

**PUTUSAN**  
Nomor 87/Pdt.G/2023/PTA.JK

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

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

Memeriksa dan mengadili pada tingkat banding dalam sidang musyawarah majelis, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara **ekonomi syariah tentang perbuatan melawan hukum** antara:

**PT ESTETIKA SELARAS**, beralamat di Plaza Biru, Jalan Warung Buncit, Nomor 18A, Kelurahan Kalibata, Kecamatan Pancoran, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta 12740, yang didirikan berdasarkan Akta Nomor 2, tanggal 2 Maret 1996 yang dibuat oleh Notaris Ny. Nelly Elsa Tahamati, S.H., yang telah dilakukan perubahan beberapa kali, dan terakhir diubah dengan Akta Nomor 5, tanggal 3 Juli 2015 oleh Notaris Edi Priyono, S.H.

Dalam hal ini diwakili oleh **Nyonya Trialiati Gunamertha** selaku Direktur, dengan NIK 3275105812690008, bertempat tinggal di Perum. Citra Gran, Cluster Nusa Dua, Blok A2, Nomor 26, RT004, RW011, Kelurahan Jatikarya, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat 17435, alamat elektronik [mucharomlita@gmail.com](mailto:mucharomlita@gmail.com), dahulu sebagai **Penggugat** sekarang **Pembanding**;

melawan

1. **PT BANK PANIN DUBAI SYARI'AH, Tbk.**, beralamat di Gedung Panin Life Center, Jalan Letjen S. Parman, Kav 91, Kelurahan Slipi, Kecamatan Palmerah, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta 11420. Dalam hal ini diwakili oleh **Bratha dan Shandra Noraya Laksmi**,

keduanya masing-masing bertindak selaku Direktur Utama dan Direktur, oleh karenanya mewakili Direksi untuk dan atas nama Perseroan.

Dalam hal ini memberi kuasa kepada **Budi Siahaan** (*Head of SAM*) dan kawan-kawan, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 108/DIR/INT/V/2023 tanggal 9 Mei 2023 yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Barat Nomor 328/SK/2023/PA.JB tanggal 16 Mei 2023 dan Surat Tugas Nomor 107/DIR/INT/V/2023 tanggal 9 Mei 2023, yang diberikan oleh Bratha dan Shandra Noraya Laksmi selaku Direktur Utama dan Direktur PT Bank Panin Dubai Syariah Tbk., dahulu sebagai **Tergugat I** sekarang **Terbanding I**;

**2. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL)**

**JAKARTA V**, beralamat di Jalan Prajurit KKO Usman dan Harun, Nomor 10, Kelurahan Senen, Kecamatan Senen, Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta 10410, dahulu sebagai **Tergugat II** sekarang **Terbanding II**;

**3. Tuan MEDI AVIANTO**, bertempat tinggal di Jalan Elang VI, Blok HG.1/7, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 014, Kelurahan Pondok Pucung, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten 15229, Pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) 3674032708720005, dahulu sebagai **Tergugat III** sekarang **Terbanding III**;

Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, dahulu sebagai **para Tergugat** sekarang **para Terbanding**;

**4. Notaris SITI ROHMAH CARYANA, S.H.**, beralamat di Perkantoran Inkopal Gita Bahari, Jalan Kramat Raya, Nomor 27-G,

Kelurahan Kramat, Kecamatan Senen, Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta 10450, dahulu sebagai

**Turut Tergugat I** sekarang **Turut Terbanding I**;

5. **Notaris DEWI KUSUMAWATI, S.H.**, beralamat di Wisma Daria, Jalan Iskandarsyah Raya, Nomor 7, RT005, RW004, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta 12160, dahulu sebagai **Turut Tergugat II** sekarang **Turut Terbanding II**;

6. **KJPP WAHYU YASIR PURNAMASARI & REKAN**, beralamat di Jalan Pasar Minggu Km 18, Nomor 11D, Kelurahan Pejaten Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta 12510. Dalam hal ini diwakili oleh **Wahyu Sri Utomo, S.T.** selaku Pimpinan Rekan KJPP Wahyu Yasir Purnamasari & Rekan, dahulu sebagai **Turut Tergugat III** sekarang **Turut Terbanding III**;

7. **OTORITAS JASA KEUANGAN (OJK)**, beralamat di Gedung Soemitro Djojohadikusumo Jalan Lapangan Banteng Timur 2 - 4, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta 10710. Dalam hal ini diwakili **Mahendra Siregar** selaku Ketua Dewan Komisaris Otoritas Jasa Keuangan, beralamat di Gedung Sumitro Djojohadikusumo, Jalan Lapangan Banteng Timur, Nomor 2 - 4, Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta 10710; dahulu sebagai **Turut Tergugat IV** sekarang **Turut Terbanding IV**;

Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV, dahulu sebagai **para Turut Tergugat** sekarang **para Turut Terbanding**;

#### **DUDUK PERKARA**

Memperhatikan semua uraian yang termuat dalam salinan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Barat Nomor 3551/Pdt.G/2022/PA.JB tanggal 6

*Hlm. 3 dari 25 hlm. Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PTA.JK*

April 2023 *Miladiyah*, bertepatan dengan tanggal 15 *Ramadhan* 1444 *Hijriyah* yang amarnya berbunyi:

## **MENGADILI**

### **Dalam Eksepsi**

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

### **Dalam Pokok Perkara**

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp7.650.000,00 (tujuh juta enam ratus lima puluh ribu rupiah);

Bahwa pada saat sidang pengucapan putusan Pengadilan Agama Jakarta Barat tersebut dihadiri oleh Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat I, Kuasa Hukum Turut Tergugat III dan Kuasa Hukum Turut Tergugat IV di luar hadirnya Kuasa Hukum Tergugat II dan tanpa hadirnya Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Bahwa Penggugat terhadap Putusan Pengadilan Agama Jakarta Barat tersebut telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 18 April 2023 sebagaimana termuat dalam Akta Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Barat Nomor 3551/Pdt.G/2022/PA.JB pada tanggal 18 April 2023, sehingga disebut sebagai Pemanding;

Bahwa Panitera Pengadilan Agama Jakarta Barat telah memberitahukan isi putusan kepada Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II dengan suratnya Nomor W9-A2/2038-2041/HK.05/4/2023 tanggal 10 April 2023;

