

PUTUSAN

Nomor 30/Pdt.G/2023/PTA.Mdn

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN TINGGI AGAMA MEDAN

Dalam tingkat banding telah memeriksa, mengadili dan memutus dengan hakim majelis, perkara gugatan ekonomi syariah antara:

**IR. H. AMIRUDDIN HARAHAHAP, MM**, umur 67 tahun, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jl. Garu I, No. 50, Lingkungan I, Kelurahan Harjosari I, Kecamatan Medan Amplas, Kota Medan, Sumatera Utara;

**HJ. NOVIDAWATI LONGGOM SARI**, umur 61 tahun, agama Islam, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat di Jl. Garu I, No. 50, Lingkungan I, Kelurahan Harjosari I, Kecamatan Medan Amplas, Kota Medan, Sumatera Utara;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada: **BAHRINAL SILAEN, S.H.** dan kawan kawan, para Advokat berkantor di Jalan Denai, No.179 E, Komplek Denai Nodigon, Kota Medan, Email: [kantorhukumrajarahap@gmail.com](mailto:kantorhukumrajarahap@gmail.com), berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Januari 2023, dahulu sebagai para Penggugat sekarang para Pembanding;

melawan

**PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK KANTOR CABANG SYARIAH MEDAN**, beralamat di Jalan Juanda No. 48 Medan, diwakili oleh Wilson Lie Simatupang, S.H.,M.H., selaku PJ Legal Division Head PT Bank Tabungan Negara Persero. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Juneidi, SH., ME., dan kawan kawan, Email: [jumz.hukum@gmail.com](mailto:jumz.hukum@gmail.com), berdasarkan surat kuasa khusus

Nomor 225/KUASA/LGD/2022 tanggal 5 Oktober 2022 dan Surat Tugas Nomor 189/ST/LGD/ 2022 tanggal 5 Oktober 2022, dahulu sebagai Tergugat I sekarang Terbanding I;

**COKI**, umur 56 Tahun, selaku Direktur CV. Trian Jaya, beralamat di Jl. S.M. Raja No. 245-F, Kelurahan Sudirejo-II, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan, dahulu sebagai Tergugat II sekarang Terbanding II;

**SRI JULIANA SIBURIAN, MSI**, umur 48 tahun, selaku Komisaris CV. Trian Jaya beralamat di Jl. S.M. Raja No. 245-F, Kelurahan Sudirejo-II, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan, dahulu sebagai Tergugat III sekarang Terbanding III;

dalam hal ini Terbanding II dan Terbanding III memberikan kuasa kepada: Yusuf Hanafi Pasaribu, SH., MH., dan kawan kawan, para Advokat berkantor di Jalan Tuamang, No. 231, Kelurahan Sidorejo Hilir, Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan, Email: Yusufhanafipsb2@gmail.com, masing-masing berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Februari 2023;

Pengadilan Tinggi Agama tersebut;

Telah mempelajari berkas perkara yang dimohonkan banding;

#### **DUDUK PERKARA**

Mengutip segala uraian tentang hal ini sebagaimana termuat dalam Putusan Sela Nomor 30 /Pdt.G/2023/PTA.Mdn tanggal 6 Maret 2023 *Miladiyah* bertepatan dengan tanggal 13 *Sya`ban* 1444 *Hijriyah* yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding Pemanding.
2. Sebelum menjatuhkan putusan akhir, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan akan membuka sidang guna melakukan pemeriksaan tambahan terhadap hal sebagaimana tersebut di bawah ini:
  - a. Memerintahkan Pengadilan Agama Medan untuk memanggil para Penggugat/para Pemanding dan Tergugat I/Terbanding I, Tergugat II/Terbanding II dan Tergugat III/Terbanding III untuk menghadap

persidangan pada Pengadilan Tinggi Agama Medan pada hari dan tanggal yang akan disebutkan di bawah ini.

- b. Memberikan kesempatan kepada para Penggugat/para Pembanding untuk menjelaskan hubungan Tergugat II/Terbanding II dengan para Penggugat/para Pembanding dalam pembangunan perumahan Grand Cendana Mas serta hubungan para Penggugat/para Pembanding dengan Tergugat I/Terbanding I dalam Pembiayaan *Musyarakah* Konstruksi antara Tergugat I/Terbanding I dengan Tergugat II/Terbanding II.
- c. Memberikan kesempatan kepada Tergugat II/Terbanding II untuk menjelaskan hubungan hukum Tergugat II/Terbanding II dengan para Penggugat/para Pembanding mengenai pembangunan perumahan Grand Cendana Mas dan perjanjian yang berhubungan dengan hak dan kewajiban serta wewenang Tergugat II/Terbanding II dan para Penggugat/para Pembanding.
- d. Memberikan kesempatan kepada Tergugat I/Terbanding I untuk menjelaskan mengenai jaminan atas perjanjian Pembiayaan *Musyarakah* Konstruksi yang terjadi antara Tergugat I/Terbanding I dengan Tergugat II/Terbanding II serta status pembebanan atas jaminan pembiayaan yang diberikan Tergugat II/Terbanding II kepada Tergugat I/Terbanding I.
- e. Memberi kesempatan kepada Tergugat I/Terbanding I untuk membawa bukti adanya Pemberian Hak Tanggungan atau Kuasa Memasang Hak Tanggungan serta Sertifikat Hak Tanggungan atas Jaminan pembiayaan yang diberikan Tergugat I/Terbanding I kepada Tergugat II/Terbanding II.
- f. Memberikan kesempatan kepada Tergugat II/Terbanding II untuk membawa alat bukti surat berupa Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3) atas Pembiayaan *Musyarakah* Konstruksi yang diberikan Tergugat I/Terbanding I kepada Tergugat II/Terbanding II.
- g. Memberikan kesempatan kepada Tergugat II/Terbanding II untuk menjelaskan status pembiayaan yang diterima Tergugat II/Terbanding II dari Tergugat I/Terbanding I termasuk sisa pembiayaan yang belum dilunaskan Tergugat II/Terbanding II kepada Tergugat I/Terbanding I.

- h. Memberikan kesempatan kepada para Penggugat/para Pembanding dan Tergugat II/Terbanding II untuk menjelaskan mengenai hubungan hukum antara para Penggugat/para Pembanding dan Tergugat II/Terbanding II dengan PT. Dutamas Mandiri Perkasa serta dengan Tergugat I/Terbanding I.
    - i. Memberikan kesempatan kepada Tergugat I/Terbanding I untuk menjelaskan mekanisme pengeluaran Sertifikat Hak Milik atas tanah yang merupakan pertapakan atas rumah pada Perumahan Grand Cendana Mas yang dijadikan jaminan atas pembiayaan *Musyarakah* Konstruksi antara Tergugat I/Terbanding I dengan Tergugat II/Terbanding II.
    - j. Memerintahkan Panitera Pengadilan Tinggi Agama Medan untuk keperluan tersebut untuk menyampaikan putusan sela ini kepada Ketua Pengadilan Agama Medan dengan perintah agar segera memanggil para Penggugat/para Pembanding, Tergugat I/Terbanding I, Tergugat II/Terbanding II dan Tergugat III/Terbanding III untuk bersidang pada ruang sidang Pengadilan Tinggi Agama Medan di JL. Kapten Sumarsono No 12 Helvetia Timur Medan pada hari Senin tanggal 13 Maret 2023 pukul 09.00 Wib.
  3. Menangguhkan putusan tentang biaya perkara ini sampai pada putusan akhir.

Bahwa pada hari sidang yang ditentukan, Kuasa para Pembanding, Kuasa Terbanding II dan Terbanding III hadir didampingi kuasanya, sedangkan Terbanding I tidak hadir dan tidak pula mengutus orang lain sebagai wakil atau kuasanya yang sah meskipun berdasarkan *relas* panggilan Nomor 30/Pdt.G/2023/PTA.Mdn, Terbanding I telah dipanggil secara resmi dan patut dan tidak ternyata ketidakhadiran Terbanding I disebabkan alasan yang dibenarkan undang-undang;

Bahwa pada persidangan pemeriksaan tambahan dalam perkara tingkat banding yang dihadiri oleh Pembanding, Kuasa Terbanding II dan Terbanding III yang dilangsungkan di ruang sidang Pengadilan Tinggi Agama Medan JL. Kapten Sumarsono Nomor 12 Helvetia Timur Medan, Pembanding memberikan keterangan sebagai berikut;

Bahwa hubungan Tergugat II/Terbanding II dengan para Penggugat/para Pembanding adalah mengenai pembangunan perumahan Grand Cendana Mas adalah bahwa para Penggugat/para Pembanding dengan Tergugat II/Terbanding II terkait dalam Pembiayaan *Musyarakah* Konstruksi, kemudian antara Tergugat I/Terbanding I dengan Tergugat II/Terbanding II adalah bahwa awalnya Penggugat/ Pembanding hendak melakukan penjualan tanah miliknya kemudian Dharma Putera selaku pemilik PT. Dutamas Mandiri Perkasa menawarkan kerja sama, yang pada akhirnya terjadi penandatanganan kerja sama pada tanggal 31 Mei 2012 untuk melakukan pengerjaan pembangunan proyek Perumahan yang disebut Grand Cendana Mas sebanyak 29 unit dengan pembagian perunit Rp82.000.000,00 (delapan puluh dua juta rupiah) untuk harga tanah perunit dibayarkan pada Penggugat pada setiap laku terjual beserta 40 % keuntungan tetapi kemudian proyek tersebut tidak berjalan .

Bahwa karena proyek tidak berjalan, maka untuk melanjutkannya Dharma Putra sebagai Direktur PT Dutamas Mandiri Perkasa memperkenalkan para Penggugat/para Pembanding dengan Saudara COKI Direktur CV. Trian Jaya (Tergugat II/Terbanding II) untuk melanjutkan proyek pembangunan Perumahan Grand Cendana Mas dengan kerja sama pembagian keuntungan sebagaimana perjanjian antara para Penggugat/para Pembanding dengan PT Dutamas mandiri Perkasa yaitu Rp82.000.000,00 (delapan puluh dua juta rupiah) untuk penjualan tanah dan 40 % untuk keuntungan, kemudian CV.Trian Jaya (Terbanding II) mengajukan permohonan Pembiayaan Musyarakah kepada Bank BTN Syariah Cabang Medan (Tergugat I/Terbanding I) dengan syarat agunan jaminan sertifikat tanah milik Penggugat/Pembanding, tetapi Bank BTN Syariah mengharuskan agar jaminan agunan adalah milik anggota komisaris CV Trian Jaya, kemudian dimasukkanlah Penggugat sebagai anggota komisaris CV Trian Jaya dengan Akta Perubahan Anggaran Dasar tanggal 14 Agustus 2012 dan kemudian ditandatangani Surat Persetujuan Pembiayaan tanggal 27 September 2012 jo Akad Pembiayaan Musyawarah Konstruksi tanggal 28 September 2012 dan setelah pembiayaan dari Bank dicairkan, Pihak CV. Trian Jaya meminta para Penggugat untuk keluar dari CV Trian Jaya dengan alasan bahwa CV Trian Jaya adalah perusahaan keluarga dan selanjutnya para

Pembanding berhenti sebagai Komisaris CV. Trian Jaya dengan Akta perubahan Anggaran Dasar tanggal 6 Februari 2013;

Bahwa dalam Akad pembiayaan tersebut oleh Bank BTN Syariah memberikan Flapon pembiayaan musyarakah sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) kepada CV. Trian Jaya tetapi yang dicairkan oleh Terbanding I kepada Terbanding II hanya Rp1.900.000.000,00 (satu milyar sembilan ratus juta rupiah) dengan pembayaran kepada Bank Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) perunit setiap adanya transaksi penjualan rumah dan dari perumahan tersebut sudah diselesaikan 19 unit dan seluruhnya telah terjual tetapi kepada Penggugat yang telah dibayar oleh Terbanding II sebanyak 15 (lima belas) unit (15x Rp.82.000.000), sisa yang belum dibayar Terbanding II kepada para Pembanding 4 unit, sedangkan bagi hasilnya sebesar 40 % dari keuntungan tidak pernah dibayarkan, dan kepada Terbanding I yang telah dibayarkan oleh Terbanding II adalah 13 unit (13x Rp100.000.000) jadi sisa pembiayaan yang belum dikembalikan oleh Terbanding II adalah Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);

Bahwa Kontrak perjanjian pembiayaan musyarakah konstruksi dengan Bank BTN Syariah Cabang Medan dengan Tergugat II/Terbanding II dilaksanakan selama satu tahun tetapi kemudian diperpanjang sampai tahun 2013;

