

PUTUSAN

Nomor 33/Pdt.G/2020/PTA.JK



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

Dalam tingkat banding telah memeriksa, mengadili dan memutus sela dengan hakim majelis, perkara ekonomi syariah antara:

Budiana Herman Susanto, Nomor KTP 3171031712670001, Warga Negara Indonesia, pekerjaan wiraswasta, beralamat di Jalan Bangau VI/4 Nomor 48 A, RT 014, RW 007, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Kota Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada **Mohammad Muchsin, S.H.** dan **Muhammad Aditya Pramana, S.H.**, Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum pada **IH & MAP Counsellor**, berkantor di Gedung Potensi Lantai 3, Jalan Cipaku I Nomor 31, Kelurahan Petogogan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Januari 2020, dahulu sebagai **Pelawan**, sekarang **Pembanding**;

melawan

1. PT. Bank Syariah Muamalat Indonesia Tbk, yang berkedudukan di Gedung Arthaloka, Jalan Jenderal Sudirman Kavling 2, Jakarta Pusat atau sekarang berkedudukan di Jalan Prof Dr. Satrio Kav 18, RT 007, RW 004, Kelurahan Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada **Feri Astuti, Budhi Risiyanto YA, Alfiyan Gesit Supraba, Nathania Astria C, Hendri Yanto Agung, Iftitah Zaharah, Ferry Ferdyan, Lambang Afisandy, Imam Haryanto, Ardian Ganef Ramadhan,**

dan Buntoro, para karyawan/karyawati Bank Muamalat yang berkantor/beralamat sama dengan Bank Muamalat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 132/B/DIR-SKU/IX/2019 tertanggal 12 September 2019 dan dilampiri dengan Surat Tugas Nomor 084/B/CPD-SRT/IX/2019 tanggal September 2019, dahulu sebagai **Terlawan**, sekarang **Terbanding I**;

2. Henry Tris Tan (Direktur CV. Mujur) yang beralamat di Jalan Kepu Selatan Nomor 48, RT 012, RW.01, Kelurahan Bungur, Kecamatan Senen, Kota Jakarta Pusat, dalam hal ini telah memberi kuasa kepada **Arisakti Prihatwono, S.H., M.Kn.** dan **Sirajuddin, S.H.**, Advokat/Pengacara pada kantor hukum "LAW FIRM PRIHATWONO", berkantor di The Brick House, 4thFloor, Jalan BDN Raya Nomor 6, Cipete Selatan, Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Juni 2020, dahulu sebagai **Turut Terlawan I**, sekarang **Terbanding II**;

3. DR. Alice Lawadinata (Pesero Komanditer CV. Mujur) yang beralamat di Jalan Kepu Selatan Nomor 48, RT 012, RW 01, Kelurahan Bungur, Kecamatan Senen, Kota Jakarta Pusat, dalam hal ini telah memberi kuasa kepada **Arisakti Prihatwono, S.H., M.Kn.** dan **Sirajuddin, S.H.**, Advokat/Pengacara pada kantor hukum "LAW FIRM PRIHATWONO", berkantor di The Brick House, 4thFloor, Jalan BDN Raya Nomor 6, Cipete Selatan, Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Juni 2020, dahulu sebagai **Turut Terlawan II**, sekarang **Terbanding III**;

4. Menteri Keuangan Republik Indonesia CQ. Direktorat Jendral Kekayaan Negara CQ. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang

(KPKNL) Jakarta I yang beralamat Jalan Prapatan Nomor 10, Jakarta Pusat, DKI Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada **Wildan Ahmad Fananto, S.E., M.M.**, Kepala Kantor KPKNL Jakarta I, Harmani Sri Mumpuni, S.H., M.H., Kepala Bidang Kepatuhan Internal, Hukum dan Informasi Kanwil DJKN DKI Jakarta, Heryantoro, Ak, MH., Kepala Seksi Hukum Kanwil DJKN DKI Jakarta, Basri, S.H., M.H., Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Jakarta I, Ozon Rizka Rizaludin, Pelaksana pada KPKNL Jakarta I, Rinaldo Alexandro Palit, Pelaksana pada KPKNL Jakarta I, Nur Fitriana, Pelaksana pada KPKNL Jakarta I, Waode Ernawati Ajasma, Pelaksana pada KPKNL Jakarta I, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-55/WKN.07/2019 tanggal 11 September 2019, dahulu sebagai **Turut Terlawan III**, sekarang **Terbanding IV**;

