

P U T U S A N

Nomor 289/Pdt.G/2021/PTA.Bdg



**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Agama Bandung dalam persidangan Majelis telah mengadili dan memutus perkara Ekonomi Syari'ah antara:

**ANTON MASHARY**, NIK. 3273161701690012, tempat dan tanggal lahir Bandung, 17 Januari 1969, pekerjaan Direktur Utama PT. LUCKY SAKTI, tempat kediaman Jalan Malabar Nomor 9, Kota Bandung, agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, **semula sebagai Penggugat I sekarang Pemanding I;**

**SUKMAWATI**, NIK. 3273094604450001, tempat dan tanggal lahir Bandung, 06 April 1945, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, tempat kediaman Jalan Supratman Nomor 5, RT. 008, RW. 006, Kelurahan Cihapit, Kecamatan Bandung Wetan, Kota Bandung, agama Katholik, Kewarganegaraan Indonesia, **semula sebagai Penggugat II sekarang Pemanding II;**

Dalam hal ini, memberi kuasa kepada **HOTMA AGUS SIHOMBING, S.H., M.H. dan SULISTIO PANCA WIJAYANTI, S.H., M.H.** Advokat pada Kantor **SALIDE, SIHOMBING & PARTNERS LAW FIRM**, yang beralamat di Jalan Jend. Ahmad Yani No. 262 Kola Bandung, berdasarkan Surat Kkuasa tanggal 06 September 2021 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Bandung Nomor 4124K21 tanggal 07 September 2021;

Selanjutnya Pemanding I dan Pemanding II disebut **Para Pemanding**

**melawan**

**PT. BANK SYARIAH MANDIRI**, Beralamat di Jalan M.H. Thamrin No. 5 Jakarta Pusat, Diwakili dan atau bertindak dalam jabatan **Dade Dermawan**, Jabatan Regional CEO. Berdasarkan Surat Kuasa Direksi PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk. Nomor 01/005-Kantor Urusan Agama Kecamatan/DIR, Tanggal 1 Februari 2021, memberi Kuasa kepada **Deny Setiadi Basri dan Swara Kundulayang Hamdan**, selaku Legal Officer pada PT Bank Syariah Indonesia, Tbk Region VII / Bandung, dalam hal ini bertindak berdasarkan Surat Kuasa No.23/0002-KUA/RO VII/BANDUNG tanggal 19 Februari 2021, karenanya sah bertindak untuk dan atas nama Bank Syariah Indonesia berdasarkan Surat Kuasa Direksi PT Bank Syariah Indonesia, Tbk No.01/005-KUA/DIR tanggal 1 Februari 2021, berdasarkan Akta Nomor 103 tanggal 16 Desember 2020 Tentang **Akta Penggabungan** yang dibuat oleh Notaris Jose Dima Satria, SH, Mkn, Akta No.37 tanggal 14 Januari 2021 **Tentang Pernyataan Keputusan Rapat PT Bank BRI SYARIAH Tbk** dan Akta Nomor 38 tanggal 14 Januari 2021 **Tentang Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar, Perubahan Nama PT Bank BRI SYARIAH Tbk. Menjadi PT Bank Syariah Indonesia Tbk** yang dibuat oleh Notaris Jose Dima Satria, SH, Mkn, karenanya sah bertindak untuk dan atas nama PT Bank Syariah Mandiri, **semula sebagai Tergugat sekarang Terbanding;**

**KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL),**

beralamat dan berkedudukan di Gedung Keuangan Negara Bandung Gedung "N" Jalan Asia Afrika No. 114 Kel. Cikawao Kec. Lengkong Kota Bandung. Dalam hal ini An. Menteri Keuangan, Kepala Kanwil DJKN Jawa Barat, dalam hal ini,

memberi kuasa kepada Sigit Prasetyo Nugroho., S.E., M.H. berdasarkan Surat Kuasa tanggal 28 Januari 2021 Nomor SKU-17/MK.6/WKN.08/2021 **semula Turut Tergugat sekarang Turut Terbanding;**

Pengadilan Tinggi Agama tersebut;  
Telah mempelajari berkas perkara yang dimohonkan banding;

#### **DUDUK PERKARA**

Memperhatikan semua uraian yang termuat dalam putusan Pengadilan Agama Bandung Nomor 667/Pdt.G/2021/PA.Badg. tanggal 24 Agustus Miladiyah, bertepatan dengan tanggal 15 Muharram 1443 Hijriyah yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Provisi

Menolak Provisi para Penggugat;

Dalam Eksepsi

Menolak Eksepsi Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan Penggugat
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara dihitung sebesar Rp630.000,00(Enam ratus tiga puluh ribu rupiah).