Bahwa terhadap keterangan tambahan pada persidangan tingkat banding yang disampaikan oleh para Pembanding, Terbanding II dan Terbanding III menyatakan bahwa yang disampaikan oleh para Pembanding tersebut ada yang benar dan ada yang tidak benar sehingga menurut Terbanding II dan Terbanding III adalah sebagai berikut;

Bahwa Tergugat II/Terbanding II dan Tergugat III/Terbanding III tidak pernah ada perjanjian secara tertulis dengan para Penggugat /para Pembanding karena, Tergugat II /Terbanding II dan Tergugat III/Terbanding III hanya ada perjanjian dengan Dharma Putera selaku Direktur pada PT. Dutamas Mandiri Perkasa dan mengenai pembagian keuntungan 40 % Tergugat II/Terbanding II dan Tergugat III/Terbanding III tidak ada perjanjian dan tidak pernah mengetahuinya;

Bahwa Terbanding II, Terbanding III telah membayar penjualan tanah melalui PT Duta Mas Mandiri Perkasa (Dharma Putera) yang kemudian membayarkannya kepada para Penggugat/para Pembanding penjualan tanah sebanyak 17 unit;

Bahwa terjadi macet penyeteroran Tergugat II/Terbanding II dan Tergugat III/Terbanding III kepada Bank BTN Syariah Cabang Medan sehingga kemudian pembiayaan diperpanjang dan mulai macet tahun 2015, walaupun pembiayaan seharusnya berakhir tahun 2013, yang berujung adanya peringatan dari Bank BTN Syariah Cabang Medan kepada CV Trian Jaya berupa surat peringatan ketiga (SP3);

Bahwa Terbanding II dan Terbanding III tidak mau utangnya dibayar oleh para Pembanding karena ini adalah utangnya atas nama CV Trian Jaya dan Pembanding tidak termasuk lagi sebagai anggota komisaris maka para Penggugat/Pembanding tidak dibenarkan untuk membayar utang Terbanding II sebagai CV. Trian Jaya tersebut;

Bahwa jumlah sisa pokok pembiayaan Terbanding II adalah Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) yang kemudian menjadi 608.000.000,00 (enam ratus delapan juta rupiah) tidak dibayarkan oleh Terbanding II/Tergugat II karena ada kelebihan yang tidak diketahui sebesar Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) kemudian juga ada utang pembagian keuntungan yang belum dibayarkan;

Bahwa terhadap jawaban Terbanding II dan Terbanding III tersebut, para Pembanding mengajukan duplik pada tingkat banding yang pada pokoknya menyampaikan bahwa perjanjian Pembanding mengenai penjualan tanah perunit sebesar Rp82.000.000,00 (delapan puluh dua juta rupiah) dan pembagian keuntungan sebesar 40% secara tertulis hanya kepada Dharma Putra (Direktur PT Dutamas Mandiri Perkasa) sedangkan dengan CV Trian Jaya tidak ada, tetapi meski perjanjian tertulis hanya dengan PT. Dutamas Mandiri dan diteruskan oleh Terbanding II, tetapi Terbanding II telah melaksanakan perjanjian itu dengan melakukan pembayaran 15 Kapling;

Bahwa atas replik para Pembanding tersebut, Terbanding II dan Terbanding III mengajukan duplik yang pada pokoknya membenarkan bahwa

Terbanding II meneruskan isi perjanjian para Pembanding dengan PT Dutamas Mandiri Perkasa, tetapi Terbanding II menyampaikan yang sudah dibayar harga tanah para Pembanding bukan 15 kapling, tetapi 17 Kapling;

Bahwa Terbanding II dan Terbanding III menyampaikan mengenai rekonvensinya yang telah diajukan pada pengadilan tingkat pertama Pengadilan Agama Medan menyampaikan sebagai berikut;

1. Permintaan Tergugat II dan III untuk membayar utangnya sendiri, karena membayar hutangnya karena merupakan kewajiban Tergugat II dan Tergugat III, jadi rekonvensi ini dicabut;
2. Tergugat II dan Tergugat III tetap dengan gugatan rekonvensinya sebagaimana gugatan rekonvensinya dan mohon agar Majelis Hakim mengabulkan gugatan rekonvensinya;

Bahwa terhadap rekonvensi Terbanding II dan Terbanding III Pembanding memberikan jawaban sebagai berikut;

1. Mengenai gugatan Rekonvensi Penggugat yang melawan hukum, Penggugat menyatakan tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum dan tidak ada isi perjanjian yang dilanggar, dan mohon agar rekonvensi Penggugat Rekonvensi II dan III ditolak dengan alasan karena para Tergugat Rekonvensi tidak ada melakukan perbuatan hukum kepada Penggugat Rekonvensi II dan III; dan posisi Tergugat Rekonvensi adalah sebagai pemberi jaminan kepada perusahaan Penggugat Rekonvensi II dan III untuk mengucurkan pembiayaan sebesar Rp1.9.000.000,00 (satu milyar sembilan ratus juta rupiah) sedangkan Penggugat Rekonvensi II dan III tidak melakukan pembayaran terhadap Bank BTN, dengan demikian tuntutan Tergugat Rekonvensi hanya minta untuk membayar hutang dengan tujuan untuk menyelamatkan aset Penggugat/Pembanding yaitu sertifikat tanah yang masih berada di tangan Bank dan Penggugat Rekonvensi II dan III;
2. Tentang gugatan rekonvensi poin 3 bahwa Penggugat menyatakan gugatan tersebut tidak ada relevansinya dan tidak mempermasalahkannya;
3. Penggugat menyatakan tentang point 4 bahwa pembayaran hutang adalah merupakan kewajiban dari Tergugat II dan Tergugat III sehingga tidak perlu

untuk dimintakan dan Penggugat menyetujui pencabutan gugatan rekonsensi Tergugat II Tergugat III pada point 4 ini;

4. Mengenai gugatan Rekonsensi point 5 Penggugat mohon untuk ditolak karena sertifikat tanah tersebut adalah milik Penggugat maka jika Penggugat telah membayar agar sertifikat diserahkan kepada Penggugat;
5. Sedangkan untuk gugatan Penggugat pada point 7,8,9,10,11,12,13 dan 14 tidak ada relevansinya dan mohon agar majelis hakim menolaknya;

Bahwa Penggugat Rekonsensi mengajukan replik yang pada pokoknya tetap dengan gugatan rekonsensinya dan Tergugat Rekonsensi juga telah menyampaikan duplik yang pada pokoknya tetap dengan jawabannya;

Bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya dan melemahkan dalil bantahan dan gugatan rekonsensi Terbanding II dan Terbanding III, para Pembanding mengajukan alat bukti pada pemeriksaan tambahan pada tingkat banding sebagai berikut;

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor: 581 Tanggal 28 Juli 1998 Atas nama Novidawati Longgom Sari, telah dinazegeling untuk selanjutnya diberi tanda bukti P.1. Banding;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 582 Tanggal 28 Juli 1998 Atas nama Ir. H. Amiruddin Harahap, telah dinazegeling untuk selanjutnya diberi tanda bukti P.2.Banding;
3. Fotokopi Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3) Nomor: 23/SP3/KCS.MDN/MS1/IX/2012 Tanggal 27 September 2012, telah dinazegeling dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan selanjutnya diberi tanda bukti P.3.Banding;
4. Fotokopi salinan Akad Pembiayaan Musyarakah Konstruksi Nomor : 47 Tanggal 28 September 2012, telah dinazegeling dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan dan selanjutnya diberi tanda bukti P.4. Banding;
5. Fotokopi Akta Pengakuan Hutang No. 48 Tanggal 28 September 2012, telah dinazegeling dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan dan untuk selanjutnya diberi tanda bukti P.5.Banding;
6. Fotokopi Surat Pernyataan dan Kuasa antara Coki selaku Direktur (Tergugat II/ Terbanding II ) dan Darma Putera selaku Wakil Direktur CV.Trian Jaya

- Tanggal 28 September 2012, telah dinazegeling untuk selanjutnya diberi tanda bukti P.6.Banding;
7. Fotokopi salinan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 52 Tanggal 29 September 2012, telah dinazegeling dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan dan selanjutnya diberi tanda bukti; P.7.Banding;
  8. Fotokopi salinan Akta Pemasukan dan Pengeluaran Pesero Serta Perubahan Anggaran Dasar CV. Trian Jaya No. 06 Tanggal 14 Agustus 2012, telah dinazegeling dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan dan selanjutnya diberi tanda bukti P.8.Banding;
  9. Fotokopi salinan Akta Pengeluaran Pesero Serta Perubahan Anggaran Dasar CV. Trian Jaya No. 06 Tanggal 06 Februari 2013, telah dinazegeling dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan dan selanjutnya diberi tanda bukti P.9.Banding;
  10. Fotokopi 1 (satu) bundel pecahan Sertifikat Hak Milik Nomor: 581 Tanggal 28 Juli 1998 atas nama Novidawati Longgom Sari dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 582 Tanggal 28 Juli 1998 atas nama Ir. H. Amiruddin Harahap yang telah terjual sebanyak 17 Kavling yang terdiri dari 21 (dua puluh satu) Sertifikat Hak Milik yaitu: Sertifikat Hak Milik Nomor : 1904, 1906, 1907/1928, 1908/1927, 1909, 1910, 1911/1926, 1912, 1913, 1915, 1916, 1918, 1919, 1920/1925, 1921, 1923, 1933, telah dinazegeling dan untuk selanjutnya diberi tanda bukti P.10.Banding;
  11. Fotokopi sertifikat tanah milik Para Penggugat yang tertahan di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Medan (Tergugat I) sebanyak 12 (dua belas) Sertifikat Hak Milik yaitu: Sertifikat Hak Milik Nomor : 1905, 1914, 1917, 1922, 1924, 1929, 1930, 1931, 1932, 1934, 1935, 1936, telah dinazegeling dan untuk selanjutnya diberi tanda bukti P.11.Banding;
  12. Fotokopi Salinan Surat Peringatan III PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cab. Syariah Medan kepada CV. Trian Jaya Nomor: 2877/MDN/COMC/VI/2019 Tanggal 18 Juni 2019, telah dinazegeling dan telah disesuaikan dengan aslinya di persidangan untuk selanjutnya diberi tanda bukti P.12.Banding;

13. Fotokopi Surat Permohonan Penebusan Sertifikat Nomor : 50/KH-RPH/X/2021 Tanggal 01 Oktober 2021, telah dinazegeling dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan dan untuk selanjutnya diberi tanda bukti P.13.Banding;
14. Fotokopi Surat Permohonan Pelunasan Sisa Hutang CV. Trian Jaya Nomor : 64/KH-RPH/1/2022 Tanggal 26 Januari 2022, telah dinazegeling dan dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan dan untuk selanjutnya diberi tanda bukti P.14.Banding;
15. Fotokopi Surat Permohonan Pelunasan Utang dan Atau Pengalihan Hak Tagih Atas Sisa Utang Pokok CV. Trian Jaya Nomor: 70/KH-RPH/IV/2022 Tanggal 21 April 2022, telah dinazegeling dan dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan dan untuk selanjutnya diberi tanda bukti P.15.Banding;
16. Fotokopi Surat Permohonan Pelunasan Hutang CV. Trian Jaya Nomor : 76/KH-RPH/VII/2022 Tanggal 08 Juli 2022, telah dinazegeling dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan di persidangan dan untuk selanjutnya diberi tanda bukti P.16.Banding;
17. Fotokopi Surat balasan dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Medan Perihal Informasi Mekanisme Pelunasan Pembiayaan Nomor : 1867/S/MDN/CSMFU/IX/2022 Tanggal 06 September 2022, telah dinazegeling dan dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan dan selanjutnya diberi tanda bukti P.17.Banding;
18. Fotokopi Surat Permohonan Kesiediaan Untuk Menyelesaikan Sisa Utang CV. Trian Jaya Nomor : 95/KH-RPH/X/2022 Tanggal 10 Oktober 2022 yang ditujukan kepada Tergugat II/ Terbanding II, telah dinazegeling dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan dan untuk selanjutnya diberi tanda bukti P.18.Banding;
19. Fotokopi Buku Tabungan Pembanding I/Penggugat I di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Medan (i.c. Tergugat I/Terbanding I) dengan No. Rekening: 7092083061 An. H. Amiruddin Harahap IR, MM (i.c.Pembanding I/Penggugat I) sebesar Rp. 604.180.019,00 (enam ratus empat juta seratus delapan puluh ribu sembilan belas rupiah),

telah dinazegeling dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan dan untuk selanjutnya diberi tanda bukti P.19.Banding;

20. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor: 176/Pdt.G/2018/PN.Lbp Tanggal 21 Agustus 2019, telah dinazegeling untuk selanjutnya diberi tanda bukti P.20.Banding;
21. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 609/Pdt.G/2019/PT.MDN Tanggal 04 Februari 2020, telah dinazegeling untuk selanjutnya diberi tanda bukti P.21.Banding;
22. Fotokopi Salinan Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor : 1023 K/Pdt/2021 Tanggal 27 April 2021, telah dinazegeling dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan dan selanjutnya diberi tanda bukti-P.22.Banding;
23. Fotokopi Salinan Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor : 999 PK/Pdt/2022 Tanggal 13 Oktober 2022, telah dinazegeling dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan dan selanjutnya diberi tanda bukti P.23.Banding;
24. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 806/Pdt.G/2020/PN.Mdn Tanggal 21 Juni 2021, telah dinazegeling dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan dan selanjutnya diberi tanda bukti P.24.Banding;

Bahwa untuk menguatkan dalil bantahan dan gugatan rekonvensinya, Terbanding II dan Terbanding III menyerahkan alat bukti berupa fotokopi Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3) Nomor: 23/SP3/KCS.MDN/MS1/IX/2012 Tanggal 27 September 2012, telah dinazegeling dan dilegalisasi untuk selanjutnya diberi tanda bukti T.II&T.III.1.Banding;

Bahwa untuk meringkas putusan ini, cukuplah menunjuk kepada berita acara sidang pada tingkat banding yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Bahwa pendapat masing-masing Hakim dalam majelis ini telah tercantum dalam *Adviseblaad* yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

## PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa untuk pemeriksaan perkara sebagaimana yang tersebut dalam putusan sela, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan telah memerintahkan para Pembanding, Terbanding I/Terbanding I, Tergugat II/Terbanding II dan Tergugat III/Terbanding III dipanggil agar hadir bersidang pada ruang sidang Pengadilan Tinggi Agama Medan dan panggilan tersebut telah disampaikan secara resmi dan patut dan terhadap panggilan tersebut para Pembanding, Terbanding II dan Terbanding III hadir diwakili oleh kuasanya, sedangkan Terbanding I tidak hadir dan tidak pula mengutus orang lain sebagai wakil atau kuasanya yang sah, meskipun Terbanding I berdasarkan *relaas* panggilan yang dibacakan di ruang sidang Terbanding I telah dipanggil secara resmi dan patut dan tidak ternyata ketidakhadiran Terbanding I disebabkan alasan yang dibenarkan undang-undang, oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan berpendapat pemeriksaan perkara ini dapat dilanjutkan tanpa hadirnya Terbanding I;

Menimbang, bahwa di depan persidangan para Pembanding telah mengajukan alat bukti tertulis P.1.Banding sampai dengan P.24.Banding yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya oleh Hakim Ketua Majelis ternyata sesuai, kecuali alat bukti P.1. Banding, P.2.Banding, karena aslinya berada pada Terbanding I, P.3.Banding. tidak disesuaikan dengan aslinya, tetapi alat bukti P.3.Banding ini diajukan oleh Terbanding II dan Terbanding III tanpa disesuaikan dengan aslinya; P.10.Banding merupakan bundel fotokopi pecahan sertifikat Nomor 581 dan Nomor 582 tanggal 28 Juli 1998 yang sudah terjual dan asli berada pada pembeli rumah karena sudah balik nama; P.11.Banding merupakan bundelan 12 fotokopi sertifikat pecahan sertifikat Nomor 581 dan 582 tanggal 28 Juli 1998 yang aslinya berada pada Terbanding I sebagai jaminan pembiayaan Terbanding II; P.20.Banding s.d.P.24.Banding merupakan fotokopi salinan putusan PN. Lubuk Pakam, PN. Medan, Putusan PT.Medan, Putusan Mahkamah Agung tingkat Kasasi dan peninjauan kembali; masing-masing alat bukti tersebut telah diperlihatkan kepada Terbanding II dan Terbanding III dan Terbanding II dan Terbanding III tidak keberatan dan membenarkannya;

Menimbang, bahwa karena alat bukti yang diajukan oleh para Pembanding telah disesuaikan dengan aslinya bagi yang ada aslinya dan bagi yang tidak ada aslinya Terbanding II dan Terbanding III membenarkannya dan tidak ada keberatan terhadap alat bukti yang diajukan para Pembanding tersebut diperbuat sebagai alat bukti dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum, adat kebiasaan, kepatutan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan berpendapat alat bukti P.1.Banding sampai dengan P.24.Banding telah memenuhi syarat formil dan materil sebagai alat bukti, karenanya akan dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa karena fakta dan data yang diperlukan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan sebagaimana tersebut dalam amar putusan sela telah dipenuhi oleh Pembanding dan Terbanding, maka selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan akan mempertimbangkan permohonan banding Pembanding dan keberatan dari Pembanding pada memori bandingnya, termasuk juga dalam replik, jawaban terhadap gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi dan duplik Penggugat serta keberatan Terbanding yang terdapat dalam kontra memori banding, termasuk jawaban, rekonvensi dan dupliknya;

Menimbang, bahwa dalam memori bandingnya, Pembanding mengajukan keberatan atas pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Agama Medan yang pada pokoknya dikelompokkan ke dalam tiga hal, yaitu 1. para Penggugat bukan para pihak (subjek hukum) dalam surat persetujuan pemberian pembiayaan (SP3) NO. 23/SP3/KCS.MDN/MS1/IX/2012 tanggal 27 September 2012 jo Akad Pembiayaan Musyarakah Konstruksi No. 47 tanggal 28 September 2012, 2. Bahwa para penggugat bukan para pihak (subjek hukum) dalam surat persetujuan pemberian pembiayaan (SP3) NO. 23/SP3/KCS.MDN/MS1/IX/2012 tanggal 27 September 2012 jo. Akad Pembiayaan Musyarakah Konstruksi No. 47 tanggal 28 September 2012, dan 3. Bahwa judex a quo mengabulkan eksepsi yang tidak diminta

Menimbang, bahwa mengenai keberatan pertama yang diajukan oleh para Pembanding dalam memori bandingnya disebutkan bahwa para Penggugat bukan para pihak (subjek hukum) dalam surat persetujuan pemberian

pembiayaan (SP3) NO. 23/SP3/KCS.MDN/MS1/IX/2012 tanggal 27 September 2012 JO Akad Pembiayaan Musyarakah Konstruksi No. 47 tanggal 28 September 2012, maka terhadap keberatan para Pembanding tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan akan memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam surat persetujuan pemberian pembiayaan (SP3) NO. 23/SP3/KCS.MDN/MS1/IX/2012 tanggal 27 September 2012 JO Akad Pembiayaan Musyarakah Konstruksi No. 47 tanggal 28 September 2012 disebutkan bahwa yang menjadi pihak pertama adalah Terbanding I dan pihak kedua adalah Terbanding II dan para Pembanding tidak termasuk sebagai pihak dalam dua akta tersebut, tetapi pada akta kedua, yaitu Akad Pembiayaan Musyarakah Konstruksi No. 47 tanggal 28 September 2012 para Pembanding hadir dalam kafasitasnya sebagai pihak yang hartanya dijadikan jaminan dalam akad perjanjian pembiayaan *musyarakah konstruksi tersebut*, sehingga para Pembanding posisinya adalah sebagai pemberi jaminan dan tidak dimintakan masukan dalam isi perjanjian tersebut, khususnya dalam penyelesaian sengketa dan para Pembanding juga tidak berhak tidak setuju dengan pengaturan mengenai sengketa yang mungkin akan timbul dikemudian hari;

Menimbang, bahwa lebih lanjut para Pembanding dalam memori bandingnya menyebutkan “bahwa berdasarkan asas hukum *Pacta Sunt Servanda* yang termuat dalam Pasal 1338 ayat (1) dan ayat (2) KUH. Perdata, menyatakan bahwasanya kesepakatan yang dibuat oleh kedua belah pihak berlaku sebagai hukum bagi yang membuatnya, dalam hal ini, yang membuat Akad Pembiayaan Musyarakah Konstruksi No. 47 tanggal 28 September 2012 tersebut adalah Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II, sehingga berdasarkan asas hukum *Pacta Sunt Servanda* yang termuat dalam Pasal 1338 ayat (1) dan ayat (2) KUH. Perdata, maka Akad Pembiayaan Musyarakah Konstruksi No. 47 tanggal 28 September 2012 hanya mengikat sebagai hukum bagi Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan membaca dengan seksama alat bukti T.2 yang diajukan oleh Tergugat II ternyata bahwa yang menjadi pihak dalam perjanjian pembiayaan *Musyarakah*

*Konstruksi* tersebut adalah Bank BTN Syariah Cabang Medan dan CV. Trian Jaya dan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH. Perdata disebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya dan yang membuat perjanjian itu adalah orang yang datang menghadap kepada Notaris dan yang datang menghadap kepada Notaris dalam membuat perjanjian pembiayaan *Musyarakah Konstruksi* tersebut adalah Terbanding I sebagai Bank BTN Syariah Cabang Medan dan Terbanding II sebagai Direktur CV. Trian Jaya, sedangkan para Pembanding merupakan orang yang dimintakan hadir karena posisinya sebagai pemberi jaminan dalam pembiayaan *musyarakah* tersebut, oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan berpendapat ketentuan mengenai hukum yang berlaku sebagaimana tersebut dalam akad Perjanjian Pembiayaan *Musyarakah Konstruksi* yang terdapat pada Pasal 18 akad Nomor 47 adalah sengketa yang terjadi antara Terbanding I dengan Terbanding II, tidak termasuk sengketa antara para Pembanding dengan Terbanding I dan Terbanding II yang tidak termasuk sebagai pihak dalam akad tersebut;

Menimbang, bahwa karena para Pembanding tidak termasuk sebagai pihak dalam perjanjian Pembiayaan *Musyarakah Konstruksi* Nomor 47 tersebut yang dihubungkan pula dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1340 KUH. Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya dan oleh karena para Pembanding tidak termasuk pihak yang membuat perjanjian, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan berpendapat para Pembanding sebagai subyek hukum tidak terikat dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 18 Akad Pembiayaan *Munsyarakah Konstruksi* Nomor 47, karenanya keberatan yang diajukan oleh para Pembanding dapat diterima;

Menimbang, bahwa mengenai keberatan yang diajukan oleh para Pembanding pada memori bandingnya pada angka dua yang menyatakan bahwa para penggugat bukan para pihak (subjek hukum) dalam surat persetujuan pemberian pembiayaan (SP3) NO. 23/SP3/KCS.MDN/MS1/IX/2012 tanggal 27 September 2012 jo. Akad Pembiayaan *Musyarakah Konstruksi* No. 47 tanggal

28 September 2012, maka terhadap hal ini Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan akan memberikan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sesuai dengan dalil yang diajukan oleh Terbanding II bahwa, Terbanding II mengajukan permohonan Pembiayaan *Musyarakah* Konstruksi kepada Terbanding I dan terhadap permohonan Terbanding II tersebut Terbanding I menyetujuinya sebagaimana tersebut pada Surat Persetujuan Permohonan Pembiayaan (SP3) (bukti P.3.Banding) dan selanjutnya antara Terbanding I dengan Terbanding II melakukan Akad Pembiayaan *Musyarakah* Konstruksi yang dibuat oleh Muhammad Dodi Budiantoro, Sarjana Hukum, Notaris di Medan, oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan berpendapat pihak dalam Surat Persetujuan Permohonan Pembiayaan (SP3) tersebut adalah Terbanding I dan Terbanding II;

Menimbang, bahwa karena sesuai dengan bukti P.3.Banding (SP3) yang merupakan permohonan dari Terbanding II kepada Terbanding I tentang Pembiayaan *Musyarakah* Konstruksi dan menurut pendapat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan yang menjadi subyek hukum dalam perjanjian tersebut adalah Terbanding I dan Terbanding II, maka keberatan para Pembanding tentang mengikutsertakan para Pembanding sebagai subyek dalam Surat Persetujuan Pembiayaan *Musyarakah* Konstruksi sebagaimana tersebut dalam memori banding para Pembanding dapat diterima;

