

PUTUSAN

Nomor 168/Pdt.G/2022/PTA.JK



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN TINGGI AGAMA DKI JAKARTA

Dalam tingkat banding telah memeriksa, mengadili dan memutus, dengan hakim majelis, perkara **ekonomi syariah**, yang diajukan oleh:

1. **Ny. Soegiati Joso**, NIK 3173054205520006, dalam hal ini bertindak dalam kedudukan selaku Komisaris Utama PT Rotation, berkantor di Perumahan Kebun Jeruk Baru, Blok A1/8, Jalan Kebun Jeruk Baru, RT007, RW008, Kelurahan Kebun Jeruk Baru, Kecamatan Kebun Jeruk. Kota Jakarta Barat, semula sebagai **Penggugat I** sekarang **Pembanding I**;
2. **Christoper Coenraad**, NIK 3173052812740011, dalam hal ini bertindak dalam kedudukan selaku Direktur PT Rotation, berkantor di Perumahan Kebun Jeruk Baru, Blok A1/8, Jalan Kebun Jeruk Baru, RT007, RW008, Kelurahan Kebun Jeruk Baru, Kecamatan Kebun Jeruk. Kota Jakarta Barat, semula sebagai **Penggugat II** sekarang **Pembanding II**;
3. **Fransisca Coenraad**, NIK 3173054804790012, dalam hal ini bertindak dalam kedudukan selaku Komisaris PT Rotation, berkantor di Perumahan Kebun Jeruk Baru, Blok A1/8, Jalan Kebun Jeruk Baru, RT007, RW008, Kelurahan Kebun Jeruk Baru, Kecamatan Kebun Jeruk. Kota Jakarta Barat, semula sebagai **Penggugat III** sekarang **Pembanding III**;

Dalam hal ini Pembanding I, Pembanding II dan Pembanding III memberi kuasa kepada **Sri Esti Murti, S.H., M.H., Uzuhan Fajarudin M, S.H., M.H., Hazirun Tumanggor, S.H., M.H., dan Mutiara Sihite, S.H.**, para Advokat dari Kantor Advokat "**Titiek, Esti & Rekan**", berkedudukan dan berkantor di STC Senayan, Lantai.2, Nomor 1014, Jalan Asia Afrika, Pintu IX, Gelora Senayan, Jakarta

10270. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Juli 2022, yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Pusat, dengan Nomor Register Surat Kuasa 396/SK/7/2022/PA.JP, tanggal 25 Juli 2022, Selanjutnya disebut **Para Pemanding**:

Melawan

- 1. Hendro**, NIK 1905010311820003, pekerjaan wiraswasta, tempat kediaman di Jalan Yos Sudarso, RT003, RW005, Kelurahan Tanjung, Kecamatan Muntok, Kabupaten Bangka Barat, Kepulauan Bangka Belitung, dalam hal ini diwakili kuasa hukumnya **Kelen Mahamanas Tali, S.H., M.H., Steya Prawira, S.H., M.H., Mandiro Wibowo, S.H., dan Boy Rizki, S.H.**, Advokat/Pengacara pada Kantor Hukum **Drs Henson, S.H.**, yang beralamat di Jalan Taman Jatibaru Barat Nomor 20, Jakarta Pusat. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Agustus 2022, yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Pusat, dengan Nomor Register Surat Kuasa 437/SK/8/2022/PA.JP, tanggal 15 Agustus 2022, semula sebagai **Tergugat I** sekarang **Terbanding I**;
- 2. PT Bank Syariah Indonesia, Tbk Kantor Cabang Bendungan Hilir**, (dahulu bernama PT Bank BNI Syariah), beralamat di Jalan Bendungan Hilir Raya Nomor 84 A-B, Kota Jakarta Pusat 10210, dalam hal ini diwakili oleh Sdr. **Deden Durachman** selaku **RCEO Region Office IV Jakarta 1**, memberikan kuasa kepada **Muhamad Nayryen, Ita Andriany, Meidana Pascadinianti, Teguh Sutadi, Agung Al Asyary, Muhammad Pangestu, Yogi Prasetya,** dan **Rahmat Adji Fahreza**, yang berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Selatan, di Gedung The Tower, Jalan Gatot Subroto, Nomor 27, Kelurahan Karet Semanggi, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan 12930. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 02/013-KUA/RO/III, tanggal 23 Februari 2022, yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Pusat, dengan Nomor Register

Surat Kuasa 180/SK/3/2022/PA.JP, tanggal 17 Maret 2022, semula sebagai **Tergugat II** sekarang **Terbanding II**;

