

## PUTUSAN

Nomor 65/Pdt.G/2023/PTA.JK



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

Dalam tingkat banding telah memeriksa, mengadili dan memutus dengan hakim majelis, perkara **ekonomi syari'ah** antara:

- 1. HELGA ANASTASIA AGUSTA**, NIK 3372015608900007, tanggal lahir 16 Agustus 1990, agama Islam, pendidikan S2, pekerjaan Swasta, tempat kediaman di Jalan Pisang, Nomor 5, RT003, RW013, Kelurahan Kerten, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah, semula sebagai **Penggugat I** sekarang sebagai **Pembanding I**;
- 2. LINTANG BENOWO SAKTI**, NIK 3372010611960005, tanggal lahir 6 November 1996, agama Islam, pendidikan S1, pekerjaan Mahasiswa, tempat kediaman di Jalan Pisang, Nomor 5, RT003, RW013, Kelurahan Kerten, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah, semula sebagai **Penggugat II** sekarang sebagai **Pembanding II**;

Dalam hal ini Pembanding I dan Pembanding II memberi kuasa kepada **Wartono W, S.H., M.H., Kurniawan Adibroto, S.H. dan Pinggir Tri Santoso, S.H.**, para Advokat dari Kantor Advokat "**Wartono Wirjasaputra & Rekan**" berkedudukan dan beralamat di Jalan Ronggowarsito Nomor 39, Surakarta (Solo), 57111. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 Maret 2023, yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Selatan, dengan Nomor Register Surat Kuasa 584/SK/03/2023, tanggal 10 Maret 2023, Selanjutnya disebut **Para Pembanding**

**melawan**

1. **PT. BANK VICTORIA SYARIAH**, berkedudukan di Gedung Graha BIP, Lantai 5, Jalan Gatot Subroto, Kav. Nomor 23, Jakarta Selatan. semula sebagai **Tergugat I** sekarang **Terbanding I**;
2. **Nyonya SITI MARYANI**, agama Islam, pekerjaan Karyawan Swasta, tempat kediaman di Griyan, RT001, RW001, Desa Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Provinsi Jawa Tengah, semula sebagai **Tergugat II**, sekarang **Terbanding II**;
3. Tuan **KRISBIANTORO**, agama Islam, pekerjaan Swasta, tempat kediaman di Griyan, RT001, RW001, Desa Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar. Provinsi Jawa Tengah, semula sebagai **Tergugat III**, sekarang **Terbanding III**;
4. **SUWARNI SUKIMAN, S.H.**, pekerjaan Notaris, tempat kediaman Jalan Pangeran Tubagus Angke, (Komplek Warga Jaya Blok D, Nomor 6 DB), Kota Jakarta Barat. Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, semula sebagai **Tergugat IV** sekarang **Terbanding IV**;
5. **KANTOR AGRARIA DAN TATA RUANG/KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KARANGANYAR CQ. KEPALA KANTOR AGRARIA DAN TATA RUANG/KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KARANGANYAR**. Beralamat di Jalan Lawu, Nomor 202, Tegalsri, Desa Bejen, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Karanganyar, Provinsi Jawa Tengah, semula sebagai **Tergugat V** sekarang sebagai **Terbanding V**;
6. **KANTOR AGRARIA DAN TATA RUANG/KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOYOLALI CQ. KEPALA KANTOR AGRARIA DAN TATA RUANG/KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOYOLALI**. Beralamat di Jalan Perintis

Kemerdekaan, Nomor 252, Dukuh Madumulyo, Kelurahan Pulisen, Kecamatan Boyolali, Kabupaten Boyolali, Provinsi Jawa Tengah, semula sebagai **Tergugat VI** sekarang **Terbanding VI**;

**7. KANTOR AGRARIA DAN TATA RUANG/KANTOR PERTANAHAN KOTA SURAKARTA CQ. KEPALA KANTOR AGRARIA DAN TATA RUANG/KANTOR PERTANAHAN KOTA SURAKARTA.** Beralamat di Jalan Ki Hajar Dewantara, Nomor 29, Kelurahan Jebres, Kecamatan Jebres, Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah, semula sebagai **Tergugat VII** sekarang **Terbanding VII**;

Selanjutnya Terbanding I, II, III, IV, V, VI dan Terbanding VII disebut **para Terbanding**:

Pengadilan Tinggi Agama tersebut;

Telah mempelajari berkas perkara yang dimohonkan banding;

#### **DUDUK PERKARA**

Memperhatikan semua uraian yang termuat dalam putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 3357/Pdt.G/2022/PA.JS, tanggal 28 Februari 2023 Masehi bertepatan dengan tanggal 8 *Sya'ban* 1444 Hijriah, dengan mengutip amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya;
1. Menghukum Para Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 2.920.000,00 (dua juta sembilan ratus dua puluh ribu rupiah);