Menimbang, bahwa keberatan yang ketiga yang diajukan oleh para Pembanding dalam memori bandingnya adalah bahwa *judex a quo* mengabulkan eksepsi yang tidak diminta karena berdasarkan jawab menjawab, ternyata Tergugat II dan Tergugat III mengajukan eksepsi tentang kewenangan relatif, sedangkan dalam Akad Perjanjian Pembiayaan *Musyarakah* Konstruksi Nomor 47 pada Pasal 18 disebutkan sengketa di antara Terbanding I dengan Terbanding II diselesaikan pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, terhadap keberatan para Pembanding ini Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam hukum acara perdata dikenal ada dua kewenangan dalam mengadili, yaitu kewenangan lingkungan pengadilan yang

sama berkaitan dengan pembagian wilayah hukum, yaitu sesama lingkungan Pengadilan Agama, tetapi berbeda wilayah dalam mengadili yang dikenal dengan kewenangan relatif dan kewenangan antara lingkungan pengadilan yang berbeda, yaitu antara lingkungan Pengadilan Agama dengan Pengadilan Umum yang dikenal dengan kewenangan absolut;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 18 Akad Perjanjian Pembiayaan *Musyarakah* Konstruksi Nomor 47 mengenai hukum yang berlaku dalam penyelesaian sengketa dalam litigasi adalah pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut adalah Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum, bukan lingkungan pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama dan karenanya eksepsi kewenangan relatif yang diajukan oleh Terbanding II dan Terbanding III tidak dapat dimaknai dengan eksepsi kewenangan relatif, karena Pengadilan yang menyelesaikan sengketa yang ditunjuk dalam Pasal 18 tersebut berada pada lingkungan peradilan yang berbeda, tetapi karena dalam putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012 yang telah memberikan kewenangan penyelesaian sengketa Perbankan Syariah kepada Pengadilan Agama, maka keberatan yang diajukan oleh para Pembanding dalam memori bandingnya tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan membaca dengan saksama tentang kontra memori banding Terbanding II dan Terbanding III yang pada pokoknya merupakan tanggapan atas keberatan Para Pembanding terhadap putusan dan pertimbangan hukum Pengadilan Agama Medan dalam perkara tersebut dan Terbanding II serta Tergugat III pada pokoknya sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Agama Medan yang mengabulkan eksepsi kewenangan relatif yang diajukan oleh Terbanding II dan Terbanding III dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan dalam pertimbangan hukumnya mengenai keberatan yang diajukan oleh para Pembanding dalam memori bandingnya dan keberatan tersebut telah diterima oleh majelis, karenanya keberatan yang diajukan oleh Terbanding II dan Terbanding III atas memori banding para Pembanding tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa, pada bagian eksepsi ini, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan tiga macam eksepsi, yaitu 1. Eksepsi Kewenangan Relatif, 2. Eksepsi Gugatan Para Penggugat *Ne Bis In Idem*, 3. Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak, maka terhadap tiga eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II dan Tergugat III tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan akan memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut;

1. Eksepsi Kewenangan Relatif

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kewenangan relatif yang diajukan oleh Tergugat II dan Tergugat III Majelis Hakim Pengadilan Agama Medan telah memberikan pertimbangan hukum yang pada pokoknya mengabulkan eksepsi Tergugat II dan Tergugat III dan pada bagian amar putusan dinyatakan bahwa Pengadilan Agama Medan tidak berwenang mengadili perkara *a quo*, maka terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Agama Medan tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan akan memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Agama Medan pada halaman 40 (empat puluh) sampai dengan 42 (empat puluh dua) yang pada pokoknya menyebutkan karena para Penggugat turut hadir dan mengetahui dan menyetujui penandatanganan akta pembiayaan *Musyarakah* Konstruksi yang diperbuat dalam akta ini, dengan demikian maka para Penggugat harus tunduk kepada kesepakatan pemilihan domisili yang dilakukan oleh para pihak dan terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Agama Medan tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan akan memberikan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1320 KUH. Perdata terdapat empat syarat agar suatu perjanjian sah, yaitu 1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri, 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, 3. Suatu pokok persoalan tertentu, dan 4. Suatu sebab yang tidak terlarang dan sesuai dengan Akta Perjanjian Pembiayaan *Musyarakah* Konstruksi Nomor 47 tanggal 28 September 2012 pada halaman satu sampai empat Akad tersebut dapat diketahui bahwa yang datang menghadap kepada Muhammad Dodi Budiantoro,

Sarjana Hukum, Notaris di Medan adalah Tergugat I dan Tergugat II yang mengadakan kesepakatan mengenai Perjanjian Pembiayaan *Musyarakah* Konstruksi;

Menimbang, bahwa karena benda yang menjadi jaminan pembiayaan tersebut bukan merupakan milik dari Tergugat II/Terbanding II sebagaimana tersebut pada bukti P.1.,P.2.Banding dan P.10 dan P.11.Banding, maka pada Pasal 7 Akad Nomor 47 disebutkan agar Tergugat II menghadirkan penjamin atas pembiayaan yang diajukan oleh Tergugat II/Terbanding II tersebut dan karena para Penggugat sebagai pemberi jaminan dalam Perjanjian Pembiayaan *Musyarakah* Konstruksi tersebut, maka para Penggugat/para Pembanding hadir dan dalam Akad tersebut tidak disebutkan bahwa para Penggugat mengetahui dan sepakat mengenai apa yang diperjanjikan dan termasuk klausula penyelesaian sengketa secara litigasi pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, oleh karena itu mengikutsertakan para Penggugat terikat dengan perjanjian pembiayaan *Musyarakah* Konstruksi yang disepakati oleh Tergugat I dengan Tergugat II selain mengenai pemberian jaminan (Penjamin Pembiayaan Tergugat II/Terbanding II) adalah tidak memenuhi syarat-syarat sahny suatu perjanjian yang tersebut dalam Pasal 1320 KUH. Perdata jo. Pasal 22 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tersebut;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1340 KUH. Perdata disebutkan bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya dan pada akad Perjanjian Pembiayaan *Musyarakah* Konstruksi tersebut pada halaman satu sampai 4 disebutkan bahwa pihak yang menghadap kepada Notaris Muhammad Dodi Budiantoro adalah Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II, sedangkan para Penggugat/para Pembanding tidak ikut sebagai pihak meski hadir dalam saat akad dilaksanakan sama dengan dua saksi lainnya yang juga hadir, tetapi tidak termasuk sebagai pihak dalam akad tersebut, oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan berpendapat karena para Penggugat/para Pembanding bukan sebagai pihak dalam akad Perjanjian *Musyarakah* Konstruksi tersebut, maka ketentuan mengenai penyelesaian sengketa yang terdapat dalam Pasal 18 Akad tersebut tidak mengikat kepada para Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena menurut pendapat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan para Penggugat tidak tunduk kepada perjanjian yang dilakukan antara Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II selain mengenai status dan permasalahan yang berhubungan dengan benda yang menjadi jaminan yang diberikan oleh para Penggugat sebagai jaminan atas pembiayaan yang diberikan oleh Tergugat I/Terbanding I kepada Tergugat II/Terbanding II dan status para Penggugat hanya menghadiri akad untuk memastikan status kepemilikan jaminan bilamana benda yang dijadikan jaminan pembiayaan bukan hak milik dari Nasabah sebagaimana tersebut dalam Pasal 7 Akad pembiayaan tersebut dan para Penggugat tidak dimintai persetujuan dan tidak pula memberikan persetujuan mengenai isi perjanjian antara Tergugat I/Terbanding I dengan Tergugat II/Terbanding II, termasuk klausula penyelesaian sengketa secara litigasi pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

Menimbang, bahwa seandainya pun dianggap para Penggugat tunduk kepada sengketa yang diperjanjikan antara Tergugat I/Terbanding I dengan Tergugat II/Terbanding II diselesaikan pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan domisili para Penggugat adalah di Medan dan domisil kantor pusat Tergugat I/Terbanding I yang berada di Jakarta dan ditambah lagi adanya asas ketidaksamaan kedudukan antara pihak yang melakukan akad, yaitu pada Pasal 18 pada angka 3 disebutkan Bank sebagai Tergugat I/Terbanding I dapat mengajukan gugatan di pengadilan selain Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan kondisi ini sebagai bukti adanya cacat kehendak dari Tergugat II/Terbanding II dalam melakukan perjanjian tentang tempat penyelesaian sengketa karena Tergugat I/Terbanding I memahami keadaan yang dialami para Penggugat dan Tergugat II/Terbanding II sehingga kondisi tempat tinggal para Penggugat dan Tergugat I/Terbanding I berada di Medan dan Tergugat I/Terbanding I setuju mengadakan penyelesaian sengketa di Jakarta Pusat menunjukkan Tergugat I/Tergugat I telah melakukan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang dialami Tergugat II/Terbanding II dan para Penggugat, penyalahgunaan keadaan ini merupakan cacat dalam suatu perjanjian yang mengakibatkan perjanjian yang dibuat antara dua belah pihak tidak mengikat

kepada pihak yang keadaannya disalahgunakan (Vide Putusan Mahkamah Agung Nomor 1395 K/Pdt/2017);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum yang telah diuraikan di atas, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Agama Medan yang menyatakan para Penggugat harus tunduk kepada kesepakatan pemilihan domisili yang dilakukan oleh para pihak, karenanya eksepsi yang diajukan Tergugat II dan Tergugat III tentang eksepsi kewenangan relatif harus ditolak;

## 2. Eksepsi Gugatan Para Penggugat *Ne Bis In Idem*

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II/Terbanding II dan Tergugat III/Terbanding III tentang gugatan para Penggugat *ne bis in idem*, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.II & T.III.5, yaitu putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam merupakan putusan yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 176/Pdt.G/2018/PN.Lbp tanggal 21 Agustus 2019 atas gugatan Para Penggugat Register Nomor 176/Pdt.G/2018/PN.Lbp tanggal 14 September 2018 yang amarnya menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima dan alat bukti T.II & T.III.4 yang merupakan putusan Peninjauan Kembali atas putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 176/Pdt.G/2018/PN.Lbp tanggal 21 Agustus 2019 yang pada tingkat banding dengan putusan Nomor 609/PDT/2019/PT.MDN tanggal 27 Februari 2020 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri tersebut dengan mengadili sendiri mengabulkan gugatan para Penggugat/para Pembanding untuk sebagian dan selanjutnya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan permohonan kasasi atas putusan Pengadilan Tinggi tersebut dan pada tingkat kasasi Mahkamah Agung menjatuhkan Putusan Nomor 1023/K/Pdt/2021 tanggal 27 April 2021 yang amar putusannya pada bagian pokok perkara menyatakan gugatan para Penggugat Konvensi tidak dapat diterima dan pada bagian Rekonvensi menyatakan gugatan para Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima dan atas putusan kasasi tersebut para Penggugat mengajukan

Peninjauan Kembali ke Mahkamah Agung dan atas permohonannya tersebut Majelis Hakim Agung pada tingkat Peninjauan Kembali dalam putusannya Nomor 999/PK/Pdt/2022 tanggal 13 Oktober 2022 yang amarnya menolak permohonan Peninjauan Kembali dari para Penggugat, oleh karena itu yang berlaku adalah pada putusan Mahkamah Agung tersebut, yaitu yang menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam hukum acara perdata dikenal asas suatu perkara yang sama tidak boleh diadili dua kali dan yang dimaksud dengan diadili dua kali adalah dengan putusan yang bersifat positive, yaitu mengabulkan gugatan para Penggugat atau menolak gugatan para Penggugat dan pada putusan yang menjadi alat bukti yang diajukan oleh Tergugat II/Terbanding II dan Tergugat III/Terbanding III tentang eksepsi *ne bis in idem* adalah putusan yang bersifat negative, yaitu putusan yang amarnya menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima, oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan berpendapat eksepsi Tergugat II/Terbanding II dan Tergugat III/Terbanding III patut untuk ditolak;

### 3. Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II/Terbanding II dan Tergugat III/Terbanding III gugatan para Penggugat kurang pihak karena tidak mengikutsertakan PT. Dutamas Mandiri Perkasa yang merupakan pihak yang pertama sekali menjalin kerja sama dengan para Penggugat, terhadap eksepsi Tergugat II/Terbanding II dan Tergugat III/Terbanding III, ini Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan akan memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 terdapat kaidah hukum bahwa penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya dan berdasarkan putusan Mahkamah Agung Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 terdapat pula kaidah hukum yang menyatakan bahwa suatu gugatan harus diajukan oleh dan kepada orang-orang yang mempunyai hubungan hukum saja;