3. Pejabat Lelang Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang, Jakarta V, beralamat di Jalan Prajurit KKO Usman dan Harun Nomor 10, Kelurahan Senen, Kecamatan Senen, Kota Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili kuasa hukumnya **Dedi Dewanta Brahmana, Adriana Viveryanti, Yunita Apriani, Rinto Arizandi Saputro, Fiqi Adrianti, Havivi Natapura** dan **Abdi Dharma Putra**, dari Kementrian Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta V, Jalan Prajurit KKO Usman dan Harun Nomor 10, Kelurahan Senen, Kecamatan Senen, Kota Jakarta Pusat. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-82/MK.6/KN.8/2022, tanggal 21 Februari 2022, yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Pusat, dengan Nomor Register Surat Kuasa 177/SK/3/2022/PA.JP, tanggal 17 Maret 2022, semula sebagai **Tergugat III** sekarang **Terbanding III**:

Pengadilan Tinggi Agama tersebut;

Telah mempelajari berkas perkara yang dimohonkan banding;

DUDUK PERKARA

Memperhatikan semua uraian yang termuat dalam putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 281/Pdt.G/2022/PA.JP, tanggal 7 Juli 2022 Masehi, bertepatan dengan tanggal 7 *Dzulhijjah* 1443 Hijriah, dengan mengutip amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

Menyatakan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.140.000,00 (satu juta seratus empat puluh ribu rupiah);

Bahwa pada sidang pengucapan putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat tersebut, dihadiri oleh Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara elektronik;

Bahwa terhadap putusan tersebut, para Penggugat untuk selanjutnya disebut para Pembanding, telah mengajukan permohonan banding pada hari Senin, tanggal 25 Juli 2022, sebagaimana tercantum dalam Akta Permohonan Banding Nomor 281/Pdt.G/2022/PA.JP, tanggal 7 Juli 2022 Masehi, yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Pusat;

Bahwa permohonan banding para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat I selanjutnya disebut Terbanding I melalui Pengadilan Agama Mentok, tanggal 2 Agustus 2022, kepada Tergugat II dan Terbanding III masing-masing tanggal 29 Juli 2022;

Bahwa selanjutnya para Pembanding telah mengajukan Memori Banding sebagaimana tanda terima Memori Banding Nomor 281/Pdt.G/2022/PA.JP, tanggal 12 Agustus 2022, yang isi pokoknya sebagai berikut;

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum kesepakatan Akad Plafond Pembiayaan Nomor 002/MSY813/PLAFOND/II/15 tertanggal 4 Februari 2015 antara Penggugat dan Tergugat II;
4. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum pembayaran cicilan yang sudah dilakukan Penggugat sesuai dengan Akad Plafond Pembiayaan Nomor 002/MSY813/PLAFOND/II/15 tertanggal 4 Februari 2015 antara Penggugat dan Tergugat II;
5. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 662/29/2021 tertanggal 8 Desember 2021 telah terjadi pelelangan atas sebidang tanah dan bangunan 2 lantai yang berdiri

di atasnya yang terletak di Komplek Kebon Jeruk Baru, Blok A1, Persil Nomor 8, Kelurahan. Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 3675, tanggal 6 November 1985 dan Surat Ukur Nomor 99/883/1984, tanggal 20 Februari 1984, atas nama Nyonya Soegiati Joso serta Izin Mendirikan Bangunan Nomor 6696/IMB/1983 bertempat di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, Jakarta V (KPKNL), beralamat di Jalan Prajurit KKO Usman dan Harun Nomor 10, Jakarta Pusat, dimana pemenang lelang ialah Hendro selaku Tergugat I atas permohonan dari Tergugat II dan dilaksanakan oleh Tergugat III dinyatakan Batal Demi Hukum;

6. Menunda untuk melakukan eksekusi, membalik nama dan/atau mengalihkan tanpa hak serta guna menghindari kerugian yang menimpa Penggugat yakni sebidang tanah dan bangunan 2 lantai yang berdiri di atasnya yang terletak di Komplek Kebon Jeruk Baru, Blok A1, Persil Nomor 8, Kelurahan. Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 3675, tanggal 6 November 1985 dan Surat Ukur Nomor 99/883/1984, tanggal 20 Februari 1984, atas nama Nyonya Soegiati Joso serta Izin Mendirikan Bangunan Nomor 6696/IMB/1983;
7. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan atas objek lelang, yakni: Sebidang tanah dan bangunan 2 lantai yang berdiri di atasnya yang terletak di Komplek Kebon Jeruk Baru, Blok A1, Persil Nomor 8, Kelurahan. Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 3675, tanggal 6 November 1985 dan Surat Ukur Nomor 99/883/1984, tanggal 20 Februari 1984, atas nama Nyonya Soegiati Joso serta Izin Mendirikan Bangunan Nomor 6696/IMB/1983;
8. Menghukum Tergugat II untuk membayar kerugian dari Penggugat, yakni:
 - a. Kerugian Materill dari Penggugat adalah Penggugat telah kehilangan harta benda berupa sebidang tanah dan bangunan 2 lantai yang berdiri di atasnya yang terletak di Komplek Kebon Jeruk Baru, Blok A1, Persil Nomor 8, Kelurahan. Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 3675, tanggal 6 November 1985 dan Surat Ukur Nomor 99/883/1984, tanggal 20 Februari 1984, atas nama Nyonya Soegiati

