

PUTUSAN

Nomor 226/Pdt.G/2021/PTA.JK.



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

Memeriksa dan mengadili pada tingkat banding dalam sidang musyawarah majelis telah menjatuhkan putusan dalam perkara **ekonomi syariah tentang wanprestasi** antara :

Lisa Corintina, Nomor KTP 1871127004860005, tempat dan tanggal lahir Kota Bumi, 30 April 1986, jenis kelamin perempuan, pekerjaan karyawan swasta, agama Islam, alamat di Jalan Pangeran Antasari, Gang Waru I, Nomor 33, RT 011, RW 000, Kelurahan Kali Balau Kencana, Kecamatan Kedamaian, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung, dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada **Ince Inder Mafley, S.H., Gun Gun Gunawan, S.H., M.M., Ivan Lazuardy, S.H., M.H., Andrian Rhamad, S.H., Ferdian Hanif Dwiananta, S.H.** sebagai Para Advokat dan Konsultan Hukum pada "YAYASAN LEMBAGA HUKUM INDONESIA TANPA RIBA (YLH-INTRA)" yang beralamat di Graha Ruko Cibinong, Blok E 1, Nomor 19, Kelurahan Cirimekar, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, 16917, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Oktober 2021, dan telah terdaftar pada register Kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 2134/SK/10/2021 tanggal 27 Oktober 2021, dahulu sebagai **Penggugat** sekarang **Pembanding**;

melawan

1. PT Bank Cimb Niaga TBK. CQ. Unit Usaha Syariah Kantor Cabang Wisma Metropolitan, Jalan Jenderal Sudirman Kavling 29-31, Kelurahan Kuningan, Kecamatan

Karet, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, 10220, dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada **Syamsul Huda, S.H., M.E., M. Akhbar Dewani, S.H., M.H., Ersandy Thaariq, S.H., dan M. Syafi Subakti K., S.H.**, sebagai Para Advokat pada Firma Hukum “DEWAN SYAM & PARTNERS” yang beralamat di Gedung Permata Kuningan Lantai 6, Jalan Kuningan Mulia, Kavling 9C, Guntur, Setiabudi, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Desember 2021 dan telah terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 2517/SK/12/2021 tanggal 14 Desember 2021, dahulu sebagai **Tergugat** sekarang **Terbanding**;

2. PT Elite Prima Utama, Jalan Casablanca Kavling 88, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, dahulu sebagai **Turut Tergugat** sekarang **Turut Terbanding**;

Pengadilan Tinggi Agama tersebut;

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

DUDUK PERKARA

Memperhatikan semua uraian yang termuat dalam putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 380/Pdt.G/2021/PA.JS tanggal 14 Oktober 2021 Miladiyah, bertepatan dengan tanggal 7 Rabiulawal 1443 Hijriah yang amarnya berbunyi:

Dalam Konvensi

Dalam Provisi

- Menyatakan permohonan provisi Penggugat Konvensi tidak dapat diterima atau *Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO);

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi;

Dalam Rekonvensi

Dalam Provisi

- Menolak permohonan provisi Penggugat Rekonvensi;

Dalam Rekonvensi

1. Mengabulkan rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan mengikat Akad Musyarakah Mutanaqisah Nomor 002/PP/00012/2/0718, tanggal 27 Juli 2018;
3. Menyatakan sah dan mengikat Surat Kuasa Mengalihkan tanggal 27 Juli 2018 atas asset berupa 1 unit bangunan seluas 101 M2 terletak di Apartemen Casa Grande Residence Tower Bella Lantai 11 Unit 08 tipe 3 BRC Upper Kel. Menteng Dalam Kec. Tebet Kota Jakarta Selatan dengan batas-batas: Sebelah Selatan Kota Casablanca (Kocas), Sebelah Utara Lorong/Unit 1107, Sebelah Barat Kota Casablanca (Kocas) dan Sebelah Timur Lorong dan Unit C/12/08;
4. Menetapkan Tergugat Rekonvensi telah terbukti wanprestasi terhadap Akad Musyarakah Mutanaqisah Nomor 002/PP/00012/2/0718 Tanggal 27 Juli 2018;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar tunggakan kewajibannya sampai bulan Mei 2021 sebesar Rp. 3.844.137.293,00 (tiga miliar delapan ratus empat puluh empat juta seratus tiga puluh tujuh ribu dua ratus sembilan puluh tiga rupiah), dengan rincian: (1). Hishah/Pokok Kewajiban sebesar Rp. 3.464.465.002,00 (tiga miliar empat ratus enam puluh enam juta empat ratus enam puluh lima ribu dua rupiah). (2). Tunggakan Ujrah sebesar Rp. 245.012.154,00 (dua ratus empat puluh lima juta dua belas ribu seratus lima puluh empat rupiah). (3). Denda/Ta'zir untuk diserahkan ke Baitul Mal sebesar Rp. 134.660.137,00 (seratus tiga puluh empat juta enam ratus enam puluh ribu seratus tiga puluh tujuh rupiah). Jika tidak dibayar oleh Tergugat Rekonvensi, maka dapat dilakukan penjualan kembali kepada Turut Tergugat Rekonvensi terhadap objek

jaminan atau Aset MMQ yakni Apartemen Casa Grande Residence Tower Bella Lantai 11 unit 08 tipe 3 BRC Upper Kel Menteng Dalam, Kec Tebet Wil. Kota Jakarta Selatan dengan batas-batas: Sebelah Selatan Kota Casablanca (Kocas), Sebelah Utara Lorong/Unit 1107, Sebelah Barat Kota Casablanca (Kocas) dan Sebelah Timur Lorong dan Unit C/12/08;

6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat Rekonvensi untuk dapat menjalankan proses pembelian kembali Aset MMQ sesuai dengan Pasal 6 Juncto Pasal 8 Ayat (2.g) Akta Perjanjian Kerjasama PT Elite Prima Utama dan PT CIMB Niaga, Tbk Tentang Pemberian Fasilitas Kredit Kepemilikan Unit Apartemen Casa Grande Residence Nomor 36 Tanggal 16 Februari 2012;

7. Menolak rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. 1.555.000,00 (satu juta lima ratus lima puluh lima ribu rupiah).