Bahwa permohonan banding Pemanding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I tanggal 3 Mei 2023, kepada Terbanding II tanggal 2 Mei 2023, kepada Terbanding III tanggal 3 Mei 2023, kepada Turut Terbanding I tanggal 11 Mei 2023, Turut Terbanding II tanggal 9 Mei 2023 dan kepada Turut Terbanding III tanggal 8 Mei 2023 serta kepada Turut Terbanding IV tanggal 11 Mei 2023;

Bahwa Pemanding telah menyampaikan memori banding tertanggal 2 Mei 2023, yang diterima oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Barat tanggal 2 Mei 2023 yang pada pokoknya sebagai berikut;

1. Menerima permohonan banding Pemanding;

2. Membatalkan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Barat Nomor 3551/Pdt.G/2022/PA.JB tanggal 6 April 2023;
3. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
4. Menghukum para Terbanding dahulu para Tergugat untuk membayar biaya perkara;
5. Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I sesuai dengan *relaas* surat pemberitahuan memori banding Nomor 3551/Pdt.G/2022/PA.JB tanggal 3 Mei 2023, kepada Terbanding II tanggal 5 Mei 2023, kepada Terbanding III pada tanggal 8 Mei 2023, kepada Turut Terbanding I tanggal 11 Mei 2023, serta kepada Turut Terbanding II pada tanggal 9 Mei 2023, kepada Turut Terbanding III tanggal 8 Mei 2023, kepada Turut Terbanding IV tanggal 11 Mei 2023;

Bahwa Terbanding I telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 16 Mei 2023 yang diterima oleh Pengadilan Agama Jakarta Barat tanggal 16 Mei 2023 yang pada pokoknya sebagai berikut;

1. Menolak permohonan banding Pemanding untuk seluruhnya;
2. menguatkan putusan Pengadilan Agama Jakarta Barat nomor 3551/Pdt.G/2022/PA.JB tanggal 6 April 2023;
3. Menghukum Pemanding untuk membayar biaya perkara;

Bahwa kontra memori banding Terbanding I tersebut telah diberitahukan kepada Pemanding melalui Pengadilan Agama Bekasi dengan suratnya Nomor W9-A2/2445/HK.05/5/2023 pada tanggal 16 Mei 2023;

Bahwa Terbanding II dan Terbanding III serta Turut Terbanding I tidak mengajukan kontra memori banding, sesuai Surat Keterangan Panitera Pengadilan Agama Jakarta Barat Nomor W9-A2/2677-2679/HK.05/5/2023 pada tanggal 30 Mei 2023.

Bahwa sebelum berkas banding dikirim ke Pengadilan Tinggi Agama Jakarta, Pemanding telah diberi kesempatan untuk membaca dan memeriksa berkas perkara banding (*inzage*) sesuai dengan *relaas* pemberitahuan untuk memeriksa berkas perkara banding (*inzage*) Nomor 3551/Pdt.G/2022/ PA.JB

tanggal 10 Mei 2023 dan Pembanding telah datang untuk membaca berkas perkara banding (*inzage*) pada tanggal 27 Mei 2023;

Bahwa Terbanding I telah diberitahukan untuk memeriksa dan membaca berkas perkara banding (*inzage*) pada tanggal 3 Mei 2023, kepada Terbanding II tanggal 2 Mei 2023, Terbanding III tanggal 3 Mei 2023, kepada Turut Terbanding I tanggal 26 Mei 2023, kepada Turut Terbanding II tanggal 9 Mei 2023 dan kepada Turut Tergugat III tanggal 8 Mei 2023 serta kepada Turut Terbanding IV tanggal 26 Mei 2023, namun para Terbanding dan para Turut Terbanding tidak melaksanakan pemeriksaan berkas banding (*inzage*) sesuai dengan surat keterangan tidak memeriksa berkas perkara (*inzage*) yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Barat pada tanggal 30 Mei 2023;

Bahwa permohonan banding tersebut telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Agama Jakarta pada tanggal 14 Juni 2023 dengan register Nomor 87/Pdt.G/2023/PTA.JK dan pendaftaran perkara banding tersebut telah diberitahukan kepada Ketua Pengadilan Agama Jakarta Barat dengan surat Nomor W9-A/1781/Hk.05/6/2023 tanggal 14 Juni 2023 yang tembusannya disampaikan kepada para pihak yang berperkara;

### **PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Agama Jakarta Barat Nomor 3551/Pdt.G/2022/PA.JB dijatuhkan pada tanggal 6 April 2023 *Miladiyah*, bertepatan dengan tanggal 15 *Ramadhan* 1444 *Hijriyah* pada sidang terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat I, Kuasa Hukum Turut Tergugat III dan Kuasa Hukum Turut Tergugat IV, di luar hadirnya Kuasa Tergugat II dan tanpa hadirnya Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa atas putusan Pengadilan Agama Jakarta Barat tersebut, Penggugat telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 18 April 2023, sehingga permohonan banding tersebut telah diajukan masih dalam tenggat waktu 14 (empat belas) hari dan atas permohonannya tersebut Pembanding telah pula membayar biaya perkara banding. Oleh karena itu berdasarkan Pasal 7 ayat (1) dan ayat (4) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, maka permohonan banding Pembanding secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi Agama Jakarta sebagai *judex factie* berkewajiban untuk memeriksa ulang tentang apa yang telah diperiksa, dipertimbangkan dan diputus oleh Pengadilan Agama Jakarta Barat, untuk kemudian dipertimbangkan dan diputus kembali pada pengadilan tingkat banding;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan meneliti dengan saksama berkas perkara yang terdiri dari Surat Gugatan Penggugat, Berita Acara Sidang, dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, juga salinan resmi Putusan Pengadilan Agama Jakarta Barat Nomor 3551/Pdt.G/2022/PA.JB tanggal 6 April 2023 *Miladiyah*, bertepatan dengan tanggal 15 *Ramadhan* 1444 *Hijriyah*, serta memori banding Pembanding dan kontra memori banding Terbanding I, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta memberikan pertimbangan - pertimbangan sebagaimana diuraikan di bawah ini.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta terlebih dahulu akan mempertimbangkan legalitas Penggugat/Pembanding dan Tergugat I/Terbanding I dalam perkara *a quo*, berdasarkan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) Nomor 16, tanggal 13 Mei 2014 (*vide* bukti P-5 dan T-1.1) antara Penggugat dan Tergugat I telah melakukan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* di mana Penggugat adalah sebagai nasabah dan Bank Panin Dubai Syari'ah selaku Kreditur dan berdasarkan Akad *Musyarakah Mutanaqisah*, Penggugat/Pembanding telah menyerahkan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 3676/Pejaten Barat, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, atas nama Nyonya Trialiati Gunamertha, oleh karena itu Penggugat/Pembanding memiliki *legal standing* dalam perkara tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta memandang perlu untuk mempertimbangkan terlebih dahulu tentang surat kuasa khusus yang diberikan oleh Tergugat I/Terbanding I (Bratha dan Shandra Noraya Laksmi) sebagai Direktur Utama dan Direktur PT Bank Panin Dubai Syari'ah kepada Budi Siahaan (*Head of SAM*) dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 108/DIR/INT/V/2023 tanggal 9 Mei 2023 yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Barat Nomor 328/SK/2023/PA.JB tanggal 16 Mei 2023 dan Surat Tugas Nomor