5. Kantor Pertanahan Kota Jakarta Pusat yang beralamat di Jalan Selaparang, RW.10, Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Kota Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10610, dahulu sebagai **Turut Terlawan IV**, sekarang **Terbanding V**;

6. Yualita Widyadhari, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang beralamat di Jalan K.H. Mas Mansyur No.126 Karet Tengsin Kecamatan tanah Abang Jakarta Pusat, dahulu sebagai **Turut Terlawan V** sekarang **Terbanding VI**;

Pengadilan Tinggi Agama tersebut;

Telah mempelajari berkas perkara yang dimohonkan banding;

DUDUK PERKARA

Memperhatikan semua uraian yang termuat dalam putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 1273/Pdt.G/2019/PA.JP, tanggal 20 Januari 2020

Masehi bertepatan dengan tanggal 24 Jumadilawal 1441 Hijriah, dengan mengutip amarnya yang berbunyi sebagai berikut:

1. Menerima eksepsi Terlawan;
2. Menyatakan, Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
3. Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
4. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dihitung sejumlah Rp2.471.000,00 (dua juta empat ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Bahwa pada saat putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat perkara *a quo* diucapkan dalam sidang yang dinyatakan terbuka untuk umum pada tanggal 20 Januari 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 24 Jumadilawal 1441 Hijriah dihadiri oleh Kuasa Hukum Pelawan, Kuasa Hukum Terlawan, Kuasa Hukum Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II, di luar hadirnya Turut Terlawan III, tanpa hadirnya Turut Terlawan IV dan Turut Terlawan V;

Bahwa putusan tersebut telah diberitahukan kepada Turut Terlawan III pada tanggal 28 Januari 2020, kepada Turut Terlawan IV pada tanggal 31 Januari 2020 dan kepada Turut Terlawan V pada tanggal 19 Februari 2020;

Bahwa terhadap putusan tersebut, Pelawan (untuk selanjutnya disebut Pemanding) melalui kuasa hukumnya telah mengajukan permohonan banding pada hari Jumat, tanggal 31 Januari 2020, sebagaimana tercantum dalam Akta Permohonan Banding Nomor 1273/Pdt.G/2019/PA.JP, tanggal 31 Januari 2020, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Pusat, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terlawan (untuk selanjutnya disebut Terbanding I) pada tanggal 7 Februari 2020, Turut Terlawan I (untuk selanjutnya disebut Terbanding II) pada tanggal 3 Februari 2020, Turut Terlawan II (untuk selanjutnya disebut Terbanding III) pada tanggal 3 Januari 2020, Turut Terlawan III (untuk selanjutnya disebut Terbanding IV) pada tanggal 3 Februari 2020, Turut Terlawan IV (untuk selanjutnya disebut Terbanding V) pada tanggal 4 Februari 2020 dan Turut Terlawan V (untuk selanjutnya disebut Terbanding VI) pada tanggal 13 Februari 2020;

Bahwa Pembanding telah mengajukan memori banding tertanggal 13 Februari 2020, yang pada pokoknya menuntut sebagai berikut:

1. Bahwa Pembanding menyatakan tetap pada pendiriannya sebagaimana dikemukakan dalam *judex factie*;
2. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 51 ayat (1) Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama menerangkan Pengadilan Tinggi Agama bertugas dan berwenang mengadili perkara yang menjadi kewenangan Pengadilan Agama dalam tingkat banding;

***Judex Factie* Tingkat Pertama Telah Melanggar Hukum Dengan Memutus Perkara Melalui *Dismissal Procedure* Yang Tidak Dikenal Dalam Perkara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama, akibatnya Harus Dinyatakan Batal Demi Hukum**