Menimbang, bahwa yang mempunyai hubungan langsung dengan orang atau badan atau perkumpulan sebagaimana yang dimaksud oleh para Penggugat pada petitum gugatannya adalah para Penggugat, Tergugat I/Terbanding I, Tergugat II/Terbanding II dan Tergugat III/Terbanding III, sehingga tanpa diikutsertakan PT. Dutamas Mandiri Perkasa gugatan para Penggugat sudah lengkap, oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan berpendapat eksepsi Tergugat II/Terbanding II dan Tergugat III/Terbanding III tidak beralasan sehingga harus ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa terhadap gugatan para Penggugat, Tergugat II/Terbanding II dan Tergugat III/Terbanding III mengajukan tiga macam eksepsi, yaitu eksepsi kewenangan relatif, eksepsi *Ne Bis In Idem* dan eksepsi kurang pihak dan terhadap eksepsi kewenangan relatif ini Majelis Hakim Pengadilan Agama Medan telah memberikan pertimbangan hukum dan menjatuhkan putusan yang menerima eksepsi Tergugat II/Terbanding II dan Tergugat III/Terbanding III sehingga Majelis Hakim Pengadilan Agama Medan menyatakan tidak berwenang mengadili perkara ini dan oleh karena Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan berpendapat Pengadilan Agama Medan berwenang mengadili perkara ini sedangkan Majelis Hakim Pengadilan Agama Medan belum mengadili pokok perkara dan pembuktian mengenai pokok perkara, maka untuk mewujudkan asas cepat sederhana dan biaya ringan dengan berpedoman kepada Pasal 15 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan Di Jawa Dan Madura yang memberi kewenangan majelis hakim tingkat banding untuk mengadakan pemeriksaan tambahan, maka terhadap hal ini majelis telah menjatuhkan putusan sela Nomor 30/Pdt.G/2023/PTA.Mdn tanggal 6 Maret 2023 bertepatan dengan tanggal 13 Syakban 1444 *Hijriyah* yang akan membuka sidang pada sidang Pengadilan Tinggi Agama Medan JL. Kapten Sumarsono Nomor 12 Helvetia Timur, Medan;

Menimbang, bahwa dalam memeriksa perkara ini akan diberlakukan ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku dalam ekonomi syariah dan apabila tidak terdapat ketentuan yang mengatur secara khusus dalam hukum ekonomi

syariah, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan akan memberlakukan hukum yang tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip dalam hukum ekonomi syariah;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan yang terdapat dalam Pasal 361 ayat (1) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terdapat norma bahwa si penjamin berkewajiban membayar utang peminjam apabila peminjam tidak melunasi utangnya dan dalam gugatan para Penggugat/para Pembanding ini, para Penggugat/para Pembanding adalah sebagai penjamin atas pembiayaan yang diterima oleh Tergugat II/Terbanding II dari Tergugat I/Terbanding I dengan cara para Penggugat/para Pembanding memberikan tanah miliknya sebagai jaminan atas pembiayaan Tergugat II/Terbanding II yang diberikan Tergugat I/Terbanding I dengan konsekuensi apabila pembiayaannya macet, tanah milik para Penggugat/para Pembanding yang menjadi jaminan akan dijual oleh Tergugat I/Terbanding I untuk melunasi pembiayaan Tergugat II/Terbanding II, maka agar tanah milik para Penggugat/para Pembanding yang menjadi jaminan pembiayaan Tergugat II/Terbanding II tersebut tidak dijual, para Penggugat/para Pembanding memohon untuk melunasi sisa utang pembiayaan Tergugat II/Terbanding II tersebut kepada Tergugat I/Terbanding I dan berdasarkan jawaban Tergugat II/Terbanding II di persidangan, Tergugat II/Terbanding II tidak bersedia para Penggugat/para Pembanding membayar sisa pembiayaannya dilunasi oleh para Penggugat/para Pembanding dan Tergugat I/Terbanding I juga tidak berkenan menerima pelunasan pembiayaan Tergugat II/Terbanding II tersebut tanpa melalui Tergugat II/Terbanding II (bukti P.16 s.d. P.18.Banding), meskipun Tergugat I/Terbanding mengetahui para Penggugat/para Pembanding akan mengalami kerugian apabila tanah milik para Penggugat/para Pembanding yang menjadi jaminan pembiayaan Tergugat II/Terbanding II tersebut dilelang akibat pembiayaan yang diterima Tergugat II/Terbanding II telah macet (bukti P.12.Banding);

Menimbang, bahwa dalam penjelasan pasal demi pasal Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah disebutkan bahwa Hak Tanggungan dimungkinkan tanah dan bangunan milik pihak ketiga dengan posisi

pemberi jaminan merupakan pihak ketiga, karena itu pemberi jaminan tersebut dalam penyelesaian utang debitur dianggap berkedudukan seperti debitur kedua, sehingga penjamin tersebut mempunyai kewajiban untuk melunasi utang debitur apabila debitur tidak melunasi utangnya kepada kreditur yang dihubungkan pula dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 361 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tersebut di atas, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan berpendapat para Penggugat/para Pembanding berhak menggugat Tergugat I/Terbanding I agar menerima pembayaran sisa pembiayaan Tergugat II/Terbanding II dan para Penggugat/para Pembanding juga berhak menggugat Tergugat II/Terbanding II agar membolehkan para Penggugat/para Pembanding untuk melunasi sisa pembiayaan Tergugat II/Terbanding II kepada Tergugat I/Terbanding I, karenanya para Penggugat/para Pembanding merupakan *persona standi in iudicio* dan mempunyai *legal standing* untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat I/Terbanding I, Tergugat II/Terbanding II dan Tergugat III/Terbanding III;

Menimbang, bahwa dalam gugatan para Penggugat/para Pembanding terdapat 10 (sepuluh) petitum dan Majelis Hakim Pengadilan Agama Medan belum mengadili seluruh petitum kecuali petitum angka 10 (sepuluh) mengenai biaya perkara, oleh karena itu pada bagian konvensi ini majelis hakim akan mengadili seluruh petitum yang merupakan tuntutan dari para Penggugat/para Pembanding;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan para Penggugat/para Pembanding pada angka 2 (dua) yang memohon agar Tergugat I/Terbanding I, Tergugat II/Terbanding II dan Tergugat III/Terbanding III dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1365 KUH. Perdata tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut, oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan akan mempertimbangkan apakah terdapat perbuatan para Tergugat/para Terbading yang merugikan para Penggugat/para Pembanding;

Menimbang, bahwa terhadap ketentuan melakukan perbuatan melawan hukum yang terdapat pada Pasal 1365 KUH. Perdata yang diberlakukan pada tanggal 1 Mei 1848 terdapat lima unsur perbuatan melawan hukum, yaitu 1. Adanya suatu perbuatan, 2. Perbuatan tersebut melawan hukum, 3. Adanya kesalahan, 4. Ada kerugian, 5. Adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan,

Menimbang, bahwa setelah putusan *Hoge Raad Negeri Belanda tanggal 31 Januari 1919 dalam kasus Lindenbaum versus Cohen, onrechmatige daad tidak lagi dimaksudkan terbatas sebagai onwetmatige daad*, sehingga sejak tahun 1919 suatu perbuatan dikategorikan “perbuatan tersebut melawan hukum”, apabila melakukan satu dari empat unsur berikut, yaitu 1. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain, atau 2. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, atau 3. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan atau 4. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik dan Tergugat I/Terbanding I dalam hal ini telah melakukan unsur pertama, yaitu Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain, karena berdasarkan Pasal 361 ayat (1) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah para Penggugat/para Pembanding berkewajiban melunasi utang peminjam apabila peminjam tidak membayarnya dan pembiayaan Tergugat II/Terbanding II sudah jelas macet berdasarkan bukti P.12.Banding, tetapi Tergugat I/Terbanding I tidak bersedia para Penggugat/para Pembanding yang melunasinya, begitu juga dengan halnya Tergugat II/Terbanding II yang tidak bersedia para Penggugat/para Pembanding melunasi utang pembiayaan Tergugat II/Terbanding II kepada Tergugat I/Terbanding I dengan alasan bahwa para Penggugat/para Pembanding tidak termasuk Komisararis CV. Trian Jaya, pada hal berdasarkan Pasal 361 ayat (1) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah para Penggugat/para Pembanding sebagai penjamin juga berkewajiban melunasi sisa pembiayaan Tergugat II/Terbanding II yang sudah macet;

Menimbang, bahwa unsur pertama dalam perbuatan melawan hukum adalah, adanya perbuatan, dalam hal ini yang dimaksud perbuatan adalah perbuatan yang dilakukan secara aktif atau pasif dengan cara tidak melakukan

yang mestinya dilakukan, dalam hal ini Tergugat I/Terbanding I melakukan perbuatan yang bersifat pasif dengan cara tidak bersedia menerima pembayaran sisa pembiayaan Tergugat II/Terbanding II yang sudah macet dari para Penggugat/para Pemanding; sama halnya dengan Tergugat I/Terbanding I, Tergugat II/Terbanding II melakukan perbuatan secara aktif dengan cara tidak membolehkan para Penggugat/para Pemanding melakukan pelunasan pembiayaan Tergugat II/Terbanding II yang telah jatuh tempo dan telah macet pada hal berdasarkan ketentuan Pasal 361 ayat (1) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tersebut para Penggugat/para Pemanding sebagai penjamin juga berkewajiban melunasi sisa pembiayaan Tergugat II/Terbanding II yang telah jatuh tempo dan telah macet;

Menimbang, bahwa unsur ketiga dari lima unsur perbuatan melawan hukum tersebut adalah adanya kesalahan dan hal ini Tergugat I/Terbanding I, yaitu dengan cara tidak melakukan yang seharusnya dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 361 ayat (1) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tersebut di atas, begitu juga dengan Tergugat II/Terbanding II telah melakukan kesalahan dengan cara tidak membolehkan para Penggugat/para Pemanding sebagai penjamin untuk melunasi sisa pembiayaan Tergugat II/Terbanding II yang sudah jatuh tempo dan macet;

Menimbang, bahwa unsur keempat dari perbuatan melawan hukum tersebut adalah ada kerugian, dalam hal dengan tidak bersedianya Tergugat I/Terbanding I menerima pelunasan pembiayaan Tergugat II/Terbanding II yang sudah jatuh tempo dan macet dan begitu juga Tergugat II/Terbanding II tidak bersedia para Penggugat/para Pemanding sebagai penjaminan melunasi utang Tergugat II/Terbanding II tersebut, para Penggugat/para Pemanding sebagai penjamin tidak bisa memindahtangankan tanah milik para Penggugat/para Pemanding sendiri, begitu juga dengan perbuatan lainnya seperti menjaminkan;

Menimbang, bahwa unsur kelima dari perbuatan melawan hukum tersebut adalah adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan, dalam hal ini kerugian yang dialami oleh para Penggugat/para Pemanding yang tidak melakukan tindakan hukum atas tanah milik para Penggugat/para Pemanding sendiri adalah sebagai akibat dari status tanah milik para Penggugat/para

Pembanding yang masih menjadi jaminan pembiayaan Tergugat II/Terbanding II kepada Tergugat I/Terbanding I yang tidak bersedia Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II untuk para Penggugat/para Pembanding melunasinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tentang lima unsur perbuatan melawan hukum dan empat unsur secara alternatif yang merupakan penjelasan dari unsur kedua perbuatan melawan hukum, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan berkesimpulan Tergugat I/Terbanding I, Tergugat II/Terbanding II telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, oleh karena itu gugatan para Penggugat/para Pembanding pada petitum angka dua patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya para Penggugat/para Pembanding mendalilkan bahwa Tergugat I/Terbanding I melakukan perbuatan melawan hukum selain tersebut di atas, yaitu dengan cara melepaskan sertifikat atas unit rumah yang telah dijual yang menjadi jaminan atas pembiayaan Tergugat II/Terbanding II kepada Tergugat I/Terbanding I, sehingga dengan dilepaskannya empat sertifikat sebelum Tergugat II/Terbanding II membayar harga tanah kepada para Penggugat/para Pembanding merupakan perbuatan melawan hukum, terhadap hal ini Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan akan memberi pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat/Para Pembanding, Tergugat II/Terbanding II mempunyai sisa pembiayaan sejumlah Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) yang berarti 6 (enam) unit rumah sesuai dengan yang tersebut dalam bukti P.4.Banding dan berdasarkan dalil yang dikemukakan oleh para Penggugat/para Pembanding dari 19 (sembilan belas) unit rumah yang telah dibangun oleh Tergugat II/Terbanding II, tinggal 4 (empat) kapling tanah perumahan yang belum dibayar oleh Tergugat II/Terbanding II kepada para Penggugat/para Pembanding dan setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan meneliti dengan seksama alat bukti P.3.Banding dan P.4.Banding tidak terdapat klausula yang menyatakan adanya larangan atau pengaturan Tergugat I/Terbanding I melepaskan sertifikat hak atas tanah yang merupakan pertapakan dari rumah yang telah laku terjual di perumahan Grand Cendana Mas, oleh karena itu dalil para Penggugat/para

