

**PUTUSAN**  
**Nomor 30/Pdt.G/2025/PTA.JK**



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

Dalam tingkat banding telah memeriksa, mengadili dan memutus dengan Hakim Majelis, yang diselenggarakan secara elektronik melalui Sistem Aplikasi Informasi Pengadilan dalam perkara **ekonomi syariah** antara :

**LINA BUNAWAN BINTI BOEN TOENG FO**, NIK 3173055308370001, tempat dan tanggal lahir, Sungai Liat, 13 Agustus 1937, agama Katolik, pekerjaan ibu rumah tangga, pendidikan Sekolah Dasar, tempat kediaman di Komplek Green Ville, Blok BE/14, RT010, RW014, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, dahulu sebagai **Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi** sekarang **Pembanding I**;

**HANDOKO BUNAWAN BIN THONG JOENG KHIAM**, NIK 3173051206640007, tempat tanggal lahir Jakarta, Pangkal Pinang, 12 Juni 1964, agama Katolik, pekerjaan wiraswasta, pendidikan Sekolah Lanjutan Tingkat Atas, tempat kediaman di Komplek Green Ville, Blok BE/14, RT010, RW014, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, dahulu sebagai **Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi** sekarang **Pembanding II**;

Dalam hal ini Pembanding I dan Pembanding II telah memberikan kuasa kepada M. Ferry Sapta Adi, S.H., dan kawan-kawan. Advokat yang berkantor di kantor hukum Optima Law Office, beralamat di Jalan Abiyasa Raya, Nomor 38, RT002, RW016, Kelurahan Bantarjati, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 5 Agustus 2024 dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Pusat, Nomor 433/SK/8/2024/PA.JP, tanggal 15 Agustus 2024, selanjutnya

disebut sebagai kuasa **Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi**;

**melawan**

**PT. BANK MAYBANK INDONESIA TBK UNIT USAHA SYARIAH CABANG**

**MANGGA DUA**, tempat kedudukan Wisma Eka Jiwa, Lantai 7, Jalan Mangga Dua Raya, Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dian Puspito Rini dan kawan-kawan, kesemuanya karyawan perseroan, beralamat pada PT. Bank Maybank Indonesia Tbk, di Gedung Sentral Senayan III, Lantai 25, Jalan Asia Afrika, Nomor 8, Gelora Bung Karno, Senayan, Jakarta Pusat 10270, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor SKTU.2025.009/DIR Compliance.Litigation, tanggal 10 Februari 2025, dahulu sebagai **Tergugat I** sekarang **Terbanding I**;

**DION SETIAWAN**, tempat dan tanggal lahir, Jakarta, 15 Agustus 1983, agama Islam, pekerjaan karyawan swasta, pendidikan Sekolah Lanjutan Tingkat Atas, tempat kediaman di Ruko Taman Palem Permai, Blok B, Nomor 18-19, Cengkareng Barat, Cengkareng, Jakarta Barat, dan saat ini tidak diketahui alamatnya diseluruh wilayah hukum negara Republik Indonesia, dahulu sebagai **Tergugat II** sekarang **Terbanding II**;

**YVONNE WANGDRA**, tempat dan tanggal lahir, Jakarta, 15 Agustus 1984, agama Islam, pekerjaan karyawan swasta, pendidikan Sekolah Lanjutan Tingkat Atas, tempat kediaman di Jalan Raden Patah, Blok A, Nomor 6, RT003, RW007, Kelurahan Lubuk Baja Kota, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, Kepulauan Riau, dan saat ini tidak diketahui alamatnya diseluruh wilayah hukum negara Republik Indonesia, dahulu sebagai **Tergugat III** sekarang **Terbanding III**;

**NOTARIS ADE SURYATINI, S.H., M.Kn.**, beralamat di Jalan Dr. Muwardi III, Nomor 44, Kelurahan Grogol, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, dahulu sebagai **Turut Tergugat I** sekarang **Turut Terbanding I**;

**NOTARIS BAYU RUSHADIAN HUTAMA**, beralamat di Green Lake City, Rukan Columbus, Blok A, Nomor 5, Kelurahan Petir, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang, dahulu sebagai **Turut Tergugat II** sekarang **Turut Terbanding II**;

**KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) JAKARTA V**, beralamat di Jalan Prajurit KKO Usman dan Harun, Nomor 10, Kelurahan Senen, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Didik Hariyanto, S.H., M.M., dan kawan-kawan, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor SKU-636/MK.6/KN.7/2024, tanggal 2 September 2024, telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Pusat, Nomor 527/SK/9/2024/PA.JP, tanggal 25 September 2024, dahulu sebagai **Turut Tergugat III** sekarang **Turut Terbanding III**;

**DEWAN SYARIAH NASIONAL-MAJELIS ULAMA INDONESIA**, beralamat di Jalan Dempo, Nomor 19, RT002, RW007, Kelurahan Pegangsaan, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, dahulu sebagai **Turut Tergugat IV** sekarang **Turut Terbanding IV**;

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG / BADAN PERTANAHAN NASIONAL, CQ KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT**, beralamat di Komplek Permata Buana, Jalan Kembangan Raya, RT001, RW003, Kelurahan Kembangan Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan perintah tugas kepada Pandu Adi Purnomo, S.H., dan kawan-kawan, pegawai Kantor pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 1616/ST-31.73.MP.02.02/IX/2024 tanggal 3 September 2024, Surat Perintah Tugas Nomor 1617/ST-31.73.MP.02.02/IX/2024, tanggal 3 September 2024 telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 528/SK/9/2024/PA.JP, tanggal 25 September 2024, dahulu sebagai **Turut Tergugat V** sekarang **Turut Terbanding V**;

Pengadilan Tinggi Agama tersebut;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara dan semua surat yang berhubungan dengan perkara ini;

### **DUDUK PERKARA**

Memperhatikan semua uraian yang termuat dalam putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 1087/Pdt.G/2024/PA.JP, tanggal 22 Januari 2025 Masehi bertepatan dengan tanggal 22 Rajab 1446 *Hijriyah* yang amarnya sebagai berikut:

### **MENGADILI**

#### **Dalam Konvensi**

#### **Dalam Provisi**

- Menyatakan tuntutan provisi para Penggugat konvensi tidak dapat diterima;

#### **Dalam Eksepsi**

- Menolak eksepsi dari Tergugat I konvensi;
- Menolak eksepsi turut Tergugat III;

#### **Dalam Pokok Perkara**

- Menolak gugatan para Penggugat konvensi untuk seluruhnya;

#### **Dalam Rekonvensi**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat Akta Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Nomor 30 tertanggal 27 April 2018, yang dibuat dihadapan Ade Suryatini, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta *jo* Perubahan Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Rumah Syariah IB Nomor 001/PrbMMQ/MORTGAGE/IV/2019 tertanggal 11 April 2019;
3. Menyatakan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan cidera janji (*wanprestasi*) atas Akta Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Nomor 30 tertanggal 27 April 2018, yang dibuat dihadapan Ade Suryatini, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta *jo*. Perubahan Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Rumah Syariah IB Nomor 001/PrbMMQ/MORTGAGE/IV/2019, tertanggal 11 April 2019;
4. Menyatakan sah dan mengikat pengalihan piutang Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi kepada Dion Setiawan sebagaimana Akta

Perjanjian Jual Beli dan Pengalihan Piutang Nomor 12 tanggal 03 September 2021, yang dibuat dihadapan Bayu Rushadian Utama, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Tangerang;

5. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi tunduk dan patuh terhadap Akta Perjanjian Jual Beli dan Pengalihan Piutang Nomor 12 tanggal 03 September 2021, yang dibuat dihadapan Bayu Rushadian Utama, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Tangerang;

#### **Dalam Konvensi dan Rekonvensi**

- Membebankan biaya perkara kepada para Penggugat konvensi/para Tergugat rekonvensi sejumlah Rp3.869.000,00 (tiga juta delapan ratus enam puluh sembilan ribu rupiah);