Bahwa saat putusan diucapkan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat dan Tergugat dan tidak dihadiri oleh Turut Tergugat;

Bahwa isi Putusan tersebut telah diberitahukan kepada Turut Tergugat sesuai Relas Nomor 667/Pdt.G/2021/PA.Badg tanggal 25 Agustus 2021;

Bahwa terhadap putusan tersebut, Penggugat I dan Penggugat II yang selanjutnya disebut Para Pemanding telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 07 September 2021 sebagaimana tercantum dalam Akta Permohonan Banding Nomor 667/Pdt.G/2021/PA.Badg. tanggal 07 September 2021 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Bandung dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat pada

tanggal 10 September 2021 yang selanjutnya disebut Terbanding sedangkan kepada Turut Terbanding disampaikan pada tanggal 08 September 2021;

Bahwa Pembanding telah menyampaikan memori banding sebagaimana Tanda Terima Memori Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Bandung Nomor 667/Pdt.G/2021/PA.Badg. tanggal 20 September 2021 dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding pada tanggal 06 Oktober 2021 sesuai *Releas* Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor 667/Pdt.G/2021/PA.Badg sedangkan kepada Turut Terbanding pada tanggal 23 September 2021

Bahwa dalam memori bandingnya para Pembanding menyatakan keberatan atas putusan *a quo* dengan alasan-alasan selengkapnya dalam memori bandingnya dan memohon agar Pengadilan Tinggi Agama Bandung memutus sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding PARA PEMBANDING semula PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Agama Bandung Nomor: 667/PDT.G/2021/PA BADG tertanggal 24 Agustus 2021;

Berdasarkan apa yang telah diuraikan di atas, Pembanding/Pembantah memohon Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Bandung memutus sebagai berikut :

**MENGADILI SENDIRI :**

**DALAM PROVISI :**

Memerintahkan kepada Tergugat dan Turut Tergugat untuk menunda dilakukannya lelang terhadap penetapan eksekusi nomor : 02/PDT/EKS.HT/2020/PA BADG sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membatalkan permohonan lelang nomor : 02/PDT.EKS.HT/2020/PA BADG;-

3. Menghukum Terbanding dan Turut Terbanding untuk menunda dilakukannya lelang terhadap penetapan eksekusi nomor : 02/PDT/EKS.HT/2020/PA BADG sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
4. Menghukum Terbanding dan Turut Terbanding untuk patuh dan tunduk terhadap isi putusan; -
5. Menghukum Terbanding dan Turut Terbanding untuk membayar biaya perkara ini pada kedua tingkat;

**ATAU :**

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

Bahwa Terbanding telah menyampaikan kontra memori banding tertanggal 24 Agustus 2021 yang diterima Panitera Muda Permohonan, berdasarkan Surat Tanda Terima Kontra Memori Banding Nomor 667/Pdt.G/2020/PA.Badg. tanggal 01 Oktober 2021;

Bahwa kontra memori banding tersebut telah diberitahukandan diserahkan kepada Kuasa para Pembanding pada tanggal 07 Oktober 2021 berdasarkan Relas Nomor 667/Pdt.G/2020/PA.Badg. tanggal 07 Oktober 2021 dan kepada Turut Terbanding tanggal 06 Oktober 2021 berdasarkan Relas Nomor 667/Pdt.G/2020/PA.Badg tanggal 06 Oktober 2021;

Bahwa dalam kontra memori bandingnya Terbanding menyatakan menerima putusan *a quo*, menolak semua dalil Para Pembanding dan memohon Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Bandung memutus sebagai berikut :

1. Menguatkan putusan Pengadilan Agama Bandung No.667/Pdt.G/2021/PA.BDG tanggal 24 Agustus 2021 yang dimohonkan banding tersebut.
2. Menghukum PARA PEMBANDING untuk membayar biaya perkara

Bahwa Turut Terbanding telah pula menyampaikan kontra memori banding tertanggal 28 Oktober 2021, sebagaimana Surat Tanda Terima Kontra Memori Banding Nomor 667/Pdt.G/2021/PA.Badg. tanggal 28 Oktober 2021 dan telah disampaikan kepada Kuasa para Pembanding pada tanggal 29

Oktober 2021, berdasarkan Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 667/Pdt.G/2021/PA.Badg. tanggal 29 Oktober 2021;

Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Panitera Pengadilan Agama Bandung Nomor 667/Pdt.G/2021/PA.Badg. tanggal 02 November 2021, bahwa pada tanggal 28 Oktober 2021 Panitera Pengadilan Agama Bandung Kelas 1A telah mengirimkan pula permohonan bantuan pemberitahuan dan penyerahan Kontra Memori Banding tersebut kepada Terbanding melalui Pengadilan Agama Jakarta Pusat, akan tetapi relas pemberitahuan tersebut sampai saat ini belum kami terima;

