

PUTUSAN

Nomor 83/Pdt.G/2025/PTA.Bdg

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA PENGADILAN TINGGI AGAMA BANDUNG

Dalam tingkat banding telah memeriksa, mengadili dan memutus dengan Hakim Majelis, perkara Ekonomi Syari'ah yang dilangsungkan dalam persidangan secara elektronik antara:

PT. AMANAH INDONESIA REALTI, beralamat Jl. Cilubang Raya Nomor 1 Babakan Lio Dramaga, Kelurahan Balumbang Jaya, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor, 16116, pada tingkat banding memberikan kuasa kepada Fauzan Muhammad, S.H. dan Ghazian Syidqi Widjojanto, S.H. Para Advokat dan/atau Konsultan Hukum pada Kantor Widjojanto, Darminto & Partners, berkantor di Menara Cakrawala Lt.12, Unit 1205A, Jl. M.H. Thamrin Nomor 9 Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, HP. 081368362739 dengan alamat domisili elektronik: widjojantodarminto@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Februari 2025 yang terdaftar di Register Surat Kuasa Khusus Pengadilan Agama Bogor Nomor 217/II/1107/Pdt.G/2024/PA.Bgr tanggal 11 Februari 2025, dahulu sebagai **Tergugat** sekarang **Pembanding**;

melawan

SURYANTO, S.Pd., tempat tanggal lahir, Jakarta, 15 Oktober 1976, agama Islam, pendidikan S.1, pekerjaan Karyawan Swasta, tempat kediaman di Jl. Jembatan Gantung, RT. 005 RW. 008, Kelurahan Kedaung Kali Angke, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini

memberikan kuasa kepada Suhaedi Buhaerah, S.H., M.H. dan kawan-kawan, Para Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Sirah & Partners Law Firm, beralamat di Gedung Pembina Graha Lt. 1 Ruang 123, Jalan DI. Panjaitan No. 45, Jatinegara, Jakarta Timur, DKI Jakarta 13350, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Agustus 2024 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Bogor Nomor 63/VIII/1107/PdtG/2024 tanggal 29 Agustus 2024, dengan domisili elektronik email miftah041075@gmail.com, dahulu sebagai **Penggugat** sekarang **Terbanding**;

Notaris PUTRANDO NUR UTOMO, S.H., M.KN, alamat Ruko Lokatmala B7, Jl. Mayjen Ishak Djuarasa Nomor 263, Loji Bogor, dahulu sebagai **Turut Tergugat** sekarang **Turut Terbanding**;

Pengadilan Tinggi Agama Tersebut;

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat lain yang berkaitan dengan perkara ini;

DUDUK PERKARA

Memperhatikan semua uraian yang termuat dalam Putusan Pengadilan Agama Bogor Nomor 1107/Pdt.G/2024/PA.Bgr tanggal 23 Januari 2025 Masehi bertepatan dengan tanggal 23 Rajab 1446 Hijriah (dalam putusan Pengadilan Agama tertulis 23 Januari 2024 Masehi sedang dalam Berita Acara Sidang ditulis 23 Januari 2025), dengan mengutip amarnya sebagai berikut:

MENGADILI

Dalam Eksepsi.

- Menolak Eksepsi Tergugat.

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan pidana janji atau Wanprestasi terhadap Penggugat.

3. Menyatakan Batal Akta Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (*Akad Istishna'*) Nomor 32 tertanggal 20 Juli 2020 antara Penggugat dengan Tergugat.
4. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang pelunasan Satuan Rumah Susun (Apartemen) DEKOST INDONESIA Tower A dengan Nomor A612 sejumlah Rp279.300.000,00 (*dua ratus tujuh puluh sembilan juta tiga ratus ribu rupiah*) kepada Penggugat;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi atas biaya Jasa Hukum sejumlah Rp37.500.000,00 (*tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah*) kepada Penggugat.
6. Menghukum Tergugat untuk membayar Biaya denda kompensasi keterlambatan sejumlah Rp7.617.273, (*tujuh juta enam ratus tujuh belas ribu dua ratus tujuh puluh tiga rupiah*) kepada Penggugat.
7. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas putusan ini.
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp302.000.00,00 (*tiga ratus dua ribu rupiah*);

Bahwa pada saat putusan diucapkan, Penggugat hadir di persidangan, sedang Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir;

Bahwa putusan tersebut telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Agama Bogor kepada Tergugat dengan surat pemberitahuan tercatat bertanggal 30 Januari 2025 yang disampaikan oleh Petugas PT Pos Indonesia Cabang Bogor tanggal 01 Februari 2025;