Joso serta Izin Mendirikan Bangunan Nomor 6696/IMB/1983 atas adanya lelang yang dimaksud, yakni harga rumah tersebut senilai 8.000.000.000 (delapan milyar rupiah);

b. Kerugian Immateriil Penggugat yang sebenarnya tidak bisa dinilai dan dipatokkan, Penggugat mengalami kerugian immateriil sebesar Rp 1.500.000.000 (satu milyar lima ratus juta rupiah);

9. Menghukum Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000 (satu juta rupiah) perhari, terhitung sejak putusan ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

10. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan secara serta merta meskipun Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan upaya hukum perlawanan, bantahan maupun kasasi;

11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Para Pembanding mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa Memori Banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I melalui Pengadilan Agama Mentok, dengan surat pengantar Nomor W9-A1/3913/HK.05/8/2022, tanggal 12 Agustus 2022, kepada Terbanding II dan Terbanding III masing-masing tanggal 16 Agustus 2022;

Bahwa Terbanding I mengajukan Kontra Memori Banding sebagaimana tanda terima Kontra Memori Banding Nomor 281/Pdt.G/2022/PA.JP, tanggal 19 Agustus 2022, yang isi pokoknya sebagai berikut;

Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi Tergugat I seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak permohonan Banding dari Pembanding;

2. menguatkan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 281/Pdt.G/2022/PA.JP tanggal 7 Juli 2022;

3. Biaya menurut hukum

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, Terbanding I/Tergugat I mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Bahwa Kontra Memori Banding Terbanding I tersebut telah diberitahukan kepada para Pembanding tanggal 22 Agustus 2022, kepada Terbanding II tanggal 22 Agustus 2022 dan kepada Terbanding III tanggal 19 Agustus 2022;

Bahwa Terbanding II mengajukan Kontra Memori Banding, sebagaimana tanda terima Kontra Memori Banding Nomor 281/Pdt.G/2022/PA.JP., tanggal 25 Agustus 2022, yang isi pokoknya sebagai berikut;

1. Menolak Permohonan Banding dari Pembanding untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 281/Pdt.G/2022/PA.JP, tanggal 7 Juli 2022;
3. Menghukum Pembanding untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon dijatuhkan putusan dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa Kontra Memori Banding Terbanding II tersebut telah diberitahukan kepada para Pembanding tanggal 29 Agustus 2022, kepada Terbanding I tanggal 31 Agustus 2022 dan kepada Terbanding III tanggal 29 Agustus 2022;

Bahwa Terbanding III mengajukan Kontra Memori Banding, sebagaimana tanda terima Kontra Memori Banding Nomor 281/Pdt.G/2022/PA.JP, tanggal 26 Agustus 2022, yang isi pokoknya sebagai berikut;

- Menolak permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding;
- menguatkan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat dalam perkara Nomor 281/Pdt.G/2022/PA.JP tanggal 07 Juli 2022;
- Menolak gugatan Pembanding untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima;

- Membebaskan biaya perkara kepada Pembanding pada semua tingkat pengadilan

Bahwa Kontra Memori Banding Terbanding III tersebut telah diberitahukan kepada para Pembanding tanggal 29 Agustus 2022, kepada Terbanding I melalui Pengadilan Agama Mentok, tanggal 31 Agustus 2022, dan kepada Terbanding II tanggal 29 Agustus 2022;

Bahwa para Pembanding telah diberitahu untuk melakukan *inzage* sebagaimana Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding tanggal 29 Juli 2022, dan para Pembanding diwakili kuasa hukumnya datang untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*), sebagaimana Surat Keterangan Pembanding Memeriksa Berkas Perkara Banding (*inzage*) yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Pusat, Nomor 281/Pdt.G/2022/PA.JP, tanggal 12 Agustus 2022;

Bahwa Terbanding I telah diberitahu untuk melakukan *inzage* sebagaimana Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding melalui Pengadilan Agama Mentok, tanggal 2 Agustus 2022, dan Terbanding I diwakili kuasa hukumnya datang untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) sebagaimana Surat Keterangan Terbanding Memeriksa Berkas Perkara Banding (*inzage*) yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Pusat, Nomor 281/Pdt.G/2022/PA.JP, tanggal 15 Agustus 2022;

