rupiah*). yang belum dipenuhi almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. sesuai dengan kesepakatan, maka menjadi kewajiban hukum para Tergugat memenuhi hak Penggugat atas bagi hasil 40 kontrakan sebesar Rp353.000.000,00 (*tiga ratus lima puluh tiga juta rupiah*);

IV. Sahnya Perjanjian/Akad Kerjasama Antara Penggugat Dengan Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H.

1. Sebagaimana menurut etimologi Wabbah al-Zuhaili, akad berarti "ikatan antara perkara dua perkara, baik ikatan secara nyata maupun secara maknawi, dari satu segi maupun dua segi".

Hal. 13 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



Sedangkan sebagai suatu Istilah Hukum Islam, definisi yang diberikan untuk akad adalah pertemuan ijab dan qabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu ikatan hukum pada objeknya.

2. Bahwa selanjutnya Pasal 1320 KUHPdata menyatakan:

“Perjanjian/akad dianggap sah dan mengikat para pihak jika memenuhi 4 (empat) syarat yaitu:

a. *Sepakat Kedua Belah Pihak untuk mengikatkan diri dalam suatu Perjanjian.*

- Bahwa antara almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. dengan Penggugat telah sepakat mengikatkan diri untuk menandatangani Perjanjian Kerjasama tanggal 03 Juni 2021 yang disaksikan Saksi Djaka Suryadi S.E., M.M., Tergugat I dan Tergugat IV dan telah di-*waarmerking* dengan Nomor 246/SS-WRK/VI/2021 tanggal 03 Juni 2021 oleh Turut Tergugat I;

b. *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan*

Bahwa dalam konteks kecakapan didalam membuat perjanjian antara almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. dengan Penggugat dianggap sah menurut hukum karena dilakukan oleh orang dewasa dan tidak dalam pengampuan;

c. *Suatu Pokok Persoalan Tertentu*

Adanya kesepakatan untuk mengikatkan diri antara Penggugat dengan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. dalam Perjanjian Kerjasama tanggal 03 Juni 2021 yang disaksikan saksi Djaka Suryadi S.E., M.M, Tergugat I dan Tergugat IV dan telah di *Waarmerking* dengan Nomor 246/SS-WRK/VI/2021 tanggal 03 Juni 2021 oleh Turut Tergugat I;

d. *Sesuatu Sebab Yang Tidak Terlarang*

Bahwa adanya kesepakatan untuk mengikatkan diri dalam suatu perjanjian Kerjasama antara Penggugat dengan almarhum Drs.

Hal. 14 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



H. Alfi Syahrin, S.H. adalah sesuatu yang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan maupun ketertiban umum. Kerjasama dalam bentuk Perbuatan/Pembangunan Kontrakan adalah merupakan sesuatu yang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan maupun ketertiban umum;

3. Bahwa adanya kesepakatan untuk mengikat diri dalam suatu perjanjian antara Penggugat dengan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. menjadi undang-undang bagi mereka untuk menentukan hak-hak dan kewajiban masing-masing Pihak, bahwa Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara;

"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".

4. Bahwa dengan demikian, dengan jelas dan terang menurut hukum, tindakan Penggugat dengan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. untuk mengikat diri dalam suatu perjanjian baik secara lisan maupun tertulis dan sah dan menjadi undang –undang bagi para pihak;

V. Perjanjian Kerjasama Antara Penggugat Dengan Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. Dinyatakan Telah Berakhir

Dalam kesempatan ini Penggugat juga memohon kepada Ketua Pengadilan Agama Tangerang c.q. Majelis Hakim Yang Mulia untuk berkenan untuk menyatakan Perjanjian Kerjasama antara Para Penggugat almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. telah berakhir adalah dengan alasan sebagai berikut:

1. Di dalam isi Perjanjian/Akad antara Penggugat dengan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. tidak tercantumkan jangka waktu berakhirnya Perjanjian Kerjasama, dengan demikian membutuhkan adanya Putusan Pengadilan untuk menyatakan mengakhiri perjanjian tersebut.

Hal. 15 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



2. Bahwa salah satu hal utama yang mendasari perjanjian/akad antara Penggugat dengan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. dinyatakan harus berakhir adalah dengan alasan karena almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. telah dinyatakan meninggal dunia tanggal 19 Oktober 2022.
3. Bahwa berdasarkan uraian pada bagian awal, sejak awal perjanjian dan kesepakatan antara almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. dengan Penggugat dan sejak almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. masih hidup terbukti tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana dengan isi perjanjian/akad dan kesepakatan yang telah disepakati bersama dengan Penggugat.
4. Bahwa setelah almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. meninggal dunia pada tanggal 19 Oktober 2022, Penggugat telah berusaha untuk menjalin komunikasi dengan Para Tergugat untuk menagih kewajiban almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H., namun tidak pernah mendapatkan tanggapan atau respon yang baik dari para Tergugat selaku Ahli waris Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. untuk menyelesaikan seluruh kewajiban almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. kepada Penggugat.
5. Bahwa Penggugat juga sudah beberapa kali mendatangi rumah almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. yang berada di Jl. K.H. Hasyim Ashari, RT. 005 RW. 001, Kelurahan Kenanga, Cipondoh, Kota Tangerang – Banten dengan tujuan membicarakan penyelesaian kewajiban almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. kepada Penggugat, namun hingga gugatan ini diajukan tidak mendapatkan respon dari para Tergugat.
6. Bahwa yang diterima oleh Penggugat dari Para Tergugat bukan penyelesaian atau pemenuhan hak dari para Tergugat selaku Ahli waris almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H., namun permintaan tertulis untuk mengembalikan jaminan melalui dari Kantor Hukum

Hal. 16 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



kuasa Para Tergugat (M.Z. Al-Faqih & Partners) tanggal 10 Januari 2023, bahkan yang lebih ironi lagi ketika para Tergugat melalui kuasa hukumnya mengancam akan melaporkan Penggugat kepada Kepolisian dengan dugaan melakukan tindak Pidana Pengelapan.

7. Bahwa Penggugat melalui Surat Nomor 041/Per-01/RIP/V/2023 tertanggal 24 Mei 2023 dan Surat Nomor 045/Per-03/RIP/V/2023 tanggal 06 Juni 2023 dari Kantor Kuasa Hukum Penggugat telah mengingatkan Para Tergugat selaku ahli waris almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. untuk segera memenuhi kewajiban almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. kepada Penggugat, namun hingga gugatan ini diajukan tidak mendapatkan respon dari Para Tergugat.
8. Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebelumnya menjadi bukti yang kuat dan cukup beralasan bagi yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa gugatan ini untuk berkenan menyatakan Perjanjian/akad antara Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H., dengan Penggugat telah berakhir. Untuk selanjutnya memerintahkan Para Tergugat untuk memenuhi kewajiban almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H., kepada Penggugat sesuai dengan perjanjian/akad yang ditandatangani sebelumnya, sekaligus memerintahkan para Tergugat untuk mengembalikan uang modal yang telah diterima almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. sebelumnya.

VI. Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. Telah Terbukti Secara Menyakinkan Ingkar Janji (*wanprestasi*)

Teori Wanprestasi Menurut Hukum Islam;

Kesalahan dalam fiqh disebut *at ta'addi*, yaitu suatu sikap (berbuat atau tidak berbuat) yang tidak diizinkan oleh syarah. Artinya suatu sikap yang bertentangan dengan hak dan kewajiban. Dalam hal akad yang sudah tercipta secara sah menurut ketentuan hukum tidak

Hal. 17 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



sebagaimana mestinya, maka terjadilah kesalahan di pihak debitur yang menyebabkan wanprestasi.

Pada dasarnya sebagaimana yang sudah dijelaskan dalam teori dalam fiqh Islam, agar sesuatu perbuatan dapat dinyatakan sebagai perbuatan wanprestasi, maka hal tersebut harus memenuhi tiga rukun, yaitu adanya kesalahan, adanya kerugian dan adanya kausitas antara kesalahan dan kerugian.

Menurut Pasal 1238 KUHPerdata menyatakan;

"Si berutang (debitur) adalah lalai, apabila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang telah ditentukan atau disepakati"

1. Bahwa almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. terbukti secara menyakinkan telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) karena tidak memenuhi kewajibannya terhadap Penggugat yaitu hasil sewa dari 40 Pintu Kontrakan sebesar Rp24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah) setiap bulannya dengan total keseluruhan Rp686.000.000,00 (enam ratus delapan puluh enam juta rupiah) terhitung sejak Penandatanganan Perjanjian Kerjasama hingga tanggal gugatan ini diajukan.
2. Bahwa Para Penggugat telah berusaha melakukan teguran melalui Surat Nomor 041/Per-01/RIP/V/2023 tertanggal 24 Mei 2023 dan Surat Nomor 045/Per-03/RIP/V/2023 tanggal 06 Juni 2023 dari Kantor Kuasa Hukum Para Penggugat, mengingatkan Para Tergugat selaku ahli waris almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. untuk segera memenuhi kewajiban almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. kepada Penggugat, namun hingga gugatan ini diajukan tidak mendapatkan respon sama sekali.

Hal. 18 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



VII. Kerugian Yang Dialami Penggugat Akibat Tindakan Ingkar Janji (Wanprestasi) almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H.

Akibat tindakan ingkar janji (*wanprestasi*) almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H., Penggugat mengalami kerugian materiil dan kerugian Immateriil sebagaimana diuraikan berikut ini;

Kerugian Materiil

a. Kerugian Materiil yang dialami oleh Penggugat akibat tindakan ingkar janji (*wanprestasi*) almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H.

sebesar Rp350.000.000,00 (*tiga ratus lima puluh juta rupiah*)

- Angsuran Tunggalan Penggugat tahun 2021 sebesar Rp20.000.000,00 (*dua puluh juta rupiah*) kepada Koperasi Karyawan PT. Angkasa Pura II Satya Ardhia selaku pemberi pinjaman modal Penggugat yang diberikan kepada almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. sebagaimana dibuktikan kwitansi pembayaran Nomor 2901/KB/19/2021 tanggal 24 Nopember 2021;
- Angsuran Tunggalan Penggugat tahun 2022 sebesar Rp30.000.000,00 (*tiga puluh juta rupiah*) kepada Koperasi Karyawan PT. Angkasa Pura II Satya Ardhia selaku pemberi pinjaman modal Penggugat yang diberikan kepada almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. sebagaimana dibuktikan kwitansi pembayaran Nomor 161/KB/1919/2022.
- Biaya Pengacara dalam memperjuangkan hak Penggugat melalui gugatan sebesar Rp300.000.000,00 (*tiga ratus juta rupiah*).

Kerugian Immateriil

Kerugian Immateriil yang dialami oleh Penggugat akibat tindakan lalai atau ingkar janji (*wanprestasi*) almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H, yakni;

Hal. 19 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



Biaya Pengobatan dan Pasang Ring Penggugat I di Rumah Sakit Siloam Hospitals sebesar Rp114.575.000,00 (*seratus empat belas juta lima ratus tujuh puluh lima ribu rupiah*), sebagaimana dibuktikan Invoice Nomor IIV2305230039 tanggal 23 Mei 2023.

VIII. Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*)

Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan Penggugat dan adanya kepastian hukum, keadilan atas gugatan Penggugat dan gugatan ini tidak sia-sia (*Illusoir*), maka dengan ini memohon kepada majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk berkenan dapat meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap Objek Jaminan Perjanjian/Akad Kejasama tanggal 03 Juni 2021, antara Penggugat I dengan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H, berupa;

- Sebidang tanah dan Bangunan yang terletak di RT. 005 RW. 001 Gang Kemandoran, Kelurahan Kenanga, Kecamatan Cipondoh – Kota Tangerang berdasarkan Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 1038/Kenanga atas nama Nyonya Hajjah Mawah seluas 953 M² (sembilan ratus lima puluh tiga meter persegi).
- Sebidang tanah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2539/JB/AGR/1990 atas tanah dengan Persil Nomor 88 D V, Kohir No. 330 seluas 965 M², terletak di RT. 004 RW. 001 Gang Salem (dekat TK Alfaizun), Kelurahan Serpong, Kecamatan Serpong – Tangerang Selatan.
- Sebidang tanah yang terletak di RT. 001 RW. 003, Kelurahan Kenanga, Kecamatan Cipondoh – Kota Tangerang berdasarkan, Akta Jual Beli Nomor 733/2013 atas tanah Persil No. 57 Blok 003, Kohir C. 1419/SPPT 0223.

Bahwa Penggugat memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berkenan untuk menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*)

Hal. 20 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan perkara *a quo*.

Bahwa, gugatan ini diajukan berdasarkan pada "*Adanya surat yang sah*" dan "*Suatu tulisan yang menurut peraturan tentang hal itu boleh diterima sebagai bukti*" sebagaimana dimaksud Pasal 180 HIR, oleh karena itu telah sah secara hukum untuk dikabulkannya gugatan ini dengan pelaksanaan putusan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada Bantahan, Banding, Kasasi ataupun upaya-upaya hukum lainnya.

Permohonan/Petitum

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas serta fakta-fakta maupun bukti-bukti yang ada, maka dengan ini kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

Primer:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini.
3. Menyatakan sah dan mengikat perjanjian/akad kerjasama tanggal 03 Juni 2021 antara Penggugat I dengan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. yang disaksikan Saksi Djaka Suryadi S.E., M.M., Tergugat I dan Tergugat IV dan telah di-*waarmerking* dengan Nomor 246/SS-WRK/VI/2021 tanggal 03 Juni 2021 di Kantor Notaris Surjani Raden, S.H., M.Kn.;
4. Menyatakan karena hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI merupakan pihak yang sah dan berhak bertindak untuk atas nama almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H.;
5. Menyatakan Perjanjian Kerjasama tanggal 03 Juni 2021 antara Penggugat dengan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. yang

Hal. 21 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



disaksikan Saksi Djaka Suryadi S.E., M.M., Tergugat I dan Tergugat IV dan telah di *Waarmerking* dengan Nomor 246/SS-WRK/VI/2021 tanggal 03 Juni 2021 di Kantor Notaris Surjani Raden, S.H., M.Kn. berakhir dengan segala akibatnya:

6. Menyatakan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. telah lalai atau Ingkar Janji (*wanprestasi*) karena tidak memenuhi hak Penggugat.
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat IV selaku ahli waris almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H., untuk memberikan dan memenuhi hak-hak Penggugat, berupa:
 - Modal Penggugat sebesar Rp640.000.000,00 (*enam ratus empat puluh juta rupiah*);
 - Hak Penggugat berupa sisa hasil sewa dari 40 (*empat puluh*) pintu kontrakan selama 38 bulan *terhitung* sejak Penandatanganan Perjanjian/Akad hingga gugatan ini diajukan sebesar Rp686.000.000,00 (*enam ratus delapan puluh enam juta rupiah*).
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI, secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Materiil dan Kerugian Immateriil Penggugat:

Kerugian Materiil

Kerugian Materiil yang dialami oleh Penggugat akibat tindakan ingkar janji (*Wanprestasi*) almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. berupa;

- Angsuran Tunggalan Penggugat tahun 2021 sebesar Rp20.000.000,00 (*dua puluh juta rupiah*) kepada Koperasi Karyawan PT. Angkasa Pura II Satya Ardhia selaku pemberi pinjaman modal Penggugat yang diberikan kepada almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. sebagaimana dibuktikan kwitansi pembayaran Nomor 2901/KB/19/2021 tanggal 24 Nopember 2021.
- Angsuran Tunggalan Penggugat tahun 2022 sebesar Rp 30.000.000,00 (*tiga puluh juta rupiah*) kepada Koperasi Karyawan PT. Angkasa Pura II Satya Ardhia selaku pemberi pinjaman modal

Hal. 22 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



Penggugat I yang diberikan kepada almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. sebagaimana dibuktikan kwitansi pembayaran Nomor 161/KB/1919/2022.

