

PUTUSAN
Nomor 173/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 dalam perkara **Ekonomi Syari'ah tentang Perbuatan Melawan Hukum (PMH)** antara:

DANIEL HALIM, agama Protestan, pekerjaan swasta, pendidikan Strata I, alamat Jalan Haji Maksum, Nomor 3, RT007, RW010, Gandaria Utara, Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan, DKI Jakarta, semula sebagai **Penggugat I** sekarang **Pembanding I**;

MELLYANAWATI, agama Protestan, pekerjaan ibu rumah tangga, pendidikan Strata I, alamat Jalan Haji Maksum, Nomor 3, RT007, RW010, Gandaria Utara, Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan, DKI Jakarta, semula sebagai **Penggugat II** sekarang **Pembanding II**;

Dalam hal ini Pembanding I dan Pembanding II telah memberi kuasa dengan hak substitusi kepada Samuel Bona Tua Rajagukguk, S.H., dan Anwar Wijaya Lubis, S.H. Para Advokat dan Konsultan Hukum di Manresa Law Office berkantor di Jalan Cakalang Raya Nomor 14, Kelurahan Jati, Kecamatan Pulo Gadung, Provinsi DKI Jakarta. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 760/MLO-S/IX/25 tanggal 17 September 2025 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Register Nomor 1907/SK/9/2025 tanggal 18 September 2025. Semula sebagai **para Penggugat** sekarang sebagai **para Pembanding**;

melawan

PT BANK MUAMALAT INDONESIA TBK. Cq. PT BANK MUAMALAT INDONESIA TBK. CABANG CENGKARENG beralamat di Komplek Ruko Mutiara Taman Palem, Blok A3- Nomor 32-33, Jalan Kamal Raya Outerringroad, Kelurahan Cengkareng

Timur, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat, Provinsi DK Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh Karno selaku Direktur Kepatuhan, dari dan oleh karenanya sah bertindak untuk dan atas nama serta mewakili PT Bank Muamalat Indonesia TBK (untuk selanjutnya memberikan kuasa dengan hak substitusi kepada Ferry Astuti dkk, semuanya selaku karyawan/karyawati PT Bank Muamalat Indonesia TBK, yang dalam kuasa ini dapat bertindak baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, dan memilih domisili hukum tetap pada alamat Pemberi Kuasa berdasarkan surat kuasa khusus yang terdaftar di Kepaniteran Pengadilan Agama Jakarta Selatan dengan Register Nomor 412/SK/2/2025 tanggal 27 Februari 2025 semula disebut sebagai **Tergugat I**, sekarang sebagai **Terbanding I**;

PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA Cq. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA Cq. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) JAKARTA_II beralamat di Jalan Prajurit KKO Usman dan Harun, Nomor 10, Kelurahan Senen, Kecamatan Senen, Kota Jakarta Pusat Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh Sekretaris Jendral Kementrian Keuangan Republik Indonesia, memberi kuasa kepada Aloysius Yanis Dhaniyarto dkk, Kesemuanya mengambil domisilli hukum di kantor Biro Advokasi Kementrian Keuangan Republik Indonesia, beralamat di Gedung Djuanda I, Lantai 15, Kementrian Keuangan, Jalan Dr. Wahidin Nomor 1, Jakarta Pusat, untuk bersama-sama atau sendiri-sendiri mewakili Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementrian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jendral Kekayaan negara (DJKN) cq. Kantor Wilayah (Kanwil) DJKN DKI Jakarta cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)

Jakarta II. berdasarkan surat kuasa khusus Nomor SKU-79/MK.1/2025 yang terdaftar di Kepaniteran Pengadilan Agama Jakarta Selatan dengan Register Nomor 709/SK/4/2025 tanggal 17 April 2025 semula disebut sebagai **Tergugat II** sekarang sebagai **Terbanding II**;

Pengadilan Tinggi Agama tersebut;

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

DUDUK PERKARA

Memperhatikan semua uraian yang termuat dalam Putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan, Nomor 431/Pdt.G/2025/PA.JS, tanggal 4 September 2025 Masehi bertepatan dengan tanggal 11 *Rabi'ul Awal* 1447 Hijriah, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM PROVISI

Menolak provisi Para Penggugat;

DALAM EKSEPSI

Menolak eksepsi Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA

Menolak gugatan Para Penggugat ;

Membebaskan kepada Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp608.000,00 (enam ratus delapan ribu rupiah).