Bahwa, terhadap putusan tersebut, Penggugat I, dan Penggugat II untuk selanjutnya disebut Pembanding I, dan Pembanding II mengajukan permohonan banding sebagaimana tercantum dalam akta permohonan Banding secara elektronik Nomor 1087/Pdt.G/2024/PA.JP, tanggal 5 Februari 2025;

Bahwa, permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat I untuk selanjutnya sebagai Terbanding I dan Tergugat II untuk selanjutnya sebagai Terbanding II, masing-masing tanggal 7 Februari 2025;

Bahwa Pembanding telah mengajukan memori banding pada tanggal 7 Februari 2025 yang pada pokoknya memohon agar:

#### **Dalam Provisi**

Meletakkan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan rumah permanen yang dikenal dan terletak di Green Ville, Blok BL, Kav.18, RT012, RW014, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, berdasarkan sertifikat hak milik (SHM) Nomor 5322/Duri Kepa, seluas 220 M2 (dua ratus dua puluh meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 16 Juli 1999, Nomor 56/1999, yang diterbitkan pada tanggal 28 Juli 1999, dengan nomor identitas bidang tanah (NIB) 09.03.05.02.02219, yang semula atas nama Lina Bunawan (Penggugat I) menjadi atas nama Yvonne Wangdra (Tergugat III);

#### **Dalam Eksepsi**

Menolak eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat Ili untuk seluruhnya;

### **Dalam Pokok Perkara**

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa para Penggugat adalah Penggugat yang baik dan benar;
3. Menyatakan Tergugat II yang melakukan jual beli dan pengalihan piutang (*cessie*) nomor 12 tertanggal 3 September 2021 dengan Tergugat I terbukti melakukan praktek riba dan/atau gharar dan/atau maisir;
4. Menyatakan Tergugat II yang melakukan jual beli dan pengalihan piutang (*cessie*) nomor 12 tertanggal 3 September 2021 dengan Tergugat I terbukti melanggar prinsip keadilan dan/atau kemitraan dalam prinsip ekonomi syariah;
5. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan yang melanggar prinsip ekonomi syariah;
6. Menyatakan jual beli dan pengalihan piutang (*cessie*) nomor 12 tertanggal 3 September 2021 yang terjadi antara Tergugat I dan Tergugat II adalah batal dan tidak sah;
7. Menyatakan Pelaksanaan Lelang oleh Turut Tergugat III berdasarkan surat penetapan jadwal lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V (KPKNL Jakarta V), Nomor S-208/WKN.07/KNL.05/2022 atas objek tanah dengan SHM Nomor 5322/Duri Kepa tidak berkekuatan hukum (tidak sah);
8. Menyatakan peralihan nama yang dilakukan Turut Tergugat V atas objek tanah dengan SHM Nomor 5322/Duri Kepa kepada Tergugat III tidak berkekuatan hukum (tidak sah);
9. Menyatakan sah dan berharga sita yang diletakkan atas objek tanah dan bangunan rumah permanen yang dikenal dan terletak di Green Ville Blok BL, Kav.18, RT012, RW014, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 5322/Duri Kepa, seluas 220 M2 (dua ratus dua puluh merter persegi), sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 16 Juli 1999 Nomor 56/1999, yang diterbitkan pada tanggal 28 Juli 1999, dengan nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 09.03.05.02.02219;
10. Memerintahkan Tergugat I yang melakukan jual beli dan pengalihan piutang

(cessie) kepada Tergugat II untuk menyerahkan objek tanah dan bangunan rumah permanen yang dikenal dan terletak di Green Ville Blok BL, Kav. 18, RT012, RW014, Kelurahan Duri Kupa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 5322/Duri Kupa, seluas 220 M2 (dua ratus dua puluh meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 16 Juli 1999 Nomor 56/1999, yang diterbitkan pada tanggal 28 Juli 1999, dengan nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 09.03.05.02.02219 secara serta merta seperti keadaan semula kepada Penggugat I;