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

Bahwa terhadap putusan tersebut, Penggugat I dan Penggugat II untuk selanjutnya disebut para Pembanding, telah mengajukan permohonan banding pada hari Jumat, tanggal 10 Maret 2023, sebagaimana tercantum dalam Akta

Permohonan Banding Nomor 3357/Pdt.G/2022/PA.JS, tanggal 28 Februari 2023 Masehi, yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera Muda Gugatan Pengadilan Agama Jakarta Selatan;

Bahwa permohonan banding Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I pada tanggal 16 Maret 2023, Terbanding II dan Terbanding III masing-masing tanggal 15 Maret 2023, sedangkan Terbanding IV melalui Pengadilan Agama Jakarta Utara, dengan suratnya tanggal 10 Maret 2023 Nomor Surat W9-A3/1886/HK.05/3/2023, Terbanding V tanggal 15 Maret 2023 Terbanding VI melalui Pengadilan Agama Boyolali, dengan suratnya tanggal 10 Maret 2023 Nomor Surat W9-A3/1890/HK.05/3/2023 dan Terbanding VII tanggal 15 Maret 2023;

Bahwa selanjutnya Pembanding telah mengajukan Memori Banding tertanggal 29 Maret 2023 sebagaimana Tanda Terima Memori Banding Nomor 3357/Pdt.G/2022/PA.JS, tanggal 30 Maret 2023, yang isi pokoknya sebagai berikut:

- Menerima Permohonan Banding Para Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor: 3357/Pdt.G/2022/PA.JS tanggal 28 Februari 2023;

Mengadili sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan para Penggugat pemilik sah atas tanah dan bangunan yang telah bersertifikat, yaitu:
  - a. Sertifikat Hak Milik, Nomor 1391/Baturan atas nama Helga Anastasia Agusta, luas tanah 600 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Provinsi Jawa Tengah;
  - b. Sertifikat Hak Milik, Nomor 3022/Baturan atas nama Helga Anastasia Agusta, luas tanah 277 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Provinsi Jawa Tengah;

Hlm. 4 dari 19 hlm. Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PTA.JK

- c. Sertifikat Hak Milik, Nomor 3023/Baturan atas nama Helga Anastasia Agusta, luas tanah 294 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Provinsi Jawa Tengah;
- d. Sertifikat Hak Milik, Nomor 1053/Baturan atas nama Helga Anastasia Agusta, luas tanah 292 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Palem I Desa Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Provinsi Jawa Tengah;
- e. Sertifikat Hak Milik, Nomor 1113/Baturan atas nama Helga Anastasia Agusta, luas tanah 231 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Provinsi Jawa Tengah;
- f. Sertifikat Hak Milik, Nomor 2400/Baturan atas nama Helga Anastasia Agusta, luas tanah 302 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Palem I Nomor 16, Desa Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Provinsi Jawa Tengah;
- g. Sertifikat Hak Milik, Nomor 3306/Baturan atas nama Helga Anastasia Agusta, luas tanah 200 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Palem II Desa Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Provinsi Jawa Tengah;
- h. Sertifikat Hak Milik, Nomor 1114/Baturan atas nama Lintang Benowo Sakti, luas tanah 231 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Provinsi Jawa Tengah;
- i. Sertifikat Hak Milik, Nomor 3127/Baturan atas nama Lintang Benowo Sakti, luas tanah 150 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Palem II Desa Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Provinsi Jawa Tengah;
- j. Sertifikat Hak Milik, Nomor 2890/Baturan atas nama Lintang Benowo Sakti, luas tanah 200 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Palem II Desa Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Provinsi Jawa Tengah;
- k. Sertifikat Hak Milik, Nomor 1174/Baturan atas nama Lintang Benowo Sakti, luas tanah 832 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Balai Desa Nomor 8, Desa Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Provinsi Jawa Tengah;
- l. Sertifikat Hak Milik, Nomor 3904/Baturan atas nama Lintang Benowo Sakti, luas tanah 231 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Palem II Desa Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Provinsi Jawa Tengah;