- Biaya Pengacara dalam memperjuangkan hak Penggugat melalui gugatan sebesar Rp300.000.000,00 (*tiga ratus juta rupiah*).

Kerugian Immateriil

Kerugian Immateriil yang dialami oleh Penggugat I akibat tindakan lalai atau ingkar janji (*wanprestasi*) almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H.;

Biaya Pengobatan dan Pasang Ring Penggugat di Rumah Sakit Siloam Hospitals sebesar Rp114.575.000,00 (*seratus empat belas juta lima ratus tujuh puluh lima ribu rupiah*).

9. Meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap objek jaminan Perjanjian Kejasama tanggal 03 Juni 2021, antara Penggugat dengan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H, berupa;

- Sebidang tanah dan Bangunan yang terletak di RT. 005 RW. 001 Gang Kemandoran, Kelurahan Kenanga, Kecamatan Cipondoh – Kota Tangerang berdasarkan Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 1038/Kenanga atas nama Nyonya Hajjah Mawah dengan luas 953 M².
- Sebidang tanah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2539/JB/AGR/1990 atas tanah dengan Persil No.88 D V, Kohir No. 330 seluas 965 M², yang terletak di RT. 004 RW. 001 Gang Salem (dekat TK Alfaizun), Kelurahan Serpong, Kecamatan Serpong – Tangerang Selatan.
- Sebidang tanah yang terletak di RT. 001 RW. 003, Kelurahan Kenanga, Kecamatan Cipondoh – Kota Tangerang berdasarkan, Akta Jual Beli Nomor 733/2013 atas tanah Persil No. 57 Blok 003, Kohir C. 1419/SPPT 0223.

Hal. 23 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI untuk segera dan seketika menyerahkan tanah dan bangunan yang merupakan objek jaminan perjanjian antara Penggugat dengan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H., dalam hal Para Tergugat tidak melaksanakan isi putusan ini, antara lain:

- Tanah dan Bangunan yang terletak di RT. 005 RW. 001 Gang Kemandoran, Kelurahan Kenanga, Kecamatan Cipondoh – Kota Tangerang berdasarkan Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 1038/Kenanga atas nama Nyonya Hajjah Mawah sebesar 953 M² (sembilan ratus limapuluh tiga meter persegi).
- Sebidang tanah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2539/JB/AGR/1990 atas tanah dengan Persil No.88 D V, Kohir No. 330 seluas 965 M², yang terletak di RT. 004 RW. 001 Gang Salem (dekat TK Alfaizun), Kelurahan Serpong, Kecamatan Serpong – Tangerang Selatan.
- Sebidang tanah yang terletak di RT. 001 RW. 003, Kelurahan Kenanga, Kecamatan Cipondoh – Kota Tangerang berdasarkan, Akta Jual Beli Nomor 733/2013 atas tanah Persil Nomor 57 Blok 003, Kohir C. 1419/SPPT: 0223.

11. Menyatakan Penggugat berhak atas objek jaminan perjanjian dalam hal para Tergugat tidak melaksanakan isi putusan ini;

12. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan perkara *a quo*;

13. Menyatakan Putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya verzet, banding dan kasasi;

14. Membebaskan biaya perkara kepada Para Tergugat;

Subsider

Hal. 24 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



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

Bahwa pada hari dan tanggal sidang yang telah ditetapkan, Penggugat dengan diwakili oleh kuasa hukumnya telah hadir di persidangan demikian pula Tergugat I, Tergugat II sampai dengan Tergugat VI dengan diwakili kuasanya hadir di persidangan namun Kuasa Hukum Para Tergugat baru hadir pada sidang dengan acara pembuktian Penggugat, sehingga kehilangan haknya untuk mengajukan jawaban;

Bahwa pada hari dan tanggal sidang yang telah ditetapkan, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak datang menghadap di persidangan dan tidak pula mengirimkan orang lain atau wakilnya yang sah dan berdasarkan surat panggilan (relas) Nomor 2070/Pdt.G/2024/PA.Tng. yang dibacakan di persidangan, ternyata Turut Tergugat I tidak bertempat tinggal pada alamat yang tertera di dalam surat gugatan dan sementara Turut Tergugat III tidak diketahui tempat tinggal di seluruh wilayah Republik Indonesia oleh karenanya sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2023 selanjutnya dilakukan dengan pemanggilan umum yaitu diumumkan pada surat kabar/mas media "*Media Indonesia*" namun ternyata Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III tetap tidak hadir di persidangan dan ternyata ketidakhadiran Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III tersebut tidak disebabkan alasan yang sah menurut hukum;

Bahwa pada sidang dengan agenda pembuktian baru diketahui jika Turut Tergugat III telah meninggal dunia dan semakin jelas ketika Kuasa Tergugat menghadirkan salah seorang saudara kandung Tergugat I yang menjelaskan Turut Tergugat III adalah ibu kandungnya dan juga ibu kandung Tergugat I dan saat ini telah meninggal dunia, selanjutnya untuk mewakili kepentingan Turut Tergugat III, para ahli warisnya yakni anak-anak Tergugat III telah dipanggil ke ruang

Hal. 25 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



persidangan, dan salah seorang dari ahli warisnya tersebut bernama Hj. Siti Makiah binti H. Zarkasih hadir di persidangan;

Bahwa, Majelis Hakim telah berusaha menasehati Penggugat dan Para Tergugat agar Penggugat dan Para Tergugat dapat menyelesaikan sengketa *a quo* melalui jalan musyawarah untuk mufakat dengan Tergugat sesuai dengan Pasal 130 HIR, akan tetapi upaya Majelis Hakim tidak berhasil, pihak Penggugat tetap ingin melanjutkan pemeriksaan gugatan perkara ini;

Bahwa untuk memaksimalkan usaha perdamaian, para pihak telah pula diperintahkan untuk menempuh mediasi yang Mediatornya telah disepakati oleh kedua belah pihak dalam persidangan adalah Mediator yang bertugas di Pengadilan Agama Tangerang, sehingga oleh karenanya Majelis Hakim telah menunjuk Dr. (c) Shofa Fathiyah, S.Sy., untuk menjadi Mediator dalam perkara ini, namun demikian Mediator dalam laporannya tertanggal 10 Desember 2024 menyatakan mediasi tidak berhasil mencapai kesepakatan damai;

Menimbang, bahwa telah pula dilakukan mediasi secara sukarela yang terlaksana atas permintaan Penggugat dan Para Tergugat di tanggal 22 April 2025 dan 14 Mei 2025 yang dipimpin oleh Mediator Hakim, Khalid Gailea, S.H., M.H., namun hasil mediasi tersebut belum mencapai kesepakatan damai;

Bahwa, terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat tidak memberikan jawaban karena hadir di persidangan ketika agenda persidangan memasuki tahap pembuktian;

Bahwa, Penggugat untuk membuktikan dalil-dalilnya, telah mengajukan bukti-bukti berupa:

A. Surat:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3671054605700006 atas nama Hj. Siti Yusroh, telah bermeterai cukup dan di-nazegeling, yang oleh Ketua Majelis tidak dapat dicocokkan dengan aslinya,

Hal. 26 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



- diberi tanggal, diberi tanda P.1 dan diparaf;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 367105040860004 atas nama Drs. H. Alfi Syahrin S.H., telah bermeterai cukup dan di-*nazegeling*, yang oleh Ketua Majelis tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, diberi tanggal, diberi tanda P.2 dan diparaf;
 3. Fotokopi Akta Nikah antara Alfi Syahrin, S.H. Dengan Siti Yusroh, dicatat dan diterbitkan oleh Pengawai Pencatat Nikah KUA Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, Provinsi Banten, telah bermeterai cukup dan di-*nazegeling*, yang oleh Ketua Majelis tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, diberi tanggal, diberi tanda P.3-A dan diparaf;
 4. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 3671051202090015, dikeluarkan tanggal 12 Februari 2009 oleh Camat Cipondoh, Kota Tangerang, Provinis Banten, telah bermeterai cukup dan di-*nazegeling*, yang oleh Ketua Majelis tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, diberi tanggal, diberi tanda P.3-B dan diparaf;
 5. Fotokopi Surat Perjanjian Kerjasama Gadai antara Drs. H. Alfi Syahrin, S.H., dengan Hetty Sulistyawati, tanggal 03 Juni 2021, telah di-*waarmerking* Nomor 246/55-WRK/VI/2021, oleh Susanty Surjani Raden, S.H., M.Kn. pada 03 Juni 2021, yang oleh Ketua Majelis telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, diberi tanggal, diberi tanda P.4 dan diparaf;
 6. Fotokopi Kuitansi Pembayaran Modal Pembuatan Kontrakan, tanggal 01 Februari 2022, sejumlah Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah), yang oleh Ketua Majelis telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, diberi tanggal, diberi tanda P.5-A dan diparaf;
 7. Fotokopi Kuitansi Pembayaran Modal Usaha, 02 April 2021 sejumlah Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah), yang oleh Ketua Majelis telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok,

Hal. 27 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



- diberi tanggal, diberi tanda P.5-B dan diparaf;
8. Fotokopi Kuitansi Pembayaran Modal Usaha Kontrakan, tanggal 25 Maret 2021, sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), yang oleh Ketua Majelis telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, diberi tanggal, diberi tanda P.5-C dan diparaf;
 9. Fotokopi Kuitansi Pembayaran Jaminan Kontrakan, tanggal 25 Maret 2021, sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), yang oleh Ketua Majelis telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, diberi tanggal, diberi tanda P.5-D dan diparaf;
 10. Fotokopi Kuitansi Pembayaran, tanggal 31 Mei 2021, sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), yang oleh Ketua Majelis telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, diberi tanggal, diberi tanda P.5-E dan diparaf;
 11. Fotokopi kuitansi pembayaran biaya waarmedking notaris, tanggal 3 Juni 2021, sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah), yang oleh Ketua Majelis telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, diberi tanggal, diberi tanda P.5-F dan diparaf;
 12. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 733/2013 antara Selih Abidin dan Nur Khairullah, di hadapan Pejabat PPAT Drs. H. Lilih Jairun, tanggal 28 Maret 2013, yang oleh Ketua Majelis tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, diberi tanggal, diberi tanda P.6-A dan diparaf;
 13. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1038 Kelurahan Kenanga, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang, Provinsi Banten, telah dibukukan dan diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang tanggal 23 September 2014, yang oleh Ketua Majelis telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, diberi tanggal, diberi tanda P.6-B dan diparaf;
 14. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 644/Pdt.G/2023/PN.Tng., yang oleh Ketua Majelis telah

Hal. 28 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, diberi tanggal, diberi tanda P.7 dan diparaf;

15. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Agama Tangerang Nomor 670/Pdt.G/2024/PA.Tng., yang oleh Ketua Majelis telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, diberi tanggal, diberi tanda P.8 dan diparaf;

16. Fotokopi Surat Somasi 1 (satu) kepada H. Alfin oleh H. Djaka Suryadi dan Hj. Hetty Sulistyawati, tanggal 17 Februari 2022, yang oleh Ketua Majelis telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, diberi tanggal, diberi tanda P.9 dan diparaf;

17. Fotokopi Bukti Transfer Bank Mandiri tanggal 24 Maret 2021, sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), yang oleh Ketua Majelis telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, diberi tanggal, diberi tanda P.11 dan diparaf;

18. Fotokopi Bukti Transfer Bank Mandiri tanggal 25 Maret 2021, sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), yang oleh Ketua Majelis telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, diberi tanggal, diberi tanda P.11 dan diparaf;

19. Fotokopi Bukti Transfer Bank Mandiri tanggal 01 April 2021, sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), yang oleh Ketua Majelis telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, diberi tanggal, diberi tanda P.12 dan diparaf;

20. Fotokopi Bukti Transfer Bank Mandiri tanggal 02 April 2021, sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), yang oleh Ketua Majelis telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, diberi tanggal, diberi tanda P.13 dan diparaf;

21. Fotokopi Bukti Transfer Bank Mandiri tanggal 24 Agustus 2022, sejumlah Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah), yang oleh Ketua Majelis telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, diberi tanggal, diberi tanda P.14 dan diparaf;

Hal. 29 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



22. Fotokopi Bukti Transfer Bank Mandiri tanggal 28 September 2022, sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), yang oleh Ketua Majelis telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, diberi tanggal, diberi tanda P.15 dan diparaf;

23. Fotokopi Bukti Transfer Bank Mandiri tanggal 30 September 2022, sejumlah Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah), yang oleh Ketua Majelis telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, diberi tanggal, diberi tanda P.16 dan diparaf;

A. Saksi-saksi :

1. Sutinah binti Sunaryo, umur 40 tahun, agama Islam, pekerjaan Perawat, tempat tinggal di Jl. Warakas IV Gg. 17 No. 37 RT. 006 RW. 013 Kelurahan Warakas, Kecamatan Tanjung Priok, Kota Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta;

Di bawah sumpah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 2021 karena saksi adalah teman Penggugat;
- Bahwa saksi mengenal Tergugat sejak bertemu di persidangan;
- Bahwa saksi kenal dengan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. karena pernah bekerjasama;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. sudah meninggal dunia sejak bulan Oktober 2024;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat melakukan perjanjian kerjasama syariah dengan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. untuk pembangunan kontrakan dengan pemberian uang muka kepada almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. yang dianggap sebagai modal serta pembagian hasil kontrakan dengan sistem bagi hasil;