107/DIR/INT/V/2023 tanggal 9 Mei 2023 yang diberikan oleh Bratha dan Shandra Noraya Laksmi selaku Direktur Utama dan Direktur PT Bank Panin Dubai Syari'ah Tbk., dan yang bersangkutan telah melampirkan fotokopi kartu tanda pengenal karyawan PT Bank Panin Dubai Syari'ah Tbk. dan kartu tanda penduduk, sehingga penerima kuasa telah memenuhi ketentuan Pasal 1795 KUHPerdara, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1959 dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 tahun 1962, serta Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 tahun 1994 tentang Surat Kuasa Khusus, maka oleh karena itu kuasa hukum Tergugat I/ Terbanding I mempunyai *legal standing* untuk beracara pada tingkat banding;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Barat telah berusaha untuk mendamaikan para pihak yang berperkara, baik melalui persidangan maupun melalui mediasi dengan Mediator, Attaurokhman, S.H., S.Pd.I. akan tetapi tidak berhasil sebagaimana Laporan Hasil Mediasi tanggal 8 Desember 2022 sehingga dengan demikian telah memenuhi Pasal 130 HIR dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, oleh karena itu perkara tersebut dapat dilanjutkan secara *litigatif*,

### **Dalam Eksepsi**

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya tanggal 13 Desember 2022 telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya gugatan yang diajukan Penggugat tersebut kabur (*obscuur libel*) karena dalam posita tidak menyebutkan dalil dan bukti bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum seperti yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I, Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Barat telah mempertimbangkannya dan atas pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil alih menjadi pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta dalam memutus perkara *a quo* dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta perlu menambahkan pertimbangan hukum sebagai berikut;

Menimbang, bahwa surat gugatan Penggugat telah memenuhi syarat surat gugatan yaitu ada identitas pihak yang berperkara secara lengkap, telah menguraikan *fundamentum petendi* sebagai dasar gugatan dan juga telah

menguraikan petitum secara rinci, sehingga eksepsi Tergugat I tidak tepat dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya tertanggal 15 Desember 2022 telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya bahwa Tergugat II bukan sebagai pihak dalam perselisihan antara Penggugat dan Tergugat I tetapi hanya sebagai pelaksana lelang yang dimohonkan oleh Tergugat I sesuai Pasal 13 PMK Nomor 27/PMK.06/2016. Dan penyebutan Tergugat II dalam surat gugatan tidak tepat karena Penggugat tidak mengikutsertakan intansi atasan dari Tergugat II;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Barat telah mempertimbangkannya dan atas pertimbangan hukum tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil alih menjadi pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta karena dengan Tergugat II dijadikan pihak dalam gugatan Penggugat tidak menjadikan gugatan cacat formil dan sekaligus akan memperjelas pelaksanaan lelang yang dipersoalkan oleh Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas eksepsi Tergugat II kurang tepat dan harus dinyatakan ditolak;

### **Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 1 November 2022 pada pokoknya menyatakan sebagai berikut;

1. Bahwa Penggugat pada tanggal 13 Mei 2014 memperoleh persetujuan pembiayaan dari Tergugat I, yakni:
  - a. Akad *Qardh* dengan tujuan *take over* pembiayaan dari Bank OCBC NISP;
  - b. Akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) dengan tujuan fasilitas *take over* pembiayaan investasi dengan skema penggabungan beberapa akad yaitu akad *syirkah* pembiayaan bersama, akad pengalihan porsi pembiayaan secara bertahap dan akad *ijarah* sewa sebelum pembelian sebagian dilunasi. Akad ini disahkan oleh Turut Tergugat I;
  - c. Akad *Musyarakah (Line Facility)* dengan tujuan tambahan modal kerja operasional Penggugat dengan jaminan menggunakan investasi pada poin b. Akad ini disahkan oleh Turut Tergugat I;

- Bahwa sebagai jaminan atas fasilitas pembiayaan yang didasarkan pada 3 (tiga) akad tersebut diserahkan jaminan berupa tanah & bangunan yang terletak di Jalan Pejaten Barat II, Nomor 40B, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, sebagaimana tersebut dalam SHM Nomor 3676/Pejaten Barat atas nama Trialiati Gunamertha;
2. Bahwa sejak tanggal 1 September 2015, Penggugat mulai mengalami masalah keuangan, permasalahan keuangan tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat I dalam beberapa kali kesempatan pertemuan, terakhir tanggal 21 Januari 2016 di kantor Penggugat;
  3. Bahwa pihak Tergugat I telah melakukan penilaian atas barang yang dijamin, penilaian jaminan berdasarkan data/dokumen yang ada pada Penggugat dilakukan oleh Penilai Independen sebagai berikut:
    - a. Kantor Jasa Penilai Publik Nana, Imadduddin & Rekan, Surat tanggal 27 April 2015 Nomor 77/A/NI/15 dengan kesimpulan penilaian nilai pasar sebesar Rp23.920.700.000,00 (dua puluh tiga milyar sembilan ratus dua puluh juta tujuh ratus ribu rupiah); Nilai likuidasi sebesar Rp17.940.600.000,00 (tujuh belas milyar sembilan ratus empat puluh juta enam ratus ribu rupiah);
    - b. Penilaian yang dilakukan berdasarkan Permohonan Penilaian Aset Nasabah oleh Tergugat I berdasarkan surat Tergugat I kepada KJPP Nana, Imadduddin dan Rekan tanggal 6 April 2015 Nomor 039/EXT/PBY/TAN/15;
  4. Bahwa sejak November 2015, Penggugat telah berupaya untuk bertanggung jawab atas pembiayaan yang diterima dari Tergugat I dengan memasarkan jaminan atas fasilitas pembiayaan Penggugat;
  5. Bahwa tanggal 9 Februari 2016, Tergugat I memutuskan untuk pertama kalinya melelang jaminan melalui Surat Nomor 03/EXT/PBY/TAN/16 tertanggal 21 Januari 2016;
  6. Bahwa tanggal 6 Februari 2016, Penggugat mengirimkan surat keberatan lelang ke Tergugat I dengan pertimbangan (i) Tergugat I berdasarkan akad *musyarakah* harus ikut bertanggung jawab terhadap kerugian operasional usaha, dan (ii) Tergugat I belum pernah menyerahkan secara tertulis hasil penilaiannya terhadap laporan keuangan operasional Penggugat;