Bahwa pada saat sidang pengucapan putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan tersebut, dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat;

Bahwa terhadap putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan tersebut Penggugat yang selanjutnya disebut sebagai Pemanding, telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 27 Oktober 2021 sebagaimana termuat dalam Akta Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 380/Pdt.G/2021/PA.JS pada tanggal 27 Oktober 2021;

Bahwa permohonan banding Pemanding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding dan Turut Terbanding pada hari Jumat tanggal 5 November 2021;

Bahwa Pemanding telah menyampaikan Memori Banding tertanggal 8 November 2021 yang diterima oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta

Selatan sesuai surat Tanda Terima Memori Banding Nomor 426/Pdt.G/2021/PA.JS pada tanggal 11 November 2021, yang pada pokoknya berisi sebagai berikut;

1. Mengabulkan permohonan banding Pemanding;
2. Menyatakan Pemanding adalah Pemanding yang beritikad baik;
3. Menyatakan Pemanding adalah Debitur yang beritikad baik;
4. Menyatakan sah Terbanding telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan Terbanding telah lalai terhadap keputusan DSN MUI Nomor 01/DSN-MUI/X/2013 Tentang MMQ;
6. Menyatakan proses penjualan kembali (*buy back guarantee*) oleh Terbanding kepada Turut Terbanding tidak sah;
7. Menyatakan Akta Perjanjian Kerjasama PT Elie Prima Utama dan PT Bank CIMB Niaga Tbk. Tentang Pemberian Fasilitas Kredit Kepemilikan Unit Apartemen Casa Grande Nomor 36 tanggal 16 Februari 2012 tidak sah dan batal demi hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
8. Memerintahkan Turut Terbanding untuk tidak melaksanakan proses penjualan kembali (*buy back guarantee*) yang diajukan oleh Terbanding;
9. Menyatakan sah kepemilikan Pemanding terhadap pembangunan apartemen yang terletak di apartemen Casa Grande Residence Tower Bella, lantai 11, unit 08, tipe 3, BRC Upper, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta;
10. Menyatakan dan menetapkan Pemanding selaku debitur untuk melunasi sisa utang tagihan pokok tanpa margin berdasarkan kepada akad Pembiayaan Musyarokah Mutanaqisah Nomor 002/PP/00012/2/0718, tanggal 27 Juli 2018 kepada Terbanding sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) dan dibayar dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun;
11. Memerintahkan kepada Terbanding untuk menerima pembayaran sisa hutang Pemanding sesuai dengan saldo hutang pokok atau kemampuan Pemanding;

12. Memerintahkan kepada Terbanding dan Turut Terbanding untuk tunduk dan patuh pada putusan majelis hakim;

13. Menghukum Terbanding untuk membayar biaya perkara;

Bahwa memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding pada hari Selasa tanggal 16 November 2021 dan kepada Turut Terbanding pada senin tanggal 29 November 2021 sesuai dengan Relas Pemberitahuan Nomor 380/Pdt.G/2021/PA.JS, pada tanggal 16 November 2021 dan tanggal 29 November 2021;

Bahwa Terbanding telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 14 Desember 2021 yang diterima pada Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta pada tanggal 14 Desember 2021 yang pada pokoknya berisi sebagai berikut;

1. Menolak seluruh dalil Memori Banding yang diajukan Pemanding;
2. menguatkan putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 380/Pdt.G/2021/PA.JS tanggal 14 Oktober 2021;
3. Membebaskan seluruh biaya perkara kepada Pemanding;

Bahwa sebelum berkas banding dikirim ke Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta, Pemanding telah diberi kesempatan untuk membaca dan memeriksa berkas perkara banding (*inzage*) sesuai dengan Surat Pemberitahuan Untuk Memeriksa Berkas Perkara Banding (*inzage*) Nomor W9-A/5744/HK.05/11/2021 tanggal 1 November 2021 melalui Ketua Pengadilan Agama Cibinong dan kepada Terbanding pada tanggal 5 November 2021 sesuai dengan Relas Pamberitahuan Nomor 380/Pdt.G/2021/PA.JS pada tanggal 5 November 2021;

Bahwa Pemanding dan Terbanding tidak melaksanakan pemeriksaan berkas banding (*inzage*) sesuai dengan Berita Acara Pemeriksaan Berkas Perkara (*inzage*) yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 380/Pdt.G/2021/PA.JS, pada tanggal 26 November 2021;

Bahwa permohonan banding tersebut telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta pada tanggal 9 Desember 2021 dengan Nomor 226/Pdt.G/2021/PTA.JK dan pendaftaran perkara banding tersebut telah

diberitahukan kepada Ketua Pengadilan Agama Jakarta Selatan dengan surat Nomor W9-A/3111/Hk.05/12/2021, tanggal 9 Desember 2021 yang tembusannya disampaikan kepada para pihak yang berperkara;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 380/Pdt.G/2021/PA.JS dijatuhkan pada tanggal 14 Oktober 2021 Masehi, bertepatan dengan tanggal 7 Rabiulawal 1443 Hijriah, pada sidang terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat/Pembanding dan Kuasa Tergugat/Terbanding tanpa hadirnya Tutut Tergugat/Turut Terbanding;

Menimbang, bahwa atas putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan tersebut Penggugat telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 27 Oktober 2021 untuk selanjutnya disebut Pembanding, dan permohonan banding tersebut telah diajukan masih dalam tenggat waktu 14 (empat Belas) hari dan atas permohonannya tersebut Pembanding telah pula membayar biaya perkara banding. Oleh karena itu berdasarkan Pasal 7 ayat (1) dan ayat (4) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, permohonan banding Pembanding secara formil dapat diterima;

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan dalam persidangan telah berusaha untuk mendamaikan kedua belah pihak berperkara, namun tidak berhasil, demikian juga upaya perdamaian melalui proses mediasi dengan Mediator Drs. H. Cecep Makmun S.H., M.H. juga tidak berhasil, sesuai dengan Laporan Hasil Mediasi tanggal 18 Maret 2021. Oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta berpendapat bahwa upaya damai tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 130 ayat (1) HIR dan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016, Tentang Prosedur