Bahwa Terbanding II telah diberitahu untuk melakukan *inzage* sebagaimana Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding, tanggal 29 Juli 2022, akan tetapi Terbanding II tidak datang untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) sebagaimana Surat Keterangan Terbanding II Tidak Memeriksa Berkas Perkara Banding (*inzage*) yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Pusat, Nomor 281/Pdt.G/2022/PA.JP, tanggal 23 Agustus 2022;

Bahwa Terbanding III telah diberitahu untuk melakukan *inzage* sebagaimana Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding, tanggal 29 Juli 2022, akan tetapi Terbanding III tidak datang untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) sebagaimana Surat Keterangan Terbanding III Tidak Memeriksa Berkas Perkara Banding (*inzage*) yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Pusat, Nomor 281/Pdt.G/2022/PA.JP, tanggal 23 Agustus 2022;

Bahwa permohonan banding tersebut telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta Nomor 168/Pdt.G/2022/PTA.JK., tanggal 16 September 2022 dan pendaftaran perkara banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa para Pembanding dan Terbanding I, II dan Terbanding III dengan surat pengantar Nomor W9-A/3402/HK.05/9/2022, tanggal 16 September 2022;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Putusan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 281/Pdt.G/2022/PA.JP, dijatuhkan pada tanggal 7 Juli 2022 Masehi bertepatan dengan tanggal 7 *Dzulhijjah* 1443 Hijriah dalam sidang terbuka untuk umum yang dihadiri oleh Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara elektronik;

Menimbang, bahwa atas putusan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat tersebut, Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat III telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 25 Juli 2022, dan permohonan banding tersebut telah diajukan masih dalam tenggat waktu banding 14 (empat belas) hari kerja. Oleh karena itu berdasarkan Ketentuan Umum huruf C.2 angka (1) Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 271/KMA/SK/XII/201 tentang Petunjuk Teknis Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Tingkat Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali Secara Elektronik, maka permohonan banding para Pembanding secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari berkas perkara, yang terdiri dari Salinan Putusan, Berita Acara Sidang dan bukti-bukti terkait dalam perkara *a quo*, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta berpendapat bahwa Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat telah berusaha mendamaikan para Pembanding dengan para Terbanding, baik dalam persidangan maupun melalui mediasi dengan mediator Dr. Drs. Afdal Zikri, S.H., M.H., namun tidak berhasil, sesuai laporan dari mediator tersebut tanggal 31 Maret 2022. Dengan demikian pemeriksaan perkara *a quo* telah memenuhi ketentuan Pasal 130 HIR. dan Pasal 4 dan 7 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan;

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa eksepsi absolut yang diajukan oleh Terbanding I, telah dijawab oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat dalam Putusan Sela

Hlm. 9 dari 19 hlm. Putusan Nomor 168/Pdt.G/2022/PTA.JK

Nomor 281/Pdt.G/2022/PA.JP, pada hari Senin, tanggal 30 Mei 2022 Masehi bertepatan dengan tanggal 29 *Syawal* 1443 Hijriah, yang menyatakan bahwa perkara *a quo* adalah merupakan kewenangan absolut Pengadilan Agama Jakarta Pusat;

Tergugat I mengajukan

- Eksepsi *Prosesual*, yang diajukan oleh Terbanding I, karena surat kuasa tanggal 28 Januari 2022, dibuat oleh orang yang tidak berwenang karena Pembanding I, Pembanding II dan Pembanding III saat menandatangani surat kuasa sudah tidak menjabat sebagai Direktur dan Komisaris PT Rotation;
- Eksepsi gugatan *Obscur Libel*, karena kedudukan para Pembanding tidak jelas, apakah sebagai PT Rotation ataukah sebagai diri pribadi terutama Ny. Soegiati Joso sebagai pemilik objek yang dijadikan agunan;

Tergugat II mengajukan

- Eksepsi kompetensi relatif;
- Eksepsi *Legal Standing*, patut dipertanyakan, karena advokat Sri Esti dan kawan-kawan mewakili para Pembanding yang *nota bene* sebagai organ PT Rotation bukan sebagai pribadi untuk mengajukan gugatan, padahal yang berhak mewakili perseroan adalah direksi (organ PT Rotation), sehingga menurutnya gugatan cacat formil;

Tergugat III adalah pejabat lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL);

- Eksepsi mohon dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, karena sebagai pejabat lelang tidak boleh menolak jika ada permohonan lelang;
- Eksepsi kurang pihak, karena Otoritas Jasa Keuangan sebagai badan hukum tidak disertakan sebagai pihak, seharusnya disertakan sebagai pihak;

Menimbang, bahwa dalam hal eksepsi Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat telah melakukan pertimbangan dengan cermat dan rinci, dari halaman 82 sampai dengan halaman 86. Dari eksepsi-eksepsi tersebut adalah bermuara pada terjadinya Akad Plafond Pembiayaan Nomor 002/MSY813/Plafond/II/15 tanggal 4 Februari 2015 yang lakukan PT Rotation (Pembanding I, Pembanding II dan Pembanding III sebagai Organ/Direksi PT Rotation) dengan pihak Terbanding II