Hal. 30 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



- Bahwa saksi mengetahui perjanjian yang dilakukan Penggugat dengan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. dilakukan secara tertulis;
- Bahwa Penggugat memulai kerjasama dengan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. sejak tahun 2021;
- Bahwa almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. belum memberikan hak Penggugat sesuai dengan perjanjian berupa 40 (empat puluh) pintu kontrakan dengan jumlah uang Rp24.000.000,00 yang baru dibayar oleh almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. selama 1-2 bulan secara cicilan dengan nominal Rp2.000.000,00 sampai Rp4.000.000,00;
- Bahwa Penggugat telah membayar modal kepada almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. sebesar Rp600.000.000,00;
- Bahwa almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. memberikan jaminan kepada Penggugat berupa sertifikat rumah;
- Bahwa bentuk kerjasama antara Penggugat dengan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. sama dengan bentuk kerjasama antara saksi dengan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H.;
- Bahwa saksi mengetahui terdapat sekitar 10 (sepuluh) orang yang belum diberikan haknya oleh almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H.;
- Bahwa Penggugat pernah ke rumah Tergugat I sebanyak lima kali untuk meminta haknya;
- Bahwa keluarga dari almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. hanya menjanjikan akan membayar utangnya namun sampai saat ini Tergugat I tidak bisa dihubungi dan tidak ada kabar;
- Bahwa saksi hanya bertemu dengan anaknya pada saat saksi ke rumah Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. dan mereka

Hal. 31 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



menjanjikan akan menjual asset terlebih dahulu untuk melunasi utang;

- Bahwa sebelum saksi mengajukan gugatan ke Pengadilan Agama, saksi pernah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri;
- Bahwa sampai saat gugatan ini diajukan, para Tergugat belum memberikan hak-hak Penggugat dan saksi;
- Bahwa saksi tidak hadir pada saat penandatanganan kerjasama antara Penggugat dan Almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H.;
- Bahwa saksi mengetahui adanya perjanjian antara Penggugat dan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. karena saksi melihat dokumen perjanjian kerjasama di rumah bu Lia;
- Bahwa saksi mengetahui adanya jaminan berupa sertifikat tanah atas nama Hajjah Ma'wah;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa Hajjah Ma'wah adalah ibu kandung Tergugat I;
- Bahwa sepengetahuan saksi, perjanjian syariah yang dilakukan Penggugat dan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. adalah perjanjian lewat notaris untuk pembiayaan pembangunan dengan sistem bagi hasil;
- Bahwa sistem bagi hasil yang dimaksud berupa pemberian uang sebesar Rp24.000.000,00 tiap bulannya sampai modal dikembalikan;
- Bahwa saksi mengetahui Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. telah meninggal melalui status aplikasi *whatsapp*;
- Bahwa pada saat saksi melayat ke rumah Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. saksi hanya bertemu dengan anak-anaknya namun tidak bertemu dengan Tergugat I;

Hal. 32 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



- Bahwa Tergugat I tidak mau menemui saksi dan korban lainnya karena Tergugat I masih dalam keadaan berduka;
- Bahwa saksi mengenal Tergugat I setelah almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. meninggal dunia berdasarkan cerita dari Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa ahli waris dari almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. hanya para Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat I merupakan istri dari almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. berdasarkan surat perjanjian;
- Bahwa pada saat ditandatanganinya perjanjian antara Penggugat dan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H., Tergugat I hadir sebagai saksi;
- Bahwa setahu saksi Tergugat I adalah satu-satunya istri dari almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H.;
- Bahwa uang modal sebesar Rp600.000.000,00 sudah diserahkan oleh Penggugat kepada almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H.;
- Bahwa almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. sudah memberikan uang hasil dari kontrakan kepada Penggugat selama 1 tahun 4 bulan namun belum semuanya sesuai yang diperjanjikan;
- Bahwa berdasarkan cerita Penggugat, kontrakan sebanyak 40 (empat puluh) pintu masih ada dan dihuni oleh penyewa namun uang hasil kontrakan tersebut saat ini diambil oleh keluarganya almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H.;
- Bahwa terkait pembayaran uang kontrakan yang diterima oleh keluarga almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. diketahui berdasarkan informasi dari tetangga sekitar rumah kontrakan

Hal. 33 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



- Bahwa saksi pernah melihat langsung objek 40 (empat puluh) kontrakan tersebut;
 - Bahwa pembayaran utang oleh almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. kepada Penggugat berasal dari kontrakan yang sudah ada sebelumnya dan bukan berasal dari objek yang diperjanjikan;
 - Bahwa kontrakan 40 (empat puluh) pintu yang merupakan objek perjanjian Penggugat dan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H, belum selesai pembangunannya;
 - Bahwa perjanjian antara saksi dan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. sama bentuknya dengan perjanjian antara Penggugat dan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. namun objek perjanjiannya baru dibangun pondasinya saja;
1. Rizal bin Agus, umur 28 tahun, agama Islam, pekerjaan Islam, bertempat tinggal di Kp. Kelapa I RT. 001 RW. 004 Kelurahan Cikokol, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, Provinsi Banten;

Di bawah sumpah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 2021 karena saksi adalah sesama korban dari almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H.;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I yang merupakan istri dari almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. karena bertemu pada saat mediasi di rumah Tergugat I;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat II dan Tergugat III dari Kartu Keluarga almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H.;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat IV karena pernah bertemu di rumah Gang Pelor;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat V dan Tergugat VI;

Hal. 34 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



- Bahwa saksi tidak kenal dengan Notaris, pihak Badan Pertanahan Nasional dan Hj. Ma'wah yang terlibat dalam perjanjian antara Penggugat dan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H.;
- Bahwa saksi mengetahui almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. telah meninggal dunia sejak tahun 2022;
- Bahwa saksi mengetahui almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. telah meninggal dunia dari status aplikasi *whatsapp* Tergugat II dan saksi melayat ke rumah almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. pada hari keempat;
- Bahwa saksi mengetahui terdapat kerjasama gadai kontrakan secara syari'ah (*passive income*) secara tertulis antara Penggugat dan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. dan saksi pernah melihat perjanjiannya namun saksi tidak mengetahui adanya bagi hasil. Saksi hanya mengetahui bahwa Penggugat akan diberikan hadiah dari almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. dan bukan bagi hasil;
- Bahwa Penggugat menyetorkan modal sebesar Rp 700.000.000,00 kepada almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. untuk pembangunan kontrakan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait objek perjanjian berupa 40 kontrakan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya sistem bagi hasil dengan pemberian uang sebesar Rp24.000.000,00 per bulan kepada Penggugat;
- Bahwa almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. pernah memberikan uang sebesar Rp200.000.000,00 kepada Penggugat;
- Bahwa jaminan berupa sertifikat dipegang oleh Hj. Ma'wah yang merupakan mertua almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H.;

Hal. 35 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



- Bahwa Penggugat pernah mendatangi rumah almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. sebanyak 3 (tiga) kali untuk agenda mediasi dan saksi hanya bertemu dengan Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa hasil dari mediasi, Tergugat I berjanji akan menyelesaikan permasalahannya dengan Penggugat dalam 1 (satu) minggu;
- Bahwa setelah pertemuan tersebut, sampai saat ini tidak ada iktikad baik dari Tergugat I untuk menyelesaikan masalahnya dengan Penggugat. Hal ini diketahui saksi dari grup *whatsapp* yang dibuat untuk penyelesaian masalah tersebut tidak terdapat perkembangan penyelesaian;
- Bahwa alasan Tergugat I tidak mau melunasi hutang almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. adalah karena Tergugat I menyatakan ahli waris tidak mengetahui adanya perjanjian tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui dan pernah melihat secara langsung kontrakan 200 pintu milik almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. yang tersebar di 4 (empat) lokasi berbeda namun berdekatan;
- Bahwa kontrakan milik almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. dikelola oleh Ibu Icha yang merupakan orang suruhan ahli waris dan sampai saat ini kontrakan tersebut masih menghasilkan keuntungan;
- Bahwa jaminan berupa sertifikat yang dipegang oleh Penggugat adalah rumah yang ditempati oleh almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. dan Tergugat I;
- Bahwa setahu saksi ahli waris masih menerima hasil kontrakan;

Hal. 36 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



- Bahwa terdapat 40 (empat puluh) korban yang menyetorkan modal kepada almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H.;
- Bahwa saksi juga menyetorkan modal kepada almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. sebesar Rp100.000.000,00 dan sampai saat ini belum mendapatkan penyelesaian;
- Bahwa saksi mengetahui gugatan ini sebelumnya pernah diajukan ke Pengadilan Negeri dan ditolak karena perjanjian batal demi hukum;
- Bahwa pernah dilakukan mediasi untuk permasalahan Penggugat dan para Tergugat namun hingga saat ini belum ada penyelesaiannya;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat dan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. beragama Islam;
- Bahwa saksi tidak hadir pada saat pembuatan perjanjian antara Penggugat dan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H.;
- Bahwa saksi tidak mengetahui almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. mempunyai 200 kontrakan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait 40 (empat puluh) kontrakan yang dijadikan sebagai objek perjanjian;
- Bahwa setahu saksi berdasarkan cerita Penggugat, objek yang dijadikan jaminan dalam perjanjian adalah rumah yang ditempati oleh almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. dan para Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait perkembangan dari pembangunan 40 (empat puluh) kontrakan sebagaimana yang dijanjikan oleh almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. kepada Penggugat;
- Bahwa setahu saksi sertifikat jaminan yang diberikan oleh almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. saat ini dipegang oleh

Hal. 37 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



Penggugat dan sertifikat jaminan tersebut atas nama Hajjah Ma'wah;

- Bahwa saksi mengetahui almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. sudah membayar sebesar Rp200.000.000,00 kepada Penggugat namun sisa Rp500.000.000,00 belum dibayarkan;
 - Bahwa alasan penjualan objek untuk pelunasan utang almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. kepada Penggugat sebagaimana yang dijanjikan oleh Tergugat I belum dilaksanakan karena masih menunggu hasil musyawarah dari keluarga;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui surat perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. diketik atau ditulis tangan;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Tergugat I mengerti terkait isi dari perjanjian tersebut atau tidak;
 - Bahwa hambatan dari penjualan objek untuk pelunasan utang almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. adalah karena menunggu musyawarah keluarga;
 - Bahwa penjualan objek untuk pelunasan utang tersebut pernah diiklankan oleh saksi dan *agen property* dengan harga kisaran 5 milyar namun tidak juga terlaksana karena masih menunggu musyawarah keluarga;
2. Mamun Soleh bin Mukri, umur 43 tahun, agama Islam, pendidikan S1, pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Warakas IV GG. 17, RT. 006 RW. 013, Kelurahan Warakas, Kecamatan Tanjung Priok, Kota Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan almarhum H. Alfi Syahrin;

Hal. 38 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



- Bahwa saksi kenal almarhum Alfi Syahrin sejak tahun 2021 karena diperkenalkan melalui makelar dan saksi pernah berkunjung ke rumah almarhum;
- Bahwa almarhum H. Alfi Syahrin pernah ke rumah saksi untuk menambah modal;
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat I adalah istri almarhum H. Alfi Syahrin tetapi saksi tidak pernah bertemu dan baru bertemu di pengadilan;
- Bahwa saksi mengenal anak almarhum H. Alfi Syahrin setelah almarhum wafat tetapi saksi hanya pernah bertemu secara langsung dengan Tergugat V;
- Bahwa saksi mengetahui adanya kerja sama antara Penggugat dan almarhum H. Alfi Syahrin tetapi saksi tidak pernah membaca isi perjanjian kerja samanya;
- Bahwa setelah 3 (tiga) hari wafatnya almarhum H. Alfi Syahrin, keluarga menyampaikan bahwa sebelum 40 hari akan menyelesaikan masalah ini;
- Bahwa ketika almarhum H. Alfi Syahrin wafat saksi ikut menyolatkan;
- Bahwa yang saksi ketahui sudah berdiri kontrakan 100 pintu tetapi oleh almarhum H. Alfi Syahrin akan dibangun lagi;
- Bahwa untuk membuat kontrakan tersebut menggunakan modal dari Penggugat dan juga saksi;
- Bahwa yang saksi ketahui modal dari Penggugat sejumlah Rp600.000,00;
- Bahwa saksi tidak mengetahui keuntungan yang diberikan almarhum kepada Penggugat;
- Bahwa yang saksi ketahui satu bulan setelah penandatanganan perjanjian sudah menerima hasil;

Hal. 39 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.