11. Menyatakan hutang yang harus dibayar Penggugat II kepada Tergugat I adalah sebesar Rp1.879.216.267,00 (satu milyar delapan ratus tujuh puluh sembilan juta dua ratus enam belas ribu dua ratus enam puluh tujuh rupiah);
12. Menghukum Penggugat II untuk membayar sisa hutang sebesar Rp1.879.216.267,00 (satu milyar delapan ratus tujuh puluh sembilan juta dua ratus enam belas ribu dua ratus enam puluh tujuh rupiah) kepada Tergugat I;
13. Menghukum para Tergugat dan para Turut Tergugat tunduk kepada putusan ini;

#### **Dalam Rekonvensi**

Menolak gugatan rekonvensi Penggugat rekonvensi untuk seluruhnya;

#### **Dalam Konvensi dan Rekonvensi**

Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Subsida

*Ex aequo et bono*, apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang adil berdasarkan hukum;

Bahwa memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I, Terbanding II, dan Terbanding III serta Turut Terbanding I, II, III, IV, dan V masing-masing pada tanggal 12 Februari 2025 dan Terbanding I telah memberikan jawaban/kontra memori banding sebagaimana tanda terima kontra memori banding tanggal 20 Februari 2025, adapun isi kontra memori banding Terbanding I yang pada pokoknya memohon sebagai berikut:

#### **Dalam Pokok Perkara**

1. Menolak permohonan banding dari pada para Pembanding untuk seluruhnya;

2. menguatkan putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 1087/Pdt.G/2024/PA.JP, tanggal 22 Januari 2025;
3. Menghukum para Pemanding untuk membayar biaya-biaya perkara;

### **Dalam Rekonvensi**

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat akta akad pembiayaan musyarakah mutanaqisah Nomor 30, tertanggal 27 April 2018 yang dibuat dihadapan Ade Suryatini, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta *jo.* perubahan akad pembiayaan musyarakah mutanaqisah rumah syariah IB, Nomor 001/PrbMMQ/MORTGAGE/IV/2019, tertanggal 11 April 2019;
3. Menyatakan Tergugat II rekonvensi telah melakukan perbuatan cidera janji (*wanprestasi*) atas akta akad pembiayaan musyarakah mutanaqisah Nomor 30, tertanggal 27 April 2018 yang dibuat dihadapan Ade Suryatini, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta *jo.* perubahan akad pembiayaan musyarakah mutanaqisah rumah syariah IB, Nomor 001/PrbMMQ/MORTGAGE/IV/2019, tertanggal 11 April 2019;
4. Menyatakan sah dan mengikat pengalihan piutang Penggugat rekonvensi kepada Dion Setiawan sebagaimana akta perjanjian jual beli dan pengalihan piutang Nomor 12, tanggal 3 September 2021 yang dibuat dihadapan Bayu Rushadian Utama, S.H., M.Kn., notaris di kota Tangerang;
5. Menghukum Tergugat II rekonvensi tunduk dan patuh terhadap akta perjanjian jual beli dan pengalihan piutang Nomor 12, tanggal 3 September 2021 yang dibuat dihadapan Bayu Rushadian Utama, S.H., M.Kn., notaris di kota Tangerang;
6. Menghukum Tergugat II rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara ini; Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta berpendapat lain mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

dan Turut Terbanding III telah memberikan jawaban/kontra memori banding sebagaimana tanda terima kontra memori banding tanggal 20 Februari 2025, adapun isi kontra memori banding Turut Terbanding III yang pada pokoknya memohon sebagai berikut:

- a. Menolak permohonan banding dan memori banding dari para Pembanding (dahulu para Penggugat);
- b. menguatkan putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 1087/Pdt.G/2024/PA.JP, tanggal 22 Januari 2025;
- c. Menghukum para Pembanding (dahulu para Penggugat) untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

sedangkan Terbanding II dan Turut Terbanding tidak mengajukan kontra memori banding;

Bahwa Pembanding telah diberitahukan untuk melakukan *inzage pada* tanggal 21 Februari 2025, dan kepada Terbanding dan Turut Terbanding tanggal 21 Februari 2025, Pembanding I, Pembanding II, Terbanding I, Terbanding II, Terbanding III, turut Terbanding I, Turut Terbanding II, turut Terbanding III dan turut Terbanding IV tidak melakukan pemeriksaan berkas perkara (*inzage*);