Hlm. 10 dari 19 hlm. Putusan Nomor 168/Pdt.G/2022/PTA.JK

PT Bank BNI Syari'ah Indonesia setelah *merger* berubah nama, menjadi Bank Syariah Indonesia Tbk, Kantor Cabang Bendungan Hilir (bukti P15 dan bukti TII-1). Eksepsi yang diajukan oleh Terbanding I, Terbanding II dan Terbanding III terhadap gugatan Pembanding I, Pembanding II, dan Pembanding III sebagai Organ/Direksi PT Rotation dalam perkara *a quo*. Pembanding I, Pembanding II, Pembanding III memiliki keterlibatan langsung dalam akad plafond pembiayaan tersebut. Oleh karena itu hal-hal yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat dalam halaman 82 hingga halaman 86, dapat disetujui dan diambil alih menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan *a quo*. Namun demikian dalam dictum putusan tentang eksepsi ini, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta tidak sependapat, dictum putusan yang menyatakan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat diterima (NO) adalah kurang tepat, karena untuk eksepsi dictum putusan hanya terdiri dari 2 (dua) pilihan menolak, atau mengabulkan. Oleh karena itu yang paling tepat menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta adalah "menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III. Oleh karena itu putusan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat dalam eksepsi harus diperbaiki;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa hal-hal yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat berdasarkan Pasal 49 ayat (1) jo Pasal 73 ayat (1) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989, telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006, perubahan ke dua Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 jo Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor 2 Tahun 2019, perkara ini adalah kewenangan Peradilan Agama;

Menimbang, bahwa hal yang melatarbelakangi terjadinya hubungan hukum antara para Pembanding sebagai Organ PT Rotation berbadan hukum dengan Terbanding II (PT Bank Syariah Indonesia, Tbk. Kantor Cabang Bendungan Hilir) (Dahulu bernama PT Bank BNI Syari'ah), yang salah satu kegiatannya adalah menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan/investasi dan menyalurkan pembiayaan salah satunya adalah kepada PT Rotation dengan Pembanding I sebagai Direktur Utama, Terbanding II sebagai Direktur dan Terbanding III sebagai Komisaris PT Rotation dengan menggunakan Akad Plafond Pembiayaan Nomor 002/MSY813

/PLAFOND/II/15, tanggal 4 Februari 2015 (Bukti TII 1), dengan bagi hasil dihitung dari laba kotor atas proyek yang dikerjakan, sejumlah Rp3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah) dengan jangka waktu plafond 12 (dua belas) bulan sejak akad ditandatangani;

Menimbang, bahwa untuk menjamin terlaksananya pengembalian pembayaran tepat waktu para Pembanding sebagai debitor telah menyerahkan jaminan kepada Terbanding II berupa sebidang tanah dan bangunan 2 (dua) lantai, yang berdiri di atasnya terletak di Komplek Kebon Jeruk Baru, Blok A1 Persil Nomor 8 Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, Sertifikat Hak Milik Nomor 3675, atas nama Nyonya Soegiati Joso tanggal 6 November 1985, Surat Ukur Nomor 99/883/1984 tanggal 20 Februari 1984. Terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 3675/Kebon Jeruk, telah dilakukan pengikatan jaminan sesuai prosedur ketentuan yang berlaku secara yuridis sempurna, sesuai dengan Akta Hak Tanggungan (APHT) Nomor 112/2015, tanggal 24 Maret 2015 (Bukti TII-5), di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Yenti Sutinawati, S.H., M.Kn., yang telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat, sebagai Sertifikat Hak Tanggungan Pertama (I) Nomor 02722/2015, tanggal 6 April 2015. (Bukti TII-5);

Menimbang, bahwa hal yang tidak disepakati oleh para Pembanding maupun Terbanding I, II dan Terbanding III adalah dalam hal telah terjadinya lelang akibat kesulitan pembayaran pihak para Pembanding atas pengembalian pembayaran yang telah dikeluarkan pihak Terbanding II, pelaksanaan lelang langsung tanpa melibatkan pengadilan terlebih dahulu, tanpa memberikan restrukturisasi kepada para Pembanding akibat terdampak *covid* dan dalam hal taksiran harga lelang;

Menimbang, sebelum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta mempertimbangkan lebih lanjut, Majelis Hakim perlu melakukan analisa alat bukti tertulis terlebih dahulu, dalam hal ini Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat telah menganalisa seluruh alat bukti tertulis, baik yang diajukan oleh para Pembanding maupun alat bukti yang diajukan oleh Terbanding I, II dan Terbanding III dari halaman 91 s.d. 97 secara rinci. Untuk itu dapat diambil alih menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan *a quo*;