Bahwa putusan tersebut juga telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Agama Bogor kepada Turut Tergugat dengan surat pemberitahuan tercatat bertanggal 11 Februari 2025 yang disampaikan oleh Petugas PT Pos Indonesia Cabang Bogor tanggal 12 Februari 2025;

Bahwa terhadap putusan tersebut, Tergugat untuk selanjutnya disebut Pemanding melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan permohonan banding pada hari Selasa, tanggal 11 Februari 2025 sebagaimana tercantum

dalam Akta Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Bogor Nomor 1107/Pdt.G/2024/PA.Bgr tanggal 11 Februari 2025;

Bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara elektronik oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Agama Bogor kepada Penggugat/Terbanding tanggal 12 Februari 2025;

Bahwa permohonan banding tersebut juga telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Agama Bogor kepada Turut Tergugat/Turut Terbanding bertanggal 13 Februari 2025 dengan surat pemberitahuan secara tercatat yang disampaikan melalui Petugas PT Pos Cabang Bogor yang diterima oleh Turut Terbanding tanggal 14 Februari 2025;

Bahwa Pembanding telah mengajukan memori banding pada tanggal 17 Februari 2025, yang pada pokoknya memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Bandung yang memeriksa perkara ini menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima Memori Banding dari Pembanding dahulu Termohon;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Agama Bogor Nomor 1107/Pdt.G/2024/PA.Bgr tanggal 23 Januari 2025;
3. Menyatakan Sah dan Berlaku Akta Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna') Nomor 32 tertanggal 20 Juli 2020 antara PEMBANDING dan TERBANDING;
4. Menyatakan PEMBANDING dahulu TERMOHON adalah sebagai Penjual yang Beritikad Baik;
5. Menyatakan bahwa biaya jasa hukum bukan tanggung jawab TERBANDING;
6. Mengizinkan PEMBANDING mengganti Unit yang diberi TERBANDING yang berada Tower A dengan Nomor A612 seluas 16M² (yang masih belum terbangun ke Unit GFC012 di Tower C dengan luas 21M² ;

Atau

7. Mengizinkan PEMBANDING untuk mengembalikan uang pelunasan Satuan Rumah Susun (Apartemen) DEKOST INDONESIA Tower A dengan Nomor A612 sejumlah Rp279.300.000,00 (dua ratus tujuh puluh sembilan juta tiga

ratus ribu rupiah) kepada TERBANDING melalui mekanisme penjualan unit Unit GFC012 di Tower C dengan luas 21M².

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

Bahwa memori banding tersebut telah diberitahukan secara elektronik oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Agama Bogor kepada Terbanding tanggal 21 Februari 2025;

Bahwa memori banding tersebut juga telah diberitahukan kepada Turut Terbanding bertanggal 24 Februari 2025 dengan surat pemberitahuan tercatat yang disampaikan melalui Petugas Kantor Pos Cabang Bogor kepada Turut Terbanding tanggal 25 Februari 2025;

Bahwa terhadap memori banding tersebut, Terbanding telah mengajukan kontra memori banding tanggal 25 Februari 2025 yang pada pokoknya dapat disimpulkan bahwa menurut Terbanding alasan-alasan Pembanding didalam memori bandingnya bukan merupakan hal-hal yang baru tetapi merupakan pengulangan atas dalil-dalil sebelumnya. Oleh karena itu Terbanding dalam kontra memori bandingnya memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Bandung menjatuhkan putusan yang amarnya pada intinya: Menolak permohonan banding Pembanding; menguatkan putusan Pengadilan Agama Bogor atas perkara a quo dan menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara ini;

Bahwa kontra memori banding tersebut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Agama Bogor telah diberitahukan secara elektronik kepada Pembanding tanggal 26 Februari 2025;

Bahwa kontra memori banding tersebut juga telah diberitahukan kepada Turut Terbanding bertanggal 27 Februari 2025 dengan surat pemberitahuan tercatat yang disampaikan melalui Petugas Kantor Pos Cabang Bogor kepada Turut Terbanding tanggal 28 Februari 2025;

Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Panitera Pengadilan Agama Bogor tanggal 3 Maret 2025 Turut Terbanding tidak mengajukan kontra memori banding;

Bahwa pada tanggal 21 Februari 2025 Jusrita Pengganti Pengadilan Agama Bogor telah memberitahukan kepada Pembanding dan Terbanding agar melakukan pemeriksaan berkas banding (*inzage*), demikian pula Turut Terbanding pada tanggal 13 Februari 2025 juga telah diberitahukan untuk melakukan *inzage*, akan tetapi berdasarkan Surat Keterangan Panitera Pengadilan Agama Bogor tanggal 3 Maret 2025 baik Pembanding, Terbanding maupun Turut Terbanding tidak datang untuk memeriksa berkas banding (*inzage*);

Bahwa permohonan banding tersebut telah dikirim ke Pengadilan Tinggi Agama Bandung melalui aplikasi *e-court* dan diverifikasi pada tanggal 16 April 2025 serta didaftarkan dan diregistrasi dengan perkara Nomor 83/Pdt.G/2025/PTA.Bdg tanggal 16 April 2025.

