

## PUTUSAN

Nomor 181/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, perkara **Perbuatan Melawan Hukum terhadap eksekusi lelang hak tanggungan** secara elektronik (*E-Court*) antara:

**LASTY ANNISA BINTI H. YUSUF SAEFULLOH**, NIK 3174016802761001 umur 49 tahun, tempat dan tanggal lahir Belawan, 28 Februari 1976, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, pendidikan S1, tempat kediaman di Jalan H. Ibrohim Nomor 71, RT004, RW008, Kelurahan Jatikramat, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ince Inder Mafley, S.H., Advokat, pada Kantor Hukum *Maflaw Legal Consulting*, yang beralamat di Jalan Cikutra Barat Nomor 9, Lantai 2, Kelurahan Sukaluyu, Kecamatan Cibeunying Kaler, Kota Bandung, dengan akun e mail [indermafley@gmail.com](mailto:indermafley@gmail.com), sebagaimana Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 April 2025, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Pusat, pada Register Surat Kuasa Nomor 221/SK/4/2025/PA.JP tanggal 17 April 2025, dahulu sebagai **Penggugat** sekarang sebagai **Pembanding**  
**melawan**

**PT BANK SYARIAH INDONESIA KANTOR CABANG BENDUNGAN HILIR**, alamat Jalan Bendungan Hilir Nomor 84 A-B, Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, yang diwakili oleh Netty Susanty, jabatan Pj Legal Group Head berdasarkan Surat Kuasa Direksi PT Bank Syariah

Indonesia, Tbk. Nomor 04/158-KUA/DIR, tanggal 4 November 2024, yang telah memberikan kuasa kepada: Bambang Sulistiono, dan kawan-kawan dari BANK Syariah Indonesia yang beralamat di Gedung *The Tower*, Jalan Gatot Subroto, Nomor 27, Karet, Kelurahan Semanggi, Kecamatan Setiabudi, Kota Administrasi Jakarta Selatan, sebagaimana Surat Kuasa Khusus Nomor 05/055-KUA/LGG tanggal 16 Mei 2025 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Pusat, pada Register Surat Kuasa Nomor 294/SK/5/2025/PA.JP. tanggal 20 Mei 2025, dahulu sebagai **Tergugat** sekarang sebagai **Terbanding**:

dan

**PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA cq DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA cq KANTOR WILAYAH DJKN JAWA BARAT cq KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) BEKASI**, Jalan Sersan Aswan Nomor 8, Kelurahan Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat 17113, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Harmaji, S.H., M.H. dan kawan-kawan, sebagaimana Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-70/MK/WKN.08/2025 tanggal 19 Mei 2025, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Pusat, pada Register Surat Kuasa Nomor 360/SK/7/2025/PA.JP tanggal 1 Juli 2025; dahulu sebagai **Turut Tergugat** sekarang sebagai **Turut Terbanding**;

Pengadilan Tinggi Agama tersebut;

Telah mempelajari berkas perkara yang dimohonkan banding;

## DUDUK PERKARA

Mengutip segala uraian tentang hal ini sebagaimana termuat dalam salinan putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 597/Pdt.G/2025/PA.JP tanggal 22 September 2025 Masehi bertepatan dengan tanggal 29 *Rabiul Awal* 1447 Hijriah yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Turut Tergugat;

Dalam Provisi

- Mengabulkan gugatan provisi Penggugat;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp320.000,00 (tiga ratus dua puluh ribu rupiah);

Bahwa putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 597/Pdt.G/2025/PA.JP, diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 22 September 2025 Masehi bertepatan dengan tanggal 29 *Rabiul Awal* 1447 Hijriah;

Bahwa Pembanding melalui kuasa hukumnya berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 9 April 2025, telah mengajukan permohonan banding secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan dengan akun e mail [indermafley@gmail.com](mailto:indermafley@gmail.com) sesuai Akta Permohonan Banding Elektronik tanggal 3 Oktober 2025, Nomor 597/Pdt.G/2025/PA.JP, agar diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;

Bahwa pernyataan banding Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding dan Turut Terbanding secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, masing-masing pada tanggal 3 Oktober 2025;