- m. Sertifikat Hak Milik, Nomor 3062/Baturan atas nama Lintang Benowo Sakti, luas tanah 188 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Palem II Desa Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Provinsi Jawa Tengah;
  - n. Sertifikat Hak Milik, Nomor 1817/Baturan atas nama Lintang Benowo Sakti, luas tanah 160 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Kronggahan I, Desa Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Provinsi Jawa Tengah;
  - o. Sertifikat Hak Milik, Nomor 1055/Baturan atas nama Lintang Benowo Sakti, luas tanah 292 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Palem I Desa Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Provinsi Jawa Tengah;
  - p. Sertifikat Hak Milik, Nomor 1460/Baturan atas nama Lintang Benowo Sakti, luas tanah 292 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Palem I, Desa Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Provinsi Jawa Tengah;
  - q. Sertifikat Hak Milik, Nomor 1060/Mojolegi atas nama Lintang Benowo Sakti, luas tanah 521 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Solo – Semarang, Desa Mojolegi, Kecamatan Teras, Kabupaten Boyolali, Provinsi Jawa Tengah.
  - r. Sertifikat Hak Milik, Nomor 290/Kerten atas nama Lintang Benowo Sakti, luas tanah 310 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Pisang Nomor 5 Kelurahan Kerten, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah;
3. Menyatakan Akad Pembiayaan Modal Kerja Dalam Rangka *Take Over* Atau Pengalihan Pembiayaan Dengan Menggunakan Prinsip *Murabahah* Nomor 225, tanggal 28 Maret 2013 antara Tergugat I dengan Tergugat II yang disetujui oleh Tergugat III yang aktanya dibuat oleh Tergugat IV tidak sesuai dengan prinsip syariah Akad *Murabahah*, baik syarat dan rukunnya.
  4. Menyatakan Akad Pembiayaan Modal Kerja Dalam Rangka *Take Over* Atau Pengalihan Pembiayaan Dengan Menggunakan Prinsip *Murabahah* Nomor 225, tanggal 28 Maret 2013 antara Tergugat I dengan Tergugat II yang disetujui oleh Tergugat III yang aktanya dibuat oleh Tergugat IV tidak sah dan batal demi hukum;
  5. Menyatakan perjanjian-perjanjian *assesoir* atau akad *taba'i* yang timbul dari adanya Akad Pembiayaan Modal Kerja Dalam Rangka *Take Over* Atau Pengalihan Pembiayaan Dengan Menggunakan Prinsip *Murabahah* Nomor 225, tanggal 28 Maret 2013 tidak sah dan batal demi hukum.

6. Menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan yang dibebankan atas tanah dan bangunan milik para Penggugat yang timbul karena adanya Akad Pembiayaan Modal Kerja Dalam Rangka *Take Over* Atau Pengalihan Pembiayaan Dengan Menggunakan Prinsip *Murabahah* Nomor 225, tanggal 28 Maret 2013 tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan tidak mempunyai kekuatan *eksekutorial*, yaitu meliputi:
- a. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 55593/2013 tanggal 26 November 2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Karanganyar;
  - b. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 5592/2013 tanggal 26 November 2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Karanganyar;
  - c. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 5529/2013 tanggal 25 November 2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan nasional Kabupaten Karanganyar;
  - d. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 5774/2013 tanggal 2 Desember 2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Karanganyar;
  - e. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 5617/2013 tanggal 27 November 2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Karanganyar;
  - f. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 5528/2013 tanggal 25 November 2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Karanganyar;
  - g. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 5527/2013 tanggal 25 November 2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan nasional Kabupaten Karanganyar;
  - h. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 5610/2013 tanggal 27 November 2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Karanganyar;
  - i. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 5614/2013 tanggal 27 November 2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Karanganyar;

- j. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 5526/2013 tanggal 25 November 2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan nasional Kabupaten Karanganyar;
  - k. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 5619/2013 tanggal 27 November 2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Karanganyar;
  - l. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 5525/2013 tanggal 25 November 2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Karanganyar;
  - m. Nomor 03910/2013 tanggal 13 Desember 2013 yang dikeluarkan oleh Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 5770/2013 tanggal 02 Desember 2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Karanganyar;
  - n. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 6316/2013 tanggal 24 Desember 2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Karanganyar;
  - o. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 5775/2013 tanggal 02 Desember 2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Karanganyar;
  - p. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 5591/2013 tanggal 26 November 2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Karanganyar.
  - q. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 3317/2013 tanggal 30 Juli 2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional kabupaten karanganyar.
  - r. Sertifikat Hak Tanggungan Kantor Pertanahan Nasional Kota Surakarta.
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk tunduk pada putusan Hakim dalam perkara *a quo*.
8. Menghukum Tergugat V tidak melakukan pendaftaran atau pencatatan peralihan atau perubahan hak atas tanah milik Penggugat I dengan alasan apapun sampai sengketa dalam perkara *a quo* ada putusan pengadilan mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*), yaitu atas tanah dan bangunan:
- a. Sertifikat Hak Milik, Nomor 1391 Baturan atas nama Helga Anastasia Agusta, luas tanah: 600 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Balai Desa Nomor 6, Desa Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Provinsi Jawa Tengah;