Bahwa pada saat putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan tersebut dibacakan dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan (SIP) tanggal 4 September 2025 Masehi bertepatan dengan tanggal 11 *Rabi'ul Awal* 1447 Hijriah, dihadiri secara elektronik oleh para Penggugat/Kuasa Hukumnya dan para Tergugat/Kuasa Hukumnya.

Bahwa terhadap putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 431/Pdt.G/2025/PA.JS tanggal 4 September 2025 Masehi bertepatan dengan tanggal 11 *Rabi'ul Awal* 1447 Hijriah, para Pembanding telah mengajukan permohonan banding sebagaimana tertuang dalam Akta Permohonan Banding dibuatkan oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Selatan pada tanggal 18 September 2025,

secara elektronik, Permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada para Terbanding pada tanggal yang sama yaitu pada tanggal 18 September 2025 secara elektronik;

Bahwa para Pembanding tidak mengajukan memori banding dan diikuti juga oleh para Terbanding yang tidak juga mengajukan kontra memori banding;

Bahwa kepada para Pembanding dan para Terbanding telah diberitahukan untuk memeriksa berkas perkara banding (*inzage*) secara elektronik pada tanggal 29 September 2025 namun berdasarkan data perkara dalam Sistem Informasi Penelusuran Perkara (SIPP) tingkat banding, para pihak berperkara tidak melakukan pemeriksaan berkas banding (*inzage*);

Bahwa selanjutnya berkas perkara banding ini telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Agama Jakarta dan telah ditetapkan dalam register perkara banding dengan Register Nomor 173/Pdt.G/2025/PTA.JK, tanggal 14 Oktober 2025;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa pada saat putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 431/Pdt.G/2025/PA.JS tanggal 4 September 2025 Masehi, bertepatan dengan tanggal 11 *Rabi'ul Awal* 1447 Hijriah secara elektronik dalam Sistem Informasi Pengadilan (SIP), diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh para Penggugat/Pembanding dan para Tergugat/Terbanding. Para Pembanding/Penggugat telah mengajukan permohonan banding secara elektronik (*e-court*) pada tanggal 18 September 2025, dengan demikian permohonan banding tersebut diajukan pada hari ke 14 (empat belas) dari pengucapan putusan atau masih dalam tenggat masa banding yang ditentukan oleh undang-undang, 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 Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, maka permohonan banding Pembanding secara formil dapat diterima;

Menimbang bahwa dalam tingkat banding para Pembanding, dalam hal ini memberi kuasa dengan hak substitusi kepada Samuel Bona Tua Rajagukguk, S.H., dan Anwar Wijaya Lubis, S.H. Para Advokat dan Konsultan Hukum di Manresa Law Office berkantor di Jalan Cakalang Raya Nomor 14, Kelurahan Jati, Kecamatan Pulo Gadung, Provinsi DKI Jakarta. Berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 760/MLO-S/IX/25 Tanggal 17 September 2025 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Register Nomor 1907/SK/9/2025 tanggal 18 September 2025.

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding, Terbanding I dalam hal ini diwakili oleh Karno selaku Direktur Kepatuhan, dari dan oleh karenanya sah bertindak untuk dan atas nama serta mewakili PT Bank Muamalat Indonesia TBK (untuk selanjutnya memberikan kuasa dengan hak substitusi kepada Ferry Astuti dkk, semuanya selaku karyawan/ karyawan PT Bank Muamalat Indonesia TBK, yang dalam kuasa ini dapat bertindak baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, dan memilih domisili hukum tetap pada alamat Pemberi Kuasa berdasarkan surat kuasa khusus yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Selatan dengan Register Nomor 412/SK/2/2025 tanggal 27 Februari 2025;

Menimbang bahwa dalam tingkat banding, Terbanding II juga dalam hal ini diwakili oleh Sekretaris Jendral Kementerian Keuangan Republik Indonesia, memberi kuasa kepada Aloysius Yanis Dhaniyarto dkk, Kesemuanya mengambil domisili hukum di kantor Biro Advokasi Kementerian Keuangan Republik Indonesia, beralamat di Gedung Djuanda I Lantai 15 Kementerian Keuangan, Jalan Dr. Wahidin Nomor 1 Jakarta Pusat, untuk bersama-sama atau sendiri-sendiri mewakili Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jendral Kekayaan Negara (DJKN) cq. Kantor Wilayah (Kanwil) DJKN DKI Jakarta cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta II berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-79/MK.1/2025 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Selatan dengan Register Nomor 709/SK/4/2025 tanggal 17 April 2025;