Bahwa permohonan banding tersebut telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Agama Jakarta pada tanggal 6 Maret 2025 dengan Nomor 30/Pdt.G/2025/PTA.JK;

### **PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang bahwa, Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Agama Jakarta Pusat yang dimohonkan banding *a quo* proses persidangan dan putusan serta pengajuan banding telah dilakukan secara elektronik (*e-litigation*), dan sebagaimana Akta Permohonan Banding elektronik yang dibuat oleh Panitera Nomor 1087/Pdt.G/2024/PA.JP. Penggugat I, dan Penggugat II sebagai Pembanding melalui kuasanya mengajukan permohonan banding pada tanggal 5 Februari 2025 atas Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang di ucapkan secara elektronik pada tanggal 22 Januari 2025, yaitu dalam limit waktu 14 (empat belas) hari, maka sesuai ketentuan tata cara dan syarat-syarat sebagaimana diatur dalam pasal 7 ayat (1) dan (4) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura jo pasal 61 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 tentang Peradilan Agama jo ketentuan pasal 1 angka (12), pasal 4 dan pasal 14 ayat (2) PERMA Nomor 7 Tahun

2022 Tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan secara elektronik, permohonan banding pembanding harus dinyatakan secara formil memenuhi syarat untuk diterima dan diperiksa pada tingkat banding;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan mempelajari secara saksama berkas perkara yang dimohonkan banding, salinan resmi putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 1087/Pdt.G/2024/PA.JP, tanggal 22 Januari 2025 Masehi, bertepatan dengan tanggal 22 Rajab 1446 Hijriyah, memori banding para Pembanding, dan kontra memori banding Terbanding I dan Turut Terbanding III, maka selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding memberi pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama atas dasar pertimbangan di dalamnya maka sepanjang mengenai pertimbangan dalam provisi dan eksepsi sepenuhnya dapat disetujui karena telah mempertimbangkan alasan-alasan tuntutan dengan tepat dan benar serta telah didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana diatur dalam pasal 136, pasal 180 HIR *jo* pasal 285 Rv, maka pertimbangannya tersebut diambil alih menjadi pertimbangan dalam Tingkat Banding, namun terhadap putusan dalam konvensi dan rekonvensi tidak sependapat dan selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan sebagai berikut;

#### **Dalam Konvensi**

Menimbang, bahwa para Pembanding mengajukan gugatan sengketa ekonomi syariah telah mendalilkan bahwa antara Pembanding II dengan Terbanding I telah terkait dalam akad pembiayaan musyarakah mutanaqisah Nomor 30 tertanggal 27 April 2018, dengan porsi kontribusi pembiayaan yaitu Terbanding I (bank Maybank Indonesia) sebesar 39,31% (tiga sembilan koma tiga puluh satu persen) dan Pembanding II (nasabah) sebesar 60,69% (enam puluh koma enam puluh sembilan persen), kemudian akad pembiayaan tersebut dilakukan *top-up* pada tanggal 11 April 2019 dengan objek syirkah sekaligus sebagai jaminan adalah berupa SHM Nomor 5322/Duri Kepa, atas nama Pembanding I dan telah diikat dengan tanggungan;

Menimbang, bahwa dalam perjalanannya ternyata kondisi ekonomi dan usaha Pemanding II mengalami keterpurukan dan ditambah dengan kejadian pandemi covid-19 sehingga sejak bulan September 2019, Pemanding II telah tidak melakukan dan berhenti membayar kepada Terbanding I, selanjutnya Pemanding II mengajukan restrukturisasi kepada Terbanding I berdasarkan program relaksasi pembiayaan oleh pemerintah tetapi Terbanding I tidak memberikan solusi yang dapat ditanggung oleh Pemanding II, bahkan Terbanding I telah dengan sengaja dan itikad tidak baik melakukan jual beli dan pengalihan piutang (*cessie*) kepada Terbanding II tanggal 3 September 2021;