3. Bahwa *judex factie* tingkat pertama telah memutus perkara *a quo* segera setelah para pihak (*In Casu* Terbanding I s/d III) masing-masing mengajukan surat jawaban, oleh karena sidang selanjutnya tidak pernah dilanjutkan untuk menempuh dan memeriksa tahapan persidangan berupa jawab-jawab para pihak (replik, duplik), pembuktian para pihak hingga terakhir tahap kesimpulan para pihak. Dengan demikian putusan *judex factie* tingkat pertama *a quo* langsung diputus setelah jawaban para pihak disampaikan di muka persidangan;
4. Bahwa alasan *judex factie* tingkat pertama memutus perkara *a quo* adalah karena adanya eksepsi yang diajukan bersamaan dengan surat jawaban oleh Terbanding I terkait tidak adanya dasar kepemilikan dari Pelawan (Pembanding). Cara memutus perkara semacam ini pada hakikatnya merupakan penerapan *dismissal procedure* yang sebenarnya hanya dikenal dalam perkara di lingkungan peradilan tata usaha negara dan juga mahkamah konstitusi. Putusan perkara yang mengadili syarat formil dari suatu gugatan atau permohonan tanpa terlebih dahulu memasuki tahapan persidangan yang memeriksa pokok perkara ini dikenal pula sebagai putusan *dismissal*;

5. Bahwa dalam mengadili perkara perdata baik di lingkungan peradilan umum maupun peradilan agama tidak dikenal adanya *dismissal procedure* yang melahirkan putusan *dismissal* semacam ini, dengan demikian oleh karena putusan *judex factie* tingkat pertama pada hakekatnya merupakan putusan *dismissal* maka sebagai akibatnya putusan *a quo* harus dinyatakan batal demi hukum karena melanggar Hukum Acara Perdata;

6. Bahwa seandainya pun putusan *judex factie* tingkat pertama *a quo* dianggap sebagai putusan sela atas eksepsi dari Terlawan - *quad non* - maka putusan inipun harus dinyatakan batal demi hukum karena tidak ada satupun eksepsi yang menyangkut kompetensi baik yang bersifat absolut maupun relatif yang diajukan oleh Terlawan sehingga putusan *a quo* tidak layak dikategorikan sebagai putusan sela;

PENGADILAN TINGKAT BANDING HARUS MEMERIKSA ULANG SELURUH PERKARA A QUO

7. Bahwa oleh karena *judex factie* tingkat pertama telah lalai mengadili perkara *a quo* dan melanggar hukum acara dengan memutus perkara *a quo* tanpa terlebih dahulu menyelesaikan tahap jawab-jawab apalagi tahapan pembuktian dan terakhir kesimpulan maka Pengadilan Tingkat Banding harus memeriksa ulang seluruh perkara *a quo* setidaknya tidaknya menempuh tahapan proses persidangan yang belum dilaksanakan oleh *judex factie* tingkat pertama yakni:

Pertama, tahapan replik dan duplik para pihak;

Kedua, tahapan pembuktian para pihak;

Ketiga, juga yang terakhir yakni tahapan kesimpulan para pihak ;

MOHON AGAR PERKARA A QUO DILAKUKAN PEMERIKSAAN ULANG

8. Bahwa berdasarkan alasan sebagaimana diuraikan di atas, mohon kiranya Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta berkenan untuk melakukan pemeriksaan ulang atas perkara *a quo* setidaknya tidaknya mulai dari proses atau tahapan jawab-jawab para pihak (replik dan duplik), pembuktian hingga kesimpulan para pihak;

MOHON AGAR DILAKUKAN EKSAMINASI DAN/ATAU PEMBINAAN TERHADAP SELURUH MAJELIS HAKIM YANG MENGADILI PERKARA A QUO PADA TINGKAT PERTAMA

9. Bahwa oleh karena putusan *judex factie* tingkat pertama *a quo* lahir karena kelalaian dan/atau pelanggaran hukum acara perdata yang cukup serius terkait ketaatan dan kepatuhan atas hukum acara perdata maka sudah sepatutnya pada kesempatan ini mohon kiranya pula agar dapat dilakukan eksaminasi dan/atau pembinaan terhadap seluruh majelis hakim yang mengadili perkara *a quo* pada tingkat pertama tersebut;