Mediasi di Pengadilan, sehingga proses penyelesaian perkara secara litigasi dapat dilanjutkan;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan meneliti dengan saksama berkas perkara yang terdiri dari Surat Gugatan Penggugat, Berita Acara Sidang, Surat-Surat Bukti dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, juga Salinan Resmi Putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 380/Pdt.G/2021/PA.JS, tanggal 14 Oktober 2021 Masehi, bertepatan dengan tanggal 7 Rabiulawal 1443 Hijriah, serta Memori Banding dan Kontra Memori Banding, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta memberikan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana diuraikan di bawah ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta memandang perlu untuk mempertimbangkan terlebih dahulu tentang Surat Kuasa Khusus yang diberikan oleh Pembanding (Lisa Corintina) kepada Ince Inder Mafley, S.H., Gun Gun Gunawan, S.H., M.M., Ivan Lazuardy, S.H., M.H., Andrian Rhamad, S.H., Ferdian Hanif Dwiananta, S.H. sebagai Para Advokat dan Konsultan Hukum pada “YAYASAN LEMBAGA HUKUM INDONESIA TANPA RIBA (YLH-INTRA)” yang beralamat di Graha Ruko Cibinong, Blok E 1, Nomor 19, Kelurahan/Desa Cirimekar, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, 16917, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 040/SK/LH.INTRA-PST/X/2021, tanggal 25 Oktober 2021 dan telah terdaftar pada register Kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 2134/SK/10/2021, tanggal 27 Oktober 2021 dan yang bersangkutan telah melampirkan fotokopi berita Acara Pengambilan Sumpah sebagai advokat dan fotokopi Kartu Tanda Pengenal Advokat, sehingga Penerima Kuasa telah memenuhi ketentuan Pasal 4 ayat (1) dan Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 Tentang Advokat, maka oleh karena itu Kuasa Hukum Pembanding mempunyai *legal standing* untuk beracara pada tingkat banding;

Menimbang, bahwa Terbanding (PT CIMB NIAGA) yang diwakili oleh Fransiska Oei Lan Siem, S.H., selaku Direktur telah memberi kuasa kepada Syamsul Huda, S.H., M.E., M. Akhbar Dewani, S.H., M.H., Ersandy Thaariq, S.H., dan M. Syafi Subakti K., S.H., sebagai Para Advokat pada Firma Hukum

“DEWAN SYAM & PARTNERS” yang beralamat di Gedung Permata Kuningan, Lantai 6, Jalan Kuningan Mulia Kavling 9C, Kelurahan Guntur, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 573/SKa/DIR/XII/2021 tanggal 10 Desember 2021, dan yang bersangkutan telah melampirkan fotokopi Berita Acara Pengambilan Sumpah Sebagai Advokat dan fotokopi Kartu Tanda Pengenal Advokat, sehingga Penerima Kuasa telah memenuhi ketentuan Pasal 4 ayat (1) dan Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 Tentang Advokat, oleh karena itu Kuasa Hukum Terbanding mempunyai *legal standing* untuk beracara pada tingkat banding;

Dalam Provisi

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat Gugatan tertanggal 18 Januari 2021 pada poin c memohon diadakan provisi, Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan telah mempertimbangkannya dan telah menyatakan tidak dapat diterima. Terhadap pertimbangan hukum tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta berpendapat sudah tepat dan benar, dan diambil alih menjadi pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta namun perlu memberikan tambahan pertimbangan hukum sebagai berikut, bahwa dalam gugatan provisional ada beberapa syarat formil yang harus dipenuhi, diantaranya:

1. Gugatan provisionil harus memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya;
2. Gugatan provisionil harus mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan;
3. Gugatan provisionil tidak boleh menyangkut materi pokok perkara;

oleh karena itu permohonan provisi Penggugat tersebut tidak memenuhi persyaratan, maka harus dinyatakan tidak dapat diterima sesuai Pasal 53 RV;

Dalam Pokok Perkara:

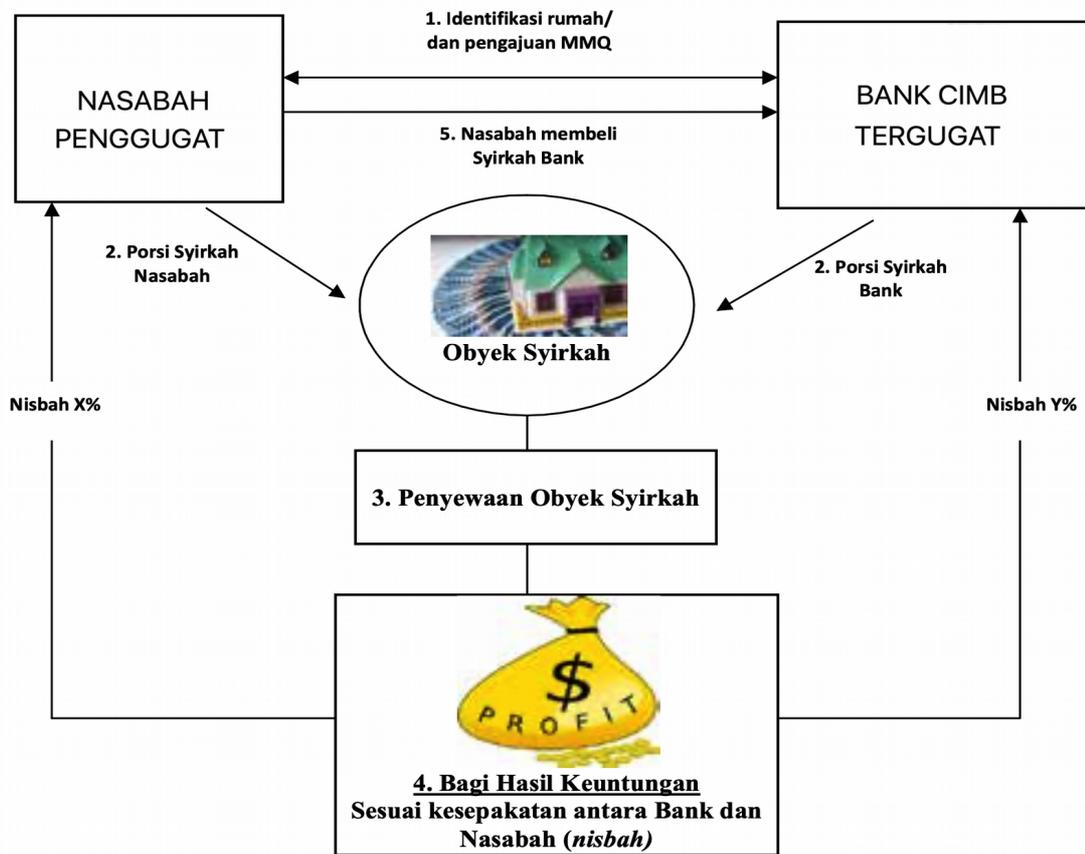
Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Gugatan Penggugat tertanggal 18 Januari 2021 yang pada pokok petitumnya;