Bahwa Pembanding telah mengajukan memori banding secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan tertanggal 9 Oktober 2025, yang pada pokok petitumnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan banding Pembanding untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pembanding adalah Pembanding yang beritikad baik;
3. Menyatakan Pembanding adalah Debitur yang beritikad baik;
4. Menyatakan Terbanding (d/h Tergugat) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*)
5. Menyatakan limit lelang hak tanggungan yang akan dilaksanakan pada tanggal 23 April 2025 sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) oleh Tergugat adalah perbuatan melawan hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
6. Menyatakan kepemilikan dan penguasaan yang sah atas sebidang tanah dan bangunan berdasarkan:
  - Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 8371/Jatikramat, Surat Ukur Nomor 4563/Jatikramat/2007 atas nama Lasty Annisa, berupa tanah dan bangunan dengan luas tanah 560 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan H.Ibrohim Nomor 71, Kp. Cikunir, RT007, RW001, Kelurahan Jatikramat, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi, Jawa Barat;
  - Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 10252/Jatikramat, Surat Ukur Nomor 168/Jatikramat/2012 atas nama Lasty Annisa, berupa tanah dan bangunan dengan luas tanah 75 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan H.Ibrohim Nomor 71, Kp. Cikunir, RT004, RW008, Kelurahan Jatikramat, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi, Jawa Barat;
  - Sertipikat Hak milik (SHM) Nomor 10774/Jatikramat atas nama Lasty Annisa, berupa tanah dan bangunan dengan luas tanah 98 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan H. Ibrohim Nomor 71, Kp. Cikunir, RT004, RW008, Kelurahan Jatikramat, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi, Jawa Barat atas nama Lasty Annisa (Pembanding);
7. Memerintahkan Terbanding untuk menerima pembayaran sisa utang dari Pembanding sisa pokok utang Pembanding, sesuai dengan sisa pokok utang Pembanding yang tercatat pada saat putusan banding diucapkan;

8. Memerintahkan Pembanding dan Turut Terbanding untuk tunduk dan patuh pada keputusan majelis hakim banding pada Pengadilan Tinggi Agama Jakarta dalam perkara permohonan banding a quo;
9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada bantahan ,kasasi, ataupun upaya hukum lainnya (*uitvoerbaer bji voorraad*);  
Atau, bilamana *judex facti* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Bahwa memori banding Pembanding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding dan Turut Terbanding secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan masing-masing pada tanggal 13 Oktober 2025;

Bahwa terhadap memori banding tersebut Terbanding menyampaikan kontra memori banding secara elektronik tertanggal 20 Oktober 2025 melalui Sistem Informasi Pengadilan, yang pada pokok petitumnya sebagai berikut:

1. Menolak permohonan banding Pembanding seluruhnya;
2. menguatkan putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 597/Pdt.G/2025/PA.JP tanggal 22 September 2025 Masehi;
3. Menghukum Pembanding (dahulu Penggugat) untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa selanjutnya Turut Terbanding menyampaikan kontra memori banding secara elektronik tertanggal 20 Oktober 2025 melalui Sistem Informasi Pengadilan, yang pada pokok petitumnya sebagai berikut:

1. Menolak permohonan banding dan memori banding dari Pembandinng (dahulu Penggugat);
2. menguatkan putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 597/Pdt.G/2025/PA.JP tanggal 22 September 2025 Masehi bertepatan dengan tanggal 29 *Rabiul Awal* 1447 Hijriah;
3. Menghukum Pembanding (dahulu Penggugat) untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa kontra memori banding tersebut di atas telah disampaikan kepada kuasa hukum Pembanding melalui Sistem Informasi Pengadilan tertanggal 21 Oktober 2025;

Bahwa Pembanding telah diberi kesempatan memeriksa berkas perkara banding (*inzage*), pemberitahuan disampaikan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan tanggal 21 Oktober 2025;

Bahwa Terbanding dan Turut Terbanding telah diberi kesempatan memeriksa berkas perkara banding (*inzage*), pemberitahuan disampaikan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan tanggal 21 Oktober 2025;