Menimbang, bahwa pemberian kuasa tersebut dinilai telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (*vide* Pasal 123 HIR. *jo.* Pasal 1759 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata *jo.* Pasal 1 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat *jo.* Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 1971 *jo.* Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 1994 dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta telah memeriksa kelengkapan dokumen yang terkait dengan surat-surat tersebut, ternyata kuasa tersebut telah memenuhi syarat formal sebagai kuasa, sehingga dapat diterima sebagai kuasa para pihak dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan telah berusaha untuk mendamaikan kedua belah pihak berperkara di persidangan, namun tidak berhasil, demikian juga upaya perdamaian melalui proses mediasi dengan mediator Dr. Sultan, S.Ag. S.H., M.H. sebagai mediator hakim yang terdaftar di Pengadilan Agama Jakarta Selatan, namun sesuai Laporan Hasil Mediasi tanggal 29 April 2025 mediasi tidak berhasil. Upaya perdamaian tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 130 ayat (1) HIR dan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, sehingga dengan demikian proses penyelesaian perkara secara litigasi dapat dilanjutkan;

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

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan memperhatikan secara saksama berkas perkara yang terdiri dari Berita Acara Sidang, salinan resmi putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 431/Pdt.G/2025/PA.JS, tanggal 4 September 2025 Masehi, bertepatan dengan tanggal 11 Rabiul Awal 1447 *Hijriah*, serta setelah memperhatikan pertimbangan-pertimbangan hukum Pengadilan Agama Jakarta Selatan yang memutus perkara ini, kemudian Pengadilan Tinggi Agama Jakarta memberikan pertimbangan seperti berikut ini;

Dalam Provisi

Menimbang, bahwa para Penggugat dalam surat gugatannya telah mengajukan gugatan provisi yang pada pokoknya mohon agar Tergugat I mencabut permohonan lelang tersebut, atas obyek jaminan yang berupa sebidang tanah beserta bangunan di atasnya dengan total luas 171 M2 (seratus tujuh puluh satu meter persegi) sesuai SHM Nomor 715/Gandaria Utara atas nama Mellyanawati/Penggugat II yang terletak di Jalan H. Maksum Nomor 3, RT007, RW010, Kelurahan Gandaria Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Jakarta, dengan Nilai Limit Rp3.790.690.000,00 (tiga miliar tujuh ratus sembilan puluh juta enam ratus sembilan puluh ribu rupiah), uang jaminan Rp758.138.000,00 (tujuh ratus lima puluh delapan juta seratus tiga puluh delapan ribu rupiah) yang akan dilaksanakan Tergugat II pada tanggal 22 Januari 2025 sebagaimana dalam Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Nomor: S- 6391/KNL.0702/2024 tertanggal 19 Desember 2024 dan memerintahkan Tergugat II untuk membatalkan pelaksanaan lelang atas objek tersebut;

Menimbang, bahwa atas gugatan provisi tersebut Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkannya dan memutus gugatan tersebut dengan menolak gugatan provisi tersebut dengan alasan bahwa gugatan provisi tersebut merupakan tindakan sementara sebelum putusan akhir dijatuhkan mengenai hal yang tidak termasuk dalam pokok perkara dan bersifat mendesak bertujuan untuk melindungi kepentingan salah satu pihak. Pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam perkara *a quo*, oleh karena itu penolakan gugatan provisi tersebut harus dikuatkan dan dipertahankan;

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa tergugat I bersamaan dengan jawabannya mengajukan eksepsi yang menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) yakni sebagian besar posita dalam gugatan Pengugat hanya berupa narasi-narasi belaka yang

tidak disertai dengan dasar hukum (*rechts ground*) dan dasar fakta (*feitelijk ground*) yang jelas yang dapat dijadikan sebagai rujukan;

2. Gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) yakni Penggugat menyebutkan Akad Al Musyarakah Mutanaqisah Nomor 526 tanggal 13 Oktober 2017 dan Akad Murabahah Nomor 704 tanggal 15 November 20217 yang keduanya dibuat oleh dan dihadapan Notaris Muhammad Taufiq, S.H., M.Kn, merupakan pihak yang memiliki peran dan andil dalam menerbitkan/membuat Akta Pembiayaan antara Para Penggugat dan Tergugat I;
3. Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan *a quo* karena Penggugat telah terbukti wanprestasi terhadap kewajiban kepada Tergugat I (*Exception Non Adimpleti Contractus*) yaitu eksepsi/bantahan yang diajukan oleh Tergugat I dan diterapkan dalam perkara yang didasari atas perjanjian timbal balik, di mana masing-masing pihak memiliki kewajiban (*obligation*) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik mengingat gugatan *a quo* ini berdasarkan Akad Pembiayaan yang dibuat dan disepakati oleh Tergugat I selaku bank dengan Para Penggugat selaku nasabah pembiayaan/debitur, di mana Tergugat I telah merealisasikan pencairan fasilitas pembiayaan kepada Para Penggugat sehingga sudah menjadi kewajiban bagi Para Penggugat selaku nasabah pembiayaan/debitur secara timbal balik untuk membayar kewajiban kepada Tergugat I selaku kreditur. Namun faktanya, Para Penggugat telah ingkar janji/*wanprestasi* karena tidak memenuhi kewajiban kepada Tergugat I.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah mempertimbangkan bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat ternyata eksepsi dimaksud sudah masuk dalam pokok perkara, oleh karena itu terhadap eksepsi Tergugat I tersebut akan dipertimbangkan dalam pertimbangan pokok perkara, dan karenanya pula eksepsi Tergugat I harus dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa terhadap pertimbangan dalam eksepsi Tergugat I tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan

pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menolak eksepsi tersebut lantaran sudah masuk dalam pokok perkara. Seharusnya untuk menolak eksepsi tersebut setelah Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak menemukan alasan dan bukti-bukti dalam pokok perkara bahwa eksepsi tersebut benar tidak terbukti, barulah Majelis Hakim Tingkat Pertama menyatakan menolak eksepsi tersebut;

Menimbang bahwa eksepsi adalah bantahan atau keberatan formal yang diajukan oleh pihak Tergugat untuk menolak atau menanggukuhkan suatu gugatan, dengan fokus pada cacat atau kelemahan formil bukan pada pokok perkara yang sedang disengketakan. Tujuan eksepsi adalah agar pengadilan menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena dianggap tidak sah atau tidak memenuhi syarat hukum. Ada dua jenis eksepsi dalam hukum perdata, yaitu yang pertama eksepsi *prosesual* seperti eksepsi kompetensi (absolut dan relatif) dan eksepsi di luar kompetensi (*surat kuasa, error in persona, obscuur libel, nebis in idem, prulium litis consortium* dan lain-lain), dan yang kedua eksepsi materil seperti eksepsi *dilatoria (prematur)* dan eksepsi *peremptoria (daluwarsa)*.

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Tingkat banding bahwa gugatan para Penggugat tidak kabur (*obscuur libel*) karena jelas dasar hukum dan fakta-fakta yang mendasarinya, juga objek sengketaanya jelas dan tidak terdapat kontradiksi antara posita dan petitum, sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (3) Rv. Dengan demikian Eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan para Penggugat kabur (*obscuur libel*) tidak terbukti.

Menimbang bahwa begitu pula terhadap eksepsi Tergugat I yang menyatakan gugatan para Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) di mana Tergugat menyatakan dengan tidak memasukkannya Muhammad Taufiq, S.H., M.Kn. notaris yang mengeluarkan perjanjian pembiayaan akad *Musyarakah Mutanaqqishah* (MMQ) Nomor 526 tanggal 13 Oktober 2017 dan akad *Murabahah* Nomor 704 tanggal 15 November 2017 sebagai pihak dalam perkara *a quo* gugatan menjadi kurang pihak. Menurut Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding yang menjadi objek sengketa adalah SHM Nomor 715/Gandaria Utara yang dilelang oleh Tergugat I melalui Tergugat II, bukan akta perjanjian pembiayaan dengan