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang beritikad baik;
3. Menyatakan Penggugat adalah Debitur yang beritikad baik;
4. Menyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat Perjanjian Pembiayaan Nomor 002/PP/00012/2/0718 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat;
5. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan praktek *Riba Al-Qard* (Hutang) atau *Riba Jahiliyah*;
6. Menyatakan dan menetapkan Penggugat selaku Debitur untuk melunasi sisa hutang pokok tanpa margin kepada Tergugat sebesar Rp. 3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);
7. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk memberikan restrukturisasi kredit kepada Penggugat, antara lain:
 - a. Mengangsur sisa hutang tanpa margin pada 30 Juni 2021 sebesar Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
 - b. Mengangsur sisa hutang tanpa margin margin pada 30 Desember 2021 sebesar Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
 - c. Mengangsur sisa hutang tanpa margin pada 30 Juni 2022 sebesar Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
 - d. Mengangsur sisa hutang tanpa margin pada 30 Desember 2022 sebesar Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
8. Memerintahkan Tergugat untuk menerima pembayaran sisa hutang dari Penggugat sesuai kemampuan dari Penggugat;
9. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas Objek Sengketa;
10. Memerintahkan Turut Tergugat untuk menolak *buy back guarantee* yang diajukan oleh Tergugat atas obyek sengketa milik Penggugat;

11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;
12. Memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap keputusan Majelis Hakim dalam perkara *a quo*;
13. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada bantahan banding, kasasi, ataupun upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Menimbang, bahwa Tergugat telah memberikan tanggapan dan jawaban atas gugatan tersebut dan telah mengajukan rekonsvansi sesuai suratnya tertanggal 15 April 2021 yang disampaikan pada persidangan 15 April 2021 pada pokoknya sebagai berikut;

1. Bahwa Fasilitas Pembiayaan yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat dilakukan dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah* Nomor 002/PP/00012/2/0718, tanggal 27 Juli 2018 dan “Ketentuan Tambahan Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah*” (selanjutnya disingkat “Akad MMQ Nomor 002/PP/00012/2/0718”) dengan skema dan alur sebagai berikut:



Keterangan:

1) Penggugat sebagai Nasabah mengidentifikasi apartemen (Aset MMQ) yang ingin dibeli secara musyarakah dan melakukan pengajuan pembiayaan dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah* kepada Tergugat (Bank);

2) Penggugat (Nasabah) dan Tergugat (Bank) melakukan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* dan bersama-sama menyertakan porsi *syirkah* masing-masing untuk membeli Apartemen Casa Grande Residence, Tower Bella, Lantai 11, Unit 08, Tipe 3, BRC Upper seluas 101 m² (seratus satu meter persegi) yang terletak di Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Kota Jakarta Selatan (Aset MMQ);

Bahwa nilai kerja sama untuk pembelian Apartemen (Aset MMQ) adalah Rp4.400.000.000,00 (empat miliar empat ratus juta rupiah), dimana porsi *syirkah* Tergugat adalah 84% (delapan puluh empat persen) atau sebesar Rp3.690.000.000,00 (tiga miliar enam ratus sembilan puluh juta rupiah);

3) Unit Apartemen (Aset MMQ) yang telah dibeli bersama-sama Penggugat dan Tergugat, dibuat sebagai usaha bersama untuk disewakan, dan dalam hal ini sebagai Penyewa disepakati adalah Nasabah sendiri;

4) Penggugat atau Nasabah (sebagai Penyewa) membayar *ujrah*, dan *ujrah* sebagai pendapatan sewa apartemen dibagi antara Nasabah (Penggugat) dan Bank (Tergugat) selaku Pemilik sesuai dengan nisbah yang telah disepakati di awal;

Bahwa *ujrah* (imbal sewa) disepakati sebesar Rp30.899.579,00 (tiga puluh juta delapan ratus sembilan puluh sembilan ribu lima ratus tujuh puluh sembilan rupiah), dengan masa sewa selama 180 (seratus delapan puluh) bulan sejak tanggal 27 Juli 2018 sampai dengan 25 Juli 2033;

5) Nasabah (Penggugat) membeli porsi *syirkah* Bank (Tergugat) dari pendapatan sewa yang diperoleh;

2. Bahwa secara rinci terkait dengan hak dan kewajiban yang diatur dalam Akad MMQ Nomor 002/PP/00012/2/0718, telah ditegaskan dan disepakati dalam “Ketentuan Tambahan Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah*” yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari akad MMQ Nomor 002/PP/00012/2/0718, serta ditandatangani oleh Penggugat;

3. Bahwa Penggugat telah menerima manfaat akad MMQ Nomor 002/PP/00012/2/0718, bahkan hingga saat ini aset MMQ juga dikuasai dan ditempati oleh Penggugat, maka berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Kompilasi Rumusan Rapat Pleno Kamar Agama Terkait Ekonomi Syariah telah memberikan pedoman sebagai berikut:

“Gugatan pembatalan akad ekonomi syariah yang oleh debitur yang akadnya bertentangan dengan hukum Islam hanya dapat dilakukan sebelum objek akad dimanfaatkan oleh Debitur, dan apabila akad tersebut dibatalkan, Debitur dihukum mengembalikan pokok pinjaman ditambah margin/nisbah sesuai dengan masa pinjaman yang telah berjalan”;

Maka dengan demikian, permohonan pembatalan akad MMQ Nomor 002/PP/00012/2/0718 tidak bisa dilakukan oleh Pembanding sepanjang Pembanding tidak melakukan pembayaran atau pelunasan terhadap seluruh kewajiban-kewajiban yang telah dicantumkan dalam akad MMQ Nomor 002/PP/00012/2/0718 dan lampiran tambahannya;

4. Bahwa Terbanding telah menjamin dan memastikan bahwa seluruh syarat dan rukun akad MMQ Nomor 002/PP/00012/2/0718 telah terpenuhi oleh karena itu mengikat Pembanding dan Terbanding (*mulzim*). Oleh karenanya apabila Pembanding mendalilkan bahwa pembiayaan yang telah diberikan Terbanding kepada Pembanding adalah akad selain berdasarkan prinsip syariah adalah tidak benar;

5. Bahwa dari dalil dan fakta tersebut, rukun dan syarat akad MMQ Nomor 002/PP/00012/2/0718 dapat diuraikan sebagai berikut:

Syarat dan Rukun	Realisasi Dalam Akad MMQ 002/2018
------------------	-----------------------------------