Berdasarkan segala uraian di atas, maka sudah sepatutnya Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta berkenan untuk memutus permohonan banding ini sekaligus mengadili sendiri perkara *a quo* dengan amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI

1. Mengabulkan permohonan banding yang diajukan oleh Pemohon Banding: Budiana Herman Susanto;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat pada Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 1273/Pdt.G/2019/PA.JP;
3. Mengabulkan permohonan banding yang diajukan oleh Pemohon Banding: Budiana Herman Susanto;
4. Membatalkan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat pada Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 1273/Pdt.G/2019/PA.JP;

MENGADILI SENDIRI

Dalam Provisi:

Terlebih dahulu

- Memerintahkan Panitera Pengadilan Agama Jakarta Pusat untuk menunda pelaksanaan lelang atas kedua obyek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 002/Pdt.G/2016/PA.JP tanggal 16 Juni 2019 yakni :
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 750 seluas 515 m² atas nama Turut Terlawan – II yang terletak di Jl. Kampung Kepu Gang V No. 279 Kelurahan Bungur, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat dengan batas –

batas sesuai Gambar Situasi tanggal 24 Juni 1997 Nomor 1126/1997;

- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 263 seluas 612 m² atas nama Turut Terlawan – II yang terletak di Jl. Kepu Selatan No. 48 Kelurahan Bungur, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat dengan batas-batas sesuai Gambar Situasi tanggal 26 Februari 1976 Nomor 232/1976; Hingga putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*In Kracht Van Gewijsde*);

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang jujur dan benar;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 965/2008 yang diterbitkan oleh Turut Terlawan – IV dan Akta Pemberian Hak tanggungan Nomor 9/2008 yang dibuat dihadapan Turut Terlawan – V, batal demi hukum atau setidak-tidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1988/2008 yang diterbitkan oleh Turut Terlawan – IV dan Akta Pemberian Hak tanggungan Nomor 23/2008 yang dibuat dihadapan Turut Terlawan – V, batal demi hukum atau setidak-tidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menyatakan Pasal 8 Akta Line Facility Al Musyarakah Nomor 41 tanggal 19 Oktober 2010 yang dibuat dihadapan Turut Terlawan – V batal demi hukum atau setidak-tidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menyatakan batal dan/atau membatalkan segala proses pelelangan atas 2 (dua) bidang tanah yakni:
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 750 seluas 515 m² atas nama Turut Terlawan – II yang terletak Jl. Kampung Kepu Gang V No. 279 Kelurahan Bungur, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat dengan batas-batas sesuai Gambar Situasi tanggal 24 Juni 1997 Nomor 1126/1997;
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 263 seluas 612 m² atas nama Turut Terlawan – II yang terletak di Jl. Kepu Selatan No. 48 Kelurahan Bungur, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat dengan batas-batas sesuai Gambar Situasi tanggal 26 Februari 1976 Nomor 232/1976;

7. Menyatakan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 002/Pdt.G/2016/PA.JP tanggal 18 Juni 2016 harus dinyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum;
8. Menghukum Para Turut Terlawan untuk mentaati seluruh isi putusan perkara ini ;
9. Menetapkan biaya perkara menurut hukum;

Atau, apabila Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Bahwa Terbanding I, Terbanding II, Terbanding III, Terbanding IV, Terbanding V dan Terbanding VI tidak mengajukan kontra memori banding, sebagaimana Surat Keterangan Nomor 1273/Pdt.G/2019/PA.JP, tanggal 2 Maret 2020 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Pusat;

Bahwa Pembanding melalui kuasa hukumnya telah diberitahu untuk melakukan *inzage* melalui Pengadilan Agama Jakarta Selatan dengan suratnya Nomor W9-A1/751/Hk.05/1/2020, tanggal 31 Januari 2020, dan kuasa hukum Pembanding telah memeriksa berkas perkara banding (*inzage*) sebagaimana Surat Keterangan Pembanding Memeriksa Berkas Perkara Banding (*Inzage*) Nomor 1273/Pdt.G/2019/PA.JP, tanggal 14 Februari 2020 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Pusat;