- b. Sertifikat Hak Milik, Nomor 3022 Baturan atas nama Helga Anastasia Agusta, luas tanah: 277 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Provinsi Jawa Tengah;
- c. Sertifikat Hak Milik, Nomor 3023 Baturan atas nama Helga Anastasia Agusta, luas tanah: 294 m<sup>2</sup>, yang terletak di Desa Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Provinsi Jawa Tengah;
- d. Sertifikat Hak Milik Nomor 1053 Baturan atas nama Helga Anastasia Agusta, luas tanah: 292 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Palem I Desa Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Provinsi Jawa Tengah;
- e. Sertifikat Hak Milik, Nomor 1113 Baturan atas nama Helga Anastasia Agusta, luas tanah: 231 m<sup>2</sup>, yang terletak di Desa Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Provinsi Jawa Tengah;
- f. Sertifikat Hak Milik, Nomor 2400 Baturan atas nama Helga Anastasia Agusta, luas tanah: 302 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Palem I Nomor 16, Desa Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Provinsi Jawa Tengah;
- g. Sertifikat Hak Milik, Nomor 3306 Baturan atas nama Helga Anastasia Agusta, luas tanah: 200 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Palem II, Desa Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Provinsi Jawa Tengah;
- h. Sertifikat Hak Milik, Nomor 1114 Baturan atas nama Lintang Benowo Sakti, luas tanah: 231 m<sup>2</sup>, yang terletak di Desa Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Provinsi Jawa Tengah;
- i. Sertifikat Hak Milik, Nomor 3127 Baturan atas nama Lintang Benowo Sakti, luas tanah: 150 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Palem II, Desa Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Provinsi Jawa Tengah;
- j. Sertifikat Hak Milik, Nomor 2890 Baturan atas nama Lintang Benowo Sakti, luas tanah: 200 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Palem II, Desa Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Provinsi Jawa Tengah;
- k. Sertifikat Hak Milik, Nomor 1174 Baturan atas nama Lintang Benowo Sakti, luas tanah: 832 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Balai Desa Nomor 8, Desa Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Provinsi Jawa Tengah;

- l. Sertifikat Hak Milik, Nomor 3904 Baturan atas nama Lintang Benowo Sakti, luas tanah: 231 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Palem II, Desa Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Provinsi Jawa Tengah;
  - m. Sertifikat Hak Milik, Nomor 3062 Baturan atas nama Lintang Benowo Sakti, luas tanah: 188 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Palem II, Desa Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Provinsi Jawa Tengah;
  - n. Sertifikat Hak Milik, Nomor 1817 Baturan atas nama Lintang Benowo Sakti, luas tanah: 160 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Kronggahan I, Desa Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Provinsi Jawa Tengah;
  - o. Sertifikat Hak Milik, Nomor 1055 Baturan atas nama Lintang Benowo Sakti, luas tanah: 292 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Palem I, Desa Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Provinsi Jawa Tengah;
  - p. Sertifikat Hak Milik, Nomor 1460 Baturan atas nama Lintang Benowo Sakti, luas tanah: 292 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Palem I, Desa Baturan, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, Provinsi Jawa Tengah.
9. Menghukum Tergugat VI untuk tidak melakukan pendaftaran atau pencatatan peralihan hak atas tanah dan bangunan milik Penggugat II dengan alasan apapun sampai sengketa dalam perkara *a quo* ada putusan pengadilan mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), yaitu tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik, Nomor 1060 Mojolegi atas nama Lintang Benowo Sakti, luas tanah : 521 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Solo-Semarang, Desa Mojolegi, Kecamatan Teras, Kabupaten Boyolali, Jawa Tengah.
10. Menghukum Tergugat VII tidak melakukan pendaftaran atau pencatatan peralihan hak atas tanah milik Penggugat II dengan alasan apapun sampai sengketa dalam perkara *a quo* ada putusan pengadilan mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), yaitu atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik, Nomor 290/Kerten atas nama Lintang Benowo Sakti, luas tanah 310 m<sup>2</sup>,, terletak di Jalan Pisang, Nomor 5, Kelurahan Kerten, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah.