Mitra/Syarik	PT Bank CIMB Niaga, Tbk selaku Terbanding
	Lisa Corintina selaku Pemanding
Porsi/Hisshah	Tergugat mempunyai porsi sebesar 84% (delapan puluh empat persen) dari nilai kerjasama yaitu sebesar Rp3.690.000.000,00 (tiga miliar enam ratus sembilan puluh juta rupiah)
	Penggugat mempunyai porsi sebesar 16% (enam belas persen) dari nilai kerja sama yaitu sebesar Rp710.000.000,00 (tujuh ratus sepuluh juta rupiah).
Objek akad	Pembelan porsi atas aset MMQ, berupa apartemen di Apartemen Casa Grande Residence, Tower Bella, Lantai 11, Unit 08, Tipe 3, BRC Upper, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Kota Jakarta Selatan, akan dijadikan usaha bersama dengan disewa oleh Penggugat sendiri.
Ijab Kabul	Akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> Nomor 002/PP/00012/2/0718, pada tanggal 27 Juli 2018 dan Ketentuan Tambahan Pembiayaan <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> yang telah ditandatangani bersama antara Tergugat dan Penggugat.
Nisbah Bagi Hasil	Tergugat sebesar 50,71% (lima puluh koma tujuh puluh satu persen).
	Penggugat sebesar 49,29% (empat puluh sembilan koma dua puluh sembilan persen).

6. Bahwa oleh karena semua syarat dan rukun telah terpenuhi, maka akad MMQ Nomor 002/PP/00012/2/0718 dikategorikan sebagai akad yang sah dan disepakati para pihak keberlakuannya adalah mutlak bagi Para Pihak; Bahwa dalil dan fakta hukum tersebut telah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, Buku 2 Standar Produk *Musyarakah Mutanaqishah* halaman 124 (seratus dua puluh empat) yang diterbitkan

Otoritas Jasa Keuangan, jo. Pasal 173 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah/KHES, Jo. Fatwa DSN-MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Musarakah Mutanaqishah* jo. Keputusan DSN-MUI Nomor 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi *Musarakah Mutanaqishah* Dalam Produk Pembiayaan;

Dalam surat jawaban juga Terbanding telah mengajukan rekonvensi yang pada pokoknya dengan alasan dan dasar hukum sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat Rekonvensi telah menerima fasilitas pembiayaan dari Penggugat Rekonvensi melalui skema Akad MMQ No. 002/PP/00012/2/0718, dengan ketentuan pokok sebagai berikut:

a.	Jenis fasilitas pembiayaan	:	Fasilitas Pembiayaan Langsung <i>Musarakah Mutanaqishah</i>
b.	Tujuan Penggunaan	:	Pembelian porsi atas aset MMQ, berupa apartemen di Apartemen Casa Grande Residence, Tower Bella, Lantai 11, Unit 08, Tipe 3, BRC Upper, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Kota Jakarta Selatan.
c.	Jumlah Fasilitas Pembiayaan	:	Rp3.690.000.000,00 (tiga miliar enam ratus sembilan puluh juta rupiah) yang akan dicairkan dalam satu kali penarikan dana fasilitas dengan rincian sebagai berikut :
d.	Nilai Kerjasama	:	Rp4.400.000.000,00 (empat miliar empat ratus juta rupiah).
e.	Porsi Dana Pembiayaan Bank	:	84% (delapan puluh empat persen) dari nilai kerjasama yaitu sebesar Rp3.690.000.000,00 (tiga miliar enam ratus sembilan puluh

			juta rupiah).
f.	<i>Ujroh</i> (Imbal Hasil Sewa)	:	Rp30.899.597,00 (tiga puluh juta delapan ratus sembilan puluh sembilan ribu lima ratus sembilan puluh tujuh rupiah).
g.	Jatuh Tempo	:	25 Juli 2033.
h.	Perhitungan pendapatan usaha dilakukan secara periodik yaitu sesuai dengan periode usaha selambatnya pada:	:	Tanggal 25
i.	Nisbah Bagi Hasil	:	50.71 (Bank), dan 49,29% (Nasabah) selanjutnya berubah sesuai porsi Para Pihak sebagaimana NKPPL terlampir.

2. Bahwa berdasarkan kesepakatan antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi akan membeli aset MMQ kepada Turut Tergugat Rekonvensi;
3. Bahwa berdasarkan Pasal 6, Juncto Pasal 8 ayat (2.g), Akta Perjanjian Kerjasama PT Elite Prima Utama dan PT CIMB Niaga, Tbk Tentang Pemberian Fasilitas Kredit Kepemilikan Unit Apartemen Casa Grande Residence, Nomor 36, tanggal 16 Februari 2012, yang dibuat di hadapan Notaris Mahendra Adinegara, S.H, pada pokoknya Turut Tergugat Rekonvensi telah memberikan garansi untuk membeli kembali (*buy back guarantee*) apabila Penggugat Rekonvensi ataupun Tergugat Rekonvensi akan menjual aset MMQ;
4. Bahwa berdasarkan “Ketentuan Tambahan Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah*” yang menjadi bagian tidak terpisahkan dari akad MMQ Nomor 002/PP/00012/2/0718, maka status Tergugat Rekonvensi selain sebagai Nasabah atau Mitra, juga sebagai Penyewa yang berjanji untuk

melakukan sewa aset MMQ selama 180 (seratus delapan puluh) bulan terhitung dari tanggal 27 Juli 2018 sampai dengan 25 Juli 2033, dengan *ujrah* (imbal sewa) sejumlah Rp30.899.597,00 (tiga puluh juta delapan ratus sembilan puluh sembilan ribu lima ratus sembilan puluh tujuh rupiah);

5. Bahwa sejak tanggal 25 Februari 2020 hingga gugatan Rekonvensi *a quo* diajukan, ternyata Tergugat Rekonvensi tidak lagi membayarkan *ujrah* atau imbal hasil sewa aset MMQ, sehingga total tunggakan *ujrah* dirinci sebagai berikut:

Tanggal	Ujrah Sewa	Denda (Takzir)	Total
25/02/2020	30.147.078,41		30.147.078,41
25/03/2020	30.899.597,00	1.043.747,02	31.943.344,02
25/04/2020	30.899.597,00	2.292.957,46	33.192.554,46
25/05/2020	30.899.597,00	3.313.349,90	34.212.946,90
25/06/2020	30.899.597,00	4.609.717,42	35.509.314,42
25/07/2020	30.899.597,00	5.537.461,66	36.437.058,66
25/08/2020	30.899.597,00	6.926.480,37	37.826.077,37
25/09/2020	30.899.597,00	8.084.839,30	38.984.436,30
25/10/2020	30.899.597,00	8.873.561,98	39.773.158,98
25/11/2020	30.899.597,00	10.401.601,97	41.301.198,97
25/12/2020	30.899.597,00	11.097.671,48	41.997.268,48
25/01/2021	30.899.597,00	12.718.381,22	43.617.978,22
25/02/2021	30.899.597,00	13.876.859,63	44.776.456,63
25/03/2021	30.899.597,00		30.899.597,00
Total	431.841.839,4 1	88.776.629,41	520.618.468,82

6. Bahwa secara keseluruhan total kewajiban Tergugat Rekonvensi per bulan Maret 2021 adalah sebagai berikut:

Hishah/Pokok Kewajiban	:	Rp 3.448.131.738,10
Tunggakan <i>Ujrah</i>	:	Rp 431.841.839,41
Denda/Takzir (untuk diserahkan ke Baitul Mal)	:	Rp88.776.629,41
Total Kewajiban	:	Rp 3.760.436.769,43
Terbilang: tiga miliar tujuh ratus enam puluh juta empat ratus tiga puluh enam ribu tujuh ratus enam puluh sembilan koma empat puluh tiga rupiah.		

7. Bahwa dengan demikian, cukup jelas Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan cidera janji (*wanprestasi*) sebagaimana diatur pada Ketentuan Tambahan Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* (yang menjadi bagian tidak terpisahkan dari akad MMQ Nomor 002/PP/00012/2/0718), yang mengatur sebagai berikut:

1) Ketentuan Angka 4 huruf (b) Nomor 4:

“Imbal hasil sewa harus sesuai dengan jumlah kewajiban pembayaran Nasabah kepada Bank sebagaimana ditetapkan dalam Perjanjian Pembiayaan”;

2) Ketentuan 8 huruf (a) dan (b):

a. “Nasabah wajib melakukan pembayaran kepada Bank bertahap sesuai dengan jadwal pembayaran sebagaimana ditetapkan dalam Perjanjian Pembiayaan;

b. Jumlah kewajiban pembayaran adalah sebesar jumlah pengembalian Porsi Dana Bank sebagaimana dinyatakan dalam ketentuan Nomor 7 (a) di atas ditambah dengan pendapatan usaha yang menjadi hak Bank sebagaimana disebutkan dalam Ketentuan Nomor 5 (f) di atas”;

8. Bahwa Penggugat Rekonvensi secara berturut-turut telah memberikan surat peringatan kepada Tergugat Rekonvensi yang tercatat sebagai berikut:

- 1) Surat Nomor 901/SC-V/JKT/SCG-S/Ext-1/2020, tanggal 10 Maret 2020, Perihal: Surat Pemberitahuan Tunggakan.
- 2) Surat Nomor 637/SC-V/JKT/SCG-S/Ext-2/VI/2020, tanggal 1 April 2020, Perihal: Surat Teguran.
- 3) Surat Nomor 1303/SC-V/JKT/SCG-S/Ext-3/V/2020, tanggal 4 Mei 2020, Perihal: Surat Peringatan.

9. Bahwa selain melakukan perbuatan cidera janji (*wanprestasi*), Tergugat Rekonvensi juga berupaya menghalang-halangi Penggugat Rekonvensi untuk melakukan penyelesaian pembiayaan bermasalah, bukti Tergugat Rekonvensi telah melakukan gugatan pura-pura dan tidak serius sebanyak 2 (dua) kali sebagai berikut:

- 1) Gugatan Nomor 1015/Pdt.G/2020/PA.JS, tanggal 5 Maret 2020, yang telah digugurkan oleh Pengadilan Agama Jakarta Selatan pada tanggal 7 Juli 2020;
- 2) Gugatan Nomor 2543/Pdt.G/2020/PA.JS, tanggal 29 Juli 2020, yang telah digugurkan oleh Pengadilan Agama Jakarta Selatan pada tanggal 22 Desember 2020;
- 3) Gugatan *a quo* Nomor 380/Pdt.G/2021/PA.JS, tanggal 20 Januari 2021;

Bahwa setidaknya dari 2 (dua) gugatan sebelumnya, Tergugat Rekonvensi telah sengaja mengulur-ulur waktu dan kewajibannya dengan modus seolah-olah tidak terima dengan akad MMQ dan mengajukan gugatan di Pengadilan;

10. Bahwa terhadap Surat Pemberitahuan *Buyback* Nomor 0863/LM-BBG/SCG/EX/VII/2020, tanggal 6 Juli 2020, merupakan suatu hal yang sangat wajar, mengingat Penggugat sendiri sebagai Penyewa telah menunjukkan itikad buruk tidak membayar *ujrah* (imbal hasil sewa), serta

sengaja mengulur-ulur kewajiban dengan mengajukan gugatan Nomor 1015/Pdt.G/2020/PA.JS tanggal 5 Maret 2020;

11. Bahwa berdasarkan Pasal 36 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), menerangkan bahwa “pihak yang dapat dianggap melakukan ingkar janji, apabila karena kesalahannya:

- a. Tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya;
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat; atau
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan”

12. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi dapat dianggap melakukan ingkar janji, karena tindakan tersebut telah memenuhi Pasal 36 huruf (b) KHES, hal ini berdasarkan fakta bahwa jangka waktu pembiayaan adalah 180 (seratus delapan puluh) bulan terhitung dari tanggal 27 Juli 2018 sampai dengan 25 Juli 2033, akan tetapi baru berjalan 19 (sembilan belas bulan). Tergugat Rekonvensi sudah tidak membayar *ujrah* (imbal hasil sewa), di mana saat ini total tunggakan *ujrah* dan takzir serta tunggakan pokok (*hishah*) sebagai berikut:

Hishah/Pokok Kewajiban	:	Rp3.448.131.738,10
Tunggakan Ujrah	:	Rp431.841.839,41
Denda/Ta'zir (untuk diserahkan ke Baitul Mal)	:	Rp88.776.629,41
Total Kewajiban	:	Rp3.760.436.769,43