akad *Musyarakah Mutanaqishah* dan akad *Murabahah* yang dibuat di hadapan Notaris tersebut. Dengan demikian tidak dimasukkannya Muhammad Taufiq, S.H., M.Kn, tidak membuat gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*), maka eksepsi Tergugat I yang menyatakan gugatan para Penggugat kurang pihak juga tidak terbukti;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi pemberian hak kepada salah satu pihak untuk menunda pemenuhan kewajibannya jika pihak lawan belum atau tidak memenuhi kewajibannya terlebih dahulu dalam perjanjian timbal balik (*exemption non adimpleti contractus*). Menurut Majelis Hakim Tingkat Banding eksepsi ini bisa diterapkan dalam kasus jual beli, (di mana penjual menyerahkan barang dan pembeli membayar harganya) tidak bisa diterapkan dalam kasus pembiayaan di mana pihak Penggugat *wanprestasi*. Dengan demikian eksepsi Tergugat I tentang perjanjian timbal balik antara para Penggugat dan Tergugat I tidak terbukti beralasan hukum;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi eksepsi Tergugat I tersebut di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menolak eksepsi-eksepsi tersebut karena tidak terbukti beralasan hukum, oleh karena itu keputusan tersebut sudah tepat dan benar, karena itu terhadap eksepsi eksepsi Tergugat I harus dinyatakan ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa perkara *a quo* adalah sengketa ekonomi syariah di bidang perbankan syariah dengan akad syariah *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ), dan akad syariah *Murabahah*. Akad *Musyarakah Mutanaqishah* yaitu sebuah skema pembiayaan syariah di mana bank dan nasabah bekerja sama dalam kepemilikan aset, dan porsi kepemilikan nasabah bertambah secara bertahap melalui pembayaran cicilan dan sewa hingga menjadi milik penuh nasabah. Proses ini mengakhiri kerjasama dan pengalihan seluruh kepemilikan kepada nasabah. Akad ini merupakan *hybrid* atau gabungan dari akad *musyarakah* (perserikatan) dan *ba'i* (jual beli). Penamaannya terdiri dari dua kata, yaitu *musyarakah* yang berarti kerjasama antar dua pihak, dan *mutanaqisah*, dari kata

bahasa Arab *yutanaqish*, yang berarti mengurangi secara bertahap. Akad ini juga sesuai dengan prinsip syariah, menghindari riba, dan menekankan kebersamaan serta keadilan, *Akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ)* telah diatur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia dengan Fatwa Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008. Fatwa ini memberikan landasan hukum syariah untuk pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah*. Fatwa ini bertujuan menjadi solusi bagi perbankan syariah untuk merealisasikan pembiayaan konsumtif, seperti pembiayaan rumah, dengan menyesuaikan nilai kredit nasabah melalui sistem anuitas yang bersifat bertahap. Adapun akad pembiayaan *murabahah* adalah akad jual beli di mana penjual (misalnya bank syariah) membeli barang sesuai permintaan nasabah, lalu menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga yang sudah termasuk keuntungan yang disepakati di awal. Transaksi harga pokok dan keuntungan menjadi kunci akad ini, yang memungkinkan nasabah mengetahui biaya asli dan margin keuntungan penjual sebelum bertransaksi dan dapat dilakukan dengan pembayaran tunai atau cicilan. Fatwa DSN – MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*. Fatwa ini mengklasifikasikan *murabahah* sebagai salah satu jenis akad jual beli dan menentukan aturan main, seperti kewajiban bank membeli barang atas namanya sendiri dan transaksi harus bebas riba. Jika terjadi sengketa antara nasabah dan bank, mengenai akad *MMQ* dan akad *Murabahah* ini, secara *litigasi* menjadi kewenangan absolut pengadilan agama untuk menyelesaikannya;

Menimbang, bahwa para Pembanding dan Terbanding I telah terikat dalam suatu perjanjian berdasarkan prinsip syariah dengan akad *MMQ* dan akad *Murabahah* tersebut di atas sebagaimana tertuang pada Perjanjian Pembiayaan *Refinancing Syariah* Nomor: 526 pada hari Jumat tanggal 13 Oktober 2017, yang pada pokoknya Tergugat I memberikan pinjaman utang sebesar Rp606.278.873,00 (enam ratus enam juta dua ratus tujuh puluh delapan ribu delapan ratus tujuh puluh tiga rupiah) dan akad Pembiayaan *Murabahah* Nomor 704 pada hari Rabu tanggal 15 November 2017 yang pada pokoknya Tergugat I memberikan pinjaman lagi kepada Penggugat I sebesar Rp2.860.011.949,00 (dua milyar delapan ratus enam

puluh juta sebelas ribu sembilan ratus empat puluh sembilan rupiah). Dalam pembiayaan tersebut yang dijadikan jaminan adalah sebidang tanah berikut bangunan di atasnya, sertifikat SHM Nomor 715/Gandaria Utara, terdaftar atas nama Ny. Mellyanawati (Penggugat II), seluas 171 M2, terletak di Jalan H. Maksu, RT007, RW010, Nomor 3, Kelurahan Gandaria Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta;