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)



- Bahwa saksi mengetahui adanya gugatan ke Pengadilan Negeri adapun saksi tidak mengetahui hasilnya;
 - Bahwa saksi mengetahui bahwa perjanjian Penggugat dengan almarhum H. Alfi Syahrin adalah perjanjian kerja sama gadai;
 - Bahwa saksi mengenal Penggugat saat bersama-sama ke rumah almarhum H. Alfi Syahrin saat almarhum meninggal;
 - Bahwa saksi mengetahui ahli waris almarhum H. Alfi Syahrin dari KK;
 - Bahwa saksi tidak pernah melihat isi perjanjiannya;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui jangka waktu pengembalian modal;
 - Bahwa saksi menyatakan bahwa dalam perjanjian almarhum H. Alfi Syahrin dengan saksi bahwa pengembalian modal akan dilakukan setelah 1 (satu) tahun;
3. Djaka Suryadi bin Syamsuri, umur 63 tahun, agama Islam, pendidikan S2, pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Bandar Wijaya RT. 004 RW. 009 Kelurahan Cipete, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang;
- Bahwa saksi mengenal Penggugat karena saksi adalah suami Penggugat;
 - Bahwa saksi dan Penggugat sudah menikah sejak tahun 1992;
 - Bahwa saksi kenal dengan almarhum H. Alfi Syahrin;
 - Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat I tapi pernah bertemu satu kali sebelum akad perjanjian antara Penggugat dan almarhum H. Alfi Syahrin;
 - Bahwa saat almarhum H. Alfi Syahrin datang ke rumah saksi menjelaskan bahwa Tergugat I adalah istri almarhum;
 - Bahwa Tergugat I menggunakan cadar sehingga saksi tidak bisa langsung mengenali wajahnya;

Hal. 40 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



- Bahwa saksi tidak kenal dengan anak-anak almarhum H. Alfi Syahrin;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa ada kerja sama gadai antara Penggugat dan almarhum H. Alfi Syahrin pada tanggal 3 Juli 2021;
- Bahwa saksi ikut tanda tangan kerja sama tersebut;
- Bahwa Tergugat I juga menandatangani kerja sama tersebut;
- Bahwa pelaksanaan tanda tangan dilakukan di rumah saksi akan tetapi untuk Tergugat I tidak dilaksanakan dalam satu waktu karena Tergugat I sedang sakit;
- Bahwa Rusdi/Tergugat V adalah anak almarhum H. Alfi Syahrin;
- Bahwa saksi percaya dengan akta notaris;
- Bahwa saksi bersama Penggugat dan almarhum Alfi Syahrin hadir saat waarmeding tapi Tergugat I tidak ada, sehingga tanggal perjanjian dengan tanggal waarmeding sama;
- Bahwa di tanda tangan tidak diketik dari awal karena kesediaan masing-masing pihak sehingga ditulis manual;
- Bahwa saat penandatanganan perjanjian yang hadir adalah saksi, Penggugat, almarhum Alfi Syahrin, yang dilaksanakan di hadapan notaris, sedangkan Tergugat I dan saksi-saksi dilaksanakan di lain waktu;
- Bahwa awalnya saksi tidak mau tanda tangan namun almarhum Alfi Syahrin dan Notaris menyanggupi tanda tangan istri dan saksi lainnya;
- Bahwa jaminannya berupa SHM atas nama almarhum;
- Bahwa 2 (dua) jaminan diserahkan di hadapan notaris;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Tergugat I mengetahui atau tidak;

Hal. 41 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



- Bahwa modal Penggugat awalnya Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) ditambah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sehingga totalnya Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) yang dibayarkan secara bertahap;
- Bahwa modal diserahkan secara transfer via Penggugat;
- Bahwa hak yang didapatkan Penggugat berupa bagi hasil senilai Rp24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah) per bulan dari kontrakan 40 pintu;
- Bahwa pembayaran hak berjalan tapi tidak sekaligus;
- Bahwa saksi tidak ingat total uang yang diterima Penggugat;
- Bahwa gadai artinya menggadaikan sertifikat dan usahanya jual beli kontrakan, sehingga saksi hanya menginginkan bagi hasil kontrakan bukan jual beli kontrakan;
- Bahwa sebelum ada perjanjian, almarhum H. Alfi Syahrin sudah mempunyai kontrakan 200 pintu;
- Bahwa saksi mendapatkan keuntungan dari kontrakan yang sudah ada bukan membangun kontrakan;
- Bahwa Penggugat sudah mendatangi Tergugat I;
- Bahwa saksi dan Penggugat pernah bertemu Tergugat I di rumahnya, Tergugat I tidak bicara tetapi diwakili oleh kuasa hukumnya dan menyatakan dan menantang, "gugat saja";
- Bahwa saksi dan Penggugat sudah menggugat di Pengadilan Negeri;
- Bahwa saat menyerahkan jaminan tidak dijelaskan bahwa jaminan tersebut atas nama orang lain;
- Bahwa kontrakan 40 pintu baik kosong maupun tidak almarhum tetap memberikan 24 juta;
- Bahwa jaminan tidak harus nama yang bersangkutan;
- Bahwa saksi tahu sudah dilaporkan polisi;

Hal. 42 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



- Bahwa saksi menyerahkan kepada kuasa hukum untuk menghadapi kepolisian;
- Bahwa bagi hasil yang telah saksi terima ada tapi tidak tahu jumlahnya;
- Bahwa uang dari Penggugat adapun kuitansi dibuat oleh almarhum H. Alfi Syahrin atas nama saksi;

Bahwa terhadap keterangan saksi-saksi Penggugat tersebut Para Tergugat berkeberatan khususnya terkait tanda tangan Tergugat I pada Akta Perjanjian Gadai Syariah yang di-*waarmeking* Notaris Surjani Raden, S.H., M.Kn., dan akan mengajukan bukti-bukti yang mendukung keberatannya tersebut dan menuangkan keberatannya tersebut pada tahap kesimpulan;

Bahwa, Para Tergugat untuk membuktikan dalil-dalilnya, telah mengajukan bukti-bukti berupa:

A. Surat:

1. Fotokopi Surat Perjanjian Kerjasama Gadai, telah bermeterai cukup dan di-*nazegeling*, yang oleh Ketua Majelis telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, diberi tanggal, diberi tanda T.1 dan diparaf;
2. Fotokopi Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Agustus 2024, telah bermeterai cukup dan di-*nazegeling*, yang oleh Ketua Majelis telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, diberi tanggal, diberi tanda T.2 dan diparaf;
3. Fotokopi Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor STTLP/B/5135/VIII/2024/SPKT/POLDA Metro Jaya Tanggal 29 Agustus 2024, telah bermeterai cukup dan di-*nazegeling*, yang oleh Ketua Majelis telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, diberi tanggal, diberi tanda T.3 dan diparaf;
4. Fotokopi Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan (SP2HP) Ke-3 Nomor B/1954/XII/RES.1.9/2024/Reskrim tanggal

Hal. 43 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



10 Desember 2024, telah bermeterai cukup dan di-nazegeling, yang oleh Ketua Majelis telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, diberi tanggal, diberi tanda T.4 dan diparaf;

5. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 1038, telah bermeterai cukup dan di-nazegeling, yang oleh Ketua Majelis telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, diberi tanggal, diberi tanda T.5 dan diparaf;

B. Saksi

1. Hj. Siti Makiah binti H. Zarkasih, umur 52 tahun, agama Islam, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, tempat tinggal di Jl. Garuda No. 57 RT. 006 RW. 006 Kelurahan Batujaya, Kecamatan Bataceper, Kota Tangerang, Provinsi Banten;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat, namun kenal dengan almarhum H. Alfi Syahrin yang merupakan suami dari Tergugat I karena saksi adalah saudara kandung Tergugat I;
- Bahwa orang tua saksi Hj. Ma'wah yang ahli warisnya ada 6 (enam) termasuk Hj. Yusroh;
- Bahwa orang tua saksi meninggalkan warisan berupa sebidang tanah bersertifikat hak milik atas nama Nyonya Hj. Ma'wah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sertifikat tersebut telah diagunkan oleh almarhum H. Alfi Syahrin kepada Penggugat;
- Bahwa saksi tidak dilibatkan dalam proses pengagungan dan belum dilakukan pemecahan waris;
- Bahwa Saksi dan ahli waris lain keberatan karena harta warisan tersebut merupakan hak para ahli waris dari Nyonya Hj. Mawah dan belum dibagi;
- Bahwa di atas tanah tersebut dibangun kontrakan namun tidak berjalan;
- Bahwa sertifikat tersebut hanya tanah kosong;

Hal. 44 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu bagaimana sertifikat tanah tersebut bisa dijadikan jaminan;
- Bahwa yang memegang sertifikat tersebut sebelum dijaminkan adalah kakak saksi (Hj. Yusroh) dan saat ini sertifikat tersebut dipegang orang lain;
- Bahwa saksi mengetahui sertifikat tersebut diagunkan sejak dua tahun lalu saat almarhum H. Alfi Syahrin meninggal dunia;
- Bahwa saksi sudah melaporkan permasalahan ini ke polisi pada bulan September/Oktober 2024;
- Bahwa saat ini tidak ada yang mengurus tanah tersebut, di sana terdapat tiang untuk bangunan tapi pembangunan tidak dilanjutkan;
- Bahwa Tergugat I tidak memberitahu saudara-saudaranya kalau tanah tersebut dijaminkan;
- Bahwa Tergugat I adalah anak pertama dari 5 (lima) bersaudara;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Tergugat I diajak almarhum H. Alfi Syahrin ke rumah Penggugat;
- Bahwa Tergugat I berhak menerima harta waris tersebut;
- Bahwa yang membangun kontrakan di atas tanah tersebut adalah almarhum H. Alfi Syahrin;
- Bahwa saksi tidak tahu dari mana modal bangun kontrakan tersebut;
- Bahwa saksi tidak diberitahu kalau tanah tersebut dibangun oleh almarhum H. Alfi Syahrin;
- Bahwa saat sertifikat tanah tersebut dijaminkan saat orang tua saksi sudah meninggal dunia;
- Bahwa setahu saksi Tergugat I tidak tahu jika sertifikat tanah tersebut diagunkan tapi Tergugat I mengetahui di atas tanah tersebut dibangun kontrakan;

Hal. 45 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.

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)



- Bahwa cukup Tergugat I yang membuat laporan sebagai perwakilan dari ahli waris;
- Bahwa ada upaya dari Penggugat untuk menjual tanah tersebut karena tidak cocok harganya;
- Bahwa saksi pernah dihadirkan sebagai saksi di kepolisian;

Bahwa di dalam proses pembuktian ini Para Tergugat melalui kuasanya memberikan pengakuan bahwa bersedia membayar utang almarhum H. Alfi Syahrin, S.H. namun tidak sebesar jumlah yang dituntut Penggugat dan hanya bersedia membayar pokok utang yakni sejumlah Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dengan dikurangi pembayaran bagi hasil yang telah dibayarkan almarhum H. Alfi Syahrin, S.H. sejumlah Rp225.200.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta dua ratus ribu rupiah);

Bahwa telah pula dilakukan pemeriksaan setempat (*descente*) di mana hasil pemeriksaan setempat tersebut pada pokoknya telah tertuang dalam berita acara sidang;

Bahwa Penggugat dan Para Tergugat telah menyampaikan kesimpulan secara elektronik yang isinya sebagaimana telah tertuang dalam berita acara sidang;

Bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, segala yang tercatat dalam berita acara sidang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai di atas;

Kehadiran dan Relas Panggilan

Menimbang, bahwa pada persidangan yang telah ditetapkan Penggugat dan Para Tergugat masing-masing diwakili oleh Kuasa Hukumnya telah hadir di persidangan, namun Para Tergugat baru hadir saat acara pembuktian, oleh karena Para Tergugat tidak ditemukan

Hal. 46 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



tempat tinggalnya saat dipanggil sesuai dengan alamat yang tertera dalam gugatan untuk hadir dalam persidangan pertama sehingga pada sidang selanjutnya pemanggilan dilakukan dengan melalui panggilan umum sesuai Sema Nomor 1 Tahun 2023 angka 9 tentang Tata Cara Panggilan dan Pemberitahuan Melalui Surat Tercatat;

Menimbang, bahwa Para Turut Tergugat tidak hadir menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakil/kuasanya yang sah, meskipun berdasarkan Surat Panggilan (Relaas) Nomor 2070/Pdt.G/2024/PA.Tng. yang dibacakan di persidangan, Para Turut Tergugat telah dipanggil secara resmi dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya Para Turut Tergugat tersebut disebabkan oleh suatu alasan yang sah menurut hukum sehingga perkara ini diputus tanpa kehadiran Para Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa pada persidangan dengan agenda pembuktian, Tergugat mengajukan saksi bernama Hj. Siti Makiah binti H. Zarkasih yang memberikan kesaksian bahwa Turut Tergugat III yakni Hj. Ma'wah, adalah ibu kandung saksi, Tergugat I, dua orang saudara laki-laki dan seorang saudara perempuan, yang masing-masing bernama M. Zamroni bin H. Zarkasih, H. Ahmad Marogi bin H. Zarkasih, dan Siti Munawati binti H. Zarkasih;

Menimbang, bahwa saksi Para Tergugat dan Tergugat I menyatakan Turut Tergugat III saat ini telah meninggal dunia, walaupun keterangan tersebut hanya diajukan atau diperkuat oleh keterangan satu orang saksi, namun hal tersebut tidak dibantah oleh Penggugat dan saat melakukan sidang pemeriksaan setempat pada tanggal 17 April 2025 ditemukan fakta bahwa Turut Tergugat III telah meninggal dunia, oleh karenanya Majelis Hakim memanggil ahli waris Turut Tergugat III melalui panggilan surat tercatat, untuk hadir ke persidangan dengan agenda kesimpulan;

Hal. 47 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



Kuasa Hukum

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memeriksa syarat formil dan materil Surat Kuasa Khusus Penggugat dan Surat Kuasa Khusus Para Tergugat, berupa Kartu Tanda Pengenal Advokat yang masih aktif dan berita acara sumpah advokat dan isinya berupa pemberian kuasa yang tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan dan ketertiban umum, maka Majelis Hakim menyatakan bahwa Surat Kuasa Khusus Penggugat dan Surat Kuasa Khusus Para Tergugat tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 123 HIR ayat (1) *jo.* Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 1994 tentang Surat Kuasa Khusus, dan Pasal 30 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat, oleh karena itu Majelis Hakim harus menyatakan bahwa Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat merupakan subjek pemberi bantuan hukum yang sah sehingga Majelis Hakim dapat menerima dan memberi izin kepada Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat tersebut untuk beracara dalam perkara *a quo* guna membela/mewakili kepentingan hukum Penggugat dan Para Tergugat dalam perkara ini;

Upaya Damai

Menimbang, bahwa, Majelis Hakim telah berusaha menasehati Penggugat dan Para Tergugat dapat menyelesaikan sengketa *a quo* melalui jalan musyawarah untuk mufakat dengan Tergugat sesuai dengan Pasal 130 HIR, akan tetapi upaya Majelis Hakim tidak berhasil, pihak Penggugat tetap ingin melanjutkan pemeriksaan gugatan perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk memaksimalkan usaha perdamaian, para pihak telah pula diperintahkan untuk menempuh mediasi yang Mediatornya telah disepakati oleh kedua belah pihak dalam persidangan adalah Mediator yang bertugas di Pengadilan Agama Tangerang, sehingga oleh karenanya Majelis Hakim telah menunjuk Dr. (c) Shofa Fathiyah, S.Sy., untuk menjadi Mediator dalam perkara ini, namun

Hal. 48 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



demikian Mediator dalam laporannya tertanggal 10 Desember 2024 menyatakan mediasi tidak berhasil mencapai kesepakatan damai;

Menimbang, bahwa telah pula dilakukan mediasi secara sukarela yang terlaksana atas permintaan Penggugat dan Para Tergugat di tanggal 22 April 2025 dan 14 Mei 2025 yang dipimpin oleh mediator, Khalid Gailea, S.H., M.H., namun hasil mediasi tersebut belum mencapai kesepakatan damai;