Bahwa permohonan banding tersebut telah didaftar secara elektronik di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Agama Jakarta, pada tanggal 29 Oktober 2025; dengan Nomor 181/Pdt.G/2025/PTA.JK;

### **PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa Pembanding telah mengajukan banding pada tanggal 3 Oktober 2025 dan pada saat pembacaan putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 597/Pdt.G/2025/PA.JP pada tanggal 22 September 2025 baik Pembanding maupun Terbanding keduanya hadir dalam persidangan secara elektronik. Dengan demikian permohonan banding tersebut diajukan dalam tenggat masa banding, belum melampaui 14 (empat belas) hari. Sehingga berdasarkan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan untuk Jawa dan Madura, dan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 7 tahun 2022 Tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan secara Elektronik, maka permohonan banding Pembanding secara formal harus dinyatakan dapat diterima;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat telah berupaya untuk mendamaikan Penggugat dengan Tergugat namun tidak berhasil, dan juga telah menempuh prosedur mediasi dengan mediator Saupi

Hasbi , S.H., C. Med, tetapi usaha damai tidak berhasil sesuai laporan hasil mediasi tanggal 10 Juni 2025;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding, sebelum memeriksa pokok perkara, terlebih dahulu memeriksa *legal standing* kuasa hukum Pembanding dan Terbanding;

Menimbang, bahwa Pembanding **Lasty Annisa binti H. Yusuf Saefulloh**, telah memberikan kuasa kepada **Ince Inder Mafley, S.H.**, Advokat, pada kantor *Maflaw Legal Consulting*, yang berkantor di Jalan Cikutra Barat, Nomor 9, Lantai 2, Cibeunying Kaler, Kota Bandung, sebagaimana Surat Kuasa Khusus yang telah didaftarkan di register surat kuasa Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 221/SK/4/2025/PA.JP tanggal 9 April 2025, dengan akun e mail [indermafley@gmail.com.](mailto:indermafley@gmail.com), bahwa kuasa hukum Pembanding tersebut telah melengkapi persyaratan sebagai kuasa hukum yaitu fotokopi Berita Acara Sumpah dan Kartu Tanda Pengenal Advokat (KTPA) yang masih berlaku serta surat kuasa dari pemberi kuasa, berdasarkan hal tersebut di atas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa kuasa hukum Pembanding tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 4 ayat (1) dan Pasal 30 Undang-Undang Nomor 18 tahun 2003 tentang Advokat, oleh karenanya kuasa hukum Pembanding telah mempunyai *legal standing* untuk beracara di Pengadilan Tinggi Agama Jakarta sesuai Pasal 123 HIR;

Menimbang, bahwa Terbanding **PT Bank Syariah Indonesia Tbk.**, yang diwakili oleh Netty Susanti sebagai **PJ. Legal Group Head**, telah memberi kuasa khusus kepada: **Bambang Sulistiono, dkk.**, selaku karyawan PT. Bank Syariah Tbk, yang beralamat di Gedung *The Tower*, Jalan Gatot Subroto, Nomor 27, Karet, Kelurahan Semanggi, Kecamatan Setiabudi, Kota Administrasi Jakarta Selatan, sebagaimana Surat Kuasa Khusus Nomor 05/055-KUA/LGG, tanggal 16 Mei 2025, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Pusat, pada Register Surat Kuasa Nomor 294/SK/5/2025/PA.JP., tanggal 20 Mei 2025, bahwa kuasa hukum Terbanding tersebut telah melengkapi persyaratan sebagai kuasa hukum oleh karenanya kuasa hukum

Terbanding telah mempunyai *legal standing* untuk beracara di Pengadilan Tinggi Agama Jakarta sesuai Pasal 123 HIR;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan dan mencermati dengan saksama berkas perkara banding yang terdiri dari Berita Acara Sidang, surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, dan Salinan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 597/Pdt.G/2025/PA.JP., tanggal 22 September 2025 Masehi bertepatan dengan tanggal 29 *Rabiul Awal* 1447 Hijriah, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta mempertimbangkan sebagai berikut:

### **Dalam Eksepsi**

Menimbang, bahwa Turut Terbanding dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan Penggugat tidak secara tegas dan jelas menyebutkan identitas objek dari gugatan *a quo*. Oleh karena gugatan Penggugat harus dinyatakan *obscuur libel*;
2. Bahwa gugatan Penggugat tidak melibatkan pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah selaku pejabat pembuat APHT dan Kantor Pertanahan Kota Bekasi, selaku Pejabat yang menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan. Oleh karena itu gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);
3. Bahwa gugatan Penggugat tersebut *error in persona*, karena Turut Tergugat yang ditarik oleh Penggugat sebagai pihak yang berperkara merupakan sikap yang keliru dan tidak tepat, karena Turut Tergugat pada dasarnya hanya bertindak sebagai instansi pemerintah yang diberikan wewenang untuk melaksanakan lelang berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memberikan pertimbangan hukum yang pada intinya eksepsi Turut Tergugat, ditolak karena tidak menyangkut kewenangan absolut dan kewenangan relatif namun berkaitan dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Turut Tergugat Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut:



Menimbang, bahwa gugatan Penggugat tersebut menurut Turut Tergugat tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*). Majelis Hakim Tingkat Banding menilai bahwa gugatan Penggugat telah memenuhi unsur- unsur surat gugatan yaitu 1). Ada Identitas Para Pihak, 2).Telah menguraikan *fundamentum petendinya* dan 3). Telah memerinci petitumnya, serta tidak bertentangan antara posita dan petitum, dengan demikian eksepsi Turut Tergugat tentang *obscuur libel* harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat kurang pihak/*plurium litis consortium* karena tidak melibatkan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi, Majelis Hakim Tingkat Banding menilai ketidakterlibatan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi, tidak menjadi pokok dalam gugatan Penggugat, karena yang dipersalahkan oleh Penggugat adalah Bank Syariah Indonesia telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) atas limit harga dalam penetapan lelang, oleh karena itu eksepsi Turut Tergugat tidak berdasarkan hukum, maka eksepsi tersebut harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat salah alamat/*error in persona* karena melibatkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), sebagai instansi pemerintah yang diberikan wewenang untuk melaksanakan lelang berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa keterlibatan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), tidak menjadi gugatan Penggugat *Error in persona* karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), yang telah melaksanakan lelang atas Permohonan Bank Syariah Indonesia untuk melelang barang jaminan milik Penggugat dan atas limit harga dalam pelelangan yang dipersalahkan oleh Penggugat, oleh karena itu eksepsi Turut Tergugat tidak berdasarkan hukum, maka eksepsi tersebut harus dinyatakan ditolak;

### **Dalam Provisi**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya menuntut Provisi yang pada pokoknya yaitu:

1. Bahwa tanah dan bangunan rumah tinggal sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 8371/Jatikramat, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, Sertifikat Hak Milik Nomor 10252/Jatikramat, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 10774/Jatikramat, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, diperintahkan kepada Tergugat serta Turut Tergugat atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk tidak melakukan tindakan apapun terhadap tanah dan bangunan dan rumah tersebut;
2. Bahwa sebelum adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini, tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam point 1, tetap dalam kepemilikan dan penguasaan Penggugat;

Menimbang, bahwa tuntutan provisi dalam hukum acara adalah permintaan salah satu pihak kepada hakim agar diadakan tindakan sementara yang tidak menyangkut pokok perkara, demi kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir dijatuhkan, sesuai Pasal 180 ayat (1 ) HIR;

Menimbang, bahwa Penggugat telah melakukan akad *Murabahah* Nomor 033/MRB813/80001/II/2015 tanggal 18 Februari 2015, dan telah menyerahkan barang sebagai jaminan/agunan berupa:

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 8371/Jatikramat, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi;
2. Sertifikat Hak Milik Nomor 10252/Jatikramat, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, dan
3. Sertifikat Hak Milik Nomor 10774/Jatikramat, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, serta ketiga sertifikat tersebut atas nama Penggugat;

Atas jaminan tersebut telah dibuatkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan telah terbit Sertifikat Hak Tanggungan dari Kantor Pertanahan Kota Bekasi, maka apabila Penggugat telah wanprestasi atas kewajibannya dan telah disomasi dengan adanya surat peringatan dari diperkuat dengan adanya surat peringatan dari Tergugat sebagai berikut:

1. Surat Peringatan I Nomor 23/014-3/RC-CTMR tanggal 9 Maret 20121;

2. Surat Peringatan II Nomor 23/040-3/RC-CTMR tanggal 19 Maret 2021

3. Surat Peringatan III Nomor 23/247-3/RC-CTMR tanggal 15 Juni 2021

Maka Tergugat sebagai pemegang hak tanggungan dapat melakukan penjualan dengan melalui lelang;

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan jika debitur cidera janji (*wanprestasi*), pemegang hak tanggungan berhak menjual objek hak tanggungan berdasarkan kekuatannya sendiri (*parate executie*), baik melalui penjualan di bawah tangan maupun melalui lelang umum di kantor lelang. Hak ini diberikan langsung oleh undang-undang (*lex lege*) dan tidak memerlukan penetapan eksekusi dari ketua pengadilan;

Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 8371/Jatikramat, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi,. Sertifikat Hak Milik Nomor 10252/Jatikramat, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 10774/Jatikramat, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, serta ketiga sertifikat tersebut atas nama Penggugat dan telah diikat dengan hak tanggungan, maka Penggugat tidak bisa melarang untuk mengalihkan kepada pihak lain, terkecuali Penggugat akan melunasi kekurangan utang yang telah diperingatkan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Provisi Penggugat harus dinyatakan ditolak;

### **Dalam pokok Perkara**

Menimbang, bahwa Penggugat/Pembanding dalam surat gugatannya tanggal 15 April 2025 yang pada pokoknya telah mengajukan perkara Perbuatan Melawan Hukum kepada Bank Syariah Indonesia atas Penetapan harga limit dalam eksekusi lelang yang akan dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), di bawah harga pasaran yang merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa unsur perbuatan melawan hukum dalam Hukum Perdata sebagaimana dalam Pasal 1365 KUHPerdata, mencakup lima unsur utama yaitu:

1. Adanya perbuatan (aktif atau pasif);
2. Perbuatan tersebut melawan hukum (melanggar kewajiban, hak, kesusilaan, atau kepatutan),
3. Adanya kesalahan dari pelaku (sengaja atau lalai),
4. Timbulnya kerugian bagi korban, dan
5. Adanya hubungan sebab akibat (kausal) antara perbuatan dan kerugian tersebut.

Menimbang, bahwa Tergugat (Bank Syariah Indonesia) melakukan Pelelangan terhadap barang jaminan disebabkan Penggugat telah cidera janji/wanprestasi atas akad *Murabahah* Nomor 033/MRB813/80001/II/2015 tanggal 18 Februari 2015. Dan telah disomasi sebanyak tiga kali, tetapi Penggugat tidak melaksanakan kewajiban untuk membayar angsurannya, maka Tergugat sesuai Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa sebagai kreditur (pemegang hak tanggungan) berhak menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum untuk melunasi utang, jo. Pasal 1234 dan Pasal 1243 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) atas limit harga jual yang merugikan Penggugat berdasarkan hasil perhitungan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP). Suwendho Rinaldy dan Rekan, nilai harga pasar Rp2.237.481.000,00 (dua milyar dua ratus tiga puluh tujuh juta empat ratus delapan puluh satu ribu rupiah) dan nilai likuidasi Rp1.310.841.400, (satu milyar tiga ratus sepuluh juta delapan ratus empat puluh satu ribu empat ratus rupiah) Vide bukti P-6, dan Tergugat telah memberikan jawaban bahwa Tergugat menetapkan harga limit lelang sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) adalah berdasarkan nilai limit likuidasi hasil penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Agus Firdaus dan Rekan, Nomor 02162/2.00037-00/PI/07/02199/1/VIII/2024 tanggal 8 Agustus 2024 (bukti T.T.22)

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Tergugat menetapkan harga limit lelang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Tergugat dalam melaksanakan lelang tidak terbukti melanggar unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa Petitum Gugatan Penggugat tentang Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ternyata tidak Terbukti, dan telah dinyatakan ditolak, maka petitum gugatan Penggugat yang lainnya tidak perlu dipertimbangkan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa tentang pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat sepanjang tidak dipertimbangkan lain oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta, dianggap telah tepat dan benar, sehingga diambil alih menjadi pertimbangan sendiri;