13. Bahwa berdasarkan Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menerangkan pada pokoknya:

“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini

mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

Bahwa pada tanggal 27 Juli 2018, Tergugat Rekonvensi telah membuat Surat Kuasa yang pada pokoknya yakni memberikan kewenangan kepada Penggugat Rekonvensi apabila Tergugat Rekonvensi lalai untuk membayar suatu kewajiban yang telah ditentukan berdasar akad MMQ Nomor 002/PP/00012/2/0718, maka Penggugat Rekonvensi dapat mengalihkan kepada siapapun dan dengan cara apapun, termasuk mengalihkan kembali kepada pihak Turut Tergugat Rekonvensi atau Penjual (PT ELITE PRIMA UTAMA) terhadap pembelian porsi atas aset MMQ, berupa apartemen di Apartemen Casa Grande Residence, Tower Bella, Lantai 11, Unit 08, Tipe 3, BRC Upper, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Kota Jakarta Selatan;

Bahwa berdasarkan alasan tersebut, Tergugat memohon:

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Nomor 002/PP/00012/2/0718 Tanggal 27 Juli 2018;
3. Menyatakan sah dan mengikat Surat Kuasa Mengalihkan, tanggal 27 Juli 2018, yang dibuat oleh Tergugat Rekonvensi untuk mengalihkan sebidang tanah dan bangunan berupa apartemen di Apartemen Casa Grande Residence, Tower Bella, Lantai 11, Unit 08, Tipe 3, BRC Upper, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Kota Jakarta Selatan;
4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan cidera janji (wanprestasi) terhadap Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Nomor 002/PP/00012/2/0718 Tanggal 27 Juli 2018;
5. Menyatakan sah dan berharga terhadap sebidang tanah dan bangunan yang dijadikan sebagai pelunasan kewajiban yakni berupa apartemen di Apartemen Casa Grande Residence, Tower Bella, Lantai 11, Unit 08, Tipe 3,

BRC Upper, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Kota Jakarta Selatan;

6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan dan membayarkan kewajiban sebagai berikut:

Hishah/Pokok Kewajiban	:	Rp3.448.131.738,10
Tunggakan Ujrah	:	Rp 431.841.839,41
Denda/Takzir (untuk diserahkan ke Baitul Mal)	:	Rp 88.776.629,41
Total Kewajiban	:	Rp3.760.436.769,43

7. Atau apabila tidak bayar oleh Tergugat Rekonvensi, maka diganti dengan melakukan penjualan kembali kepada Turut Tergugat Rekonvensi terhadap objek jaminan atau aset MMQ yakni Apartemen Casa Grande Residence, Tower Bella, Lantai 11, Unit 08, Tipe 3, BRC Upper, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Kota Jakarta Selatan, sebagaimana Surat Kuasa Mengalihkan Tanggal 27 Juli 2018;

8. Menghukum Turut Tergugat Rekonvensi untuk menjalankan proses pembelian kembali aset MMQ sesuai dengan Pasal 6, Juncto Pasal 8 ayat (2.g) Akta Perjanjian Kerjasama PT Elite Prima Utama dan PT CIMB Niaga, Tbk, Tentang Pemberian Fasilitas Kredit Kepemilikan Unit Apartemen Casa Grande Residence, Nomor 36, tanggal 16 Februari 2012;

Menimbang, bahwa jawab jinawab Penggugat dan Tergugat baik replik maupun duplik dan buti-bukti tertulis telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan pada halaman 109 (seratus sembilan) sampai dengan halaman 119 (seratus sembilan belas) dan atas pertimbangan hukum tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta sependapat dengan pertimbangan hukum tersebut, maka diambil alih menjadi pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding, namun perlu memberikan tambahan pertimbangan hukum sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding petitum 4 (empat) tentang batalnya akad pembiayaan Nomor 002/PP.00012/2/0718 tanggal 27 Juli 2018, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta berpendapat bahwa syarat dan rukun akad *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ) adalah

1. Adanya *Syarik* yaitu pihak Bank dan Nasabah yang akan bekerjasama;
2. Adanya Obyek Akad yaitu Apartemen Casa Grende Residen, Tower Bella, Lantai 11, Unit 08, Tipe 3, BRC Upper, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Kota Jakarta Selatan;
3. Adanya *Hisshah* yaitu porsi kerjasama Bank 84% (delapan puluh empat persen) dan Nasabah 16 % (enam belas persen);
4. Adanya Bagi Hasil yaitu Bank 50.71 % (lima puluh koma tujuh puluh satu persen) dan Nasabah 49,29 % (empat puluh sembilan koma dua puluh sembilan persen); dan
5. Adanya Ijab Kabul, yaitu telah disepakati dan ditandatanganinya akad oleh pihak Bank dan Nasabah. karena semua syarat dan rukun sudah terpenuhi, maka petitum gugatan Penggugat tidak berdasarkan hukum, maka harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat/Pembanding poin 5 (lima), Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta berpendapat sebagai berikut, bahwa keuntungan yang didapat dari hasil *Musyarakah Mutanaqishah* tidak termasuk riba, karena akad yang disepakati oleh Penggugat/ Pembanding dan Tergugat/Terbanding adalah akad *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ) bukan akad pinjam meminjam (*qordun*), kalau dalam akad pinjam meminjam kemudian dilebihkan itu yang disebut riba sebagaimana dalam Hadts Nabi Muhammad SAW:

كل قرض جر مفعة فهو الربى

Artinya: "Setiap kelebihan dari pinjam meminjam itu adalah riba"

oleh karena itu petitum gugatan Penggugat/Pembanding poin 5 (lima) harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat/Pembanding poin 6 (enam), Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta **berpendapat** sebagai berikut, bahwa akad *Musyarakah Mutanaqishah* yang telah disepakati

oleh Penggugat/Pembanding dan Tergugat atau Terbanding, margin sudah disepakati, maka tidak boleh dikurangi, karena Terbanding sebagai Bank yang mengelola uang/dana nasabah harus memenuhi kewajiban kepada seluruh nasabah yang telah menyimpan uang/dana pada bank tersebut, dan pihak bank dalam jawabannya tidak bisa dirubah sesuai dengan akad yang telah disepakati. Oleh karena itu gugatan petitum poin 6 (enam) harus dinyatakan di tolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat/Pembanding poin 7 (tujuh), Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta berpendapat sebagai berikut, bahwa Penggugat/Pembanding sebagai nasabah bila terjadi kesulitan untuk membayar sewan rumah seharusnya datang ke kantor Bank CIMB Niaga yang telah mengadakan akad kerjasama, jangan mangkir, apalagi berdasarkan jawaban Tergugat/Terbanding bahwa Penggugat/Pembanding sudah disomasi/ diperingatkan sebanyak 3 (tiga) kali yaitu dengan surat tanggal 10 Maret 2020, tanggal 1 April 2020 dan tanggal 4 Mei 2020. Hal ini yang menyebabkan tidak ada usaha restukturisasi sebagaimana yang diatur dalam POJK Nomor 48 Tahun 2020. Oleh karena itu gugatan petitum poin 7 (tujuh) harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat/Pembanding poin 13 (tiga belas), Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta berpendapat sebagai berikut bahwa tuntutan tersebut tidak memenuhi persyaratan terhadap putusan serta merta sesuai Pasal 180 HIR dan SEMA Nomor 3 Tahun 2000, oleh karena itu petitum Penggugat/Pembanding poin 13 (tiga belas) harus dinyatakan di tolak;