Bahwa Terbanding I telah diberitahu untuk melakukan *inzage* melalui Pengadilan Agama Jakarta Selatan dengan suratnya Nomor W9-A1/752/Hk.05/1/2020 tanggal 31 Januari 2020 namun Terbanding tidak datang memeriksa berkas perkara banding (*inzage*) berdasarkan Surat Keterangan Terbanding I Tidak Memeriksa Berkas Perkara Banding (*inzage*) Nomor 1273/Pdt.G/2019/PA.JP, tanggal 2 Maret 2020 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Pusat;

Bahwa Terbanding II, Terbanding III dan Terbanding IV telah diberitahu untuk melakukan *inzage* pada tanggal 3 Februari 2020 namun Terbanding II Terbanding III dan Terbanding IV tidak datang memeriksa berkas perkara banding (*inzage*) berdasarkan Surat Keterangan Terbanding II, III dan IV Tidak Memeriksa Berkas Perkara Banding (*inzage*) Nomor 1273/Pdt.G/2019/PA.JP, masing-masing tanggal 2 Maret 2020 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Pusat;

Bahwa Terbanding V telah diberitahu untuk melakukan *inzage* pada tanggal 4 Februari 2020 namun Terbanding V tidak datang memeriksa berkas perkara banding (*inzage*) berdasarkan Surat Keterangan Terbanding V Tidak Memeriksa Berkas Perkara Banding (*inzage*) Nomor 1273/Pdt.G/2019/PA.JP, tanggal 2 Maret 2020 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Pusat;

Bahwa Terbanding VI telah diberitahu untuk melakukan *inzage* pada tanggal 13 Februari 2020 namun Terbanding VI tidak datang memeriksa Berkas Perkara Banding (*inzage*) Surat Keterangan Terbanding VI Tidak Memeriksa Berkas Perkara Banding (*inzage*) Nomor 1273/Pdt.G/2019/PA.JP, tanggal 2 Maret 2020 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Pusat;

Bahwa, permohonan banding tersebut telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta dengan Register Banding Nomor 33/Pdt.G/2020/PTA.JK., tanggal 3 Maret 2020, pendaftaran perkara banding tersebut telah diberitahukan masing-masing kepada Pemanding, Terbanding I, Terbanding II, Terbanding III, Terbanding IV, Terbanding V dan Terbanding VI dengan surat Nomor W9-A/1735/HK.05/3/2020, tanggal 3 Maret 2020;

Bahwa, atas permohonan banding tersebut, Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela Nomor 33/Pd.G/2020/PTAJK pada tanggal 31 Maret 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 6 Syakban 1441 Hijriah, dengan amar sebagai berikut:

- I. Menyatakan permohonan banding Pemanding secara formal dapat diterima;
- II. Sebelum menjatuhkan putusan tentang pokok perkara, memerintahkan Pengadilan Agama Jakarta Pusat untuk memanggil pihak Pemanding/Pelawan, dan Terbanding I/Terlawan, Terbanding II/Turut Terlawan I, Terbanding III/Turut Terlawan II, Terbanding IV/Turut Terlawan III, Terbanding V/Turut Terlawan IV dan Terbanding VI/Turut Terlawan IV untuk hadir dalam sidang yang akan dilaksanakan di ruang sidang Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta pada hari Selasa tanggal 16 Juni 2020, pukul 10.00 WIB dengan agenda:
 1. Replik
 2. Duplik

3. Bukti Pelawan

4. Bukti Terlawan

III. Menanggihkan biaya perkara banding sampai putusan akhir.

Bahwa pada persidangan di Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta yaitu pada hari Selasa tanggal 16 Juni 2020 pukul 10.00 WIB, Kuasa Hukum Pembanding/Pelawan, Kuasa Hukum Terbanding II/Turut Terlawan I dan Kuasa Hukum Terbanding III/Turut Terlawan II hadir di persidangan, sedangkan Terbanding I/Terlawan, Terbanding III/Turut Terlawan II, Terbanding IV/Turut Terlawan III, Terbanding V/Turut Terlawan IV serta Terbanding VI/Turut Terlawan V tidak hadir dan tidak mengirimkan wakilnya yang sah walaupun telah dipanggil secara resmi dan patut;