11. Menyatakan putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum, baik perlawanan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara *a quo* di dua tingkat peradilan;

Bahwa Memori Banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I pada tanggal 3 April 2023, Terbanding II dan Terbanding III melalui Pengadilan Agama Karanganyar dengan masing-masing surat Nomor W9-A4/2402/HK.05/3/2023 dan W9-A4/2401/HK.05/3/2023, tanggal 30 Maret 2023, Terbanding IV melalui Pengadilan Agama Jakarta Utara dengan suratnya Nomor W9-A4/2399/HK.05/3/2023, tanggal 30 Maret 2023, Terbanding V melalui Pengadilan Agama Karanganyar dengan surat Nomor W9-A4/2398/HK.05/3/2023, tanggal 30 Maret 2023, Terbanding VI melalui Pengadilan Agama Boyolali dengan surat Nomor W9-A4/2397/HK.05/3/2023, tanggal 30 Maret 2023 dan Terbanding VII tanggal 3 April 2023;

Bahwa atas Memori Banding Pemanding, Terbanding I, II, III, IV, V, VI dan Terbanding VII tidak memberikan jawaban atas Memori Banding tersebut, sebagaimana Surat Keterangan Terbanding I, II, III, IV, V, VI dan Terbanding VII Tidak Mengajukan Kontra Memori Banding masing-masing Nomor 3357/Pdt.G/2022/PA.JS, tanggal 6 April 2023 yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Selatan;

Bahwa para Pemanding telah diberitahu untuk melakukan *inzage* sebagaimana Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding (*inzage*), tanggal 16 Maret 2023 dan para Pemanding datang memeriksa berkas perkara banding (*inzage*), sebagaimana Berita Acara Pemeriksaan Berkas Perkara (*inzage*) Nomor 3357/Pdt.G/2022/PA.JS, tanggal 30 Maret 2023, yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera Muda Gugatan Pengadilan Agama Jakarta Selatan dengan Kuasa Hukum para Pemanding;

Bahwa Terbanding I telah diberitahu untuk melakukan *inzage* sebagaimana Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding

(*inzage*), tanggal 16 Maret 2023 dan Terbanding I tidak datang memeriksa berkas perkara banding (*inzage*), sebagaimana Surat Keterangan Terbanding I Tidak Memeriksa Berkas Perkara Banding (*inzage*) Nomor 3357/Pdt.G/2022/PA.JS, tanggal 6 April 2023, yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Selatan;

Bahwa Terbanding II dan Terbanding III telah diberitahu untuk melakukan *inzage* sebagaimana Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding (*inzage*), masing-masing tanggal 15 Maret 2023, Terbanding II dan Terbanding III tidak datang memeriksa berkas perkara banding (*inzage*), sebagaimana Surat Keterangan Terbanding II dan Terbanding III Tidak Memeriksa Berkas Perkara Banding (*inzage*) masing-masing Nomor 3357/Pdt.G/2022/PA.JS, tanggal 6 April 2023, yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Selatan;

Bahwa Terbanding IV telah diberitahu untuk melakukan *inzage* sebagaimana Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding (*inzage*), melalui Pengadilan Agama Jakarta Utara, Nomor W9-A3/1887/HK.05/3/2023, tanggal 10 Maret 2023 dan Terbanding IV tidak datang memeriksa berkas perkara banding (*inzage*), sebagaimana Surat Keterangan Terbanding IV Tidak Memeriksa Berkas Perkara Banding (*inzage*) Nomor 3357/Pdt.G/2022/PA.JS, tanggal 6 April 2023, yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Selatan;

Bahwa Terbanding V telah diberitahu untuk melakukan *inzage* sebagaimana Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding (*inzage*), tanggal 15 Maret 2023 dan Terbanding V tidak datang memeriksa berkas perkara banding (*inzage*), sebagaimana Surat Keterangan Terbanding V Tidak Memeriksa Berkas Perkara Banding (*inzage*) Nomor 3357/Pdt.G/2022/PA.JS, tanggal 6 April 2023, yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Selatan;

Bahwa Terbanding VI telah diberitahu untuk melakukan *inzage* sebagaimana Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding (*inzage*), melalui Pengadilan Agama Boyolali, Nomor W9-A3/1891/HK.05/3/2023,

tanggal 10 Maret 2023 dan Terbanding VI tidak datang memeriksa berkas perkara banding (*inzage*), sebagaimana Surat Keterangan Terbanding VI Tidak Memeriksa Berkas Perkara Banding (*inzage*) Nomor 3357/Pdt.G/2022/PA.JS, tanggal 6 April 2023, yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Selatan;

Bahwa Terbanding VII telah diberitahu untuk melakukan *inzage* sebagaimana Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding (*inzage*), tanggal 15 Maret 2023 dan Terbanding VII tidak datang memeriksa berkas perkara banding (*inzage*), sebagaimana Surat Keterangan Terbanding VII Tidak Memeriksa Berkas Perkara Banding (*inzage*) Nomor 3357/Pdt.G/2022/PA.JS, tanggal 6 April 2023, yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera

Bahwa permohonan banding tersebut telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Agama Jakarta dengan Nomor 65/Pdt.G/2023/PTA.JK., tanggal 4 Mei 2023 dan pendaftaran perkara banding tersebut telah diberitahukan kepada para Pembanding dan Terbanding I, II, III, IV, V, VI dan Terbanding VII, dengan surat Nomor W9-A/1379/HK.05/5/2023, tanggal 4 Mei 2023;

#### **PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa Putusan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 3357/Pdt.G/2022/PA.JS, dijatuhkan pada tanggal 28 Februari 2023 Masehi bertepatan dengan tanggal 8 *Sya'ban* 1444 Hijriah dalam sidang terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh para Pembanding dan para Terbanding;

Menimbang, bahwa para Pembanding mengajukan banding atas putusan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan tersebut pada tanggal 10 Maret 2023. Dengan demikian permohonan banding tersebut diajukan masih dalam tenggat masa banding 14 (empat belas) hari, sebagaimana diatur dalam Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura yakni dalam masa tenggang waktu 10 hari. Oleh karena itu permohonan banding para Pembanding secara formal harus dinyatakan dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari berkas perkara bendel A yang terdiri dari Surat Gugatan, Berita Acara Sidang dan bukti-bukti terkait dalam perkara *a quo*, juga bendel B terdiri dari putusan perkara *a quo* dan Memori Banding para

Pembanding, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta berpendapat sebagaimana pertimbangan berikut:

Menimbang, bahwa Pengadilan Agama Jakarta Selatan, telah berusaha mendamaikan para Pembanding dengan para Terbanding, baik dalam persidangan maupun melalui mediasi dengan mediator Drs. Nooruddin Zakaria, S.H., M.H., namun tidak berhasil, sesuai laporan dari mediator tersebut tanggal 13 Oktober 2022. Dengan demikian pemeriksaan perkara a quo telah memenuhi ketentuan Pasal 130 HIR dan Pasal 4 dan 7 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan;

### **Dalam Eksepsi**

Menimbang, bahwa Terbanding I dan Terbanding IV telah mengajukan Eksepsi bahwa para Pembanding tidak mempunyai *Legal Standing* sebagai para pihak. Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan dalam hal ini, telah memberikan pertimbangan dengan tepat dan benar, bahwa para Pembanding merasa haknya telah dilanggar, 18 (delapan belas) sertifikat tanah dan bangunan miliknya akan dilelang Terbanding I, tentu saja para Pembanding mempunyai hak untuk mempertahankan dan membelanya. Para Pembanding berwenang untuk bertindak selaku pihak, baik sebagai pihak Penggugat maupun sebagai pihak Tergugat. Para Pembanding berhak untuk menentukan siapa yang akan dituntut sebagai Tergugat (*legitima persona standi in judicio*) sesuai putusan Mahkamah Agung Nomor 503/K/SIP/1974 tanggal 12 April 1977 menyatakan “*jika keterlibatan seseorang dalam suatu sengketa tidak menghalangi penyelesaian sengketa, maka berlaku prinsip kebebasan dimana Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa yang akan digugatnya*”. Oleh karena itu para Pembanding patut dinyatakan memiliki *legal standing* dalam perkara a quo dan eksepsi Terbanding I dan Terbanding IV dalam hal ini patut ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam eksepsi Terbanding I dan Terbanding IV yang lainnya yaitu tentang eksepsi *Nebis In Idem* dan eksepsi Gugatan *Prematur*, eksepsi *Obcuur libel*, telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan bahwa eksepsi ini terkait pokok perkara dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta tidak perlu

mempertimbangkan ulang terkait hal ini, apa yang telah dipertimbangkan dan diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan dalam hal ini dapat disetujui dan selanjutnya diambil alih menjadi pendapat sendiri dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan *a quo* dan eksepsi yang diajukan oleh Terbanding I dan Terbanding IV dalam hal ini, patut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan yang menolak eksepsi patut dipertahankan;

#### **Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, bahwa para Pembanding adalah pemilik 18 (delapan belas) sertifikat tanah dan bangunan yang dijadikan sebagai jaminan dalam Akad Pembiayaan Modal Kerja Dalam Rangka *Take Over* atau Pengalihan Pembiayaan dengan Prinsip *Murobahah*, Nomor 225 tanggal 28 Maret 2013 yang dibuat oleh Tergugat IV, Notaris, di Jakarta antara Tergugat I dengan Tergugat II atas persetujuan Tergugat III selaku suami Tergugat II. Oleh karena itu para Penggugat hanyalah pihak ketiga dalam akad tersebut, karena tidak ikut menandatangani akad tersebut;