7. Bahwa tanggal 18 April 2016 Penggugat melalui Kuasa Hukumnya mengirimkan surat pembatalan lelang. Pada surat tersebut Kuasa Hukum Penggugat sudah mengingatkan bahwa nilai limit adalah nilai tidak wajar yang berpotensi melanggar hukum. Namun Tergugat I tetap melaksanakan lelang ulang pada tanggal 23 Maret 2016, 3 Juni 2016 (ditunda), 5 Desember 2016 dan lelang terhenti selama hampir dua tahun dan kemudian lelang terakhir dilaksanakan pada tanggal 14 September 2018;
8. Bahwa pada tanggal 3 September 2018 Tergugat I mengirimkan surat pemberitahuan pelaksanaan penjualan melalui lelang yang akan dilaksanakan kurang dari 11 hari yaitu tanggal 14 September 2018;
9. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang, pada tanggal 30 Agustus 2018, berdasarkan permintaan Tergugat I telah dilakukan penilaian oleh Turut Tergugat IV terhadap jaminan Penggugat yang dijaminan *a quo* dengan kesimpulan nilai pasar sebesar Rp16.889.000.000,00 (enam belas milyar delapan ratus delapan puluh sembilan juta rupiah);
10. Bahwa Penggugat berkeyakinan bahwa hasil penilaian dari Turut Tergugat IV adalah sebagai dasar untuk penentuan limit lelang sebagaimana yang dipersyaratkan oleh peraturan perundangan tentang lelang, namun anehnya narasi yang digunakan oleh Turut Tergugat IV dalam suratnya tersebut masih menggunakan narasi "*Hasil Penilaian ini akan digunakan untuk keperluan Penjaminan Utang kepada PT Bank Panin Dubai Syari'ah Tbk, Kantor Pusat*";
11. Bahwa berdasarkan Informasi Debitur (ideb) di Sistem Laporan Informasi Keuangan (SLIK) yang diterbitkan Turut Tergugat IV tanggal 19 September 2018 yang didasarkan pada tanggal *update* Tergugat I tanggal 9 September 2018 diinformasikan bahwa nilai limit jaminan/nilai wajar adalah sebesar Rp17.940.600.000,00 (tujuh belas milyar sembilan ratus empat puluh juta enam ratus ribu rupiah), demikian juga halnya dengan nilai jaminan dari Penilai Independen dengan nilai yang sama yaitu Rp17.940.600.000,00 (tujuh belas milyar sembilan ratus empat puluh juta enam ratus ribu rupiah), artinya nilai jaminan masih berdasarkan penilaian dari KJPP Nana, Imadduddin & Rekan, tanggal 27 April 2015 bukan berdasarkan penilaian dari Turut Tergugat III tertanggal 30 Agustus 2018;

12. Bahwa berdasarkan informasi yang Penggugat terima dari *website* Tergugat II, nilai limit lelang pada tanggal 14 September 2018 adalah sebesar Rp11.343.502.000,00 (sebelas milyar tiga ratus empat puluh tiga juta lima ratus dua ribu rupiah);
13. Bahwa tanggal 7 November 2018, melalui suratnya Tergugat I memberitahukan bahwa pemenang lelang tanggal 14 September 2018 adalah Tergugat I sendiri, tanpa menginformasikan harga perolehan lelang maupun menyertakan salinan risalah lelang;
14. Bahwa tanggal 21 Juli 2019 (7 bulan setelah pemberitahuan pemenang lelang), berdasarkan cetakan informasi debitur melalui SLIK, nilai jaminan masih tercatat sebesar Rp 17.940.000.000,00 (tujuh belas milyar sembilan ratus empat puluh juta enam ratus ribu rupiah);
15. Bahwa tanggal 21 November 2020, saat Direktur Utama Penggugat sedang kritis di rumah sakit, terjadi pengambilalihan jaminan secara paksa oleh Tergugat III yang mengaku memiliki SHM Nomor 3676/Pejaten Barat (tidak dijelaskan atas nama siapa), atas tanah dan bangunan yang saat itu masih Penggugat miliki. Tergugat III meminta Penggugat mengosongkan rumah dalam jangka waktu 5 (lima) hari. Pada saat itu Tergugat III menyerahkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 3, tanggal 10 Juli 2020 dan Akta Kuasa Jual Nomor 4, tanggal 10 Juli 2020 antara Tergugat III dengan Tergugat I yang disahkan oleh Turut Tergugat II yang terlihat tidak wajar karena ditandatangani pada tanggal yang sama;
16. Bahwa tanggal 24 Desember 2020, Direktur Utama pihak Penggugat meninggal dunia, dan belum juga ada pemberitahuan tertulis dari Tergugat I terkait pengambilalihan paksa tersebut. bahkan permintaan Penggugat untuk bertemu tidak dipenuhi pihak Tergugat I;
17. Bahwa tanggal 22 Januari 2021, Direktur Operasional pihak Penggugat bersama anak-anaknya direktur utama mendatangi kantor Tergugat I untuk bertemu dengan Direksi (Bapak Budi Prakosa) untuk menanyakan selisih penjualan aset. Karena Bapak Budi Prakosa sedang cuti, sehingga pihak Penggugat meminta bertemu dengan direksi lainnya. Namun, akhirnya Penggugat hanya ditemui oleh Bapak Iwan Prihantono selaku *Litigation Head*. Penggugat menolak karena hanya ingin berbicara dengan anggota

direksi dan akan menunggu sampai jam berapapun asal dapat dipertemukan. Penggugat menunggu di *lobby* jam 14.30 s.d. 17.00 sambil membaca Kitab Suci Al-Quran. Kemudian Sdr. Budi Siahaan - *Head of Special Asset Management* - menegur Penggugat dengan bersikap yang kurang menyenangkan dan mengeluarkan kata-kata yang kasar, berbicara dengan meninggikan suara yang cenderung ingin memancing kericuhan, mengusir Penggugat, menghina Penggugat dengan mempertanyakan kapasitas Penggugat secara hukum, serta memotong Penggugat membaca Al-Qur'an. Sampai akhirnya Penggugat diminta satpam untuk meninggalkan gedung kantor Tergugat I tersebut;