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Pembanding, Terbanding dan Turut Terbanding adalah pihak yang berperkara pada tingkat pertama dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Tergugat sebagai Pembanding pada tingkat banding telah memberi kuasa kepada Fauzan Muhammad, S.H. dan Ghazian Syidqi Widjojanto, S.H. Para Advokat dan/atau Konsultan Hukum pada Kantor Widjojanto, Darminto & Partners, berkantor di Menara Cakrawala Lt.12, Unit 1205A, Jl. M.H. Thamrin Nomor 9 Kelurahan Kebon Sirih, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, HP. 081368362739 dengan alamat domisili elektronik: widjojantodarminto@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Februari 2025 yang terdaftar di Register Surat Kuasa Khusus Pengadilan Agama Bogor Nomor 217/II/1107/Pdt.G/2024/PA.Bgr, tanggal 11 Februari 2025. Surat kuasa khusus ini telah dilampiri fotokopi Berita Acara Pengambilan Sumpah sebagai Advokat dan fotokopi Kartu Tanda Pengenal Advokat, oleh karena itu penerima kuasa telah memenuhi ketentuan Pasal 4 ayat (1) dan Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat dan secara substansi surat kuasa khusus tersebut telah sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 1994 tentang Surat

Kuasa Khusus. Berdasarkan hal ini, maka Kuasa Hukum Pembanding mempunyai *Legal standing* untuk beracara mewakili Pembanding;

Menimbang, bahwa Terbanding beserta Kuasa Hukumnya dan Turut Terbanding juga merupakan para pihak dalam perkara *a quo* di pengadilan tingkat pertama, oleh sebab itu berdasarkan Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman *jo* Pasal 61 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009, maka para pihak tersebut mempunyai *legal standing* sebagai pihak di tingkat banding dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa pada tanggal 11 Februari 2025 Tergugat sebagai Pembanding melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan permohonan banding atas putusan Pengadilan Agama Bogor Nomor 1107/Pdt.G/2024/PA.Bgr tanggal 23 Januari 2025 yang pemberitahuannya diterima oleh Pembanding tanggal 01 Februari 2025 (*dalam putusan Pengadilan Agama tertulis 23 Januari 2024 Masehi bertepatan dengan tanggal 23 Rajab 1446 Hijriyah, sedang dalam Berita Acara Sidang ditulis 23 Januari 2025, dalam hal ini Majelis Hakim Tingkat Banding meluruskan bahwa yang benar adalah tanggal 23 Januari 2025 bertepatan dengan tanggal 23 Rajab 1446 Hijriyah, adapun tanggal 23 Januari 2024 dinilai salah ketik karena tidak sama dengan tanggal dalam Berita Acara Sidang*), oleh karena itu maka permohonan banding Pembanding diajukan masih dalam tenggat waktu banding sesuai ketentuan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 dan permohonan banding tersebut diajukan sesuai dengan tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh karena itu permohonan banding Pembanding secara formil dinyatakan dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi Agama Bandung sebagai *judex factie* akan memeriksa ulang tentang apa yang telah diperiksa, dipertimbangkan dan diputus oleh Pengadilan Agama Bogor terhadap perkara