Bahwa berdasarkan Putusan Sela, agenda sidang adalah memenuhi hak Pembanding yang tidak diberikan kesempatan untuk mengajukan replik dan pembuktian pada pengadilan tingkat pertama. Oleh karenanya Pembanding diberikan kesempatan untuk itu;

Bahwa kemudian pada tanggal 23 Juni 2020 Pembanding telah menyerahkan replik dan bukti P-1 sampai dengan P-31 serta Kuasa Terbanding II dan Terbanding III telah menyerahkan duplik dan bukti Terbanding II/III 1-9 serta surat kuasa khusus yang baru;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding pada tanggal 31 Januari 2020, ternyata telah diajukan dalam tenggat waktu dan menurut cara-cara yang ditentukan dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Pengadilan Peradilan Ulangan. Dengan demikian permohonan banding tersebut harus dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan memeriksa dengan saksama, salinan resmi putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 1273/Pdt.G/2019/PA.JP, tanggal 20 Januari 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 24 Jumadilawal 1441 Hijriah, beserta Berita Acara Sidang perkara tersebut dan segala surat yang berkaitan dengan perkara itu, utamanya setelah memperhatikan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang

memutus perkara *a quo*, maka Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa para pihak berperkara telah didamaikan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dan oleh Mediator, namun upaya mendamaikan tersebut gagal mencapai perdamaian, dengan demikian dalam pemeriksaan perkara tersebut telah memenuhi maksud Pasal 130 HIR Jo. Pasal 3 (1) dan Pasal 4 (1) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016, Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan;

Menimbang, bahwa karena dalam putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat *a quo*, tidak dirinci formulasi dalam eksepsi, dalam provisi dan dalam pokok perkara, maka Majelis Hakim Tingkat Banding, memformulasikan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa pada pokoknya alasan eksepsi Terlawan dalam jawabannya adalah sebagai berikut:

A. Pelawan Tidak Memiliki Kapasitas Hukum, untuk mengajukan perlawanan karena bukan pemilik atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 750/Bungur dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 263/Bungur (Eksepsi *Diskualifikasi in person*);

B. Gugatan *Obscuur Libel*, karena keliru dalam menyebutkan penetapan eksekusi yang menjadi objek permasalahan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang tercantum dalam putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat *a quo* sepanjang berkaitan dengan eksepsi karena sudah tepat, khususnya pada putusan halaman 42 alinea 1 sampai dengan halaman 43 sepanjang masalah ***Obscuur Libel*** dan **Hak Tanggungan**, sebab pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut didasarkan atas fakta-fakta yang terungkap di persidangan, maka Majelis Hakim Tingkat Banding menyetujui dan mengambil

alih menjadi pendapatnya sendiri yang menerima eksepsi Terbanding I/Terlawan;

Dalam Provisi

Menimbang, bahwa Pembanding/Pelawan memohon dalam provisinya untuk memerintahkan Panitera Pengadilan Agama Jakarta Pusat untuk menunda pelaksanaan lelang atas kedua objek Hak Tangungan berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 022/Pdt.G/2016/PA.JP tanggal 16 Juni 2019;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan provisi Pembanding/Pelawan, pihak Terbanding I/Terlawan memberikan jawaban sebagai berikut:

- **Pelawan Tidak Memiliki Kapasitas Untuk Memohon Penundaan Atas Pelaksanaan Lelang.**