Pembanding yang menyatakan bahwa Tergugat I/Terbanding I melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara melepaskan sertifikat hak atas tanah perumahan yang belum melunasi harga tanah kepada Para Penggugat/Para Pembanding patut ditolak;

Menimbang, bahwa Tergugat III/Terbanding III yang merupakan organ dalam perusahaan dalam bentuk perkumpulan yang dikenal dengan CV. Trian Jaya yang menurut gugatan Para Penggugat/Para Pembanding yang tidak dibantah oleh Tergugat III/Terbanding III yang posisinya adalah sebagai Pesero Pasif yang memiliki saham atas perusahaan tersebut yang melakukan pembiaran atas perbuatan dari Tergugat II/Terbanding II yang merugikan Para Penggugat/Para Pembanding, maka berdasarkan Pasal 21 KUH. Dagang Tergugat III/Terbanding III juga ikut bertanggungjawab atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II/Terbanding II, karenanya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan berpendapat Tergugat III/Terbanding III juga telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Para Penggugat/Para Pembanding dengan cara membiarkan Tergugat II/Terbanding II tidak bersedia diajak Para Penggugat/Para Pembanding untuk bertemu dengan Tergugat I/Terbanding I guna Para Penggugat/Para Pembanding melunasi sisa pokok pembiayaan Tergugat II/Terbanding II yang telah macet;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Para Penggugat yang memohon agar Para Penggugat berhak secara hukum melakukan pembayaran sisa hutang pokok CV. Trian Jaya Ic. Tergugat II sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) kepada Tergugat I sebagaimana dalam Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3) No. 23/SP3/KCS.MDN/MS1/IX/2012 tanggal 27 September 2012 Jo Akad Pembiayaan Musyarakah Konstruksi No. 47 tanggal 28 September 2012, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan akan memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat II/Terbanding II menyebutkan bahwa sisa pembiayaan Tergugat II/Terbanding II kepada Tergugat I/Terbanding I adalah Rp608.000.000,00 (enam ratus delapan juta rupiah), karena ada penambahan dan Tergugat I/Terbanding I dalam perkara ini sebagai pihak yang berwenang memberikan keterangan akan jumlah sisa

pembiayaan Tergugat II/Terbanding II dan Tergugat II/Terbanding II juga tidak mengajukan alat bukti mengenai sisa pembiayaannya meski pada huruf g diktum putusan sela Nomor 30/Pdt.G/2023/PTA.Mdn tanggal 6 Maret 2023, diperintahkan untuk membuktikannya, tetapi Tergugat II/Terbanding II tidak mengajukan alat bukti, tetapi berdasarkan alat bukti T.II&T.III.2, hubungan hukum Tergugat I/Terbanding I dengan Tergugat II/Terbanding II adalah pembiayaan musyarakah konstruksi yang tidak mengenal margin keuntungan, tetapi bagi hasil sebagaimana tersebut dalam Pasal 2 perjanjian tersebut dengan jumlah flapon Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) dan dalam gugatan Para Penggugat/Para Pembanding yang dibenarkan oleh Tergugat II/Terbanding II jumlah yang dicairkan adalah Rp1.900.000.000,00 (satu milyar sembilan ratus juta rupiah) dan yang sudah dikembalikan oleh Tergugat II/Terbanding II adalah Rp1.300.000.000,00 (satu milyar tiga ratus juta rupiah), oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan berpendapat jumlah sisa pembiayaan Tergugat II/Terbanding II kepada Tergugat I/Terbanding I adalah Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa dalam penjelasan pasal demi pasal, Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Thn 1996 terdapat ketentuan yang membolehkan jaminan atas utang dalam bentuk hak tanggungan bukan tanah milik debitur, tetapi milik pihak ketiga dan menurut ketentuan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Thn 1996 disebutkan atas kesepakatan pemberi *in casu* Para Penggugat/Para Pembanding (*vide* bukti P.7.Banding) dan pemegang Hak Tanggungan *in casu* Tergugat I/Terbanding I, penjualan Hak Tanggungan dapat dilakukan di bawah tangan oleh Pemberi Hak Tanggungan dalam kasus ini adalah Para Penggugat/Para Pembanding sebagai pemilik tanah yang menjadi jaminan pembiayaan Tergugat II/Terbanding II, oleh karena itu dalam hal pembiayaan Tergugat II/Terbanding II macet, Para Penggugat/Para Pembanding bersama dengan Tergugat I/Terbanding I dapat mengadakan kesepakatan untuk menjual obyek Hak Tanggungan dibawah tangan, dengan demikian Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan berpendapat kalau Para Penggugat/Para Pembanding dan Tergugat I/Terbanding I dapat mengadakan kesepakatan menjual obyek jaminan untuk pelunasan pembiayaan Tergugat

II/Terbanding II kepada Tergugat I/Terbanding I, maka Para Penggugat/Para Pemanding dapat melunasi sisa utang Tergugat II/Terbanding II kepada Tergugat I/Terbanding I;

Menimbang, bahwa, selain dari itu, pada Pasal 361 ayat (1) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah telah menempatkan penjamin sebagai orang atau pihak yang bertanggungjawab untuk melunasi pinjaman orang yang dijaminnya apabila tidak dibayar dan ternyata berdasarkan bukti P.12 yang merupakan peringatan ketiga dari Tergugat I/Terbanding I kepada Tergugat II/Terbanding II karena tidak membayar sisa pembiayaannya dan pembiayaan tersebut telah dikategorikan macet, karena berdasarkan Akad Pembiayaan *Musyarakah* Konstruksi Nomor 47 tanggal 28 September 2012, masa pembiayaan tersebut hanya satu tahun dan diperpanjang sampai tahun 2013, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan berpendapat Para Penggugat/Para Pemanding sebagai penjamin pembiayaan yang diterima Tergugat II/Terbanding II dari Tergugat I/Terbanding I berhak secara hukum untuk melunasi sisa pembiayaan Tergugat II/Terbanding II kepada Tergugat I/Terbanding I yang telah macet dan tidak dibayar oleh Tergugat II/Terbanding II, karenanya petitum gugatan Para Penggugat/Para Pemanding pada angka 3 (tiga) patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Para Penggugat sebagaimana tersebut pada petitum angka 4 (empat) gugatan Para Penggugat agar Para Penggugat berhak untuk mengambil dan menerima sertifikat hak milik Para Penggugat dari Tergugat I yakni:

1. SHM No. 1905/Karang Berombak, tanggal 12 Desember 2012, atas nama pemegang hak Ir. Amiruddin Harahap (No. Kapling B.3) ;
2. SHM No. 1914/Karang Berombak, tanggal 12 Desember 2012, atas nama pemegang hak Ir. Amiruddin Harahap (No. Kapling B.15) ;
3. SHM No. 1917/Karang Berombak, tanggal 12 Desember 2012, atas nama pemegang hak Ir. Amiruddin Harahap (No. Kapling B.14) ;
4. SHM No. 1934/Karang Berombak, tanggal 13 Desember 2012, atas nama pemegang hak Novidawaty Longgom Sari (No. Kapling AB.1) ;
5. SHM No. 1929/Karang Berombak, tanggal 13 Desember 2012, atas nama pemegang hak Novidawaty Longgom Sari (No. Kapling AB.2) ;

6. SHM No. 1935/Karang Berombak, tanggal 13 Desember 2012, atas nama pemegang hak Novidawaty Longgom Sari (No. Kapling A.1) ;
7. SHM No. 1936/Karang Berombak, tanggal 13 Desember 2012, atas nama pemegang hak Novidawaty Longgom Sari (No. Kapling A.2) ;
8. SHM No. 1930/Karang Berombak, tanggal 13 Desember 2012, atas nama pemegang hak Novidawaty Longgom Sari (No. Kapling A.4) ;
9. SHM No. 1931/Karang Berombak, tanggal 13 Desember 2012, atas nama pemegang hak Novidawaty Longgom Sari (No. Kapling A.5)
10. SHM No. 1932/Karang Berombak, tanggal 13 Desember 2012, atas nama pemegang hak Novidawaty Longgom Sari (No. Kapling A.6) ;
11. SHM No. 1922/Karang Berombak, tanggal 13 Desember 2012, atas nama pemegang hak Novidawaty Longgom Sari (No. Kapling A.7) ;
12. SHM No. 1924/Karang Berombak, tanggal 13 Desember 2012, atas nama pemegang hak Novidawaty Longgom Sari (No. Kapling A.8);, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan akan memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 18 ayat (1) huruf a dan Undang-Undang Nomor 4 Thn 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah disebutkan bahwa Hak Tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dan pada saat gugatan ini diajukan oleh Para Penggugat/Para Pembanding Tergugat II/Terbanding II masih mempunyai sisa pembiayaan yang sudah macet dan dua belas sertifikat yang disebutkan oleh Para Penggugat/Para Pembanding merupakan jaminan atas sisa pembiayaan yang diterima Tergugat II/Terbanding II dari Tergugat I/Terbanding I, oleh karena, dengan dilunasi oleh Para Penggugat/Para Pembanding sisa pembiayaan yang diperoleh Tergugat II/Terbanding II dari Tergugat I/Terbanding I, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan berpendapat Para Penggugat/Para Pembanding sebagai pemilik obyek Hak Tanggungan yang menjamin pembiayaan yang diterima Tergugat II/Terbanding II dari Tergugat I/Terbanding I yang telah melunasi sisa pembiayaan Tergugat II/Terbanding II berhak untuk mengambil dan menerima dua belas sertifikat milik Para Penggugat/Para Pembanding yang menjadi

jaminan pembiayaan Tergugat II/Terbanding II dari Tergugat I/Terbanding I, karenanya petitum gugatan Para Penggugat/Para Pembanding angka 4 (empat) patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti P.7 yang merupakan alat bukti surat kuasa membebankan hak tanggungan ternyata bahwa yang memberikan kuasa pembebanan Hak Tanggungan kepada Tergugat I adalah Para Penggugat/Para Pembanding, bukan Tergugat II dan setelah sisa pembiayaan Tergugat II/Terbanding II tersebut dilunasi oleh Para Penggugat/Para Pembanding, maka dua belas sertifikat yang disebutkan oleh Para Penggugat/Para Pembanding yang masih menjadi jaminan pembiayaan Tergugat II/Terbanding II yang diserahkan oleh Para Penggugat/Para Pembanding kepada Tergugat I/Terbanding I, oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan berpendapat Para Penggugat/Para Pembanding berhak untuk memperoleh pembersihan catatan pembebanan Hak Tanggungan atas obyek yang menjadi jaminan pembiayaan Tergugat II/Terbanding II, karenanya tuntutan Para Penggugat/Para Pembanding yang berhubungan dengan royalti Hak Tanggungan pada petitum angka 5 (lima) patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa uang sejumlah Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) yang diberikan oleh Para Penggugat/Para Pembanding kepada Tergugat I/Terbanding untuk melunasi sisa pembiayaan Tergugat II merupakan konsekuensi dari tanggung jawab Para Penggugat/Para Pembanding sebagai penjaminan atas pembiayaan yang telah diberikan oleh Tergugat I/Terbanding I kepada Tergugat II/Terbanding II sebagaimana dimaksud Pasal 361 ayat (1) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan Para Penggugat/Para Pembanding menuntut agar uang yang telah diserahkannya kepada Tergugat I/Terbanding I untuk melunasi pembiayaan Tergugat II/Terbanding II kepada Tergugat I/Terbanding I dibayar kembali oleh Tergugat II/Terbanding II, kepada Para Penggugat/Para Pembanding dan terhadap tuntutan Para Penggugat/Para Pembanding ini Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam sistem penjaminan dalam hukum ekonomi syariah disebut dengan *kafalah* dan tentang akibat dari seorang penjamin melunasi utang orang yang dijaminnya dalam Pasal 354 ayat (1) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah disebutkan bahwa apabila seorang penjamin melunasi utang peminjam kepada pihak pemberi pinjaman, penjamin berhak menuntut kepada peminjam sehubungan dengan *kafalahnya* (penjaminannya), oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan berpendapat apabila Para Penggugat/Para Pembanding telah melunasi sisa pembiayaan Tergugat II/Terbanding II kepada Tergugat I/Terbanding I yang jumlahnya Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah), Tergugat II/Terbanding II dan Tergugat III/Terbanding III dihukum secara bersama-sama untuk mengembalikannya kepada Para Penggugat/Para Pembanding, karenanya tuntutan Para Penggugat/Para Pembanding pada angka 6 (enam) petitum gugatan Para Penggugat/Para Pembanding agar uang sejumlah Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) Para Penggugat/Para Pembanding yang sudah diserahkan Para Penggugat/Para Pembanding kepada Tergugat I/Terbanding I untuk melunasi sisa pembiayaan Tergugat II/Terbanding II patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Para Penggugat/Para Pembanding sebagaimana tersebut pada petitum angka 7 (tujuh) yang memohon agar menghukum Tergugat II/Terbanding II dan Tergugat III/Terbanding III secara tanggung renteng untuk membayar kerugian moril para Penggugat sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) secara tunai dan seketika kepada para Penggugat, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan akan memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam gugatan Para Penggugat/Para Pembanding dan repliknya atas jawaban Tergugat II/Terbanding II dan Tergugat III/Terbanding III dan dalam tahapan pembuktian, Para Penggugat tidak mengemukakan fakta yang didukung dengan alat bukti mengenai kerugian secara moril yang mendukung kebenaran tuntutan Para Penggugat/Para Pembanding yang terdapat pada petitum angka 7 (tujuh), oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan berpendapat petitum angka 7 (tujuh) agar