a quo, kemudian akan dipertimbangkan dan diputus oleh Majelis Hakim Tingkat Banding;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Bandung untuk selanjutnya disebut sebagai Majelis Hakim Tingkat Banding setelah mempelajari dan meneliti secara saksama berkas perkara banding, salinan resmi Putusan Pengadilan Agama Bogor Nomor 1107/Pdt.G/2024/PA.Bgr tanggal 23 Januari 2025 beserta pertimbangan hukumnya serta memori banding dan kontra memori banding, maka Majelis Hakim Tingkat Banding pada dasarnya sependapat dengan apa yang dipertimbangkan dan diputus oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, dengan tambahan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah berusaha secara maksimal mendamaikan para pihak yang berperkara baik dalam persidangan, maupun melalui proses mediasi dengan bantuan Mediator H. Mumu, S.H., M.H., namun berdasarkan laporan mediator tanggal 17 Oktober 2024, mediasi tersebut tidak berhasil, oleh karena itu Majelis Hakim Tingkat Banding menilai bahwa upaya mendamaikan telah memenuhi ketentuan Pasal 130 ayat (1) HIR dan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat/Terbanding, Tergugat/Pembanding mengajukan eksepsi mengenai 2 (dua) hal: **Pertama** Gugatan tidak berdasarkan itikad baik dengan alasan sebelum adanya somasi tanggal 01 Agustus 2024, Pembanding dengan suratnya tanggal 10 Oktober 2023 telah menawarkan solusi yang menguntungkan bagi Terbanding dengan menawarkan konversi ke unit yang lebih luas (dari unit awal yang dibeli Terbanding dengan luas 16 m² ditawarkan pindah menjadi ke unit dengan luas 21 m²) tanpa biaya tambahan. **Kedua** Pembanding mengajukan eksepsi yang pada pokoknya keberatan biaya jasa pengacara sebesar Rp75.000.000,00

(tujuh puluh lima juta rupiah) ditanggung bersama oleh Terbanding dan Pembanding padahal biaya jasa pengacara ini tidak pernah disepakati sebelumnya dalam proses mediasi di hadapan Mediator pada tanggal 10 Oktober 2024;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Terbanding telah memberikan tanggapan yang pada pokoknya eksepsi Tergugat/Pembanding tidak sesuai dengan kaidah-kaidah hukum acara perdata yang berlaku, karena seharusnya eksepsi berisi tentang suatu tangkisan, sanggahan yang tidak menyangkut pokok perkara;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat pertama mempertimbangkan bahwa eksepsi Tergugat/Pembanding tidak menyinggung tentang adanya cacat formil dan/atau lainnya berkaitan dengan eksepsi, namun berkaitan dengan proses mediasi yaitu telah tidak tercapai kesepakatan perdamaian dan atau gagal sebagaimana laporan mediator dan ternyata pula berkaitan erat dengan pokok perkara oleh karenanya tentang kedua eksepsi Tergugat tersebut dinyatakan tidak beralasan dan karenanya dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menolak eksepsi Tergugat, dengan tambahan pertimbangan bahwa eksepsi Tergugat menyangkut pokok perkara, sehingga diputus bersama dengan pokok perkara dalam putusan akhir, hal ini sesuai dengan Pasal 136 HIR yang menyatakan, *"Eksepsi (perlawanan/tangkisan) yang sekiranya hendak dikemukakan oleh si tergugat, kecuali tentang tidak berkuasanya hakim, tidak boleh dikemukakan dan ditimbang satu-satu, tetapi harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara"*; Berdasarkan hal ini, maka putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menolak eksepsi Tergugat/Pembanding patut dikuatkan.

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat/Terbanding pada dasarnya merupakan rangkaian dalil, dimana Terbanding memohon agar Pembanding dinyatakan telah melakukan *wanprestasi* terhadap Penggugat/Terbanding,

Terbanding juga memohon agar Pengadilan menyatakan batal perjanjian/akad *istishna'* tertanggal 20 Juli 2020 antara Pembanding dan Terbanding dengan objek satuan rumah susun (apartemen), selanjutnya menghukum Tergugat/Pembanding untuk mengembalikan uang pelunasan satuan rumah susun dimaksud, serta membayar ganti rugi atas biaya jasa hukum dan juga membayar denda kompensasi serta membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Terbanding yang secara rinci sebagaimana terurai dalam petitum gugatan Terbanding, dengan dalil-dalil dan alasan sebagaimana terurai dalam posita gugatan dan replik Pembanding;

Menimbang, bahwa atas gugatan Terbanding tersebut, Pembanding telah mengajukan jawaban sebagaimana terurai dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama perkara *a quo* sedang Turut Terbanding tidak mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalilnya, Penggugat/Terbanding telah mengajukan alat-alat bukti surat yang ditandai dengan P.1, sampai dengan P.21;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalilnya, Tergugat/Pembanding telah mengajukan alat-alat bukti surat yang ditandai dengan T.1, sampai dengan T.16;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat/Turut Terbanding selain tidak mengajukan jawaban, juga tidak mengajukan alat bukti apapun bahkan Turut Terbanding tidak pernah hadir di persidangan meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut;

Menimbang, bahwa semua alat bukti surat telah dinilai dan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya, dalam hal ini Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan penilaian dan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama terhadap alat-alat bukti surat dimaksud;