Menimbang bahwa terhadap jaminan atau agunan SHM Nomor 715/Gandaria Utara tersebut sampai saat ini menurut Penggugat II belum pernah memberikan surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT) dan atau menandatangani akta pemberian hak tanggungan (APHT) dalam akad pinjaman utang antara Penggugat I dengan Tergugat I. Penggugat I juga tidak pernah menerima surat peringatan atau teguran perihal adanya kewajiban yang belum dilaksanakan, Penggugat I juga tidak pernah menerima undangan musyawarah dari Tergugat I untuk menyelesaikan kewajiban Penggugat I yang belum dilaksanakannya, serta para Penggugat juga belum pernah menerima surat pemberitahuan diajukan lelang, pemberitahuan pengumuman lelang atau pelaksanaan lelang;

Menimbang bahwa oleh karena itu menurut pendapat para Penggugat, perbuatan-perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dengan melakukan penjualan lelang terhadap objek SHM Nomor 715/Gandaria Utara tersebut adalah perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian pada Penggugat I dan Penggugat II, baik kerugian *materiil* maupun kerugian *immateriil*. Kerugian material atas hilangnya kepemilikan terhadap aset yang dilelang senilai Rp15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah), Kerugian material atas upaya hukum yang dilakukan senilai Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan kerugian immaterial senilai Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) jadi total kerugian yang dialami oleh para Penggugat adalah Rp16.100.000.000,00 (enam belas miliar seratus juta rupiah).

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara *a quo*, adalah apakah Tergugat I (PT Bank Muamalat Indonesia TBK) dan Tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta II) telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata, karena Tergugat I dan Tergugat

II tanpa hak telah menjual lelang aset SHM Nomor 715/Gandaria Utara tercatat atas nama Nyonya Mellyanawati, beralamat di Jalan H. Maksum, RT007, RW010, Nomor 3, Kelurahan Gandaria Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta. Proses penjualan lelang tersebut dilakukan terhadap aset yang belum diletakkan Hak Tanggungan karena Para Penggugat tidak pernah memberikan surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT) dan atau menandatangani akta memberi hak tanggungan (APHT) atas objek SHM Nomor 715/Gandaria Utara tersebut. Proses penjualan lelang tersebut oleh Tergugat II tanpa melalui prosedur sebagaimana diatur dalam Pasal 32 Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 122 tahun 2023. Penjualan lelang tersebut telah menimbulkan kerugian baik materiil maupun immateriil para Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta terlebih dahulu akan menguji apakah para Tergugat benar-benar telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Pembanding. Pasal 1365 KUH Perdata itu berbunyi "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut." Dalam hal ini perbuatan Tergugat I dan Tergugat II mengakibatkan Penggugat menanggung kerugian;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta di persidangkan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta menyimpulkan Tergugat I (PT Muamalat Indonesia Tbk.) melakukan proses lelang bersama Tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta II atas objek sengketa SHM Nomor 715/Gandaria Utara melalui tahapan-tahapan yang dibenarkan menurut hukum dan sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996, Tentang Hak Tanggungan yang berbunyi "Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut." dan pasal 20 UU Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

berbunyi "apabila debitur cidera janji maka berdasarkan Hak Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan mendahului dari pada kreditor-kreditor lain. Fakta yang terungkap di dalam persidangan adalah sebagai berikut;

- 1) Aset SHM Nomor 715/Gandari Utara atas nama Nyonya Melyanawati, yang telah diserahkan oleh para Penggugat sebagai jaminan telah dilengkapi dengan penandatanganan Akta Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT) oleh para Penggugat Nomor 705 tanggal 15 November 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan notaris Muhammad Taufiq, S.H., M.Kn. kemudian ditindak lanjuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 76/2017 yang dibuat dihadapan Farahdiba, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta Selatan dan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Selatan diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 7752/2017 tanggal 13 Desember 2017;
- 2) Adanya Sertifikat Hak Tanggungan yakni SHT No. 7752/2017 nilai HT Rp3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah);
- 3) Adanya Surat Peringatan 1 tanggal 26 Desember 2022, Surat Peringatan 2 tanggal 11 Januari 2023 dan Surat Peringatan 3 tanggal 25 Januari 2023 telah dikirim kepada Penggugat I;
- 4) Adanya Surat Undangan Musyawarah tanggal 3 Juni 2024 telah dikirim kepada Penggugat, bahkan undangan ini dihadiri oleh Penggugat I;
- 5) Adanya Surat Pemberitahuan lelang 1 tanggal 2 Oktober 2024 dan Surat Pemberitahuan lelang 2 tanggal 23 Desember 2024 pada saat proses lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II Penggugat I hadir menyaksikan proses tersebut;