Menimbang, bahwa menurut para Pembanding, bahwa dalam Akad Pembiayaan Modal Kerja Dalam Rangka *Take Over* atau Pengalihan Pembiayaan dengan Prinsip *Murobahah* Nomor 225 tanggal 28 Maret 2013, tidak sesuai dengan aturan *Murobahah* sebagaimana telah dirumuskan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional, Majelis Ulama Indonesia, Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Murobahah* menyatakan bahwa syarat mutlak dalam akad *Murobahah* harus ada barang yang diperjual belikan dan bebas dari riba serta barang harus telah dimiliki oleh bank, sedangkan Akad Pembiayaan Modal Kerja Dalam Rangka *Take Over* atau Pengalihan Pembiayaan dengan Prinsip *Murobahah* Nomor 225 tanggal 28 Maret 2013 antara Terbanding I dengan Terbanding II, sama sekali tidak tergambar adanya peristiwa hukum jual beli barang yang dibiayai oleh Lembaga Keuangan Syariah/Bank Syariah sebagai syarat mutlak prinsip syariah yang wajib ada dalam akad *Murobahah*. Oleh karena itu Akad Pembiayaan Modal Kerja Dalam Rangka *Take Over* atau Pengalihan Pembiayaan dengan Prinsip *Murobahah* Nomor 225

tanggal 28 Maret 2013 antara Terbanding I dengan Terbanding II, harus dinyatakan batal demi hukum dengan segala akibatnya;

Menimbang, bahwa menurut SEMA Nomor 2 Tahun 2019, bahwa akad yang bertentangan dengan hukum Islam dapat dilakukan pembatalan oleh debitur sebelum objek akad dimanfaatkan oleh debitur. Dalam hal ini ternyata uang dengan total sekitar Rp24.570.000.000,00 (dua puluh empat milyar lima ratus tujuh puluh juta rupiah) tersebut telah dimanfaatkan oleh debitur yaitu Terbanding II bersama Terbanding III untuk usaha membuat perumahan (rumah kos-kosan), disamping itu juga angsuran Terbanding II bersama dengan Terbanding III terhadap Bank Victoria Syariah macet (*wanprestasi*). Oleh karena itu Akad Pembiayaan Modal Kerja Dalam Rangka *Take Over* atau Pengalihan Pembiayaan dengan Prinsip *Murobahah* Nomor 225 tanggal 28 Maret 2013 tersebut, harus dinyatakan telah memenuhi syarat dan rukun sebagaimana ketentuan Pasal 22 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yaitu adanya pihak-pihak yang berakad, adanya objek akad, adanya tujuan pokok akad. Oleh karena itu Akad Pembiayaan Modal Kerja Dalam Rangka *Take Over* atau Pengalihan Pembiayaan dengan Prinsip *Murobahah* Nomor 225 tanggal 28 Maret 2013 tersebut tidak bertentangan dengan hukum dan telah memenuhi syarat dan rukun sebuah akad;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Karena itu Akad Pembiayaan Modal Kerja Dalam Rangka *Take Over* atau Pengalihan Pembiayaan dengan Prinsip *Murobahah* Nomor 225 tanggal 28 Maret 2013 yang telah dibuat oleh Terbanding I dengan Terbanding II dengan persetujuan Terbanding III selaku suami Terbanding II adalah sah;

Menimbang, bahwa sebagai syarat bagi Terbanding II untuk dapat menandatangani Akad Pembiayaan Modal Kerja Dalam Rangka *Take Over* atau Pengalihan Pembiayaan dengan Prinsip *Murobahah* Nomor 225 tanggal 28 Maret 2013 dan Akta Perjanjian *Wakalah* Nomor 226 tanggal 28 Maret 2013, karena Terbanding II telah memiliki penetapan perwalian dari pengadilan negeri untuk memberikan jaminan 18 (delapan belas) sertifikat milik para Pembanding, sehingga

Terbanding II dapat mewujudkan pembangunan perumahan (rumah kos-kosan) tersebut sesuai dengan tujuan akad pembiayaan;