Menimbang, bahwa tentang petitum **agar Pembanding dinyatakan telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat/Terbanding**, setelah melalui pemeriksaan secara saksama terhadap dalil-dalil para pihak dan

mempertimbangkan alat-alat bukti para pihak, Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya menyatakan perbuatan Tergugat/Pembanding telah memenuhi unsur-unsur *wanprestasi* yaitu adanya Perjanjian Pendahuluan Jual Beli/*Akad Istishna'* (PPJB) oleh para pihak, ada pihak yang melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati yakni Tergugat tidak melakukan prestasi sesuai yang diperjanjikan dan Tergugat dinyatakan lalai yakni sudah dikirimkan surat teguran tapi tetap juga tidak melaksanakan isi perjanjian, maka Tergugat/Pembanding harus dinyatakan terbukti melakukan *wanprestasi*, karenanya petitum gugatan angka 2 (dua) telah memenuhi ketentuan dan beralasan hukum, sehingga dikabulkan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan bahwa Tergugat/Pembanding telah terbukti melakukan *wanprestasi* terhadap Penggugat/Terbanding, dengan tambahan pertimbangan bahwa dalam akad/perjanjian para pihak berkewajiban mentaati isi perjanjian yang telah disepakati sesuai dengan Firman Allah dan Hadits Nabi SAW antara lain sebagai berikut:

- Dalam Q.S. Al Isra' ayat 34 dinyatakan:

وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا

"Dan penuhilah janji (karena) sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggungjawaban";

- Dalam Hadits Nabi SAW yang diriwayatkan Imam Bukhari, dinyatakan:

الْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا

"Kaum muslimin harus memenuhi syarat-syarat yang telah mereka sepakati kecuali syarat yang mengharamkan suatu yang halal atau menghalalkan suatu yang haram".

Menimbang, berdasarkan petunjuk ayat suci Al Qur'an dan Hadits Nabi SAW tersebut secara umum dapat disimpulkan bahwa dalam hal perjanjian,

para pihak berkewajiban mentaati isi perjanjian yang telah disepakati, jika ada pihak yang tidak melakukan kewajiban sesuai isi perjanjian yang disepakati tanpa alasan yang sah, maka patut dinyatakan pihak tersebut telah mengingkari (*wanprestasi*) terhadap isi perjanjian yang dibuatnya;

Menimbang, bahwa terkait dengan Pembanding dinyatakan telah terbukti melakukan *wanprestasi* ini, Pembanding dalam memori bandingnya keberatan dengan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut karena Pembanding masih mempunyai itikad baik untuk memenuhinya dengan jalan menawarkan kepada Terbanding mengganti unit yang berada di Tower A Nomor Unit A612 yang terletak di Jl. Cilubang, RT 002 RW 008, Kel. Balumbang Jaya, Kec. Bogor Barat, Kota Bogor dengan Luas Semi Gross 16m² ("**Unit PPJB**"), yang dibeli melalui PPJB (yang belum terbangun hingga saat ini) ke Unit yang lebih baik, lebih tinggi nilainya dan dapat segera diserahkan yakni Unit GFC012 di Tower C dengan luas 21m² ("**Unit Pengganti**");

Menimbang, bahwa alasan keberatan Pembanding ini pada dasarnya telah dikemukakan dalam jawaban dan duplik Pembanding yang disampaikan pada pemeriksaan Pengadilan Tingkat Pertama dan telah dipertimbangkan secara komprehensif oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama. Oleh karena itu Majelis Hakim Tingkat Banding tidak perlu mempertimbangkan secara khusus karena Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama terkait dengan *wanprestasi* ini;

Menimbang, berdasarkan tambahan pertimbangan tersebut, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang mengabulkan petitum bahwa Tergugat/Pembanding telah melakukan *wanprestasi* terhadap Penggugat/Terbanding *patut dikuatkan*;

Menimbang, bahwa tentang petitum angka 3 (tiga) yang meminta **agar Pengadilan menyatakan Batal Akta Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna') tertanggal 20 Juli 2020 antara Penggugat dengan Tergugat**, Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya **mengabulkan** petitum dimaksud dengan pertimbangan oleh karena Tergugat telah dinyatakan *wanprestasi* maka secara *mutatis mutandis* Perjanjian