Pokok Perkara

Menimbang, bahwa perkara *a quo* adalah gugatan Wanprestasi terhadap Akad Perjanjian Kerja Sama Gadai Syariah antara Penggugat dengan Alm. Alfi Syahrin, S.H., maka berdasarkan ketentuan Pasal 49 huruf (i) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama *jo.* Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013 *jo.* Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 14 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah, Pengadilan Agama Tangerang berwenang secara absolut memeriksa dan memutus sengketa perbankan syariah dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat tertanggal 10 September 2024 yang ditandatangani oleh Kuasanya telah dibacakan di persidangan, yang pada pokoknya isi posita dan petitum dari gugatan *a quo* dipertahankan oleh Kuasa Penggugat tanpa perubahan, yang selengkapannya sebagaimana diuraikan dalam berita acara sidang perkara ini;

Menimbang, bahwa Para Tergugat yang telah dipanggil secara resmi dan patut ternyata tidak diketahui tempat tinggalnya sesuai alamat yang tercantum di dalam surat gugatan oleh karena itu dilakukan pemanggilan melalui panggilan umum sesuai Sema Nomor 1 Tahun 2023 angka 9 tentang Tata Cara Panggilan dan Pemberitahuan Melalui Surat Tercatat dan ketika hadir di persidangan, acara pemeriksaan telah

Hal. 49 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



memasuki tahap pembuktian sehingga Para Tergugat kehilangan hak untuk mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memeriksa keseluruhan dalil-dalil gugatan, serta alat bukti masing-masing pihak berperkara dan berdasarkan hal-hal di atas Majelis Hakim merumuskan beberapa permasalahan yang menjadi objek pembuktian masing-masing pihak sebagai berikut:

1. Apakah Akta Perikatan Gadai Syariah antara Penggugat dan almarhum H. Alfi Syahrin, S.H. adalah sah dan telah sesuai aturan perundang-undangan terkait akad syariah?;
2. Apakah upaya melibatkan Para Tergugat dalam perkara wanprestasi ini telah sesuai dengan aturan perundang-undangan yang berlaku?;
3. Apakah almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. telah lalai atau Ingkar Janji (*wanprestasi*) karena tidak memenuhi hak Penggugat?
4. Jika almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. telah lalai atau Ingkar Janji (*wanprestasi*) berapa jumlah pengembalian pokok dan bagi hasil yang belum diterima Penggugat dan berapa ganti rugi yang dibeban kepada Para Tergugat?
5. Apakah objek jaminan yang diserahkan oleh almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. kepada Penggugat (jika wanprestasi) adalah objek jaminan yang sah sehingga dapat dijual untuk memenuhi kewajiban pembayaran sejumlah uang?

Analisis Pembuktian

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR pihak-pihak yang mendalilkan berkewajiban untuk membuktikan (*actori incumbit probatio*), dalam perkara ini Majelis Hakim membebankan wajib bukti kepada Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan bukti surat P.1 sampai P.16, terhadap alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat

Hal. 50 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



secara formil dapat diterima karena telah memenuhi ketentuan formil pembuktian yakni sesuai Pasal 3 ayat (1) dan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Materai *jo.* Pasal 1888 KUH-Perdata, sedangkan substansinya secara materil akan dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa Penggugat telah menghadirkan 4 (empat) orang saksi, yang secara formil saksi pertama, saksi kedua, dan saksi ketiga telah memenuhi ketentuan Pasal 144 dan Pasal 145 HIR dan secara materil telah memberikan keterangan sesuai dengan Pasal 170 dan 171 HIR karena keterangannya bersumber dari penglihatan dan pendengarannya sendiri serta keterangan ketiganya saling bersesuaian dan telah memenuhi batas minimal saksi sesuai ketentuan Pasal 169 HIR;

Menimbang, bahwa saksi keempat merupakan suami Penggugat sehingga secara formil tidak memenuhi ketentuan Pasal 145 HIR tentang orang-orang yang tidak dapat didengar sebagai saksi dalam perkara perdata yang meliputi keluarga sedarah dan semenda, suami atau istri, anak-anak yang belum diketahui berusia 15 tahun, dan orang gila meskipun kadang-kadang memiliki ingatan yang jernih, sehingga tidak dapat diterima sebagai saksi dalam perkara ini, Majelis hanya menempatkan saksi 4 Penggugat sebagai pemberi keterangan yang nilai pembuktiannya bebas;

Menimbang, bahwa Para Tergugat telah mengajukan bukti surat T.1 sampai T.5, terhadap alat bukti surat yang diajukan oleh Para Tergugat secara formil dapat diterima karena telah memenuhi ketentuan formil pembuktian yakni sesuai Pasal 3 ayat (1) dan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Materai *jo.* Pasal 1888 KUHPPerdata, sedangkan substansinya secara materil akan dipertimbangkan lebih lanjut;

Hal. 51 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



Menimbang, bahwa Para Tergugat mengajukan satu orang saksi, yang secara formil telah memenuhi ketentuan Pasal 144, Pasal 145, Pasal 146 HIR dan secara materil telah memberikan keterangan sesuai dengan Pasal 170 dan 171 HIR karena keterangannya bersumber dari penglihatan dan pendengarannya sendiri namun belum memenuhi batas minimal saksi sesuai ketentuan Pasal 169 HIR karena satu orang saksi bukan saksi, unus testis nullus testis, namun keterangan saksi Para Tergugat ini dijadikan sebagai bukti permulaan yang dapat dihubungkan dengan alat bukti lainnya untuk membuktikan dalil-dalil Para Tergugat;

Menimbang, bahwa bukti P.1, P.2, dan P.3 berupa fotokopi Kartu Tanda Penduduk Tergugat I dan alm. Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. dan Tergugat I, Buku Nikah, dan Kartu Keluarga Tergugat I dengan alm. Drs. Alfi Syahrin, S.H., merupakan fotokopi dari fotokopi akta otentik yang diakui oleh Para Tergugat sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR), membuktikan bahwa Tergugat I dan alm. Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. adalah pasangan suami istri;

Menimbang, bahwa bukti P.4 berupa fotokopi surat perjanjian kerjasama gadai, merupakan fotokopi dari asli Akta Perikatan Gadai Syariah yang di-*waarmeking* pada Kantor Notaris Surjani Raden, S.H., M.Kn. namun diakui secara berklausule oleh Para Tergugat karena Tergugat I membantah keaslian tanda tangannya yang tertera di dalam Akta Perikatan Gadai Syariah tersebut sehingga memiliki kekuatan pembuktian sebagai bukti permulaan dan Penggugat dibebankan untuk membuktikan keberadaan dan keabsahan Akta Perikatan Gadai Syariah tersebut dengan kewajiban pembebanan tambahan alat bukti lainnya, demikian pula Para Tergugat diberikan kesempatan membuktikan dalil-dalilnya tentang ketidak-absahan tanda tangan Tergugat I di dalam Akta Bawah Tangan tersebut (bukti P.4);

Hal. 52 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



Menimbang, bahwa Para Tergugat mengajukan bukti T.1 walaupun isinya sama dengan bukti P.4 namun maksud dan tujuan pengajuannya oleh Para Tergugat bukan bermaksud secara langsung mengakui keabsahan bukti P.4 tersebut, namun sebaliknya Para Tergugat mengajukan keberatan terhadap tanda tangan Tergugat I dalam bukti P.4/T.1 tersebut dan mengajukan bukti T.3 dan T.4 merupakan fotokopi dari asli akta otentik sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR), membuktikan bahwa Para Tergugat telah mengajukan laporan ke Kepolisian terkait pemalsuan tanda tangan Tergugat I pada Akta Perikatan Gadai Syariah (vide bukti P.4/T.1), dan selanjutnya Para Tergugat menyatakan Surat Perjanjian Kerjasama Gadai tersebut harus dinyatakan tidak sah;

Menimbang, bahwa bukti P.4/T.1 adalah akta di bawah tangan yang di-*waarmeking* di Notaris Surjani Raden, S.H., M.Kn. dengan kekuatan pembuktian lebih kuat setingkat daripada akta di bawah tangan yang tidak di-*waarmeking* di notaris karena kedua belah pihak hadir saat penyerahan akta di bawah tangan tersebut di depan Notaris untuk didaftarkan dalam register;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalilnya Penggugat telah mengajukan tiga orang saksi, walaupun sebagian keterangan saksi Penggugat tersebut berdasarkan *testimonium de auditu* namun terkait dengan keberadaan Perikatan Gadai Syariah tersebut tiga orang saksi memberikan kesaksian bahwa perikatan itu terlaksana dan telah ada pemenuhan kewajiban bagi hasil yang diperjanjikan di mana ke tiganya mengetahui ketika almarhum Drs, H. Alfi Syahrin, S.H. meninggal dunia, ketiganya hadir menemui para ahli waris menuntut haknya mereka masing-masing dari perikatan yang dilakukan dengan almarhum Drs, H. Alfi Syahrin, S.H.;

Hal. 53 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



Menimbang, bahwa keberatan Para Tergugat didasarkan pada laporan ke Kepolisian terkait pemalsuan tanda tangan Tergugat I pada Akta Perikatan Gadai Syariah *a quo* namun itu belum membuktikan bahwa pemalsuan tanda tangan Tergugat I benar adanya, diperlukan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang menegaskan adanya pemalsuan tanda tangan Tergugat I tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka bukti P.1/T.4 dikuatkan dengan keterangan 3 orang saksi memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR), membuktikan bahwa Penggugat dan alm. Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. telah melakukan penandatanganan perjanjian kerja sama gadai syariah;

Menimbang, bahwa pertimbangan lebih lanjut akan Majelis pertimbangan pada bagian pertimbangan terhadap petitum-petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti P.5-A P.5-C P.5-D P.5-E berupa fotokopi kwitansi pembayaran modal usaha, merupakan fotokopi surat lainnya namun jika dihubungkan dengan posita gugatan Penggugat tidak sejalan satu sama lain, untuk itu oleh Majelis tidak dipertimbangkan lebih dan patut dikesampingkan kecuali bukti P.5-B dan P.5-F membuktikan bahwa Penggugat telah menyerahkan modal usaha sejumlah Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dan membayar biaya *waarmarking* notaris sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) kepada almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H.;

Menimbang, bahwa bukti P.5-B dan P.5-F di atas sejalan bukti P.10 sampai dengan P.16 berupa print out bukti transfer modal kerja, merupakan hasil cetak asli dari sistem layanan perbankan yakni print out dari rekening koran yang diakui oleh Para Tergugat sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR), membuktikan bahwa Penggugat telah

Hal. 54 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



menyetorkan modal bagi operasional perikatan gadai syariah dengan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H., sejumlah yang bisa divalidasi Majelis adalah sejumlah 636.000.000,00 (enam ratus tiga puluh enam ribu juta rupiah);

Menimbang, bahwa bukti P.6-A dan P.6-B berupa fotokopi Akta Jual Beli Tanah yang tidak dapat ditunjukkan aslinya dan Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 1038 merupakan fotokopi dari asli yang diakui oleh Para Tergugat sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR), membuktikan bahwa alm. Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. telah menjaminkan akta jual beli tanah dan sebuah Sertifikat Hak Milik untuk modal usaha kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti P. 7 berupa Putusan Pengadilan Negeri Tangerang merupakan fotokopi dari asli sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR), membuktikan bahwa Penggugat pernah mengajukan perkara ini ke Pengadilan Negeri Tangerang tetapi dinyatakan Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa bukti P.8 berupa Putusan Pengadilan Agama Tangerang merupakan fotokopi dari asli sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR), membuktikan bahwa Penggugat pernah mengajukan perkara ini ke Pengadilan Agama Tangerang tetapi perkara tersebut dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa bukti P.9 berupa fotokopi surat somasi 1, merupakan fotokopi dari asli surat lainnya yang diakui oleh Para Tergugat sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR), membuktikan bahwa Penggugat telah mengirimkan surat somasi 1 kepada Alm. H. Alfi

Hal. 55 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



Syahrin, S.H. pada tanggal 17 Februari 2022 untuk melaksanakan kewajiban sesuai perjanjian yang telah dibuat;

Menimbang, bahwa bukti T.2 merupakan fotokopi dari asli akta otentik sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR), membuktikan bahwa Para Tergugat memberikan kuasa khusus kepada Kuasa Hukum Para Tergugat untuk mewakili Para Tergugat di dalam dan di luar Pengadilan terkait dengan penyelesaian perkara 2070/Pdt.G/2024/PA.Tng. *a quo*;

Menimbang, bahwa bukti T.3 dan T.4 merupakan fotokopi dari asli akta otentik sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR), membuktikan bahwa Para Tergugat telah mengajukan laporan ke Kepolisian terkait pemalsuan tanda tangan Tergugat I pada Akta Perikatan Gadai Syariah (vide bukti P.4/T.1);

Menimbang, bahwa bukti T.5 berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik, merupakan fotokopi dari asli akta otentik sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat (Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR), membuktikan bahwa Sertifikat Hak Milik No.1038 adalah milik Hj. Ma'wah;

Pemeriksaan Setempat/Descente

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah dilakukan pemeriksaan setempat (*descente*) terhadap:

1. Sebidang tanah, seluas \pm 953 m2 (sembilan ratus lima puluh tiga meter persegi) meter persegi, berikut bangunan rumah tingkat/dua lantai yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan K.H. Hasyim Ashari Gang Kemandoran RT. 005 RW. 001, Kelurahan Kenanga, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang, Banten, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan rumah/tanah Zarkasih;

Hal. 56 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



- Sebelah Selatan : berbatasan dengan rumah H/ Alfi;
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan jalan umum;
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan Kavling DPR/MRP;
2. Sebidang tanah, seluas $\pm 140 \text{ m}^2$ (seratus empat puluh meter persegi), berikut bangunan rumah petak yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Masjid RT. 001 RW. 003, Kelurahan Kenanga, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang, Banten dengan batas-batas sebagai berikut:
- Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah wakaf/makam;
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan jalan umum;
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah Bapak Samsudin;
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik Anshori;

Menimbang, bahwa terhadap objek pertama merupakan milik Hj. Ma'wah namun Penggugat tidak dapat memastikan keberadaan objek tersebut bahkan yang menunjuk objek tersebut adalah Kuasa Para Tergugat tetapi tidak dijelaskan juga sampai mana batas-batasnya, walaupun di dalam sertifikat tersebut disebutkan batas-batasnya;

Menimbang, bahwa terhadap objek kedua, atas nama atas nama Nur Khoirullah, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 733/2013 atas tanah Persil No. 57 Blok 003, Kohir C. 1419/SPPT: 0223, terdapat beberapa orang penghuni yang mengaku pemilik rumah petak tersebut yang dibeli secara angsur dari almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H., namun ketika dilihat bukti kepemilikannya ternyata berada pada lokasi yang berbeda sehingga jelas objek jaminan tersebut semakin bermasalah;

Fakta Hukum

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim menemukan fakta-fakta hukum, sebagai berikut:

1. Bahwa perjanjian antara Penggugat dengan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. adalah Perikatan Kerja Sama Gadai Syariah yang

Hal. 57 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



dilaksanakan pada 3 Juni 2021 dan telah di-*waarmerking* dengan Nomor 246/SS-WRK/VI/2021 tanggal itu juga di Kantor Notaris Surjani Raden, S.H., M.Kn., dengan Penggugat sebagai pemberi modal dan alm. H. Alfi Syahrin, S.H. sebagai pelaku usaha (kontrakan) dengan ketentuan Penggugat memberikan modal kepada alm. Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. untuk membuat kontrakan 40 (empat puluh) pintu sejumlah Rp636.000.000,00 (enam ratus tiga puluh enam juta) dengan jaminan berupa:

- Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 1038/Kenanga atas nama Nyonya Hajjah Ma'wah;
 - Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 733/2013 atas tanah Persil No. 57 Blok 003, Kohir C. 1419/SPPT 0223, atas nama Nur Khoirullah;
- dan kewajiban alm. Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. kepada Penggugat untuk memberikan keuntungan hasil sewa kontrakan sebesar Rp24.000.000,00 setiap bulannya, dengan jangka waktu sejak ditanda tangani perjanjian hingga setahun lalu dapat diperjanjikan kembali hingga pokok pinjaman tersebut dapat dikembalikan;

2. Bahwa jaminan berupa:

- Sebidang tanah, seluas $\pm 953 \text{ m}^2$ (sembilan ratus lima puluh tiga meter persegi) meter persegi, berikut bangunan rumah tingkat/dua lantai yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan K.H. Hasyim Ashari Gang Kemandoran RT. 005 RW. 001, Kelurahan Kenanga, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang, Banten, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1038/Kenanga atas nama Nyonya Hajjah Ma'wah merupakan harta waris dari Hj. Ma'wah (ibu Tergugat I) yang belum dibagi;
- Sebidang tanah, seluas $\pm 140 \text{ m}^2$ (seratus empat puluh meter persegi), berikut bangunan rumah petak yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Masjid RT. 001 RW. 003, Kelurahan Kenanga, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang, Banten, berdasarkan Akta

Hal. 58 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



Jual Beli Nomor 733/2013 atas tanah Persil No. 57 Blok 003, Kohir C. 1419/SPPT 0223, atas nama Nur Khoirullah saat ini tanah dan bangunan tersebut di tempati oleh pihak lain secara sewa dan/atau beli kredit dari almarhum H. Alfi Syahrin, S.H.;

3. Bahwa alm. Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. telah meninggal dunia pada 19 Oktober 2022 meninggalkan seorang istri (Tergugat I) dan 5 (lima) orang anak (Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI);
4. Bahwa alm. Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. telah melakukan kewajibannya untuk membayarkan bagi hasil atas sewa kontrakan setiap bulannya kepada Penggugat sejak bulan Juni 2021 sampai dengan bulan Oktober 2022 dengan total Rp225.200.000,00, walaupun jumlahnya tidak mencapai kesepakatan sejumlah Rp24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah) per bulan dan setelah alm. H. Alfi Syahrin, S.H. meninggal dunia, ahli warisnya tidak pernah membayarkan kewajiban almarhum kepada Penggugat, terhitung sejak bulan November 2022 sampai sekarang;
5. Bahwa Penggugat telah memberikan peringatan/somasi kepada ahli waris dari alm. H. Alfi Syahrin, S.H. dan ahli warisnya menyatakan akan segera membayarkan kewajibannya namun sampai saat ini belum dipenuhi;

Pertimbangan petitum demi petitum

Menimbang, bahwa oleh karena petitum pertama gugatan Penggugat yaitu mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, oleh karena petitum ini masih bergantung pada petitum-petitum selanjutnya maka hal ini tentunya belum dapat dipertimbangkan untuk dikabulkan sebelum petitum-petitum lainnya dipertimbangkan serta dibuktikan, sehingga dikabulkan atau tidaknya petitum pertama ini tergantung dari terbukti atau tidaknya petitum lainnya;

Hal. 59 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



Menimbang, bahwa pada bagian konstatirng, Majelis Hakim telah memuat pertimbangan mengenai penilaian terhadap alat bukti yang diajukan para pihak, baik mengenai keabsahannya secara formal maupun kualitas dan kekuatan pembuktian materiilnya. Menurut Majelis Hakim pertimbangan tersebut telah cukup untuk menjelaskan bagaimana sikap dan/atau penilaian Majelis Hakim terhadap keseluruhan bukti yang dimaksud;

Menimbang, bahwa oleh karenanya mengenai petitum angka 2 yang menuntut agar menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat, karena tidak berkenaan dengan substansi materiil dari sengketa para pihak, maka Majelis Hakim memandang tidak perlu dijawab dalam salah satu amar atau diktum tersendiri sehingga tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa petitum angka 3 yang menuntut agar dinyatakan sah dan mengikat perjanjian/akad kerjasama tanggal 03 Juni 2021 antara Penggugat dengan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. yang disaksikan saksi Djaka Suryadi S.E., M.M., Tergugat I dan Tergugat IV dan telah di-*waarmerking* dengan Nomor 246/SS-WRK/VI/2021 tanggal 03 Juni 2021 di Kantor Notaris Surjani Raden, S.H., M.Kn. akan dipertimbangkan Majelis Hakim lebih lanjut;

Menimbang, bahwa sebuah perjanjian adalah sah jika memenuhi ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu adanya kesepakatan kehendak, kecakapan berbuat hukum, obyek tertentu dan kausa yang halal, yang itu selaras dengan ketentuan dalam Pasal 28 Ayat (1) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang berbunyi bahwa akad yang sah adalah akad yang terpenuhi rukun dan syarat-syaratnya yaitu (1) Pihak-pihak yang berakad memiliki kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum, (2) Obyek akad mengenai hal yang dihalalkan, (3) Tujuan akad untuk memenuhi kebutuhan hidup dan

Hal. 60 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



pengembangan usaha masing-masing pihak yang mengadakan akad dan (4) Adanya kesepakatan, dengan syarat-syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 23, 24 dan 25 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah;

Menimbang, bahwa perjanjian antara Penggugat dan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H., telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata *jo.* Pasal 28 ayat (1) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah di mana perjanjian ini dibuat atas kehendak kedua belah pihak yang sama-sama memiliki kecakapan hukum terkait dengan usaha pembuatan kontrakan dan perjanjian tersebut tidak melanggar ketentuan perundang-undangan, norma kesusilaan, maupun ketertiban umum;

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta hukum nomor 1 bahwa Penggugat dan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. telah mengikatkan diri dengan perjanjian kerja sama gadai syariah yang telah dilaksanakan pada tanggal 3 Juni 2021 dengan Penggugat sebagai pemberi modal dan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. sebagai pelaku usaha (kontrakan) dengan ketentuan Penggugat memberikan modal kepada alm. Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. untuk membuat kontrakan 40 (empat puluh) pintu sejumlah Rp636.000.000,00 dengan jaminan berupa asli Sertifikat Hak Milik Nomor 1038/Kenanga atas nama Nyonya Hajjah Mawah dan Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 733/2013 atas tanah Persil No. 57 Blok 003, Kohir C. 1419/SPPT 0223, dan kewajiban alm. Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. kepada Penggugat untuk memberikan keuntungan hasil sewa kontrakan sebesar Rp24.000.000,00 setiap bulannya, sebagaimana bukti P.4 yang isinya sama dengan bukti T.1;

Menimbang, bahwa *rahn*/gadai adalah penguasaan barang milik peminjam oleh pemberi pinjaman sebagai jaminan *vide* Pasal 20 angka 14 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dengan rukun akad *rahn* terdiri dari *murtahin*, *rahin*, *marhun bih*/utang, dan akad, yang sejalan dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 tentang

Hal. 61 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



Rahn sebagai pinjaman dengan menggadaikan barang sebagai jaminan utang, dengan ketentuan *Murtahin* (penerima barang) mempunyai hak untuk menahan *Marhun* (barang) sampai semua utang *Rahin* (yang menyerahkan barang) dilunasi, *Marhun* dan manfaatnya tetap menjadi milik *Rahin* karena pada prinsipnya *Marhun* tidak boleh dimanfaatkan oleh *Murtahin* kecuali seizin *Rahin*, dengan tidak mengurangi nilai *Marhun* dan pemanfaatannya itu sekedar pengganti biaya pemeliharaan dan perawatannya, pemeliharaan dan penyimpanan *Marhun* pada dasarnya menjadi kewajiban *Rahin*, namun dapat dilakukan juga oleh *Murtahin*, sedangkan biaya dan pemeliharaan penyimpanan tetap menjadi kewajiban *Rahin*, besar biaya pemeliharaan dan penyimpanan *Marhun* tidak boleh ditentukan berdasarkan jumlah pinjaman;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan sebagaimana tersebut di atas, isi perjanjian kerja sama gadai syariah antara Penggugat dengan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H., tidak memenuhi ketentuan akad *rahn*, di mana substansi utama dari akad *rahn* adalah pinjaman/utang dengan jaminan, namun dalam klausul perjanjian tersebut disebut dengan pemberian modal dengan bagi hasil yang lebih dekat pengertiannya dengan akad *mudharabah*, namun dalam pelaksanaannya tidak ada interval waktu atau penentuan jangka waktu tertentu bagi penerima modal untuk mengelola bisnis *a quo* hingga berproduksi dan menghasilkan keuntungan dan dari sisi ini maka akad tersebut lebih dekat pada *murabahah*;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim bahkan menilai praktik akad *Rahn* yang diterapkan antara Penggugat dan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. sama dengan bentuk gadai adat yang sering terlaksana dalam masyarakat Banten, yang dalam kehidupan sehari-hari masih ditemukan terjadi, di mana *Murtahin* dapat mengambil keuntungan dari *Marhun* (barang) dan hal ini dapat berlangsung terus hingga utang

Hal. 62 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



pokok dilunaskan (tidak ada tenggang waktu pengembalian/atau jatuh tempo yang pasti);

Menimbang, bahwa bagi hasil yang diistilahkan oleh Penggugat dan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. walaupun ditetapkan dalam akad atas kesepakatan kedua belah pihak namun jumlahnya sangat tidak realistis dan cenderung mencekik leher debitur, margin keuntungannya (jika diasumsikan lebih dekat ke murabahah) hingga kurang lebih 3 persen per bulan;

Menimbang, bahwa walaupun demikian Majelis Hakim tidak berhak membatalkan akad mereka karena telah ada modal yang dikeluarkan oleh kreditur dan dinikmati/dipergunakan untuk usaha oleh debitur sesuai SEMA Nomor 4 Tahun 2014 angka 1, lagi pula tidak ada petitum tentang pembatalan akad, yang dapat dilakukan adalah dengan memperbaiki akad mereka dengan menerapkan margin keuntungan yang realistis dan sebagaimana layaknya dalam praktik usaha di Indonesia dengan memperhitungkan kondisi pihak yang berakad yakni akad terjadi antara individu-individu beragama Islam dan bukan antara lembaga keuangan syariah dengan individu, yang cenderung mempunyai perputaran modal yang lebih besar dan mapan;

Menimbang, bahwa salah satu rukun akad *rahn* adalah adanya barang jaminan (*marhun*) yang harus bernilai dan dapat diserahkan terimakan dan harus ada ketika akad dilakukan, *vide* Pasal 376 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, di dalam perjanjian tersebut almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. telah memberikan jaminan kepada Penggugat berupa:

1. Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 1038/Kenanga atas nama Nyonya Hajjah Mawah; dan
2. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 733/2013 atas tanah Persil Nomor 57 Blok 003, Kohir C. 1419/SPPT 0223 atas nama Nur Khoirullah;

Hal. 63 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



sebagaimana bukti P.6-A yang isinya sama dengan bukti T.5 dan bukti P.6-B;

Menimbang, bahwa terhadap jaminan tersebut telah dilakukan pemeriksaan setempat (*descente*) dengan hasil sebagaimana dalam fakta hukum angka 2 yang menjelaskan bahwa objek pertama berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) milik Hj. Ma'wah berupa tanah dan bangunan, dan berdasarkan keterangan saksi Tergugat bahwa tanah tersebut merupakan harta waris dari Hj. Ma'wah (ibu Tergugat I) yang belum dibagi, keterangan saksi Tergugat tersebut diperkuat oleh hasil pemeriksaan setempat (*descente*) dan objek kedua merupakan tanah dan bangunan milik orang lain, bernama Nur Khoirullah, Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata yang berbunyi, "Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak **milik debitur**, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu.", bahwa jaminan harus merupakan milik debitur, apabila barang jaminan merupakan dan/atau atas nama orang lain maka berlaku ketentuan Pasal 385 ayat (1) dan (2) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah bahwa, "(1) pada prinsipnya harta pinjaman tidak boleh digadaikan kecuali dengan seizin pemiliknya; (2) apabila pemilik harta memberi izin secara mutlak, maka peminjam boleh menggadaikannya secara mutlak dan apabila pemilik harta memberi izin secara terbatas maka peminjam harus menggadaikannya secara terbatas", dalam hal ini kedua objek yang dijamin oleh almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. bukan merupakan kepemilikannya sendiri dan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. tidak memiliki izin untuk menjaminkan kedua objek tersebut, sehingga jaminan tersebut patut dinyatakan tidak sah;

Menimbang, bahwa oleh karena jaminan telah dinyatakan tidak sah maka perjanjian tersebut tidak memenuhi rukun akad *rahn/gadai*,

Hal. 64 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



namun demikian Majelis Hakim menilai bahwa klausul perjanjian ini dapat dikategorikan ke dalam akad murabahah, pengalihan makna akad dimungkinkan untuk dilakukan sebagaimana ketentuan Pasal 55 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, "Apabila suatu akad dapat diberikan dua macam pengertian, maka harus dipilihnya pengertian yang sedemikian yang memungkinkan akad itu dilaksanakan daripada memberikan pengertian yang tidak memungkinkan suatu pelaksanaan", sehingga dalam hal ini Majelis Hakim memilih untuk mengkategorikan akad/perjanjian ini ke dalam akad murabahah;

Menimbang, bahwa Fatwa DSN terkait murabahah merujuk pada Fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah dan Fatwa ini telah diintrodusir dan dijadikan hukum positif melalui Peraturan Bank Indonesia (PBI) yang mengatur tentang murabahah antara lain adalah PBI Nomor 9 19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai akad Penggugat dan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin adalah murabahah, oleh karena telah ditentukan margin keuntungan yakni sejumlah Rp24.000.000,00 per bulan dan ada objek jaminan yang disepakati, walaupun jaminan tersebut tidak dapat digolongkan sebagai jaminan yang sah, karena bukan milik almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H., namun jaminan tersebut dapat diupayakan kembali ketika dilakukan permohonan eksekusi karena bentuk sengketa *a quo* adalah pembayaran sejumlah uang dari akad pembiayaan murabahah;