18. Bahwa tanggal 1 Februari 2021 Penggugat mendapatkan informasi dari beberapa broker bahwa jaminan ditawarkan di angka Rp15.000.000.000,00 (lima belas milyar rupiah) s.d. Rp 18.000.000.000,00 (delapan belas milyar rupiah);
19. Bahwa tanggal 12 Februari 2021, Penggugat membuat laporan ke kantor Turut Tergugat IV;
20. Bahwa tanggal 18 Januari 2022, Turut Tergugat IV mengeluarkan surat rekomendasi untuk memproses lebih lanjut melalui pengadilan bilamana Penggugat tidak menerima tawaran selisih dari Tergugat I, dan Tergugat I dinyatakan dalam pengawasan Turut Tergugat IV;

Selanjutnya Penggugat memohon kepada Pengadilan Agama Jakarta Barat untuk memutus perkara *a quo* sebagai berikut;

1. Menyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum atau perbuatan melanggar *syari'ah*;
2. Menyatakan menurut hukum *musyarakah mutanaqisah* Akta Nomor 16 dan *Musyarakah (Line Facility)* Akta Nomor 17 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan dinyatakan batal demi hukum;
3. Menyatakan lelang yang dilakukan perantara kantor Tergugat II tanggal 14 September 2018 merupakan perbuatan melawan hukum, dan lelang tersebut batal demi hukum;
4. Menyatakan risalah lelang Nomor 381/29/2018 tanggal 14 September 2018 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan batal demi hukum;

5. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat dengan total keseluruhan Rp11.540.857.725,00 (sebelas milyar lima ratus empat puluh juta delapan ratus lima puluh tujuh ribu tujuh ratus dua puluh lima rupiah);
6. Menghukum para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat I telah menyampaikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa antara pihak Penggugat dengan Tergugat I terikat suatu perjanjian pembiayaan berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara dijelaskan bahwa "*semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya*" sehingga para pihak harus tunduk terhadap perjanjian tersebut;
2. Bahwa mengenai pelaksanaan Akad Pembiayaan antara Penggugat dengan Tergugat I mengenai multi akad telah diatur di dalam Fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 yang menjelaskan bahwa ketentuan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* di dalam Fatwa DSN terdiri dari akad *musyarakah/syirkah* dan *ba'i* (jual beli) dan di dalamnya terdapat unsur kerja sama (*syirkah*) dan unsur sewa (*ujrah*);
3. Adapun terhadap dalil Penggugat mengenai *syirkah* apa yang digunakan dalam akad tersebut dapat kami sampaikan bahwa berdasarkan Keputusan Dewan Syariah Nasional – MUI Nomor 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqisah* Dalam Produk Pembiayaan pada poin Nomor 1 mengenai Definisi Produk dijelaskan pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* adalah produk pembiayaan berdasarkan prinsip *musyarakah*, yaitu ***syirkatul inan***, yang porsi (***hishbah***) modal salah satu ***syarik*** (bank syariah) berkurang disebabkan pengalihan komersial secara bertahap (***naqlul hishbah bil iwadh mutanaqisah***) kepada *syarik* yang lain (nasabah);
4. Di dalam Akad Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* Nomor 16 dalam Pasal 19 mengenai Tanggung Jawab Para Pihak dan Pasal 20 mengenai Tanggung Jawab Tambahan Bagi Nasabah telah dijelaskan yang pada intinya bahwa segala tanggung jawab diberikan kepada nasabah karena

memiliki hak tunggal untuk menempati dan menguasai tanah dan bangunan serta nasabah memperoleh manfaat atas tanah dan bangunan tersebut.

5. Menanggapi dalil Penggugat pada Nomor 2 dapat kami sampaikan bahwa dalam hal cedera janji/*wanprestasi* yang telah disampaikan oleh Tergugat I kepada Penggugat dikarenakan tidak dilakukannya kewajiban Penggugat dalam pelaksanaan Akad Pembiayaan. Adapun di dalam Pasal 17 Akad Pembiayaan *Musarakah Mutanaqisah* Nomor 16 mengenai *Wanprestasi* dijelaskan bahwa :
  - Ayat 1: Nasabah dinyatakan *wanprestasi* jika nasabah tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya atau melanggar ketentuan dalam akad ini ”;
  - Ayat 2: Jika nasabah *wanprestasi* sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka bank memiliki hak untuk memberikan peringatan dalam bentuk lisan maupun tertulis;
6. Mengenai pelaksanaan lelang yang dimohonkan oleh Tergugat I kami sampaikan bahwa sebelumnya di dalam Pasal 22 Akad Pembiayaan Nomor 16 mengenai Penguasaan dan Penjualan Gedung Kantor yang diagunkan telah dijelaskan pula ”Bank memiliki hak untuk setiap saat menggunakan hak eksekusinya dan menjual tanah dan bangunan yang diagunkan dengan cara dan harga yang dianggap layak oleh bank dan apabila terdapat sisa hasil penjualan akan dibayarkan kepada nasabah tetapi apabila tidak cukup untuk membayar semua kewajiban nasabah kepada bank, maka sesuai dengan ketentuan yang berlaku bank memiliki hak untuk mengambil hasil dari penjualan aset-aset lainnya yang dimiliki nasabah untuk membayar sisa kewajibannya”.
7. Mengenai keberatan Penggugat pada poin Nomor 4 terkait keberatan perhitungan biaya dapat kami sampaikan bahwa dalam Pasal 3 ayat 7 Akad Pembiayaan Nomor 16 mengenai Penerapan Prinsip *Musarakah Mutanaqisah*, dijelaskan tanah dan bangunan yang dibiayai dengan akad ini disewakan (*ijarah*) kepada nasabah, dan nasabah wajib melakukan pembayaran imbalan sewa (*ujrah*) sesuai kesepakatan. Imbalan sewa dapat berubah sewaktu-waktu sesuai kebijakan bank;
8. Adapun pemberlakuan harga sewa juga telah disepakati bersama antara pihak nasabah (*in casu* Penggugat) dengan bank di dalam *offering letter*