Pendahuluan Jual Beli dengan akad *istishna'* dimaksud juga patut dinyatakan batal. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1267 KUHPerdato jo Pasal 38 KHES menyebutkan pihak yang melakukan ingkar janji dapat dijatuhi sanksi membayar ganti rugi, pembatalan akad, peralihan risiko, denda dan/atau membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa Pembanding dalam memori bandingnya memohon agar Majelis Hakim Tingkat Banding tidak membatalkan Akta Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (*Akad Istishna'*) Nomor 32 tertanggal 20 Juli 2020 antara Pembanding dan Terbanding dengan alasan antara lain karena Pembanding masih mempunyai itikad baik dengan cara menggantinya ke unit yang lebih baik dan lebih luas sebagaimana diuraikan di atas, hal ini sesuai dengan:

- Putusan Mahkamah Agung Nomor 421 K/Pdt/1996 yang menegaskan bahwa *"suatu wanprestasi dapat dinyatakan tidak berlaku apabila pihak yang dianggap wanprestasi telah berupaya maksimal untuk memenuhi kewajibannya dengan solusi yang proporsional"*;
- Pendapat Prof. Subekti dalam bukunya "Pokok-Pokok Hukum Perdata" (2007: 115), yang menyatakan *"Itikad baik harus menjadi faktor utama dalam menilai kepatuhan terhadap perjanjian, bukan hanya terpaku pada klausul tertulis semata"*;
- Pasal 22 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, yang menyatakan, *"setiap akad yang telah memenuhi syarat sahnya perjanjian harus dilaksanakan dengan penuh tanggung jawab dan tidak boleh dibatalkan sepihak kecuali dengan alasan yang dibenarkan secara syariah"*;

Menimbang, bahwa Akta Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (*Akad Istishna'*) Nomor 32 tertanggal 20 Juli 2020 antara Pembanding dan Terbanding dengan objek rumah susun (apartemen) sampai gugatan ini diajukan oleh Terbanding tanggal 29 Agustus 2024 telah berjalan 4 (empat) tahun lebih, Terbanding juga sudah menyampaikan somasi 2 (dua) kali: tanggal 1 Agustus 2024 dan 12 Agustus 2024 tetapi Pembanding tetap juga tidak memenuhinya;

Menimbang, bahwa tentang pernyataan Pembanding yang menyatakan mempunyai itikad baik dengan jalan menawarkan penggantian kepada Terbanding berupa konversi unit ke Tower Denia (D532) ternyata setelah dicek oleh Terbanding Tower Denia dimaksud pembangunanya belum selesai, demikian pula dengan penawaran unit pengganti yang terakhir disampaikan oleh Pembanding berupa unit yang berada di Tower C, ternyata juga belum siap untuk dilakukan serah terima dan masih dalam proses pembangunan, sehingga penawaran-penawaran konversi unit yang ditawarkan oleh Pembanding kepada Terbanding semuanya ditolak oleh Terbanding, hal mana tidak dibantah oleh Pembanding;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dan pertimbangan tersebut, maka Akta Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad *Istishna'*) Nomor 32 tertanggal 20 Juli 2020 antara Pembanding dan Terbanding patut dibatalkan. Dengan demikian maka putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang mengabulkan petium Penggugat/Terbanding yang menyatakan ***batal Akta Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna') tertanggal 20 Juli 2020 antara Pembanding dan Terbanding juga patut dikuatkan;***

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding telah dinyatakan melakukan wanprestasi kepada Terbanding dan akad jual beli istishna' antara Pembanding selaku penjual (pembuat, *shani'*) dan Terbanding sebagai pemesan (pembeli, *mustashni'*) telah dinyatakan batal, maka konsekuensinya uang pembayaran pelunasan Satuan Rumah Susun (Apartemen) DEKOST INDONESIA Tower A dengan Nomor A612 sejumlah Rp279.300.000,00 (*dua ratus tujuh puluh sembilan juta tiga ratus ribu rupiah*) yang telah dibayarkan oleh Terbanding kepada Pembanding, harus dikembalikan oleh Pembanding kepada Terbanding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang mengabulkan petitum gugatan Terbanding angka 4 (empat) sehingga amar putusan angka 4 (empat) yang menghukum Tergugat/ Pembanding untuk mengembalikan uang pelunasan Satuan Rumah Susun

(Apartemen) DEKOST INDONESIA Tower A dengan Nomor A612 sejumlah Rp279.300.000,00 (*dua ratus tujuh puluh sembilan juta tiga ratus ribu rupiah*) kepada Penggugat/Terbanding, juga dikuatkan;