Dalam Rekonvensi

Menimbang, bahwa Tergugat/Terbanding pada jawab gugatan telah mengajukan rekonvensi dan isi rekonvensinya sangat erat dengan pokok perkara, maka gugatan rekonvensi dari Tergugat Konvensi harus dipertimbangkan sesuai Pasal 132 HIR;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan rekonvensi Tergugat telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan dalam putusannya hal 109 (seratus sembilan) sampai dengan halaman 119 (seratus sembilan belas) dan atas pertimbangan hukum tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta sependapat sehingga diambil alih menjadi pendapatnya, namun perlu menambahkan pertimbangan hukum sebagai berikut;

Menimbang, bahwa untuk dikategorikan seseorang telah melakukan wanprestasi apabila telah memenuhi **unsur-unsur wanprestasi** antara lain:

1. Adanya Perjanjian yang sah yaitu akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) sesuai bukti P.2 dan T.1.;
2. Adanya Kesalahan (karena kelalaian dan kesengajaan) yaitu tidak membayar *ujrah* sewa Apartemen selama 11 (sebelas) bulan sesuai bukti T.4, T.5 dan T.6;
3. Adanya kerugian sesuai bukti T4 sampai dengan T.6;
4. Adanya sanksi, dapat berupa ganti rugi, berakibat pembatalan perjanjian, peralihan risiko, dan membayar biaya perkara;
5. Telah diperingatkan/disomasi sebanyak tiga kali bukti T.45 dan berdasarkan kriteria tersebut bahwa Penggugat/Pembanding harus dinyatakan telah melakukan wanprestasi oleh karena itu gugatan Penggugat Rekonvensi harus dikabulkan;

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

Menimbang, bahwa terhadap amar putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan pada poin 3 (tiga), poin 5 (lima) dan poin 6, (enam) redaksinya terlalu

bertele-tele, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta harus memperbaiki agar redaksinya agar padat, singkat dan efisien;

Menimbang, bahwa berdasarkan tambahan pertimbangan hukum dan perbaikan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta di atas, maka putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 380/Pdt.G/2021/PA.JS tanggal 14 Oktober 2021 Masehi, bertepatan dengan tanggal 7 Rabiulawal 1443 Hijriah harus dikuatkan dengan perbaikan amar putusan;

Menimbang, bahwa perkara ini termasuk bidang Ekonomi Syari'ah, maka berdasarkan Pasal 181 ayat 1 HIR, biaya perkara dibebankan kepada pihak yang kalah, maka biaya perkara ini pada tingkat banding dibebankan kepada Pemanding yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan perkara ini;

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

MENGADILI

- I. Menyatakan permohonan banding Pemanding dapat diterima;
- II. Menguatkan putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 380/Pdt.G/2021/PA.JS tanggal 14 Oktober 2021 Masehi, bertepatan dengan tanggal 7 Rabiulawal 1443 Hijriah dengan perbaikan amar putusan sehingga berbunyi sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Provisi

- Menyatakan permohonan provisi Penggugat Konvensi tidak dapat diterima/*niet on vankelijke verklaard*;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi;

Dalam Rekonvensi

Dalam Provisi

- Menolak permohonan provisi Penggugat Rekonvensi;

Dalam Rekonvensi

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan mengikat Akad Musyarakah Mutanaqisah Nomor 002/PP/00012/2/0718, tanggal 27 Juli 2018;
3. Menyatakan sah dan mengikat Surat Kuasa Mengalihkan, tanggal 27 Juli 2018 atas aset berupa 1 (satu) unit bangunan terletak di Apartemen Casa Grande Residence, Tower Bella, Lantai 11 Unit 08 Tipe 3, BRC Upper Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Kota Jakarta Selatan;
4. Menetapkan Tergugat Rekonvensi telah terbukti wanprestasi terhadap Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Nomor 002/PP/00012/2/0718, tanggal 27 Juli 2018;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar tunggakan kewajibannya sampai bulan Mei 2021 sebesar Rp3.844.137.293,00 (tiga miliar delapan ratus empat puluh empat juta seratus tiga puluh tujuh ribu dua ratus sembilan puluh tiga rupiah). Jika Tergugat Rekonvensi/Pembanding tidak membayar, maka dapat dilakukan penjualan kembali terhadap objek jaminan atau aset MMQ yakni Apartemen Casa Grande Residence, Tower Bella, Lantai 11, Unit 08, Tipe 3, BRC Upper, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Kota Jakarta Selatan kepada Turut Tergugat Rekonvensi (PT Elite Prima Utama);
6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat (PT Elite Prima Utama) untuk dapat menjalankan proses pembelian kembali aset MMQ:
7. Menolak gugatan Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini pada tingkat pertama sejumlah Rp1.555.000,00 (satu juta lima ratus lima puluh lima ribu rupiah);

III. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara pada tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta pada hari Selasa, 21 Desember 2021 Masehi bertepatan dengan tanggal 17 Jumadilawal 1443 Hijriah oleh **Drs. H. U. Wanuddin, S.H., M.H.** sebagai Ketua Majelis, **Drs. H. U. Syihabuddin, S.H., M.H.** dan **Dr. H. Syamsulbahri, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis, 23 Desember 2021 Masehi, bertepatan dengan tanggal 19 Jumadilawal 1443 Hijriah dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh para Hakim Anggota dan dibantu **Aday S.Ag., M.H.** sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperaka;

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Drs. H. U. Syihabuddin, S.H., M.H.

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

Hakim Anggota,

Dr. H. Syamsulbahri, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Aday, S.Ag., M.H.

Rincian Biaya

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

(seratus lima puluh ribu rupiah)