1. Bahwa Pelawan mengajukan permohonan penundaan atas pelaksanaan lelang yang disampaikan dalam tuntutan provisi halaman 6;
2. Bahwa merujuk pada Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo Peraturan DJKN Nomor 2/KN/2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, tidak dikenal adanya penundaan atas pelaksanaan lelang;
3. Bahwa Pasal 27 s.d. Pasal 33 Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur perihal Pembatalan Sebelum Lelang, dimana pembatalan hanya dapat diminta oleh Penjual, Putusan Pengadilan, atau Pejabat Lelang; Bahwa dalam hal ini, Pelawan bukan merupakan penjual, pejabat lelang, dan tidak pula memiliki wewenang untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* karena bukan pemilik atas SHM Nomor 750/Bungur dan SHM Nomor 263/Bungur;
4. Dengan demikian, Pelawan tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan permohonan penundaan atas pelaksanaan lelang *a quo*, sehingga sangat beralasan bagi Majelis Hakim Pemeriksa Perkara

untuk menolak permohonan provisi yang diajukan oleh Pelawan atau setidaknya menyatakan permohonan provisi tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa, karena eksepsi Terbanding I/Terlawan diterima, maka gugatan provisi Pemanding/Pelawan harus ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta telah menyidangkan pada tanggal 16 Juni 2020 jam 10.00 WIB, yang dihadiri Kuasa Hukum Pemanding/Pelawan, Kuasa Hukum Terbanding II/Turut Terlawan I dan Kuasa Hukum Terbanding II/Turut Terlawan II, sedangkan Terbanding I/Terlawan, Terbanding IV/Turut Terlawan III, Terbanding V/Turut Terlawan IV serta Terbanding VI/Turut Terlawan V tidak hadir dan tidak mengirimkan wakilnya yang sah berdasarkan putusan sela tertanggal 31 Maret 2020 M bertepatan dengan tanggal 6 Syakban 1441 Hijriah;

Menimbang, bahwa kuasa Terbanding II dan Terbanding III yang bernama **Arisakti Prihatwono, S.H., M.Kn.** dan **Sirajuddin, S.H.** adalah para Advokat telah mengucapkan sumpah di hadapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta sesuai dengan ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 Tentang Advokat dan telah menyerahkan surat kuasa khusus dari Terbanding II dan Terbanding III tertanggal 12 Juni 2020, dengan demikian kuasa hukum Terbanding II dan Terbanding III memiliki *legal standing* untuk mewakili Terbanding II dan Terbanding III dalam beracara di tingkat banding pada Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta;

Menimbang, bahwa, berdasarkan Putusan Sela tersebut, agenda sidang adalah memenuhi hak Pemanding yang tidak diberikan kesempatan untuk replik dan pembuktian. Oleh karenanya Pemanding diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa Pemanding telah mengajukan bukti tertulis (P-1 s.d. P-31), yang akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalil pokok perlawanan Pemanding/Pelawan adalah obyek sengketa yang akan dimohonkan eksekusi oleh Terbanding I/Terlawan, terhadap putusan yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (BHT) Kepada Pengadilan Agama Jakarta Pusat dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa apakah obyek sengketa yang telah disita dalam Surat Hak Tanggungan dan akan dieksekusi oleh Pengadilan Agama Jakarta Pusat atas permohonan eksekusi Terbanding I/Terlawan tersebut mempunyai hubungan hukum dengan Pemanding/Pelawan?;

Menimbang, terhadap pertanyaan ini telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat dalam putusan perkara *a quo*, halaman 42 alenia 1 sampai dengan halaman 43, dan telah dinyatakan antara Pemanding/Pelawan dengan Terbanding I/Terlawan begitu juga dengan obyek sengketa TIDAK MEMPUNYAI HUBUNGAN HUKUM;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti tertulis yang diajukan oleh Pemanding/Pelawan berupa Bukti P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, P-16, P-17, P-18, P-19, P-20, P-21, P-22, P-23, P-24, P-25, P-26, P-27, P-28, P-29, P-30 dan P-31 menurut Pemanding/Pelawan sendiri menyatakan Pemanding/Pelawan hanya mempunyai hubungan hukum dan adanya peristiwa hukum dengan Terbanding II/Turut Terlawan I dan Terbanding III/Turut Terlawan II;

Menimbang, bahwa dalam Putusan Sela Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta tertanggal 31 Maret 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 6 Syakban 1441 Hijriah termaktub perintah untuk melakukan tahapan replik, duplik, bukti Pelawan dan bukti Terlawan yang dilakukan pada hari sidang yang sama, yakni tanggal 16 Juni 2020, akan tetapi Pemanding/Pelawan hanya menyampaikan replik dan bukti tertulis (bukti P-1 s.d P-31);