Menimbang, bahwa tentang petitum angka 5 (lima) Penggugat/Terbanding memohon agar Tergugat/Pembanding dihukum untuk membayar ganti rugi atas biaya jasa hukum sebesar Rp75.000.000,00 (*tujuh puluh lima juta rupiah*), Majelis Hakim Tingkat Pertama mempertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan bukti P.8 dan P.15 yang tidak dibantah oleh Tergugat bahwa Penggugat telah membayar jasa hukum kepada konsultan dan advokat hukum Kantor Sirah & Partners Law Firm yang berkedudukan di Jakarta Timur sejumlah Rp75.000.000,00 (*tujuh puluh lima juta rupiah*);
- Bahwa berdasarkan Pasal 1820 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyebutkan bahwa "*Penanggungan adalah suatu persetujuan dengan mana seorang pihak ketiga guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya si berutang manakala orang itu sendiri tidak memenuhinya (wanprestasi)*" dan Pasal 1244 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) disebutkan bahwa "*Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga, bila ia tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungkan kepadanya, walaupun tidak ada iktikad buruk kepadanya*";
- Bahwa berdasarkan Pasal 38 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pihak dalam akad yang melakukan ingkar janji dapat dijatuhi sanksi: a. Membayar ganti rugi; b. Pembatalan akad; c. Peralihan resiko; d. Denda, dan/atau e. Membayar biaya perkara;
- Bahwa Tergugat telah menawarkan kepada Penggugat untuk konversi ke unit yang lebih luas yang dipandang lebih menguntungkan Penggugat, halmana dinilai oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagai bentuk niat baik dan kesungguhan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim Tingkat Pertama berpendapat petitum angka 5 (lima) tersebut patut dikabulkan, adapun besarnya yang lebih mendekati keadilan, kelayakan dan *maslahat* menurut Majelis Hakim Tingkat Pertama adalah biaya jasa hukum tersebut dibagi dua antara Penggugat dengan Tergugat masing-masing setengahnya sejumlah Rp37.500.000,00 (*tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah*);

Menimbang, bahwa terkait dengan biaya jasa hukum yang juga dibebankan kepada Pemanding, Pemanding dalam memori banding keberatan dengan putusan Tingkat Pertama tersebut dan meminta agar Majelis Hakim Tingkat Banding menyatakan amar putusan dimaksud tidak berdasarkan hukum, dengan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa tidak ada suatu keharusan bagi Terbanding untuk menggunakan pengacara dalam menyelesaikan suatu perkara di Pengadilan Agama, gugatan di Pengadilan Agama dapat disampaikan secara lisan sesuai Pasal 56 ayat (1) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama;
- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3015 K/Pdt/1984 dan Nomor 42 PK/Pdt/2011 pada pokoknya menyatakan penggunaan jasa hukum dalam sengketa perdata merupakan hak, bukan kewajiban, sehingga tidak dapat dibebankan kepada pihak lain sebagai bagian dari kewajiban hukum;
- Menurut Prof. Sudikno Mertokusumo dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Indonesia" (2006: 154), "Setiap orang berhak mengajukan gugatan tanpa perlu diwakili oleh advokat, selama ia dapat mengutarakan perkaranya dengan jelas".

Menimbang, bahwa atas keberatan Pemanding tersebut, Terbanding dalam kontra memori banding memberikan tanggapan yang pada pokoknya sependapat dengan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, bahwa jasa hukum dapat dibebankan kepada pihak lawan yang melakukan wanprestasi dengan dasar-dasar sebagaimana diuraikan dalam putusan

Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, sehingga keberatan Pembanding harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa atas putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama terkait dengan pembebanan jasa hukum, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa menurut hukum acara pada dasarnya penggunaan kuasa hukum (baik advokat maupun kuasa insidentil) dalam berperkara perdata di Pengadilan adalah pilihan bukan keharusan sehingga biaya jasa hukum pada dasarnya menjadi tanggungan pihak yang mempergunakan kuasa hukum tersebut. Namun dalam perkara *a quo* alasan utama Terbanding mengajukan gugatan ke Pengadilan Agama adalah karena Pembanding sebagaimana diuraikan di atas telah terbukti tidak memenuhi isi perjanjian yang dibuat antara Pembanding dan Terbanding yang berarti Pembanding telah terbukti melakukan *wanprestasi*;

Menimbang, bahwa perbuatan Pembanding yang tidak memenuhi isi perjanjian sebagaimana diuraikan di atas, mengakibatkan kerugian pada pihak Terbanding baik secara materiil maupun moril apalagi jika dipandang dari durasi waktu antara waktu ketika akad istishna' dibuat sampai dengan gugatan ini diajukan sudah berlangsung 4 (empat) tahun lebih, karena itu – secara eksepsionis - dengan mendasarkan pada Pasal 1244 dan 1820 KUHPerdata serta Pasal 38 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah adalah wajar jika biaya jasa hukum yang dikeluarkan oleh Penggugat/Terbanding dibebankan pula kepada Pembanding. Adapun besarannya Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka amar putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi atas biaya jasa hukum sejumlah Rp37.500.000,00 (*tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah*) kepada Penggugat, juga patut dikuatkan;