Menimbang, bahwa para Pembanding mendalilkan bahwa perbuatan Terbanding I, II dan Terbanding III adalah Perbuatan Melawan Hukum. Menurut

Sudikno Mertokusumo (sengketa penyelesaian ekonomi syariah) perbuatan melawan hukum itu apabila terdapat:

- Pertentangan dengan undang-undang atau peraturan yang berlaku;
- Pertentangan dengan hak orang lain;
- Pertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;
- Pertentangan dengan kesusilaan;
- Pertentangan dengan keharusan dalam pergaulan masyarakat atau benda;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta, bahwa segala tindakan atau perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh Terbanding I, II dan Terbanding III tidak ada satupun kriteria tentang perbuatan melawan hukum tersebut di atas yang dilanggar oleh Terbanding I, II dan Terbanding III. Terbanding I, II dan Terbanding III hanya melakukan tindakan hukum yang seharusnya dilakukannya akibat kelalaian para Pembanding yang mengalami kesulitan dalam membayar sisa tagihan pada pihak Bank Syariah Indonesia (BSI) (Tergugat II). Terbanding II telah 3 kali memberikan restrukturisasi (bukti P6, P7, P8), dan satu kali memberikan kesempatan kepada para Pembanding dalam musyawarah, setelah peringatan (somasi) ketiga, bahwa para Pembanding telah memberikan kesanggupan akan membayar seluruh tagihan dalam waktu 2 (dua) bulan, tetapi para Pembanding tetap tidak bisa memenuhi sesuai yang diperjanjikan, tidak bisa melunasi seluruh tagihan. Oleh karena itu tindakan Terbanding I, II dan Terbanding III tidak dapat dinilai sebagai perbuatan melawan hukum.

Menimbang, bahwa para Pembanding mengalami kesulitan pembayaran, atas permohonan secara tertulis dari para Pembanding, Terbanding II telah melakukan restrukturisasi terhadap Akad Plafond Nomor 002/MSY813/ PLAFOND/II/15 tanggal 4 Februari 2015 melakukan 3 (tiga) kali perubahan/Adendum yaitu:

- Persetujuan Restrukturisasi Nomor BHR/07/988/R tanggal 29 Desember 2016. (bukti P6);
- Persetujuan Restrukturisasi Nomor BHR/07/719/R tanggal 27 September 2018.(bukti P7);
- Persetujuan Restrukturisasi Nomor BHR/07/94A/R tanggal 29 Januari 2021 (bukti P8);

Akan tetapi para Pembanding tetap mengalami kesulitan pembayaran hingga sampai tanggal 8 Agustus 2021, para Pembanding masih memiliki tunggakan sebesar Rp2.611.233.108,00 (dua milyar enam ratus sebelas juta dua ratus tiga puluh tiga seratus delapan rupiah);

Menimbang, bahwa terkait restrukturisasi yang dipermasalahkan oleh para Pembanding setelah Pembanding I terkena *covid*. Pihak Tergugat II dalam memberikan restrukturisasi kaitannya dengan *covid*, pihak Bank Syari'ah dan Unit Usaha Syari'ah dalam memberikan restrukturisasi sesuai peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK), harus memenuhi ketentuan/peraturan bank Indonesia Nomor 13/9/PBI/2011, tanggal 8 Februari 2011, tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/18/PBI/2008, yang menghendaki restrukturisasi hanya diberikan kepada nasabah pilihan yaitu nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran dan kepada nasabah yang memiliki prospek usaha dan dapat memenuhi kewajiban setelah dilakukan restrukturisasi;

Menimbang, para Pembanding telah 3 (tiga) kali mendapat surat peringatan (somasi) sebagai berikut;

- Peringatan I, Nomor 23/014-3/RC.CTMR, pada tanggal 9 Maret 2021.(bukti TII 7), tercatat tunggakan yang belum dibayarkan sebesar Rp2.611.218.108,00 (dua milyar enam ratus sebelas juta dua ratus delapan belas ribu seratus delapan rupiah);
- Peringatan II, Nomor 23/037-3/RC-CTMR, pada tanggal 19 Maret 2021. (Bukti TII 8), tercatat tunggakan yang belum dibayarkan sebesar Rp2.611.218.108,00 (dua milyar enam ratus sebelas juta dua ratus delapan ribu seratus delapan rupiah);
- Peringatan III, Nomor 23/237-3/RC.CTMR, pada tanggal 10 Juni 2021. (Bukti TII 9), tercatat tunggakan yang belum dibayar sebesar Rp2.611.233.108,00 (dua milyar enam ratus sebelas juta dua ratus tiga puluh tiga ribu seratus delapan rupiah).