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang keberatan-keberatan Pembanding dan dalil-dalil bantahan dari Terbanding lainnya, tidak perlu lagi dipertimbangkan lebih lanjut, karena sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 6 April 1955 Nomor 247/K/Sip/1953, yang mengabstraksikan “Bahwa hakim banding tidak wajib meninjau satu persatu dalil yang termuat dalam suatu memori banding dan juga tidak wajib meninjau satu persatu segala pertimbangan Hakim Tingkat Pertama”;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta sependapat dengan putusan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat, namun dalam amar putusan harus diperbaiki, karena petitum dalam gugatan Penggugat lebih dari satu petitum, maka Putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 597/Pdt.G/2025/PA.JP tanggal 22 September 2025 Masehi bertepatan dengan tanggal 29 *Rabiul Awal* 1447 Hijriah, harus dipertahankan dan dikuatkan, dengan perbaikan amar putusan;

Menimbang, bahwa perkara ini adalah perkara sengketa ekonomi syari’ah, maka berdasarkan Pasal 181 ayat (1) HIR, biaya perkara dibebankan kepada yang kalah, maka biaya perkara pada tingkat pertama dibebankan

kepada Penggugat, dan pada tingkat banding dibebankan kepada Pembanding yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan pasal-pasal peraturan perundang-undangan dan hukum Islam yang berkaitan dengan perkara ini;

### **MENGADILI**

- I. Menyatakan permohonan banding Pembanding dapat diterima;
- II. menguatkan putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 597/Pdt.G/2025/PA.JP tanggal 22 September 2025 Masehi bertepatan dengan tanggal 29 *Rabiul Awal* 1447 Hijriah, dengan perbaikan amar sebagai berikut:

#### **Dalam Eksepsi**

- Menolak eksepsi Turut Tergugat seluruhnya;

#### **Dalam Provisi**

- Menolak provisi Penggugat;

#### **Dalam Pokok Perkara**

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
  2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya pada tingkat pertama sejumlah Rp320.000,00 (tiga ratus dua puluh ribu rupiah);
- III. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara pada tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta pada hari Rabu, tanggal 5 November 2025 Masehi bertepatan dengan tanggal 14 *Jumadil Awal* 1447 Hijriah, oleh kami **Drs. H. Uwanuddin, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Drs. Mahmud, HD, M.H.**, dan **Drs. H. Nemin Aminuddin, S.H, M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 11 November 2025 Masehi bertepatan dengan tanggal 20 *Jumadil Awal* 1447 Hijriah oleh Majelis Hakim tersebut dengan

dihadiri oleh **Ratu Dhiyafah, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti, dengan mengunggah dalam Sistem Informasi Perkara (SIP) tanpa dihadiri oleh Pembanding, Terbanding dan Turut Terbanding;

**Hakim-Hakim Anggota:**

ttd.

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

ttd.

**Drs. H. Nemin Aminuddin, S.H., M.H.**

**Hakim Ketua,**

ttd.

**Drs. H. U. Wanuddin, S.H., 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>                                  |
| <b>Jumlah</b>   | <b>Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)</b> |



Pengadilan Tinggi Agama Jakarta  
Panitera Tingkat Banding  
Abdul Wahid S.H., M.Hum. - 196905011993031003  
Digital Signature

Keterangan :  
- Salinan sesuai dengan aslinya.  
- Surat/dokumen ini tidak memerlukan tanda tangan basah karena telah ditandatangani secara elektronik (digital signature) dengan dilengkapi sertifikat elektronik.  
- Dokumen ini telah ditandatangani secara digital menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh Balai Sertifikasi Elektronik (BSrE) BSSN.

**Hal.15 dari 15 halaman Putusan Nomor 181/Pdt.G/2025/PTA.JK**

Jl. Medan Merdeka Utara No.9 - 13  
Telp: (021) 3457661  
Email: info@mahkamahagung.go.id  
www.mahkamahagung.go.id