Menimbang, bahwa tentang petitum gugatan angka 6 (enam) Penggugat/Terbanding memohon agar Tergugat/Pembanding dihukum untuk membayar biaya denda kompensasi keterlambatan sejumlah Rp7.617.273,00

(*tujuh juta enam ratus tujuh belas ribu dua ratus tujuh puluh tiga rupiah*) diakui dan dibenarkan oleh Pembanding, sehingga Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya mengabulkan petitum tersebut;

Menimbang, bahwa tuntutan denda kompensasi keterlambatan sejumlah Rp7.617.273,00 (*tujuh juta enam ratus tujuh belas ribu dua ratus tujuh puluh tiga rupiah*) telah sesuai dengan Pasal 7 ayat (2) huruf c Akta Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (*Akad Istishna'*) Nomor 32 tertanggal 20 Juli 2020. Berdasarkan hal ini maka putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tentang denda kompensasi keterlambatan dimaksud patut juga dikuatkan;

Menimbang, bahwa tentang petitum gugatan angka 7 (tujuh) Penggugat/Terbanding memohon agar Pengadilan memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas putusan ini; petitum angka 8 (delapan) agar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (*satu juta rupiah*) setiap harinya sejak dikeluarkannya putusan atas gugatan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*); petitum angka 9 (sembilan) Penggugat/Terbanding memohon agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verzet*), banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan petitum angka 10 (sepuluh) agar Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, Majelis Hakim Tingkat Pertama telah menjatuhkan putusan yang amarnya sebagaimana tersebut dalam putusan Tingkat Pertama perkara a quo;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7, 8, 9 dan 10 tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding sepenuhnya sependapat dengan pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, sehingga pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam hal ini diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding, oleh karena itu maka amar putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama terhadap petitum angka 7, 8, 9 dan 10 tersebut juga patut dikuatkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka dalil-dalil dan alasan keberatan Pembanding dalam memori bandingnya, patut dinyatakan tidak beralasan hukum sehingga dikesampingkan;

Menimbang, bahwa segala pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang tidak bertentangan dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding tersebut di atas, oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dapat disetujui dan diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri;

Menimbang, bahwa berdasarkan tambahan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara *a quo baik Dalam Eksepsi maupun Dalam Pokok Perkara patut dikuatkan* sebagaimana amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat/Pembanding adalah pihak yang kalah, maka sesuai dengan Pasal 181 ayat (1) HIR, Tergugat/Pembanding patut dihukum untuk membayar biaya perkara baik di tingkat pertama maupun di tingkat banding sebagaimana amar putusan di bawah ini;

Mengingat, ketentuan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan Perubahan Kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang berlaku dan dalil-dalil syar'i yang berkaitan dengan perkara ini.

MENGADILI:

- I. Menyatakan permohonan banding Pembanding dapat diterima;
- II. menguatkan putusan Pengadilan Agama Bogor Nomor 1107/Pdt.G/2024/PA.Bgr tanggal 23 Januari 2025 Masehi bertepatan dengan tanggal 23 Rajab 1446 Hijriah;
- III. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara pada tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Bandung pada hari Kamis, tanggal 15 Mei 2025 *Masehi*, bertepatan dengan tanggal 17 Dzulqa'dah 1446 *Hijriyah*, oleh kami Drs. Asrofi, S.H., M.H. sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. H. Bakti Ritonga, S.H., M.H. dan Drs. Najamuddin, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari itu juga dalam sidang terbuka

untuk umum oleh Ketua Majelis dengan didampingi Para Hakim Anggota dan dibantu oleh H. Usman Baehaqi, S.H. sebagai Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri Pembanding, Terbanding dan Turut Terbanding, serta putusan tersebut pada hari itu juga telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan.

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Dr. Drs. H. Bakti Ritonga, S.H., M.H.

Drs. Asrofi, S.H., M.H.

Hakim Anggota,

Drs. Najamuddin, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

H. Usman Baehaqi, S.H.,

Perincian Biaya Perkara :

1. ATK, Pemberkasan dll : Rp130.000,00

2. Redaksi : Rp 10.000,00

3. Meterai : Rp 10.000,00

Jumlah : Rp150.000,00