Oleh karena itu dapat dilihat bahwa dalam waktu kurang lebih 3 (tiga) bulan, sisa tunggakan masih tetap utuh tak berkurang. Dikurangi pembayaran hasil musyawarah sebesar Rp662.000.000,00 (enam ratus enam puluh dua juta rupiah). Nilai terakhir saat lelang tunggakan yang belum dibayar sebesar Rp1.903.200.000,00 (satu milyar sembilan ratus tiga juta dua ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta, para Pembanding telah cedera janji/wanprestasi, sesuai kriteria wanprestasi dalam Hukum Acara Perdata terdapat 4 hal:

1. Tidak melakukan apa yang seharusnya disanggupi untuk dilakukan;
2. Melakukan yang dijanjikan namun tidak sebagaimana yang dijanjikan;
3. Melakukan apa yang tidak diperjanjikan namun terlambat pada waktu pelaksanaannya;
4. Melakukan sesuatu yang di dalam perjanjiannya tidak boleh dilakukan;

Dengan demikian para Pembanding tidak melakukan apa yang seharusnya disanggupi untuk dilakukan, harus dinyatakan terbukti telah melakukan wanprestasi sesuai Pasal 1238 KUHPerdata dan Pasal 36 huruf (a) Perma RI Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan menyatakan bahwa "*Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*";

Menimbang, bahwa untuk memenuhi ketentuan tersebut, Tergugat II telah mengajukan permohonan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), dan telah dilakukan lelang atas hak tanggungan dimaksud oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), akan tetapi tidak ada penawaran. Terbanding II pada tanggal 28 Oktober 2021 kembali mengajukan ulang permohonan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) atas hak tanggungan atas Akta Sertifikat Hak Tanggungan (Bukti TII-13) beserta bangunan yang berdiri di atasnya, karena tunggakan para Pembanding telah masuk dalam kategori macet, cidera janji (wanprestasi)

Menimbang, bahwa para Pembanding keberatan atas pelaksanaan lelang tersebut, karena Terbanding II melakukan lelang tidak melalui pengadilan terlebih dahulu. Dalam hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan bahwa *Sertifikat Hak*

Tanggungjawab sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Dengan demikian telah jelas bahwa lelang yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), (Terbanding III) atas permintaan Terbanding II telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu keberatan para Pembanding dalam hal ini harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa para Pembanding telah membuat surat pernyataan dengan tulisan tangan sendiri (bukti TII -11) yang pada intinya berisi sebagai berikut:

- Menyerahkan kepada Bank (Terbanding II) untuk menjual asset yang dijadikan agunan;
- Bersedia mengosongkan jaminan apabila Bank (Terbanding II) melakukan penjualan dalam rangka penyelamatan dan penyelesaian pembiayaan;
- Mengutamakan pembayaran kewajiban angsuran kepada BNI Syariah (Terbanding II);
- Menyelesaikan Pembayaran dari *owner* ke rekening PT Rotation di BNI Syariah;.

Menimbang, bahwa pelaksanaan lelang sebagaimana Risalah Lelang Nomor 662/29/2021, telah dilakukan pada tanggal 8 Desember 2021, sesuai ketentuan yang berlaku (bukti TIII 17) dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang;

- Pihak Terbanding II telah melakukan 3 (tiga) kali somasi kepada para Pembanding;
- Pihak Terbanding II telah menyampaikan keputusan pihak Terbanding II (bank) kepada para Pembanding, bahwa fasilitas pembiayaan yang diberikannya kepada para Pembanding sudah masuk dalam kategori macet, karena itu atas jaminan yang diberikan para Pembanding akan dilakukan lelang;
- Telah mencantumkan nilai limit dari penawaran lelang yaitu sebesar Rp3.120.000.000,00 (tiga milyar seratus dua puluh juta rupiah);
- Pelaksanaan lelang telah terlebih dahulu diumumkan melalui internet (*closed bidding*) sesuai bukti TII 16;
- Harga lelang asset jaminan Rp3.500.500.000,00 (tiga milyar lima ratus juta lima ratus ribu rupiah)

Menimbang, bahwa meskipun demikian para Pembanding mendalilkan bahwa akibat perbuatan Terbanding I, II dan Terbanding III, para Pembanding mengalami