Menimbang, bahwa terhadap margin keuntungan tersebut sejumlah Rp24.000.000,00 per bulan Majelis Hakim menilai tidak realistis dan tidak sesuai ketentuan syariat, jika dikomparasikan dengan margin keuntungan yang wajar yang diterapkan di dunia perbankan syariah nasional dengan margin yang wajar sejumlah 8,75 persen se

Hal. 65 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



bulan maka dalam tenggang waktu kurang lebih dua setengah tahun perikatan tersebut selesai pembayaran pokok dan margin keuntungannya, namun demikian Majelis Hakim menilai akad perikatan di antara kreditur dan debitur dilakukan di antara dua individu beragama Islam, sehingga ***margin keuntungan yang wajar menurut Majelis sebagaimana diterapkan di berbagai koperasi karyawan yakni 1,5 persen se bulan ataupun 18 persen setahun dan kewajiban debitur (almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H.) sejumlah Rp24.000.000,00 (dua puluh empat juta) per bulan harus dimaknai sebagai angsuran bulanan dan sudah termasuk sebagai pembayaran pokok dan margin keuntungan bagi kreditur;***

Menimbang, bahwa sehubungan dengan akad a quo, Tergugat I melalui kuasanya keberatan tentang tanda tangannya yang tertera di dalam akad perikatan gadai syariah tersebut di mana dirinya di tempatkan sebagai saksi dengan mengajukan bukti T.3 dan T.4 berupa laporan kepolisian, dan sementara ini laporan polisi tersebut sedang dalam proses penyelidikan dan memohon kepada Majelis agar bukti P.4 di atas tidak dipertimbangkan dan dikesampingkan (kesimpulan) dengan kata lain dengan adanya cacat dalam akad tersebut maka akad tersebut diragukan keabsahannya;

Menimbang, bahwa rukun akad dalam Pasal 22 KHEs menyebutkan 1) adanya pihak-pihak yang berakad, 2) adanya objek akad, 3) tujuan pokok akad, dan 4) kesepakatan diantara para pihak. Jelas dalam Pasal 22 di atas tidak menyebutkan kehadiran saksi sebagai rukun di dalam akad, dan berdasarkan hal tersebut akad perikatan gadai syariah a quo telah memenuhi rukun akad syariah sesuai Pasal 22 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah di atas dan juga memenuhi syarat sah akad berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdato jo. Pasal 26 KHEs yang menyebutkan “akad tidak sah jika bertentangan

Hal. 66 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



dengan 1) syariat Islam, 2) peraturan perundang-undangan, 3) ketertiban umum, 4) dan/atau kesusilaan;

Menimbang, bahwa lagi pula pengajuan saksi itu dilakukan oleh masing-masing pihak dan yang diajukan adalah orang-orang yang dianggap dapat dipercaya dan merupakan orang dekat masing-masing pihak yang berakad, secara formal yang mengajukan Tergugat I sebagai saksi adalah almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H., suaminya sendiri, jika masih hidup tentu keberatan tersebut pertama kali harus diajukan kepada diri almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H.;

Menimbang, bahwa untuk bisa menyanggah keabsahan Perikatan Gadai Syariah antara Penggugat dan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. dibutuhkan putusan pidana yang telah berkekuatan hukum tetap yang menyebutkan adanya tindak pidana yang dilakukan para pihak yang berakad, sementara yang diajukan oleh Para Tergugat baru sebatas laporan kepolisian yang masih dalam tahap selidik;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim menilai akad/perjanjian kerja sama yang dibuat oleh Penggugat dan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. patut dinyatakan sah secara hukum sepanjang dimaknai dengan akad murabahah dengan ketentuan margin keuntungan dan pengembalian sebagaimana disebutkan di atas sehingga petitum angka 3 patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum angka 4 yang menuntut agar dinyatakan karena hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI merupakan pihak yang sah dan berhak bertindak untuk atas nama almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H.;

Menimbang, bahwa suatu gugatan tidak dapat diajukan kepada orang yang sudah meninggal dunia melainkan kepada ahli warisnya, sebagaimana ketentuan Pasal 833 dan Pasal 1100 KUH Perdata, di mana para ahli waris dengan sendirinya karena hukum mendapat hak

Hal. 67 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang dari pewaris yang telah meninggal dunia dan harus ikut memikul pembayaran utang, hibah wasiat dan beban-beban lain, seimbang dengan apa yang diterima masing-masing dari warisan, hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 175 ayat (1) Kompilasi Hukum Islam yang menyatakan bahwa, “Kewajiban ahli waris terhadap pewaris adalah: (a) mengurus dan menyelesaikan sampai pemakaman jenazah selesai; (b) menyelesaikan baik utang-utang berupa pengobatan, perawatan, termasuk kewajiban pewaris maupun penagih piutang; (c) menyelesaikan wasiat pewaris; (d) membagi harta warisan di antara ahli waris yang berhak”;

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta hukum angka 2 bahwa almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. telah meninggal dunia pada 19 Oktober 2022 meninggalkan seorang istri (Tergugat I) dan 5 (lima) orang anak (Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI) yang dibuktikan dengan bukti P.2 dan bukti P.3 dan telah diakui oleh para Tergugat, oleh karena itu gugatan yang diajukan Penggugat kepada para Tergugat sebagai ahli waris dari almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. untuk bertindak untuk dan atas nama almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. dapat dibenarkan dan Para Tergugat patut dinyatakan sah, berhak berkewajiban untuk mewakili almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H., sehingga petitum angka 4 patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum angka 5 yang menuntut agar menyatakan Perjanjian Kerjasama tanggal 03 Juni 2021 antara Penggugat dengan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. yang disaksikan Saksi Djaka Suryadi S.E., M.M., Tergugat I dan Tergugat IV dan telah di *-waarmeking* dengan Nomor 246/SS-WRK/VI/2021 tanggal 03 Juni 2021 di Kantor Notaris Surjani Raden, S.H., M.Kn. berakhir dengan segala akibatnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum angka 2, almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. sebagai salah satu pihak dalam

Hal. 68 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



perjanjian ini telah meninggal dunia pada 19 Oktober 2022 sedangkan perjanjian kerja sama antara Penggugat dengan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. tidak menyebut secara jelas waktu berakhirnya perjanjian akan tetapi menggunakan klausa “dengan jangka waktu sejak ditanda tangani perjanjian hingga dinyatakan berakhirnya perjanjian sesuai dengan kesepakatan para pihak untuk mengakhiri”;

Menimbang, bahwa perjanjian yang tidak menyebutkan jangka waktu tertentu tetap sah dan berlaku sepanjang syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana dalam Pasal 1320 KUH Perdata telah terpenuhi, dalam hal salah satu pihak meninggal dunia maka ahli waris dapat menggantikan kedudukan pewaris dan melanjutkan perjanjian dan bertanggung jawab untuk memenuhi kewajiban yang terkait dengan perjanjian tersebut, dan berdasarkan fakta hukum angka 4 bahwa ahli waris dari almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. tidak pernah membayarkan kewajiban almarhum kepada Penggugat terhitung sejak bulan November 2022 sampai saat gugatan ini didaftarkan, maka untuk memberikan kepastian hukum Majelis Hakim menilai perlu menyatakan waktu berakhirnya perjanjian;

Menimbang, bahwa, secara umum perjanjian tidak otomatis berakhir ketika salah satu pihak meninggal dunia, melainkan hak dan kewajiban dari pihak yang meninggal akan dialihkan kepada ahli warisnya, namun apabila perjanjian tersebut bersifat pribadi dan ahli waris tidak dilibatkan dalam perjanjian maka perjanjian dapat dinyatakan berakhir pada saat pembuat perjanjian meninggal dunia, oleh karena itu Majelis Hakim menilai bahwa perjanjian antara Penggugat dan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. dinyatakan berakhir sejak meninggalnya almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H., pada tanggal 19 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa meskipun perjanjian telah dinyatakan berakhir sejak almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H., meninggal dunia,

Hal. 69 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



akan tetapi ahli warisnya tetap memiliki tanggung jawab untuk membayarkan kewajiban almarhum kepada Penggugat sesuai dengan ketentuan Pasal 833 dan Pasal 1100 KUH Perdata jo. Pasal 175 ayat (1) Kompilasi Hukum Islam sebagaimana firman Allah SWT dalam Q.S. An-Nisa ayat 11:

..مِنْ بَعْدِ وَصِيَّةٍ يُوصِي بِهَا أَوْ زَيْنٍ

“...(warisan tersebut dibagi) setelah (dipenuhi) wasiat yang dibuatnya atau (setelah dibayar) utangnya.”

dengan memperhatikan ketentuan Pasal 175 ayat (2) Kompilasi Hukum Islam bahwa, “Tanggung jawab ahli waris terhadap utang atau kewajiban pewaris hanya terbatas pada jumlah atau nilai harta peninggalannya.” sebagaimana disampaikan oleh Al-Qurthubi dalam kitabnya *Al-Jâmi’ li Ahkâmil Quran* yang mengutip dari kitab Al Mufhim 3/443:

وبالاجماع لو مات ميت وعليه دين لم يجب على وليه قضاؤه من ماله، فان تطوع بذلك تآدى الدين عنه

“Sesuai konsensus ulama, jika ada orang meninggal, sedangkan ia mempunyai tanggungan utang, maka bagi walinya tidak wajib membayarkan utang dengan mengambil harta walinya. Namun apabila ia ingin berbuat sunnah melalui demikian, bisa melaksanakan dengan cara membayarkan utang yang telah ditanggung mayit tersebut.”

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka petitum angka 5 Penggugat patut dikabulkan dengan penambahan klausul “terhitung sejak almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. meninggal dunia pada tanggal 19 Oktober 2022”;

Menimbang, bahwa petitum angka 6 menuntut untuk menyatakan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. telah lalai atau ingkar janji (*wanprestasi*) karena tidak memenuhi hak Penggugat sebagaimana yang telah diperjanjikannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum angka 3 sebagaimana penjelasan Penggugat dalam posita angka 8 almarhum

Hal. 70 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. telah membayarkan kewajibannya berupa bagi hasil sewa kontrakan sejak perjanjian itu dibuat sampai saat almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. meninggal dunia yakni sejak bulan Juni 2021 sampai dengan bulan Oktober 2022 dengan total pembayaran sejumlah Rp225.200.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta dua ratus ribu rupiah), dalil Penggugat dalam posita angka 8 di atas diakui Para Tergugat namun Penggugat mendalilkan setoran bagi hasil tersebut tidak mencapai jumlah yang diperjanjikan yakni sejumlah Rp24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah) per bulan dan Penggugat telah memberikan somasi kepada almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. (bukti P.9);

Menimbang, bahwa jumlah Rp24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah) per bulan tersebut tidak lagi dianggap sebagai bagi hasil belaka namun sebagaimana telah dipertimbangkan di atas maka jumlah di atas harus dianggap sebagai angsuran pembayaran pokok dan juga margin keuntungan bagi kreditur dan hal ini tidak dapat dipenuhi debitur, almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. di mana angsurannya selalu kurang dari jumlah yang ditetapkan oleh karenanya terbit surat somasi sesuai bukti P.9;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1243 KUHPdata jo. Pasal 36 KHES, Subekti menegaskan debitur dikatakan telah ingkar janji (*wanprestasi*) jika melakukan hal-hal: 1) tidak memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan; 2) memenuhi prestasi dengan tidak sebagaimana mestinya; 3) memenuhi prestasi tidak sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan; dan 4) melakukan hal yang dilarang menurut kontrak yang telah disepakati.

Menimbang, bahwa selanjutnya, berdasarkan isi Pasal 1243 KUHPdata, setidaknya terdapat 3 unsur *wanprestasi*, yaitu: 1) ada perjanjian; 2) ada pihak yang ingkar janji atau melanggar perjanjian; dan 3) telah dinyatakan lalai, namun tetap tidak melaksanakan isi perjanjian.

Hal. 71 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



Di dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, pernyataan lalai ini diatur di dalam Pasal 37 KHES berbunyi:

“Pihak dalam akad melakukan ingkar janji, apabila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan ingkar janji atau demi perjanjiannya sendiri menetapkan, bahwa pihak dalam akad harus dianggap ingkar janji dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”;

Menimbang, bahwa pemberian somasi yang dilakukan Penggugat walaupun hanya sekali sebagaimana bukti P.9 dan dalam praktik dilakukan dua hingga tiga kali namun bagi Majelis Hakim hal tersebut sudah cukup karena ketentuan tentang berapa kali somasi dilakukan, tidak secara tegas ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, vide Pasal 1238 KUHPerdara dan hanya berkembang dalam praktik bisnis dan upaya penyelesaian sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka tampak jelas almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H., telah memenuhi unsur-unsur yang disebutkan tentang wanprestasi, dan pertimbangan yang diberikan Majelis konsisten dan sistematis sebagaimana pertimbangan sebelumnya di atas maka untuk itu petitum angka 6 di atas pantas untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum angka 7 yang menuntut untuk menghukum para Tergugat selaku ahli waris almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H., untuk memberikan dan memenuhi hak-hak Penggugat, berupa modal Penggugat dan sisa hasil sewa dari kontrakan oleh Majelis Hakim akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum angka 1 sebagaimana dalam perjanjian kerja sama (bukti P.4/bukti T.1), Penggugat telah memberikan modal kepada almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. sejumlah Rp636.000.000,00 (enam ratus tiga puluh enam juta rupiah) sebagaimana bukti P.5B, bukti P.5F, dan bukti P.10 sampai dengan P.16 dan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. harus membayarkan kewajiban berupa bagi hasil dari kontrakan sejumlah

Hal. 72 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



Rp24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah), ada pun yang telah dibayarkan oleh almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. kepada Penggugat sejumlah Rp225.200.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta dua ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terkait dengan keuntungan atau bagi hasil atas usaha kontrakan, Majelis Hakim telah mempertimbangkannya di atas, margin keuntungan yang diterapkan dalam akad perikatan gadai syariah yang telah diperbaiki Majelis menjadi akad murabahah dan menerapkan margin keuntungan dari jual beli tersebut sebesar 1,5 persen sebulan atau 18 persen setahun dari jumlah pokok sejumlah Rp636.000.000,00 (enam ratus tiga puluh enam juta rupiah) sebagaimana telah divalidasi Majelis pada pertimbangan tentang alat bukti dan diperkurangkan dengan pembayaran debitor sejumlah Rp225.200.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta dua ratus ribu rupiah) dan diperkalikan selama 18 bulan yakni masa pelaksanaan akad dari bulan Juni 2021 hingga meninggalnya almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. di bulan Oktober 2022;