Menimbang bahwa atas dasar pertimbangan tersebut segala tindakan yang dilakukan Tergugat I sepanjang berkaitan dengan lelang, adalah sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan mengikat terhadap para Penggugat;

Menimbang, bahwa begitu pula Tergugat II telah menjual lelang aset tersebut berdasarkan permohonan dari Tergugat I dan lelang tersebut dilaksanakan oleh Tergugat II dengan dengan kronologis yang pada intinya sebagai berikut:

- a. Penjual mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL Jakarta II melalui Surat Nomor 36089/B/RCM-SRT/XII/2024 tanggal 5 Desember 2024;
- b. KPKNL melakukan penelitian kelengkapan berkas permohonan lelang *a quo*, dan setelah dinyatakan lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang maka berdasarkan ketentuan Pasal 25 PMK Lelang KPKNL tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut;
- c. KPKNL Jakarta II selaku pelaksana lelang menetapkan jadwal lelang melalui Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-6391/KNL.0702/2024 tanggal 19 Desember 2024;
- d. Penjual melakukan pengumuman lelang melalui selebaran/tempelan tanggal 24 Desember 2024 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan Surat Kabar Koran Jakarta tanggal 8 Januari 2025 sebagai Pengumuman Lelang Kedua;
- e. Penjual melakukan pemberitahuan lelang kepada Debitor dhi. Penggugat I berdasarkan Surat Pemberitahuan Lelang Nomor 38212/B/RCM-SRT/XII/2024 tanggal 23 Desember 2024 dan kepada Pemilik Jaminan dhi. Penggugat II berdasarkan Surat Pemberitahuan Lelang Nomor 38213/B/RCM-SRT/XII/2024 tanggal 23 Desember 2024;
- f. Atas objek lelang *in casu* objek perkara *a quo* juga telah diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor Berkas 147/2025 tanggal 3 Januari 2025;
- g. Lelang dilaksanakan pada tanggal 22 Januari 2025 dan sebagaimana yang tercatat dalam Laporan Realisasi Pelaksanaan

Lelang a.n. Daniel Halim Nomor S-395/KNL.0702/2025, tanggal 23 Januari 2025. Objek lelang *in casu* objek perkara *a quo* tidak ada yang melakukan penawaran (TAP), sehingga belum terdapat peralihan kepemilikan atas objek sengketa *a quo*);

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta tersebut dihubungkan dengan unsur-unsur perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara adalah:

1. Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Adanya kesalahan atau kelalaian atau kurang hati-hati dari si pelaku;
4. Timbulnya kerugian bagi korban;
5. Adanya hubungan sebab-akibat, yaitu ada hubungan kausalitas antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang ditimbulkan sehingga si pelaku dapat dimintai pertanggungjawabannya. Dari fakta-fakta tersebut tidak ada unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana tersebut yang dilanggar oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta tersebut terbukti Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan penjualan lelang terhadap aset berupa tanah dan bangunan SHM Nomor 715/Gandaria Utara atas nama Nyonya Mellyanawati, yang terletak di Jalan H. Maksum, RT007, RW010, Nomor 3, Kelurahan Gandaria Utara, Kecamatan Kebayoran Baru Jakarta Selatan Provinsi DKI Jakarta adalah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian Tergugat I dan Tergugat II tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh para Penggugat;

Menimbang, bahwa pandangan para ulama juga mendukung hal ini, sebagaimana *Ibnu Qudamah dalam al-Mughni* menyatakan: "Apabila debitur tidak membayar utang hingga telah ditetapkan *Wanprestasi*, maka hakim boleh memaksa penjualan barang gadai untuk melunasi utang tersebut." Hal ini mengindikasikan adanya legitimasi *fikih* terhadap tindakan menjual agunan untuk melindungi hak kreditur dan menyelesaikan tanggungan debitur yang *wanprestasi*;

Menimbang, bahwa kaidah-kaidah fikih berikut memperkuat posisi hukum tersebut:

الثَّمَنُ فِي الْمَرْهُونِ يُسَدِّدُ الدَّيْنَ

“Harga barang yang digadaikan digunakan untuk membayar utang.”