Menimbang, bahwa atas perbuatan Terbanding I dan Terbanding II tersebut kemudian para Pemanding mengajukan gugatan dan telah dibuat dalam bentuk kumulasi gugatan, baik kumulasi subjektif maupun kumulasi objektif, *in casu* tampak dari uraian petitum gugatan para Pemanding yang dapat dipahami sebagai kumulasi objektif yaitu:

- petitum pada angka 3, 4, dan 5 adalah merupakan bentuk petitum yang berkaitan dengan Perbuatan Melawan Hukum;
- petitum pada angka 11 dan 12 adalah merupakan bentuk petitum yang berkaitan dengan wanprestasi;
- petitum pada angka 2, 7 dan 10 adalah merupakan bentuk petitum yang berkaitan dengan perlawanan eksekusi;
- dan petitum pada angka 8 adalah merupakan bentuk keberatan atas dilakukannya balik nama SHM Nomor 5322/Duri Kepa, sehingga tidak tepat dan tidak lengkap pemeriksaan perkara hanya mempertimbangkan 1 (satu) fakta yaitu fakta yang berkaitan dengan perbuatan melawan hukum (PMH) tanpa memeriksa fakta-fakta lainnya sebagaimana yang dilakukan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama (vide putusan halaman 108,109,143, dan 144);

Menimbang, bahwa atas kumulasi objektif tersebut ternyata para Pemanding menguraikan dalil-dalilnya dalam *fundamental petendi* (posita) gugatan, tidak memisahkan alasan-alasan yang mendasari setiap tuntutan/petitim tetapi hanya menyatakan bahwa perbuatan Terbanding I melakukan jual beli dan pengalihan hutang (*cessie*) kepada Terbanding II menyebabkan Terbanding II leluasa melakukan perbuatan yang tidak sesuai dengan prinsip syariah yaitu perbuatan riba, gharar,

maisir sehingga menzalimi dan merugikan para Pembanding, dengan demikian gugatan para Pembanding *a quo* tampak tidak jelas dan tidak saling mendukung antara posita dengan petitum, oleh karena itu syarat formil gugatan telah tidak terpenuhi;

Menimbang, bahwa selain dari ketidakjelasan gugatan para Pembanding *a quo* ternyata Terbanding II selaku da'in yang baru (pemegang hak tagih) pada tanggal 8 Maret 2022 telah melakukan eksekusi penjualan lelang atas barang jaminan dan objek lelang berupa bidang tanah dan bangunan dengan SHM Nomor 5322/Duri Kepa, telah dilakukan balik nama kepada pemenang (Terbanding III), dengan demikian upaya hukum yang dapat dilakukan para Pembanding untuk mempertahankan hak atas objek jaminan, tidak lagi relevan dengan mengajukan gugatan dalam bentuk perlawanan dan/atau *wanprestasi* tetapi harus diajukan dalam bentuk gugatan baru berdasarkan adanya alas hak yang sah, oleh karena itu gugatan para Pembanding *a quo* harus dinyatakan tidak jelas dan karenanya harus dinyatakan dapat diterima;

### **Dalam Rekonvensi**

Menimbang, bahwa atas gugatan para Pembanding *a quo* Terbanding I dalam jawabannya selain mengajukan bantahan juga mengajukan gugatan balik (rekonvensi), dengan tuntutan selengkapnya telah diuraikan dalam surat jawaban, dan atas gugatan rekonvensi Terbanding I tersebut, oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama menyatakan mengabulkan seluruhnya menurut Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Terbanding I dalam petitum rekonvensi angka 4 dan 5 menuntut agar akta perjanjian jual beli dan pengalihan piutang Nomor 12 tanggal 3 September 2021 dinyatakan sah dan mengikat serta menghukum para Pembanding untuk tunduk dan patuh terhadap jual beli dan pengalihan piutang (*cessie*) tersebut, tetapi sebagaimana fakta yang terungkap dipersidangan (vide putusan halaman 36 dan 37) Terbanding I setelah melakukan jual beli dan pengalihan piutang kepada Terbanding II tanggal 3 September 2021 ternyata kemudian pada tanggal 7 September 2021 Terbanding I melakukan penghapusan (*roya*) Hak Tanggungan atas barang jaminan milik para Pembanding, dengan demikian hak-hak Terbanding I yang