Menimbang, bahwa berdasarkan angka-angka pengali dan pembagian di atas, menurut Majelis margin keuntungan per tahun adalah Rp636.000.000,00 (enam ratus tiga puluh enam juta rupiah) dikali 1,5 % per bulan/18 % per tahun (persentasi margin keuntungan setahun) dalam durasi 18 bulan, yakni sejak ditandatangani akad bulan Juni 2021 sampai dengan Oktober 2022, maka didapatkan perhitungan $Rp636.000.000,00 \times 27 \% \text{ (selama 18 bulan)} = Rp171.720.000,00$. Sehingga berdasarkan akad murabahah maka nilai penjualannya adalah $Rp636.000.000,00 + Rp171.720.000,00 = Rp807.720.000,00$, selanjutnya dikurangi jumlah cicilan yang telah dibayarkan debitor, almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. sejumlah Rp225.200.000,00, maka didapatkan jumlah kewajiban pembayaran yang harus dipenuhi debitor, dalam hal ini Para Tergugat selaku ahli waris almarhum Drs. H. Alfi

Hal. 73 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



Syahrin, S.H. yakni Rp585.520.000,00 (lima ratus delapan puluh lima juta lima ratus dua puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa untuk jelasnya Majelis akan gambarkan secara lebih jelas sebagai berikut:

| | | |
|------------------------------|---|---------------------------|
| - Harga dasar | : | Rp636.000.000,00 |
| - Margin keuntungan | : | Rp171.720.000,00 |
| <u>Harga jual</u> | : | <u>Rp807.720.000,00 +</u> |
| <u>Kewajiban terbayarkan</u> | : | <u>Rp225.200.000,00 -</u> |
| Total sisa kewajiban | : | Rp582.520.000,00 |

(lima ratus delapan puluh dua juta lima ratus dua puluh ribu rupiah)

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka petitum angka 7 Penggugat patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum angka 8 menuntut untuk menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Materiil dan Kerugian Immateriil Penggugat, oleh karena petitum mengenai wanprestasi telah terbukti dan dinyatakan dikabulkan maka terhadap petitum ini akan dipertimbangkan lebih lanjut;

Kerugian Materiil:

Menimbang, bahwa terkait ganti rugi materiil ini harus mempunyai hubungan langsung dengan ingkar janji, dengan perkataan lain antara ingkat janji dengan kerugian harus ada hubungan kausal (sebab akibat), jadi kerugian yang diderita Penggugat merupakan akibat langsung dari tidak dipenuhinya wanprestasi sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1248 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa kerugian yang dimaksud adalah kerugian yang nyata yang dapat ditentukan dengan memperkirakan keadaan kekayaan sesudah terjadinya ingkar janji dan keadaan seandainya tidak terjadi ingkar janji.

Hal. 74 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi diketahui sejak meninggalnya almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H., Penggugat dan beberapa kreditur yang mempunyai masalah yang sama dan tiga orang saksi yang diajukan adalah para kreditur itu sendiri, mereka berupaya menyelesaikan secara baik-baik dengan Para Ahli Waris yakni Para Tergugat, namun menemukan jalan buntu karena Para Ahli Waris semakin sulit ditemui dan tidak ditemukan jalan damai menyelesaikan utang piutang ini dan hal ini telah berlangsung sejak bulan Oktober tahun 2022 hingga diajukan gugatan ini di bulan September 2024;

Menimbang, bahwa penantian penyelesaian masalah hampir selama dua tahun, bahkan pengembalian modal pun sulit untuk diselesaikan, sangat mungkin juga disebabkan tuntutan Penggugat tentang bagi hasil yang jumlahnya fantastis dan tidak rasional, sehingga menemukan jalan buntu.

Menimbang, bahwa namun demikian oleh karena debitur, almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. telah dinyatakan wanprestasi, maka Penggugat berhak mendapatkan ganti rugi sebagaimana diatur dalam Pasal 1250 KUHPdata menegaskan dalam perikatan yang berhubungan dengan pembayaran sejumlah uang bentuk ganti rugi adalah penggantian biaya, rugi, dan bunga. Dan dalam Pasal 1250 KUHPdata tersebut ditunjuk aturan perundang-undangan, yakni undang-undang yang dimuat dalam Lembaran Negara Tahun 1948 Nomor 22 yang menegaskan besarnya jumlah bunga adalah 6% per tahun dari pokok pinjaman. Bunga di sini harus dibaca margin keuntungan karena bentuk akadnya yang telah diperbaiki adalah murabahah;

Menimbang, bahwa untuk itu Majelis membebaskan kepada Para Tergugat ganti rugi berupa pembebanan margin keuntungan sejumlah 6 persen setahun dihitung dari pokok harga jual beli atau pinjaman/modal usaha yang diterima oleh almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. yakni

Hal. 75 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



Rp636.000.000,00 x 9 persen (durasi kerja sama selama 18 bulan) = Rp57.240.000,00 (lima puluh tujuh juta dua ratus empat puluh ribu rupiah), berdasarkan pertimbangan di atas Majelis mengabulkan tuntutan pada petitum angka 8 terkait ganti rugi kerugian materiil;

Kerugian Immateriil:

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan ganti rugi immaterial ini Majelis menilai apa yang dituntut oleh Penggugat tidak dapat dibuktikan mempunyai korelasi langsung dengan kerugian yang dideritanya dan juga tidak ada alat bukti yang diajukan untuk memperkuat dalil-dalilnya tersebut sehingga petitum angka 8 dalam sub kerugian immaterial harus ditolak;

Menimbang, bahwa petitum angka 9 yang menuntut untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap Objek jaminan Perjanjian Kejasama tanggal 03 Juni 2021, antara Penggugat dengan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H, berupa:

- Sebidang tanah dan Bangunan yang terletak di RT. 005 RW. 001 Gang Kemandoran, Kelurahan Kenanga, Kecamatan Cipondoh-Kota Tangerang berdasarkan Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 1038/Kenanga atas nama Nyonya Hajjah Ma'wah dengan luas 953 M²;
- sebidang tanah yang terletak di RT. 001 RW. 003, Kelurahan Kenanga, Kecamatan Cipondoh-Kota Tangerang berdasarkan, Akta Jual Beli Nomor 733/2013 atas tanah Persil No. 57 Blok 003, Kohir C. 1419/SPPT 0223,

oleh Majelis Hakim akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa permohonan sita harus memenuhi alasan yang mendasar, karena penyitaan merupakan perampasan harta kekayaan yang dikuasai Tergugat sebelum putusan berkekuatan hukum tetap, dan penyitaan sifatnya eksepsional dan memenuhi alasan ada kekhawatiran atau persangkaan bahwa Tergugat sudah terbukti mencari

Hal. 76 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



akal untuk menggelapkan atau mengasingkan harta kekayaan tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 227 HIR namun kondisi kekinian bukti menggelapkan, mengasingkan atau pun mengalihkan sangat disamakan bahkan objek sengketa atau pun jaminan dapat dijadikan jaminan untuk utang piutang lain dengan sangat mudah, dengan alasan tersebut Majelis telah mengabulkan permohonan sita Penggugat berdasarkan Putusan Sela Nomor 2070/Pdt.G/2024/PA.Tng. tanggal 28 Februari 2025;

Menimbang, bahwa sebelum melakukan peletakan sita terhadap objek jaminan, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat/*Descente* untuk memberikan gambaran atau keterangan yang lebih jelas dan pasti tentang objek perkara yang disengketakan, berdasarkan hasil pemeriksaan setempat/*descente* terhadap objek perkara, objek jaminan tidak terbukti milik almarhum Alfi Syahrin dan saat ini objek tersebut ditempati oleh pihak lain, hal mana bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa faktanya kedua objek yang dijaminan oleh almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. bukan merupakan kepemilikannya sendiri dan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. tidak memiliki izin untuk menjaminkan kedua objek tersebut, sehingga jaminan tersebut patut dinyatakan tidak sah dan permohonan sita jaminan yang telah dikabulkan dalam Putusan Sela Nomor 2070/Pdt.G/2024/PA.Tng. tanggal 28 Februari 2025 patut untuk dibatalkan karena penjaminan objek tersebut dilakukan secara melawan hukum dan tidak sesuai Pasal 385 ayat (1) dan (2) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, untuk itu Majelis sekaligus menolak petitum angka 9 untuk meletakkan sita atas objek-objek jaminan yang didalilkan dalam gugatan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum mengenai sita jaminan telah dinyatakan ditolak, maka petitum angka 10 dan petitum angka 11

Hal. 77 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



yang berkaitan dengan sita jaminan tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa petitum angka 12 yang menuntut untuk menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan perkara *a quo*, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa ketentuan tentang *dwangsom* terdapat pada Pasal 611a *Burgerlijke Rechtsvordering* (BRv) yang menegaskan bahwa atas tuntutan salah satu pihak, hakim dapat menghukum pihak lainnya untuk membayar sejumlah uang yang disebut uang paksa dalam hal hukuman pokok tidak dilaksanakan dan sesungguhnya uang paksa tersebut tidak dapat dibebankan dalam hal suatu penghukuman untuk pembayaran sejumlah uang, oleh karena putusan perkara *a quo* terkait dengan pembayaran sejumlah uang maka tuntutan *dwangsom* Penggugat dalam perkara ini patut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa petitum angka 13 menuntut untuk menyatakan Putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya Verzet, Banding dan Kasasi, namun berdasarkan hasil pemeriksaan perkara tuntutan tersebut tidak memenuhi ketentuan putusan serta merta sebagaimana dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) Dan Provisionil, sehingga harus dinyatakan ditolak;

Biaya Perkara

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat petitum angka 14 agar Majelis Hakim menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini, dengan dalil sebagaimana disebutkan dalam gugatan Penggugat, maka Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Hal. 78 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan, maka berdasarkan Pasal 181 ayat (1) HIR, jo. Pasal 38 huruf e Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah jo. Keputusan Ketua Mahkamah Agung Nomor 363/KMA/SK/XII/2022, tanggal 20 Desember 2022 tentang Petunjuk Teknis Administrasi dan Persidangan Perkara Perdata, Perdata Agama dan Tata Usaha Negara di Pengadilan secara Elektronik dan Lampirannya angka III huruf A angka 4, Para Tergugat sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, gugatan Penggugat petitum angka 14 patut dikabulkan;

Mengingat Undang-Undang dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan hukum syara' yang berkaitan dengan perkara ini;

Amar Putusan

MENGADILI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan sah dan mengikat Perikatan Gadai Syariah tanggal 03 Juni 2021 antara Penggugat dengan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. yang disaksikan saksi Djaka Suryadi S.E., M.M., Tergugat I dan Tergugat IV dan telah di-*waarmerking* dengan Nomor 246/SS-WRK/VI/2021 tanggal 03 Juni 2021 di Kantor Notaris Surjani Raden, S.H., M.Kn.;
3. Menyatakan karena hukum Para Tergugat merupakan pihak yang sah, berhak dan berkewajiban bertindak untuk atas nama almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H.;
4. Menyatakan sebelumnya Akad Perikatan Gadai Syariah dan telah diperbaiki dengan Akad Perikatan Murabahah tanggal 03 Juni 2021 antara Penggugat dengan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. yang disaksikan saksi Djaka Suryadi S.E., M.M., Tergugat I dan Tergugat IV dan telah di-*waarmerking* dengan Nomor 246/SS-WRK/VI/2021

Hal. 79 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



tanggal 03 Juni 2021 di Kantor Notaris Surjani Raden, S.H., M.Kn. berakhir dengan segala akibatnya terhitung sejak almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. meninggal dunia pada tanggal 19 Oktober 2022;

5. Menyatakan almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H. telah lalai atau Ingkar Janji (*wanprestasi*) karena tidak memenuhi hak Penggugat;
6. Menghukum Para Tergugat selaku ahli waris almarhum Drs. H. Alfi Syahrin, S.H., untuk memberikan dan memenuhi hak-hak Penggugat berupa total sisa kewajiban sejumlah Rp582.520.000,00 (lima ratus delapan puluh dua juta lima ratus dua puluh ribu rupiah);
7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar kerugian materiil sejumlah Rp57.240.000,00 (lima puluh tujuh juta dua ratus empat puluh ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
9. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara in sejumlah Rp9.665.200,00 (sembilan juta enam ratus enam puluh lima ribu dua ratus rupiah);

Penutup

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Agama Tangerang pada hari Selasa tanggal 3 Juni 2025 Masehi bertepatan dengan tanggal 7 Dzulhijjah 1446 Hijriah dan dibacakan pada hari Selasa tanggal 10 Juni 2025 bertepatan dengan tanggal 12 Dzulhijjah 1446 Hijriah oleh Khalid Gailea, S.H., M.H. sebagai Ketua Majelis, Drs. H. Badruddin, M.H. dan Dra. Hj. Yuhi, M.A., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari itu juga dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis beserta para Hakim Anggota tersebut dan didampingi oleh Saiful Bahri, S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Penggugat dan Kuasanya demikian pula Tergugat dan Kuasanya secara elektronik, tanpa hadirnya Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan diluar hadirnya Turut Tergugat III.

Hal. 80 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.



Ketua Majelis,

Ttd

Khalid Gailea, S.H.,M.H.

Hakim Anggota,

Ttd

Drs. H. Badruddin, M.H.

Hakim Anggota,

Ttd

Dra. Hj. Yuhi, M.A.

Panitera Pengganti,

Ttd

Saiful Bahri, S.H., M.H.

Perincian biaya :

| | |
|----------------------|-------------------------|
| 1. Biaya Pendaftaran | : Rp 30.000,00 |
| 2. Biaya Proses | : Rp 75.000,00 |
| 3. Penggandaan | : Rp 225.000,00 |
| 4. PNBPN Panggilan | : Rp 120.000,00 |
| 5. Biaya Panggilan | : Rp7.991.200,00 |
| 6. Biaya Descente | : Rp1.204.000,00 |
| 7. Biaya Redaksi | : Rp 10.000,00 |
| 8. Biaya Meterai | : Rp 10.000,00 |
| Jumlah | : Rp9.665.200,00 |

(sembilan juta enam ratus enam puluh lima ribu dua ratus rupiah).

Hal. 81 dari 81 Hal. Putusan No.2070/Pdt.G/2024/PA.Tng.