Nomor 005/OL/TAN/15 tanggal 28 Mei 2015 perihal Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan yang telah ditandatangani pihak Penggugat sehingga dalil tersebut tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa Tergugat II telah memberikan jawaban pada pokok perkara yang intinya sebagai berikut;

1. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku, yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3 *jis.* Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, serta Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT);
2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT yang berbunyi “Apabila debitur cedera 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” maka selanjutnya Tergugat I mengajukan permohonan penjualan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT melalui perantaraan Tergugat II;
3. Bahwa telah diakui sendiri oleh Penggugat sebagaimana dalam posita gugatan pada angka 3 halaman 3 yang pada intinya menyampaikan bahwa sejak tanggal 1 September 2015 Penggugat mulai mengalami masalah keuangan;
4. Bahwa berdasarkan Akta Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* Nomor 16 tanggal 13 Mei 2014 dan Akta Akad Pemberian *Line Facility (Musyarakah)* Nomor 17 tanggal 13 Mei 2014, PT Estetika Selaras sebagai Debitur dan PT Bank Panin Syari’ah sebagai Kreditur telah melakukan Akad Pembiayaan dengan jaminan berupa tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor 3676/Pejaten Barat, atas nama Nyonya Trialiati Gunamertha, yang terletak di Jalan Pejaten Barat II, Nomor 40B, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan (selanjutnya disebut sebagai objek lelang);
5. Bahwa Tergugat I telah menyatakan PT Estetika Selaras tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk melunasi utangnya (*wanprestasi*) sesuai

dengan Surat Peringatan Satu (SP1) Nomor 062/EXT/PBY/TAN/15 tanggal 11 September 2015, Surat Peringatan Dua (SP2) Nomor 075/EXT/PBY/TAN/15 tanggal 8 Oktober 2015, Surat Peringatan Tiga (SP3) Nomor 078/EXT/PBY/TAN/15 tanggal 16 Oktober 2015 dan Surat Pernyataan Nomor 178/SAM/EXT/VII/18 tanggal 5 Juli 2018, sehingga Tergugat I melalui perantara Tergugat II melakukan pelelangan atas barang jaminan utang tersebut dan telah dilaksanakan dengan hasil laku terjual;

6. Bahwa terkait pelaksanaan lelang atas objek lelang dapat Tergugat II sampaikan fakta dari seluruh rangkaian tindakan hukum pelaksanaan lelang tersebut, sebagai berikut:

6.1. Bahwa permohonan pelaksanaan lelang tersebut dilakukan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), sesuai dengan Akta Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Nomor 16 tanggal 13 Mei 2014 dan Akta Akad Pemberian Line Facility (Musyarakah) Nomor 17 tanggal 13 Mei 2014, Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 4312/2014 tanggal 10 Juli 2014 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 35/2014 tanggal 12 Juni 2014;

6.2. Bahwa sesuai Surat dari PT Bank Panin Dubai Syari'ah, Tbk. *in casu* Tergugat I Nomor 176/SAM/EXT/VII/18 tanggal 5 Juli 2018, perihal Permohonan Lelang Ulang Eksekusi berdasarkan Pelaksanaan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), Tergugat I mengajukan permohonan lelang atas objek lelang;

6.3. Bahwa sesuai dengan Pasal 11 ayat (1) PMK Lelang, yang berbunyi:

*“Penjual yang melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang disertai dokumen persyaratan kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang.”*

7. Bahwa karena pihak Pemohon Lelang/Penjual *in casu* Tergugat I telah melengkapi dokumen persyaratan lelang serta telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka Tergugat II tidak boleh menolak

permohonan lelang tersebut. Hal itu sesuai ketentuan Pasal 13 PMK Lelang yang mengatur:

*“Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”;*

Bahwa terhadap surat permohonan Tergugat I tersebut, Tergugat II telah menerima dan memeriksa berkas-berkas persyaratan serta telah memberitahukan kepada Pemohon Lelang *in casu* Tergugat I bahwa pelaksanaan lelang ditetapkan pada tanggal 14 September 2018;

8. Bahwa untuk memenuhi syarat formal serta asas publisitas, yang bertujuan untuk mengumpulkan peminat (calon peserta/pembeli lelang) dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan, pihak penjual *in casu* Tergugat I telah mengumumkan rencana lelang kepada khalayak ramai melalui selebaran pada tanggal 16 Agustus 2018 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Koran Jakarta pada tanggal 31 Agustus 2018 sebagai Pengumuman Lelang Kedua;
9. Bahwa selanjutnya dapat Tergugat II sampaikan bahwa pelelangan ini telah diberitahukan kepada pihak Penggugat oleh Tergugat I dengan Surat Nomor 321/SAM/EXT/IX/18 tanggal 3 September 2018, perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Penjualan Melalui Lelang atas SHM Nomor 3676/Pejaten Barat nasabah atas nama PT Estetika Selaras;
10. Bahwa terkait dengan pelaksanaan lelang sebagaimana disebutkan di atas, Tergugat I telah menyertakan Akta Pernyataan Nomor 18, Tanggal 13 September 2018 yang dibuat oleh Notaris Catur Virgo, yang menguasakan kepada Iwan Prihartono untuk mewakili PT Bank Panin Dubai Syari'ah, Tbk. *in casu* Tergugat I sebagai peserta dalam pelelangan Objek Lelang;
11. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT pada tanggal 14 September 2018 telah dilaksanakan dihadapan Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V, yang merupakan pejabat negara yang diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan melalui lelang dengan hasil lelang laku terjual;