timbul dari perjanjian pembiayaan Musyarakah Mutanqisah dengan para Pembanding cq. Pembanding II tidak seluruhnya beralih kepada Terbanding II dan tidak ada penjelasan lebih lanjut terkait barang jaminan tersebut setelah dihapus hak tanggungannya termasuk status yang melekat sebagai peringkat pertama, oleh karena itu petitum reconvensi yang diajukan Terbanding I *a quo* harus dinyatakan tidak jelas dan telah tidak didukung dengan posita gugatan;

Menimbang, bahwa terlepas dari pertimbangan tersebut, oleh karena gugatan para pembanding dalam konvensi telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka gugatan dalam reconvensi yang diajukan oleh Terbanding I telah tidak ada sandaran hukumnya sehingga tidak lagi relevan untuk diperiksa dan karenanya harus pula dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan tersebut, oleh karena Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat gugatan para para Pembanding harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvanklijke verklaard*) sehingga berbeda dengan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dimohonkan banding *a quo* maka putusan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 1087/Pdt.G/2024 /PA.JP, tanggal 22 Januari 2025 Masehi, bertepatan dengan tanggal 22 Rajab 1446 *Hijriyah*, tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan dengan mengadili sendiri sehingga amar putusan dalam perkara *a quo* adalah sebagaimana putusan dalam tingkat banding ini;

### **Dalam Konvensi Dan Reconvensi**

Menimbang, bahwa perkara ini adalah sengketa ekonomi syariah dan para pembanding adalah pihak yang kalah, maka berdasarkan Pasal 181 ayat (1) HIR para pembanding secara tanggung renteng dihukum untuk membayar biaya perkara pada tingkat pertama dan tingkat banding sejumlah sebagaimana yang tertera dalam amar putusan dibawah;

Memperhatikan segala ketentuan peraturan perundang-undangan dan hukum Islam yang berkaitan;

### **MENGADILI**

I. Menyatakan permohonan banding para Pembanding dapat diterima;

II. Membatalkan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 1087/Pdt.G/2024/PA.JP, tanggal 22 Januari 2025 Masehi, bertepatan dengan tanggal 22 Rajab 1446 Hijriyah,

**Dengan Mengadili Sendiri**

**Dalam Konvensi**

**Dalam Eksepsi**

Menolak eksepsi Tergugat I, dan Turut Tergugat III;

**Dalam Provisi**

Menolak gugatan provisi para Penggugat;

**Dalam Pokok Perkara**

- Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvanklijke verklaard*);

**Dalam Rekonvensi**

- Menyatakan gugatan rekonvensi Tergugat I tidak dapat diterima (*niet ontvanklijke verklaard*);

**Dalam Konvensi Dan Rekonvensi**

- Menghukum para Penggugat secara tanggung renteng membayar biaya perkara pada tingkat pertama sejumlah Rp3.869.000,00 (tiga juta delapan ratus enam puluh sembilan ribu rupiah);

III. Menghukum para Pembanding secara tanggung renteng membayar biaya perkara dalam tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta pada hari Kamis tanggal 20 Maret 2025 Masehi bertepatan dengan tanggal 20 Ramadhan 1446 Hijriah, oleh kami **Drs. H. Mahmud, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Drs. H. Mahmud HD, M.H.**, dan **Dr. H. Fauzan, S.H., M.M., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Agama Jakarta Nomor 30/Pdt.G/2025/PTA.JK, tanggal 6 Maret 2025 dan pada hari itu juga putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum secara oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh **Milhan**

**Affani Istiqlal, S.H., M.H.**, sebagai Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para  
Pembanding, para Terbanding dan para Turut Terbanding;

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

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

**Drs. H. Mahmud, S.H., M.H.**

Hakim Anggota,

Ttd

**Dr. H. Fauzan, S.H., M.M., M.H.**

Panitera Pengganti,

Ttd

**Milhan Affani Istiqlal, S.H., M.H.**

Rincian biaya :

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