menghukum Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar kerugian moril para Penggugat sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) secara tunai dan seketika patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Para Penggugat/Para Pembanding pada angka 8 (delapan) mengenai tuntutan membayar uang paksa (*dwangsom*) yang bersifat asesor dengan petitum gugatan Para Penggugat/Para Pembanding pada angka 7 (tujuh), maka karena petitum gugatan Para Penggugat/Para Pembanding pada angka 7 (tujuh) ditolak, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan berpendapat tuntutan Para Penggugat/Para Pembanding untuk membayar uang paksa apabila Tergugat II/Terbanding II dan Tergugat III/Terbanding III lalai melaksanakan isi putusan sebagaimana tersebut dalam diktum angka 7 (tujuh) tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Para Penggugat/Para Pembanding pada angka 9 (sembilan) mengenai pelaksanaan tuntutan kerugian moril sebagaimana tersebut pada angka 7 (tujuh) yang bersifat serta merta yang juga bersifat asesor dengan petitum gugatan Para Penggugat/Para Pembanding pada angka 7 (tujuh), maka karena petitum gugatan Para Penggugat/Para Pembanding pada angka 7 (tujuh) ditolak, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan berpendapat tuntutan Para Penggugat/Para Pembanding untuk melaksanakan putusan terhadap pelaksanaan tuntutan pada angka 7 (tujuh) mengenai tuntutan kerugian moril dan petitum angka 8 (delapan) membayar uang paksa apabila Tergugat II/Terbanding II dan Tergugat III/Terbanding III lalai melaksanakan isi putusan sebagaimana tersebut dalam diktum angka 7 (tujuh) tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan Para Penggugat/Para Pembanding tidak ditemukan petitum yang bersifat kondemnatoir yang merupakan petitum yang jawabannya dalam diktum putusan menghukum Para Tergugat untuk melakukan sesuatu, tetapi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan berpendapat karena pada petitum gugatan terdapat petitum subsider mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*), maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan berpendapat mengabulkan gugatan Para Penggugat/Para Pembanding dengan mencantumkan amar putusan yang

bersifat kondemnatoir yang sifatnya hanya sebagai pelaksana dari fungsi eksekutorial dalam suatu putusan tidak termasuk kategori mengabulkan melebihi apa yang dimintakan oleh Para Penggugat/Para Pembanding dalam petitum gugatannya, karenanya majelis akan mencantumkan amar yang bersifat kondemnatoir dalam putusan ini;

Dalam Rekonvensi

Menimbang, bahwa untuk memudahkan penyebutan para pihak pada bagian rekonvensi ini, maka yang semula Para Penggugat pada bagian Konvensi menjadi Para Tergugat pada bagian Rekonvensi dan yang semula Tergugat I dalam konvensi menjadi Penggugat I Rekonvensi, sedangkan Tergugat II Konvensi menjadi Penggugat II Rekonvensi dan Tergugat III Konvensi menjadi Penggugat III Rekonvensi;

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan pada bagian Konvensi secara mutatis mutandis juga berlaku pada pertimbangan hukum pada bagian rekonvensi ini, oleh karena keberatan yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat II mengenai permohonan Para Tergugat Rekonvensi/Pembanding tidak ada hubungannya dengan kedudukannya sebagai komisaris pada CV. Trian Jaya, tetapi karena kedudukan Para Tergugat Rekonvensi sebagai penjamin yang juga berkewajiban melunasi utang orang atau badan yang dijaminnya apabila siberutang atau peminjam tidak membayarnya dan berdasarkan surat peringatan ketiga (bukti P.12.Banding) pembiayaan tersebut telah macet karena Penggugat Rekonvensi tidak membayarnya;

Menimbang, bahwa tentang gugatan Penggugat Rekonvensi/Terbanding II dan Terbanding III pada petitum dua agar Tergugat Rekonvensi/Para Pembanding dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan akan memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam gugatan Penggugat Rekonvensi mendalilkan bahwa akibat dari gugatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Para Pembanding kepada Penggugat Rekonvensi II/Terbanding II, bahwa Penggugat Rekonvensi II/Terbanding II mengalami kendala operasional dalam

pembangunan tidak bisa memasukkan material bangunan karena Tergugat Rekonvensi/Para Pembanding menghentikan pembangunan dengan menyebutkan ini dalam sedang proses perkara, kami akan mengajukan gugatan, sehingga mengakibatkan pembangunan tersebut terhenti dan mengalami kredit macet, tetapi Penggugat Rekonvensi II/Terbanding II tidak mengemukakan alat bukti yang menguatkan dalil gugatannya dan terhadap gugatan Penggugat Rekonvensi tersebut Tergugat Rekonvensi/Para Pembanding membantahnya dan berdasarkan alat bukti P.21.Banding, Tergugat Rekonvensi/Para Pembanding mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Lubuk Pakam adalah pada tanggal 14 September 2018 dengan register perkara Nomor 176/Pdt.G/2018/PN.Lbp dan berdasarkan keterangan Tergugat II/Terbanding II pada persidangan tanggal 13 Maret 2023 di ruang sidang Pengadilan Tinggi Agama Medan, pembayaran pembiayaan Tergugat II/Terbanding II sudah mulai macet sejak tahun 2015, oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan berpendapat pembiayaan yang diterima Penggugat Rekonvensi II/Terbanding II dari Tergugat I/Terbanding I macet bukan karena adanya gugatan Tergugat Rekonvensi/Para Pembanding kepada Tergugat II/Terbanding II sebagaimana yang didalilkan oleh Tergugat II/Terbanding II;

Menimbang, bahwa oleh karena kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi II/Terbanding II dan macetnya pelunasan pembiayaan yang diterima oleh Penggugat Rekonvensi II/Terbanding II dari Penggugat Rekonvensi I/Terbanding I bukan karena kondisi sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat Rekonvensi II/Terbanding II dalam posita rekonvensinya, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan berpendapat gugatan Penggugat Rekonvensi II/Terbanding II dan Penggugat Rekonvensi III/Terbanding III agar Tergugat Rekonvensi/Para Pembanding dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat Rekonvensi pada petitum angka 3 (tiga) agar akta sebagaimana tersebut di bawah ini, yaitu:

- 1) Perjanjian Kerjasama tertanggal 31 Mei 2012 antara Tergugat I DR (i.c. Amiruddin Harahap) dengan PT. Dutamas Mandiri Perkasa (I.C. Darma Putera selaku Direktur) ;

- 2) Akta Pemasukan dan Pengeluaran Persero serta Perubahan Anggaran Dasar CV. Trian Jaya No. 06 tanggal 14 Agustus 2012 yang dibuat di hadapan Muhammad Dodi Budiantoro, Notaris di Medan;
- 3) Sertifikat Hak Milik No. 582 tanggal 28 Juli 1998 atas nama Ir. Amiruddin Harahap / Tergugat I DR ;
- 4) Sertifikat Hak Milik No. 581 tanggal 28 Juli 1998 atas nama Hj. Novidawati Longgom Sari / Tergugat II DR;
- 5) Akta Pengakuan Hutang Nomor: 48 tanggal 28 September 2012 yang dibuat di hadapan Muhammad Dodi Budiantoro, Notaris di Medan;
- 6) Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3) Nomor: 23/SP3/KCS.MDN/MS.1/IX/2012 tanggal 27 September 2012;
- 7) Akad Pembiayaan Musyarakah Konstruksi Nomor: 47 tanggal 28 September 2012 antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan CV. Trian Jaya; dinyatakan sah menurut hukum, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan akan memberikan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi memohon agar ditetapkan sah tujuh macam akta yang disebutkan oleh Penggugat Rekonvensi, tetapi pada akta angka satu kurung sebelah Penggugat Rekonvensi tidak termasuk sebagai pihak di dalamnya dan akta tersebut juga tidak disengketakan tentang keabsahannya, sedangkan akta pada angka 2 kurung sebelah juga tidak termasuk yang dipermasalahkan oleh Tergugat Rekonvensi tentang keabsahannya; pada akta angka lima kurung sebelah merupakan akta pengakuan utang Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat I Konvensi yang tidak ada sangkut pautnya dengan Tergugat Rekonvensi; akta angka enam kurung sebelah merupakan surat persetujuan pembiayaan (SP3) antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi yang tidak dipermasalahkan oleh Tergugat Rekonvensi dan bukan sebagai sengketa dalam perkara ini; selanjutnya akta pada angka tujuh kurung sebelah merupakan akad pembiayaan musyarakah konstruksi antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi yang tidak dipersoalkan dan tidak termasuk dalam gugatan ini, oleh karena itu tuntutan Penggugat Rekonvensi agar lima akta tersebut

disahkan tidak ada urgensinya dengan perkara ini, karenanya tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat Rekonvensi pada angka tiga kurung sebelah dan angka empat kurung sebelah yang merupakan sertifikat tanah milik yang merupakan milik dari Tergugat Rekonvensi yang tidak ada relevansinya untuk disahkan karena selain tidak ada sengkata juga Penggugat Rekonvensi bukan sebagai pemilik, oleh karena itu tuntutan Penggugat Rekonvensi pada angka tiga dan empat kurung sebelah patut dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat Rekonvensi angka empat agar Penggugat Rekonvensi diberikan hak melakukan pembayaran sisa utang pokok ..., Tergugat II/Terbanding II dan Tergugat III/Terbanding III telah mencabutnya dan Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat/Para Pembanding telah menyetujui pencabutan gugatan rekonvensi pada petitum angka 4 (empat), oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan berpendapat berdasarkan ketentuan Pasal 271 Rv permohonan pencabutan gugatan Penggugat Rekonvensi pada petitum angka empat tersebut patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa karena pembiayaan yang diterima oleh Penggugat Rekonvensi dari Tergugat I Konvensi yang sudah macet dan sudah diperingatkan oleh Tergugat I/Terbanding I tiga kali tidak dibayar yang mengakibatkan sertifikat yang menjadi jaminan pembiayaan Penggugat Rekonvensi II/Terbanding II yang merupakan milik dari Tergugat Rekonvensi dan pada bagian konvensi majelis hakim telah mengabulkan permohonan Penggugat Konvensi sebagai penjaminan untuk membayar sisa utang Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat I Konvensi yang sudah macet dan yang memberikan hak tanggungan kepada Tergugat I Konvensi juga adalah Para Tergugat Rekonvensi, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan berpendapat gugatan Penggugat Rekonvensi pada angka lima patut dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat Rekonvensi tentang dinyatakan Tergugat Rekonvensi melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana pada petitum angka 2 (dua) ditolak, maka Majelis Hakim

Pengadilan Tinggi Agama Medan berpendapat petitum gugatan Penggugat Rekonvensi pada angka 7 (tujuh), 8 (delapan), 9 (sembilan), 10 (sepuluh), 11 (sebelas), 12 (dua belas), 13 (tiga belas) dan 14 (empat belas) dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam musyawarah Majelis Hakim, Hakim Anggota II nama Drs. Zulkifli Siregar, S.H., M.H. berbeda pendapat dengan pertimbangan sebagai berikut;

#### DISENTING OPINION HAKIM ANGGOTA II

(Drs. Zulkifli Siregar, S.H., M.H.)