Menimbang, bahwa dalam akad Pembiayaan Modal Kerja Dalam Rangka *Take Over* atau Pengalihan Pembiayaan dengan Prinsip Murobahah Nomor 225 tanggal 28 Maret 2013 tersebut, Terbanding II telah menjaminkan 18 (delapan belas) sertifikat tanah beserta bangunannya milik para Pembanding atas izin Terbanding III yang telah ditunjuk sebagai wali para Pembanding, berdasarkan Penetapan Perwalian dari Pengadilan Negeri Karanganyar, Nomor 04/Pdt.P/2009/PN.Kray, tanggal 9 Januari 2009, Penetapan Pengadilan Negeri Karanganyar, Nomor 24/Pdt.P/2009/PN.Kray, tanggal 25 Maret 2009, Penetapan Pengadilan Negeri Surakarta, Nomor 30/Pdt.P/2011/PN.Ska. tanggal 21 Maret 2011, Penetapan Pengadilan Negeri Karanganyar, Nomor 905/Pdt.P/2012/PN.Kray, tanggal 2 Agustus 2012, Penetapan Pengadilan Negeri Karanganyar, Nomor 1286/Pdt.P/2012/PN.Kray, tanggal 7 Desember 2012. Penetapan perwalian dari pengadilan negeri tersebut adalah sah dan mengikat sepanjang tidak ada penetapan pengadilan yang mencabutnya. Terkait hal ini para Pembanding menyatakan akad tersebut adalah tidak sah karena para Pembanding telah dewasa dan mampu melakukan tindakan hukum, padahal penetapan perwalian tersebut terjadi belasan tahun yang lalu bahkan terjadi sebelum Terbanding II melakukan akad pembiayaan tersebut bersama dengan Terbanding I;

Menimbang, bahwa Terbanding II adalah ibu kandung para Pembanding dan Terbanding III adalah bapak sambung para Pembanding, meskipun keberadaan hubungan keluarga antara para Pembanding dengan Terbanding II dan Terbanding III agak tersembunyi, tetapi keberadaannya pada akhirnya dapat diketahui oleh Majelis Hakim yang menangani perkara *a quo*. Terkait hal ini dapat digunakan ketentuan hukum dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 15 huruf (c) bahwa kuasa seorang wali dapat dicabut berdasarkan penetapan pengadilan dan di Pasal 16 (1) Wali wajib mengganti kerugian yang diderita *Muwalla* atas kesalahan perbuatannya, (2) Penetapan kesalahan perbuatan Wali dan pergantian kerugian *Muwalla* ditetapkan oleh pengadilan;

Menimbang bahwa tentang penilaian alat-alat bukti yang diajukan oleh masing-masing pihak, dan hal lain yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim

Pengadilan Agama Jakarta Selatan dalam perkara *a quo* yang tidak dipertimbangkan ulang oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta, dapat diambil alih menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung Nomor 247K/sip/1953, tanggal 6 April 1995, yang kaidah hukumnya menyatakan bahwa Hakim Banding tidak wajib meninjau satu persatu dalil yang termuat dalam suatu Memori Banding dan juga tidak wajib meninjau satu persatu segala pertimbangan hukum hakim tingkat pertama;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan dalam perkara *a quo*, patut dipertahankan/dikuatkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 181 HIR. biaya yang timbul dalam perkara ini, dalam tingkat pertama harus dibebankan kepada para Penggugat dan pada tingkat banding harus dibebankan kepada para Pemanding;

Mengingat segala ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ketentuan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

#### **MENGADILI**

- I. Menyatakan permohonan banding yang diajukan oleh para Pemanding, dapat diterima;
- II. menguatkan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 3357/Pdt.G/2022/PA.JS, tanggal 28 Februari 2023 Masehi bertepatan dengan tanggal 8 Sya'ban 1444 Hijriah;
- III. Membebaskan kepada Pemanding untuk membayar biaya perkara pada tingkat banding sejumlah Rp150.000.00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta pada hari Selasa, tanggal 16 Mei 2023 Masehi bertepatan dengan tanggal 25 Syawal 1444 Hijriah oleh kami, **Dra. N. Munawaroh, M.H.**, sebagai Ketua Majelis serta **Drs. H. Damsyi, M.H.**, dan **Drs. H. Mahmud HD, M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan pada hari Senin, tanggal 22 Mei 2023 Masehi

bertepatan dengan tanggal 2 *Dzulqaidah* 1444 Hijriah, dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut didampingi para Hakim Anggota dan **Ratu Dhiyafah. S.H.**, sebagai Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para Pembanding dan para Terbanding;

**Hakim Anggota,**

ttd.

**Drs. H. Damsyi, M.H.**

**Hakim Anggota,**

ttd.

**Drs. H. Mahmud, HD, M.H.**

**Ketua Majelis,**

ttd.

**Dra. N. Munawaroh, M.H.**

**Panitera Pengganti,**

ttd.

**Ratu Dhiyafah, S.H.**

Rincian Biaya:

1. Administrasi	Rp130.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Meterai	Rp 10.000,00
<b>Jumlah</b>	<b>Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)</b>

**Untuk Salinan,  
Pengadilan Tinggi Agama Jakarta  
Panitera,**

**Rusli, S.H., M.H.**