الصَّرَرُ يُزَالُ

“Setiap kerugian harus dihilangkan.” Kaidah-kaidah tersebut menjadi fondasi bahwa apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya (menyebabkan *ḍarar* terhadap kreditur), maka penjualan agunan lelang untuk mengganti kewajiban tersebut adalah bentuk keadilan substantif dalam hukum Islam;

Menimbang, bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Putusan Nomor 1358 PK/Pdt/2022 memberikan penguatan hukum, bahwa lelang agunan oleh bank syariah atas dasar *wanprestasi* nasabah tidak dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum selama prosedur peringatan telah dilalui dan tidak terdapat pemakzulan hak atas jaminan. Putusan ini mengandung preseden bahwa tindakan eksekusi agunan secara prosedural dan sah sesuai klausul akad adalah bentuk pelaksanaan hak, bukan pelanggaran hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta berkesimpulan bahwa Tergugat I dalam mengajukan permohonan lelang terhadap objek sengketa kepada Tergugat II dan lelang sudah diumumkan pada website portal lelang Tergugat II dan telah dilaksanakan dengan hasil tidak ada yang mengajukan penawaran (TAP), maka perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tidak melanggar peraturan hukum yang berlaku, sehingga dapat dibenarkan dan dilanjutkan, oleh karena itu gugatan para Penggugat yang menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum tidak terbukti, sehingga gugatan para Penggugat harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa seluruh petitum para Penggugat telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dan atas pertimbangan tersebut telah tepat dan benar selama tidak

dipertimbangkan lain dalam putusan ini, sehingga diambil alih menjadi pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang dipertimbangkan tersebut di atas, putusan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 431/Pdt.G/2025/PAJS tanggal 4 September 2025 Masehi betepatan dengan tanggal 11 *Rabi'ul Awal* 1447 Hijriah, sudah tepat dan benar maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta sependapat, oleh karenanya diambil alih menjadi pertimbangan dalam putusan ini. Dengan demikian putusan *a quo* harus dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa perkara ini adalah perkara ekonomi *syari'ah* maka sesuai ketentuan Pasal 181 HIR ayat (1) HIR, biaya perkara dibebankan kepada yang kalah, maka biaya perkara pada tingkat pertama dibebankan kepada para Penggugat dan pada tingkat banding dibebankan kepada para Pembanding yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Mengingat, ketentuan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan diubah untuk kedua kalinya dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009, serta ketentuan hukum Islam yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

- I. Menyatakan permohonan banding para Pembanding secara formil dapat diterima;
- II. Menguatkan putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 431/Pdt.G/2025/PA.JS. tanggal 4 September 2025 bertepatan dengan tanggal 11 *Rabi'ul Awal* 1447 Hijriah.
- III. Membebankan biaya perkara dalam tingkat banding kepada para Pembanding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta pada hari Rabu, tanggal 5 November 2025 Masehi bertepatan dengan tanggal 14 Jumadil Awal 1447 Hijriah, oleh kami **Dr. Drs. H. Dalih Effendy, S.H., M.E.Sy.**, sebagai

Ketua Majelis, **Dr. Drs. H. Fauzan, S.H., M.M., M.H.** dan **Drs. H. Nemin Aminuddin, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa tanggal 11 November 2025 bertepatan dengan tanggal 20 Jumadil Awal 1447 Hijriah dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut, didampingi oleh para Hakim Anggota dan **Endang Purwihartati, S.H. M.H.** sebagai Panitera Pengganti, dengan mengunggah ke dalam Sistem Informasi Pengadilan (SIP) tanpa dihadiri oleh para Pembanding/Kuasa Hukumnya, Terbanding I /Kuasa Hukumnya dan Terbanding II/Kuasa Hukumnya;

Hakim Hakim Anggota ,

Ketua Majelis,

ttd.

ttd.

Dr. Drs. H. Fauzan, S.H., M.M. M.H.

Dr. Drs. H. Dalih Effendy, S.H., M.E.Sy

ttd.

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

Panitera Pengganti,

ttd.

Endang Purwihartati, S.H. M.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)



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.