Menimbang, bahwa Hakim Anggota II tidak sependapat dengan putusan Pengadilan Agama Medan dalam eksepsi *a quo* yang: “Mengabulkan eksepsi Tergugat II dan Tergugat III” dan “Menyatakan Pengadilan Agama Medan tidak berwenang mengadili perkara *a quo*”, tetapi sependapat dengan amar/diktum putusan dalam pokok perkara, baik dalam konvensi maupun rekonvensi yang “menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet onvankelijk verklaard*)”, namun tidak sependapat dengan pertimbangan dan dasar hukum dalam Konvensi *a quo*, dengan pertimbangan sebagai berikut:

#### DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat II pada pokoknya menyangkut dengan eksepsi:

1. Kewenangan relative;
2. Nebis in idem;
3. Kurang pihak;

Menimbang, bahwa obyek perkara yang diajukan Para Penggugat dalam gugatannya ialah *perbuatan melawan hukum (PMH)* yang dilakukan oleh Tergugat I yang *mengeluarkan dan membebaskan ke 4 (empat) SHM dari hak tanggungan*, Tergugat II yang *tidak memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I* serta *perbuatan melawan hukum (PMH)* Tergugat III yang *melakukan pembiaran (omission) atas perbuatan Tergugat II* sebagaimana dimaksud dalam Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3) Nomor 23/SP3/KCS.MDN/MS1/IX/2012 tanggal 27 September 2012 Jo. Akad

Pembiayaan Musyarakah Konstruksi Nomor 47 tanggal 28 September 2012 yang dibuat oleh dan antara Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa Para Penggugat tidak berkapasitas atau tidak mempunyai hak dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Konstruksi Nomor 47 tanggal 28 September 2012 yang dibuat oleh/dan antara Tergugat I dan Tergugat II karena Para Penggugat tidak ikut dalam akad *a quo*, sehingga Para Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum atau *persona standi in judicio* yang digolongkan sebagai *diskualifikasi in persona* dalam perkara yang digugat Para Penggugat, dan Para Tergugat dalam, *akad a quo*, tidak mempunyai hubungan hukum/kepentingan hukum dengan Para Penggugat, karena masalah utang piutang dan hak tanggungan dalam perkara *a quo* murni perkara antara Tergugat I dan Tergugat II, sebagaimana diatur pada Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat tidak ada hubungan/kepentingan dalam akad Musyarakah Konstruksi Nomor 47 tanggal 28 September 2012 yang dibuat oleh/dan antara Tergugat I dan Tergugat II, maka ketentuan tentang *pilihan pengadilan mana* yang tercantum dalam akad *a quo* tidak mengikat terhadap Para Penggugat sehingga dengan demikian *eksepsi kewenangan relative* Tergugat II harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap *eksepsi nebis in idem* dengan dalil “telah pernah diputus oleh Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dan Pengadilan Negeri Medan, dan faktanya kedua pengadilan *a quo*, pada putusannya memutus dengan putusan negative, yaitu “Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima” maka ketentuan/asas *nebis in idem* tidak dapat diberlakukan, sebagaimana diatur pada Pasal 1917 KUH Perdata, maka dengan demikian *eksepsi nebis in idem* Tergugat II harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap *eksepsi kurang pihak* dengan dalil “antara Penggugat I (Amiruddin Harahap) dengan PT. Dutamas Mandiri Perkasa (i.c. DARMA PUTERA) ada melakukan perjanjian kerjasama, sesuai dengan Perjanjian Kerjasama tertanggal 31 Mei 2012, maka dalam perkara *a quo* seharusnya menempatkan PT. Dutamas Mandiri Perkasa sebagai pihak Tergugat, maka oleh karena yang menjadi obyek perkara yang diajukan Para Penggugat dalam gugatannya ialah menyangkut Akad Pembiayaan Musyarakah

Konstruksi Nomor 47 tanggal 28 September 2012 yang dibuat oleh/dan antara Tergugat I dan Tergugat II, dan Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas menyangkut Akad *a quo* sehingga dengan demikian *eksepsi kurang pihak* Tergugat II harus dinyatakan ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa terlepas dari eksepsi Tergugat II *a quo*, Hakim Anggota 2 mempertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa obyek perkara yang diajukan Para Penggugat dalam gugatannya ialah *perbuatan melawan hukum* yang dilakukan oleh Tergugat I yang *mengeluarkan dan membebaskan ke 4 (empat) SHM dari hak tanggungan*, Tergugat II yang *tidak memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I*, dan Tergugat III yang *melakukan pembiaran (omission) atas perbuatan Tergugat II*, sebagaimana dimaksud dalam Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3) Nomor 23/SP3/KCS.MDN/MS1/IX/2012 tanggal 27 September 2012 Jo. Akad Pembiayaan Musyarakah Konstruksi Nomor 47 tanggal 28 September 2012 yang dibuat oleh dan antara Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa Para Penggugat tidak berkapasitas atau tidak mempunyai hak dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Konstruksi Nomor 47 tanggal 28 September 2012 yang dibuat oleh/dan antara Tergugat I dan Tergugat II karena Para Penggugat tidak ikut dalam akad *a quo*, sehingga Para Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum atau *persona standi in judicio* yang digolongkan sebagai *diskualifikasi in persona* dalam perkara yang digugat Para Penggugat, dan Para Tergugat, dalam *akad a quo*, tidak mempunyai hubungan hukum/kepentingan hukum dengan Para Penggugat, karena masalah utang piutang dan hak tanggungan dalam perkara *a quo* murni perkara antara Tergugat I dan Tergugat II, sebagaimana diatur pada Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, maka dengan demikian harus dinyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa Hakim Anggota II sependapat dengan putusan Pengadilan Agama Medan *a quo* dengan menambah pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dalam konvensi telah dinyatakan tidak dapat diterima dengan pertimbangan Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas dalam perkara konvensi *a quo* yang menyangkut Akad Pembiayaan Musyarakah Konstruksi Nomor 47 tanggal 28 September 2012, maka gugatan Penggugat Rekonvensi tergolong *error in persona* karena keliru menarik Para Penggugat Konvensi sebagai Para Tergugat Rekonvensi (*gemis aanhoeda nigheid*), maka dengan demikian gugatan Penggugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka seyogyanya putusan Pengadilan Agama Medan Nomor 2537/Pdt.G/2022/PA.Mdn, tanggal 12 Januari 2023 bertepatan dengan tanggal 19 Jumadilakhir 1444 Hijriah dibatalkan dan Pengadilan Tinggi Agama Medan mengadili sendiri yang amarnya, Dalam Konvensi, Dalam Eksepsi; Menolak eksepsi Tergugat II, Dalam Pokok Perkara; Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), Dalam Rekonvensi; Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karenanya Hakim Anggota II tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Hakim Mayoritas (Hakim Ketua dan Hakim Anggota I) pada peradilan tingkat banding tersebut;

Menimbang, bahwa meskipun demikian pendapat berbeda Hakim Anggota II tersebut bukan merupakan pendapat mayoritas Hakim dalam perkara ini, sehingga menurut hukum tidak menjadi putusan atas perkara ini. Pemuatannya dalam Putusan hanya merupakan implementasi dari ketentuan Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, yang menyebutkan “dalam hal sidang permusyawaratan tidak dapat dicapai mufakat bulat, pendapat hakim yang berbeda wajib dimuat dalam putusan”.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum sebagaimana tersebut di atas, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan sepakat untuk memutus perkara ini dengan membatalkan putusan Majelis Hakim

Pengadilan Agama Medan dengan mengadili sendiri dengan amar putusan sebagaimana tersebut di bawah ini;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi

Menimbang, bahwa karena Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagai pihak yang dikalahkan dalam perkara ini, maka berdasarkan Pasal 192 ayat (1) *R. Bg*, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan berpendapat Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dihukum untuk membayar biaya perkara pada tingkat pertama dan pada tingkat banding kepada Terbanding I, Terbanding II dan Terbanding III;

Mengingat Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama; Undang-Undang Nomor 4 Thn 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah; Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah; *Reglement op de Rechtvordering Staatsblad 1847 Nomor 52 jo. 1849 Nomor 63; Reglement tot Regeling van Het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura Staatsblaad 1927 Nomor 227*; Kitab Undang-Undang Hukum Perdata; Putusan Mahkamah Agung Nomor 1395 K/Pdt/2017; Kitab Undang-Undang Hukum Dagang; Doktrin dalam Hukum Perdata dan segala peraturan yang berkenaan dengan perkara ini;

### **MENGADILI**

- I. Menyatakan permohonan banding Pemanding dapat diterima.
- II. Membatalkan Putusan Pengadilan Agama Medan Nomor 2537/Pdt.G/2022/PA.Mdn tanggal 12 Januari 2023 Masehi, bertepatan dengan tanggal 19 *Jumadilakhir 1444 Hijriyah*.

### **DENGAN MENGADILI SENDIRI**

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat II dan Tergugat III

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat sebagian.
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum.

*Hlm. 45 dari 48 Hlm. Putusan Nomor 30/Pdt.G/2023/PTA.Mdn*

3. Menyatakan para Penggugat berhak secara hukum membayar sisa pokok pembiayaan Tergugat II (CV. Trian Jaya) sejumlah Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) kepada Tergugat I.
4. Menyatakan para Penggugat berhak mengambil dan menerima sertifikat hak milik para Penggugat dari Tergugat I, yaitu:
  1. SHM No. 1905/Karang Berombak, tanggal 12 Desember 2012, atas nama pemegang hak Ir. Amiruddin Harahap (No. Kapling B.3);
  2. SHM No. 1914/Karang Berombak, tanggal 12 Desember 2012, atas nama pemegang hak Ir. Amiruddin Harahap (No. Kapling B.15);
  3. SHM No. 1917/Karang Berombak, tanggal 12 Desember 2012, atas nama pemegang hak Ir. Amiruddin Harahap (No. Kapling B.14);
  4. SHM No. 1934/Karang Berombak, tanggal 13 Desember 2012, atas nama pemegang hak Novidawaty Longgom Sari (No. Kapling AB.1);
  5. SHM No. 1929/Karang Berombak, tanggal 13 Desember 2012, atas nama pemegang hak Novidawaty Longgom Sari (No. Kapling AB.2);
  6. SHM No. 1935/Karang Berombak, tanggal 13 Desember 2012, atas nama pemegang hak Novidawaty Longgom Sari (No. Kapling A.1);
  7. SHM No. 1936/Karang Berombak, tanggal 13 Desember 2012, atas nama pemegang hak Novidawaty Longgom Sari (No. Kapling A.2);
  8. SHM No. 1930/Karang Berombak, tanggal 13 Desember 2012, atas nama pemegang hak Novidawaty Longgom Sari (No. Kapling A.4);
  9. SHM No. 1931/Karang Berombak, tanggal 13 Desember 2012, atas nama pemegang hak Novidawaty Longgom Sari (No. Kapling A.5);
  10. SHM No. 1932/Karang Berombak, tanggal 13 Desember 2012, atas nama pemegang hak Novidawaty Longgom Sari (No. Kapling A.6);
  11. SHM No. 1922/Karang Berombak, tanggal 13 Desember 2012, atas nama pemegang hak Novidawaty Longgom Sari (No. Kapling A.7);
  12. SHM No. 1924/Karang Berombak, tanggal 13 Desember 2012, atas nama pemegang hak Novidawaty Longgom Sari (No. Kapling A.8);
5. Menyatakan para Penggugat berhak untuk mengambil dan menerima surat permohonan royalti hak tanggungan dari Tergugat I atas sertifikat hak milik sebagaimana tersebut pada diktum angka 4 (empat) putusan ini.

6. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian para Penggugat atas pembayaran sisa pembiayaan Tergugat II kepada Tergugat I sejumlah Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah).
7. Menghukum Tergugat I untuk menerima sejumlah uang dari para Penggugat dengan jumlah sebagaimana tersebut dalam diktum putusan angka 3 (tiga).
8. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan sertifikat tanah hak milik sebagaimana tersebut pada amar putusan angka 4 (empat) kepada para Penggugat;
9. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan sebagaimana tersebut pada diktum putusan angka 5 (lima) kepada para Penggugat.
10. Menolak gugatan para Penggugat pada petitum angka 7 (tujuh).
11. Menyatakan gugatan para Penggugat petitum angka 8 (delapan) dan angka 9 (sembilan) tidak dapat diterima.

#### Dalam Rekonvensi

1. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi petitum angka 2 (dua).
2. Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi pada petitum angka 4 (empat) dicabut.
3. Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi selainnya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

#### Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar semua biaya perkara pada tingkat pertama yang hingga saat ini dihitung sejumlah Rp1.215.000,00 (satu juta dua ratus lima belas ribu rupiah).
- III. Menghukum Terbanding I, Terbanding II dan Terbanding III untuk membayar biaya perkara pada tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian putusan ini dijatuhkan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Medan pada hari Senin tanggal 20 Maret 2023 *Miladiyah*, bertepatan dengan tanggal 27 *Sya`ban* 1444 *Hijriyah*, oleh kami Dr. H. Syaifuddin, S.H.,M.Hum yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Tinggi Agama