Menimbang, bahwa sebagaimana dijelaskan dalam pertimbangan di atas, obyek sengketa yang diduga merupakan Hak Tanggungan Pemanding/Pelawan, telah terbukti sebaliknya, yakni sebagai obyek Hak Tanggungan yang dimiliki oleh Terbanding I/Terlawan (bukti T1, T-2);

Menimbang, bahwa Terbanding II/Turut Terlawan I dan Terbanding III/Turut Terlawan II melalui kuasanya telah menyerahkan bukti berupa (TT1-TT9), yang memuat sebagai berikut:

Bahwa, bukti (TT1-TT4) menjelaskan tentang adanya perjanjian dan hubungan hukum antara Terbanding I/Terlawan dengan Terbanding II/Turut Terlawan I dan Terbanding III/Turut Terlawan II;

Bahwa, bukti (TT5-TT8) menjelaskan peraturan perundang-undangan tentang bank syariah;

Bahwa, bukti (TT9) adalah Surat Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Pusat yang menjelaskan tentang sita eksekusi Surat Hak Tanggungan (T-1, T2) yang merupakan adanya hubungan dan peristiwa hukum antara Terbanding I/Terlawan dengan Terbanding II/Turut Terlawan I dan Terbanding III/Turut Terlawan II;

Menimbang, bahwa dari 9 (sembilan) alat bukti surat yang diajukan oleh Terbanding II/Turut Terlawan I dan Terbanding III/Turut Terlawan II tersebut, tidak ada yang menjelaskan dan memperkuat bukti adanya hubungan hukum dan peristiwa hukum antara Pembanding/Pelawan dengan Terbanding I/Terlawan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding, Pembanding/Pelawan tidak dapat membuktikan perlawanan (dalil) nya. Oleh karena itu perlawanan Pelawan harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan Pelawan ditolak, maka putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat dalam perkara *a quo*, harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding mengadili sendiri yang amarnya sebagaimana tersebut di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding/Pelawan sebagai pihak yang kalah dalam perkara tersebut, maka berdasarkan Pasal 181 ayat (1) HIR Pembanding dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat pertama dan tingkat banding;

Mengingat Pasal 49 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 serta segala peraturan perundangan dan hukum Syara'/Hukum Islam yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

I. Membatalkan putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 1273/Pdt.G/2019/PA.JP, tanggal 20 Januari 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 24 Jumadilawal 1441 Hijriah;

Dengan Mengadili Sendiri

Dalam Eksepsi

Mengabulkan eksepsi Terlawan;

Dalam Provisi

Menolak perlawanan Pelawan;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
2. Menolak perlawanan Pelawan;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dihitung sejumlah Rp2.471.000,00 (dua juta empat ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

II. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta, pada hari Jumat, tanggal 3 Juli 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 11 Zulkaidah 1441 Hijriah, oleh kami **Dr. H. Ahmad Fathoni, S.H., M.Hum.**, sebagai Ketua Majelis serta **Drs. H. Mohammad Chanif, S.H., M.H.** dan **Dr. H. Wakhidun, AR, S.H., M.Hum.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan pada hari itu juga dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut didampingi oleh kedua Hakim Anggota dan dibantu oleh **Aday, S.Ag., S.H.**, sebagai Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh Pembanding, Terbanding I, Terbanding II, Terbanding III, Terbanding IV, Terbanding V dan Terbanding VI.

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

ttd

ttd

Drs. H. Mohammad Chanif, S.H., M.H.

Dr. H. Ahmad Fathoni, S.H., M.Hum.

Hakim

Anggota,

ttd

Dr. H.

Wakhidun,

S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd

Aday, S.Ag., S.H.

Untuk salinan
Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta
Panitera

Rincian Biaya		
1.	Administrasi	Rp 134.000,00
2.	Redaksi	Rp 10.000,00
3.	Meterai	Rp 6.000,00
	Jumlah	Rp 150.000,00
	(seratus lima puluh ribu rupiah)	

Drs. Muhammad Yamin, M.H.