kerugian materi, berupa kehilangan asset agunan para Pembanding yaitu tanah dan rumah 2 lantai di Perumahan Kebon Jeruk Baru, Sertifikat Hak Milik (SHM), atas nama Soegiati Joso, yang telah dilelang. Menurutnya harga lelang jauh di bawah harga pasar, sebagaimana bukti P2 berupa taksiran harga atas asset tanah dan rumah atas nama Pembanding I yang telah dilakukan lelang yang dikeluarkan oleh Kantor Jasa Penilaian Publik (*Profesional Appraesers Consultan*), sebesar Rp3.460.800.000,00 (tiga milyar empat ratus enam puluh juta delapan ratus ribu ruiah) untuk nilai likuidasi, dan Rp4.944.000.000,00 (empat milyar sembilan ratus empat puluh empat juta rupiah), untuk taksiran harga pasar. Menurut para Pembanding taksiran harga atas asset tersebut senilai Rp8.000.000.000,00 (delapan milyar rupiah), karena itu para Pembanding menuntut ganti rugi sebesar Rp8.000.000.000,00 (delapan milyar rupiah), hal ini tidak sesuai dengan taksiran harga yang diajukan oleh Penggugat sendiri (Bukti P2) karena taksiran harga Rp8.000.000.000,00 (delapan milyar rupiah) bukan untuk rumah atas nama Soegiati Joso;

Menimbang, bahwa Menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta, taksiran harga yang ajukan oleh para Pembanding (bukti P2) Rp3.460.800.000,00 (tiga milyar empat ratus enam puluh juta delapan ratus ribu rupiah), terbukti lebih besar dari harga lelang yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yakni Rp3.500,500.000,00 (tiga milyar lima ratus juta lima ratus ribu rupiah). Kerugian yang dialami para Pembanding bukan diakibatkan oleh tindakan hukum yang dilakukan Terbanding I, II dan Terbanding III, melainkan sebagai akibat terhentinya pembayaran atas kesepakatan bersama antara para Pembanding dengan Terbanding I;

Menimbang, bahwa para Pembanding mengajukan keberatan dengan harga lelang yang telah dilakukan, karena menurut para Pembanding seharusnya asset jaminan laku dengan harga Rp8.000.000.000,00 (delapan milyar rupiah). Dalam hal proses lelang telah dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku, terdapat penaksiran harga dari Jasa **Penilai Publik, Konsultan, Penilai Bisnis dan Properti** Nomor 00080/2.0095-40/PI/07/0484/1/IV/2021, tanggal 5 April 2021 (Bukti TII-12), bahwa nilai harga jual asset sebesar Rp3.120.000.000,00 (tiga milyar seratus dua puluh juta rupiah), sedang laku terjual kepada pemenang lelang seharga Rp3.500.500.000,00 (tiga milyar

lima ratus juta lima ratus ribu rupiah). Jadi nilai harga lelang lebih tinggi dari taksiran harga jual. Oleh karena itu keberatan para Pembanding dalam hal ini harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Pembanding I, Pembanding II, Pembanding III, tidak mampu membuktikan dalil gugatnya, ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata tidak terbukti. Oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta dalam perkara *a quo*, sependapat untuk ditolak dan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 281/Pdt.G/2022/PA.JS, tanggal 7 Juli 2022 Masehi bertepatan dengan tanggal 7 *Dzulhijjah* 1443 Hijriyah dalam pokok perkara, harus dipertahankan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 181 HIR. biaya yang timbul dalam perkara ini, harus dibebankan kepada pihak yang dikalahkan dalam hal ini adalah para Tergugat di tingkat pertama, dan di tingkat banding harus dibebankan kepada para Pembanding;

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

MENGADILI

- I. Menyatakan permohonan banding yang diajukan oleh para Pembanding, dapat diterima;
- II. Menguatkan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 218/Pdt.G/2022/PA.JP, tanggal 7 Juli 2022 Masehi bertepatan dengan tanggal 7 *Dzulhijjah* 1443 Hijriyah, dengan perbaikan amar, sehingga selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan para Penggugat seluruhnya;
 2. Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara pada tingkat pertama sejumlah Rp1.140.000,00 (satu juta seratus empat puluh ribu rupiah);
- III. Membebankan kepada para Pembanding untuk membayar biaya perkara pada tingkat banding sejumlah Rp150.000.00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta, pada hari Jumat, tanggal 7 Oktober 2022 Masehi bertepatan

Hlm. 18 dari 19 hlm. Putusan Nomor 168/Pdt.G/2022/PTA.JK

dengan tanggal 11 *Rabiul Awal* 1444 Hijriah oleh kami **Dra. N. Munawaroh, M.H.**, sebagai Ketua Majelis, **Dr. H. Syamsulbahri, S.H. M.H.**, dan **Drs. H. Mahmud HD, M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta, Nomor 168/Pdt.G/2022/PTA. JK tanggal 16 September 2022, dan pada hari itu juga putusan diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh **Ratu Dhiyafah, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para Pembanding dan Terbanding I, Terbanding II serta Terbanding III;

Hakim Anggota,

ttd.

Dr. H. Syamsulbahri, SW.H., M.H.

Hakim Anggota,

ttd.

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

Ketua Majelis,

ttd.

Dra. N. Munawaroh, M.H.

Panitera Pengganti,

ttd.

Ratu Dhiyafah, S.H.

Rincian Biaya

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