12. Bahwa selanjutnya, Tergugat II perlu menanggapi dalil-dalil Penggugat yang pada intinya penentuan nilai limit, hal ini dapat Tergugat II jelaskan sebagai berikut:
  - 12.1. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan, berdasarkan ketentuan Pasal 43 PMK Lelang diatur bahwa “penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab penjual”, karena kewenangan tersebut mutlak ada pada pihak penjual dalam hal ini PT Bank Panin Dubai Syari’ah, Tbk. *in casu* Tergugat I.
  - 12.2. Bahwa sesuai Pasal 44 ayat 1 huruf a dan b PMK Lelang, atas objek lelang *a quo* dilakukan penilaian oleh penilai/penaksir yang selanjutnya ditetapkan nilai limitnya oleh penjual dalam hal ini PT Bank Panin Dubai Syari’ah, Tbk. *in casu* Tergugat I;
  - 12.3. Bahwa selanjutnya Pasal 50 ayat (5) PMK Lelang diatur bahwa KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap nilai dan materi yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran;
  - 12.4. Bahwa oleh karena penetapan nilai harga limit lelang oleh Tergugat I adalah berdasarkan nilai yang ditetapkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik, maka penetapan nilai limit atas objek lelang oleh Tergugat I dalam perkara *a quo* dapat dipertanggungjawabkan secara hukum karena dilakukan oleh pihak yang independen berdasarkan kompetensi dan keahlian yang dimilikinya.
13. Bahwa karena pelelangan atas objek gugatan telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung RI tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, yaitu pada halaman 149, serta Pasal 4 PMK Lelang, dengan tegas menyatakan bahwa “*Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan*”;
14. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, dapat dibuktikan bahwa lelang yang dilakukan melalui perantaraan Tergugat II atas permohonan Tergugat I dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku, maka lelang tersebut adalah sah secara hukum serta tidak dapat dibatalkan, dan

dengan demikian risalah lelang yang diterbitkan Tergugat II mempunyai kekuatan pembuktian (*bewijskracht*) yang sempurna (*volledig*) atas pelaksanaan lelang bagi para pihak

15. Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil dalam posita dan petitum Penggugat untuk selain dan selebihnya serta sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Barat.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat ada yang diakui dan ada yang disangkal, maka baik Penggugat maupun para Tergugat wajib membuktikan sesuai makna Pasal 163 HIR;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti surat dengan kode P - 1 sampai dengan P - 45 dan 3 (tiga) orang saksi serta satu orang saksi ahli dan Tergugat I untuk menguatkan sangkalannya telah mengajukan bukti Surat dengan kode T - I.1 sampai dengan T-I.12 serta satu orang saksi ahli dan Tergugat II untuk menguatkan sangkalannya telah mengajukan bukti surat dengan kode T- II.1 sampai dengan T-II.19 serta Turut Tergugat III untuk menguatkan bantahannya telah mengajukan bukti surat dengan kode T - III.1 sampai dengan T - III.3 dan Turut Tergugat IV untuk menguatkan bantahannya telah mengajukan bukti dengan kode TT - IV.1 sampai dengan TT - IV. 6;

Menimbang, bahwa terhadap seluruh bukti, baik bukti dari Penggugat maupun bukti dari para Tergugat dan Turut Tergugat telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Barat dalam putusannya halaman 103 sampai dengan halaman 108 dan atas pertimbangan hukum tersebut telah tepat dan benar sehingga diambil alih menjadi pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta dalam memutus perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa atas tuntutan petitum Penggugat poin 2 yang menyatakan bahwa para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa untuk memahami suatu perbuatan itu termasuk perbuatan melanggar hukum (PMH), maka majelis hakim pengadilan tingkat banding perlu mengetengahkan Pasal 1365 KUHPerdata yang menyatakan

bahwa 'tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut'. Dari bunyi pasal tersebut, maka dapat ditarik unsur-unsur PMH sebagai berikut:

1. Adanya perbuatan melawan hukum;
2. Adanya kesalahan yang dilakukan;
3. Adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
4. Adanya kerugian;

Menimbang, bahwa Tergugat I melakukan eksekusi lelang atas objek agunan SHM Nomor 3676/Pejaten Barat, Jakarta Selatan disebabkan Penggugat tidak melaksanakan kewajiban angsuran yang telah disepakati dalam Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Nomor 16, tanggal 13 Mei 2014 mulai bulan Agustus 2015 sampai dengan September 2018, kemudian Tergugat I memberikan surat peringatan kepada Penggugat sebanyak 3 kali yaitu tanggal 11 September 2015, tanggal 8 Oktober 2015 dan tanggal 26 Oktober 2015, namun Penggugat tetap tidak melakukan angsuran, maka perbuatan Penggugat tersebut termasuk kategori cedera janji (*wanprestasi*) sesuai Pasal 17 Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Nomor 16, akhirnya Tergugat I menempuh proses lelang dengan mengajukan permohonan lelang objek agunan kepada Kantor Pelayanan Lelang Negara Jakarta V, hal tersebut telah sesuai Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) yang menyatakan "Apabila debitur cedera 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 Tergugat II dalam melaksanakan lelang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yaitu Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) dan Pasal 13 Nomor 27/PMK-6/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas, maka tindakan dan perbuatan yang telah dilakukan oleh para Tergugat (Tergugat I dan

Tergugat II) tidak terbukti melakukan perbuatan melanggar hukum, karena sudah sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), maka petitum Penggugat poin 2 harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penguat poin 3 yang menyatakan Akad Musyarakah Mutanaqisah Nomor 16 dan Akad *Musyarakah (Line Facility)* Nomor 17 tanggal 13 Mei 2014 dinyatakan batal demi hukum, karena akadnya mengandung *murokabah*, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta berpendapat bahwa dalam Akad *Musyarakah Mutaqisah* pasti ada akad yang lain misalnya Akad *Ijarah* atau Akad *Ba'i*, sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tanggal 14 November 2008 yang menyatakan, bahwa:

وحيث ان المشاركة بطبيعتها هي من جنس البيوع لكونها تعتبر عن شراء حصة على المشاع في اصل من الأصول فانه اذا أراد احد شركاء التخارج من الشركة فهو يبيع حصته الشائعة التي امتلكها اما للغير واما الى باقي الشركاء المستمرين في الشركة

Artinya: “*Mengingat sifat musyarakah merupakan jenis jual beli, karena musyarakah dianggap sebagai pembelian suatu porsi (hishoh ) secara musya’(tidak ditemukan batas-batasnya) dari sebuah pokok, maka apabila salah satu mitra (syarik ) ingin melepaskan haknya dari syirkah, maka ia menjual khisoh yang dimilikinya itu, baik kepada pihak ketiga maupun kepada syarik lainnya yang tetap melanjutkan musyarakah tersebut*”;

Juga Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Nomor 16 dan Akad *Musyarakah* Nomor 17 tanggal 13 Mei 2014 sudah memenuhi syarat perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdara yaitu;

1. Ada kesepakatan;
2. Para pihak sudah cakap bertindak hukum;
3. Dalam hal tertentu (*Musyarakah Mutanaqisah*);
4. Sebab yang halal yaitu kerjasama dalam bisnis;

Akad Nomor 16 dan Nomor 17 sudah disepakati oleh kedua pihak *muaqadain* dan sudah ditandatangani dengan ketulusan hati masing - masing pihak serta pihak Penggugat sudah menikmati hasil dari akad tersebut, maka akad tersebut sudah memenuhi syarat dan rukun sehingga sudah sah dan mengikat kepada kedua belah pihak sebagai undang-undang sebagaimana makna Pasal 1338

KUHPerdara yang menyatakan “*semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya*”. Berdasarkan dua pasal dalam KUHPerdara tersebut, dapatlah dikatakan berlakunya asas konsensualisme di dalam hukum perjanjian memantapkan adanya asas kebebasan berkontrak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas petitum Penggugat pada poin 3 harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat poin 4 yang menyatakan Lelang yang dilaksanakan tanggal 14 September 2018 batal demi hukum, karena KPKNL Jakarta V telah melakukan pelanggaran dengan mengikutsertakan pegawai Bank Panin Dubai Syari’ah dalam pelelangan tersebut. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta berpendapat karena prosedur lelang telah dilakukan sesuai aturan lelang dan telah dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum di atas yaitu sesuai dengan Pasal 78 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 yang menyatakan bahwa “*Bank sebagai kreditur dapat membeli agunannya melalui lelang dengan ketentuan menyampaikan surat pernyataan dalam bentuk akte notaris bahwa pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu satu tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang*”. Ayat (2) yang menyatakan bahwa “*Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat 1 telah terlampaui, bank ditetapkan sebagai pembeli*”, maka alasan Penggugat tidak terbukti, oleh karena itu petitum Penggugat poin 4 harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat poin 5 yang menyatakan Risalah Lelang Nomor 381/29/2018 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atau batal demi hukum karena dalam proses lelang mengikutsertakan pegawai Bank Panin Dubai Syari’ah sebagai pemegang jaminan, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta berpendapat bahwa proses lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Jakarta V telah sesuai dengan Pasal 78 ayat (1) PMK Nomor 27/PMK.06/2016 yang menyatakan “ *Bank sebagai kreditur dapat membeli agunannya melalui lelang dengan ketentuan menyampaikan surat pernyataan dalam bentuk akte notaris bahwa pembelian*

*tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu satu tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang". Ayat (2) yang menyatakan "Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat 1 telah terlampaui, bank ditetapkan sebagai pembeli;"*

Menimbang, berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka KPKNL Jakarta V sudah sesuai dengan peraturan lelang, sehingga petitum Penggugat poin lima harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat poin 6 yang menyatakan Penggugat I harus membayar ganti rugi Rp11.540.857.725,00 (sebelas milyar lima ratus empat puluh juta delapan ratus lima puluh tujuh ribu tujuh ratus dua puluh lima rupiah) karena telah terjadi selisih harga limit dan uang kerahiman, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta berpendapat bahwa tuntutan ganti rugi harus dirinci secara mendetail didukung dengan fakta yang valid sesuai makna Pasal 1365 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan ganti rugi, Penggugat dalam persidangan tidak mengajukan bukti dan fakta yang valid menurut hukum, maka tuntutan tersebut harus ditolak sebagaimana makna Pasal 163 HIR;

Menimbang, bahwa Pembanding dalam memori bandingnya keberatan atas harga limit pada saat lelang yang jauh lebih rendah dari hasil harga limit pada hasil penilaian KJPP Nana, Imadduddin & Rekan Tahun 2015, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta berpendapat bahwa berdasarkan KJPP Wahyu Yasir Purnamasari & Rekan tanggal 30 Agustus 2018 menyatakan bahwa nilai aset yang berupa barang dan rumah sudah menyusut lebih dari 50%, sedangkan Pembanding masih merujuk kepada hasil penilaian KJPP Nana, Imadduddin & Rekan Tahun 2015, oleh karena Pembanding tidak mengajukan hasil penilaian dari KJPP Tahun 2018 sebagai perbandingan, maka keberatan Pembanding tidak perlu dipertimbangkan dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan lainnya dalam memori banding sudah dijawab dalam pertimbangan hukum, maka tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut hanya sifatnya pengulangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan beberapa tambahan pertimbangan hukum di atas, maka putusan Pengadilan Agama Jakarta Barat Nomor 3551/Pdt.G/2022/PA.JB tanggal 6 April 2023 *Miladiyah*, bertepatan dengan tanggal 15 *Ramadhan* 1444 *Hijriyah* harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa perkara *a quo* termasuk bidang ekonomi syari'ah, maka berdasarkan Pasal 181 ayat 1 HIR. biaya perkara dibebankan kepada pihak yang kalah, maka biaya perkara ini pada tingkat pertama dibebankan kepada Penggugat dan pada tingkat banding dibebankan kepada Pemanding yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan perkara ini;

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

### **MENGADILI**

- I. Menyatakan permohonan banding Pemanding dapat diterima;
- II. menguatkan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Barat Nomor 3551/Pdt.G/2022/PA.JB tanggal 6 April 2023 *Miladiyah*, bertepatan dengan tanggal 15 *Ramadhan* 1444 *Hijriyah*;
- III. Menghukum Pemanding untuk membayar biaya perkara pada tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta pada hari Selasa tanggal 27 Juni 2023 Masehi, bertepatan dengan tanggal 8 *Dzulhijjah* 1444 *Hijriyah*, oleh kami **Drs. H. Uwanuddin, S.H., M.H.** sebagai Ketua Majelis, **Drs. Dadang Syarif** dan **Drs. H. Misran, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis tanggal 6 Juli 2023 bertepatan tanggal 17 *Dzulhijjah* 1444 *Hijriyah* dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh para Hakim Anggota dan dibantu oleh **Nastiti Dewi, S.H.** sebagai Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Pemanding, para Terbanding dan para Turut Terbanding.

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

ttd

ttd

**Drs. Dadang Syarif**

Hakim Anggota,

**ttd**

**Drs. H. Misran, S.H., M.H.**

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

Panitera Pengganti,

**ttd**

**Nastiti Dewi, S.H.**

Rincian Biaya:

1. Administrasi : Rp130.000,00
2. Redaksi : Rp 10.000,00
3. Meterai : Rp 10.000,00
- Jumlah Rp150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Untuk Salinan  
Pengadilan Tinggi Agama Jakarta  
Panitera,

ttd.

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