Bahwa dalam kontra memori bandingnya Turut Terbanding menyatakan menerima putusan *a quo*, menolak semua dalil keberatan Para Pembanding dan menguatkan putusan Pengadilan Agama Bandung Nomor .667/Pdt.G/2021/PA.BDG tanggal 24 Agustus 2021 Pembanding dan memohon Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Bandung memutus sebagai berikut :

1. Menolak permohonan banding PARA PEMBANDING
2. Menguatkan putusan Pengadilan Agama Bandung Nomor 667/Pdt.G/2021/PA.BDG tanggal 24 Agustus 2021 yang dimohonkan banding tersebut.
3. Menghukum PARA PEMBANDING untuk membayar biaya

Bahwa pada hari Rabu tanggal 06 Oktober 2021, Juru Sita Pengadilan Agama Bandung Kelas 1A telah menyampaikan relas pemberitahuan dan penyerahan kontra memori banding Terbanding kepada Turut Terbanding berdasarkan Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 667/Pdt.G/2020/PA.Badg. tanggal 06 Oktober 2021;

Membaca Surat Keterangan Nomor 667/Pdt.G/2021/PA.Badg. tanggal 11 Oktober 2021, bahwa para Pembanding sampai saat ini tidak datang untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) Nomor 667/Pdt.G/2020/PA.Badg, meskipun yang bersangkutan telah diberitahu untuk melalukan *inzage*

sebagaimana relaas pemberitahuan untuk memeriksa berkas perkara banding ( *inzage* ) Nomor 667/Pdt.G/2020/PA.Badg. tanggal 11 Oktober 2021;

Membaca Surat Keterangan Nomor 667/Pdt.G/2021/PA.Badg. tanggal 11 Oktober 2021, bahwa Terbanding sampai saat ini tidak datang untuk memeriksa berkas perkara ( *inzage* ) Nomor 667/Pdt.G/2020/PA.Badg, meskipun yang bersangkutan telah diberitahu untuk melakukan *inzage* sebagaimana relaas pemberitahuan untuk memeriksa berkas perkara banding ( *inzage* ) Nomor 667/Pdt.G/2020/PA.Badg. tanggal 10 September 2021;

Membaca Surat Keterangan Nomor 667/Pdt.G/2021/PA.Badg. tanggal 11 Oktober 2021, bahwa Turut Terbanding sampai saat ini tidak datang untuk memeriksa berkas perkara ( *inzage* ) Nomor 667/Pdt.G/2020/PA.Badg, meskipun yang bersangkutan telah diberitahu untuk melakukan *inzage* sebagaimana relaas pemberitahuan untuk memeriksa berkas perkara banding ( *inzage* ) Nomor 667/Pdt.G/2021/PA.Badg. tanggal 08 September 2021;

Bahwa permohonan banding tersebut telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Agama Bandung pada tanggal 25 Oktober 2021 dengan Nomor 289/Pdt.G/2021/PTA.Bdg dan telah diberitahukan kepada Ketua Pengadilan Agama Bandung pada tanggal 25 Oktober 2021 dengan surat Nomor W10-A/3667/Hk.05/X/2021 yang tembusannya disampaikan kepada Para Pembanding dan Terbanding serta Turut Terbanding;

#### **PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa Putusan Nomor 667/Pdt.G/2021/PA.Badg. dibacakan tanggal 24 Agustus 2021 dan diberitahukan kepada Turut Tergugat pada tanggal 25 Agustus 2021, permohonan banding Para Pembanding diajukan pada tanggal 07 September 2021 sehingga masih dalam tenggang waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan Pasal 7 ayat (1) dan ayat (4) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, karenanya permohonan banding Para Pembanding *formil* dapat diterima;

Menimbang, bahwa karena Para Pembanding dan Terbanding serta Turut Terbanding dalam perkara tingkat pertama adalah sebagai pihak Penggugat dan Tergugat, maka berdasarkan Pasal 61 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009, maka Para Penggugat dan Tergugat mempunyai *legal standing* untuk menjadi pihak dalam perkara permohonan banding *a quo*;

Menimbang, bahwa Terbanding dalam perkara ini pada Tingkat Pertama dan Tingkat Banding telah menguasai kepada kuasa hukumnya tersebut di atas, Surat Kuasa mana baik pada tingkat pertama maupun Tingkat Banding telah memenuhi persyaratan sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1994 serta Pasal 7 Ayat (5) dan Ayat (9) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Materai karena itu kuasa tersebut mempunyai *legal standing* untuk mewakili kliennya dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Banding sebagai *judex factie* berkewajiban untuk memeriksa ulang tentang apa yang telah diperiksa, dipertimbangkan dan diputus oleh Pengadilan Agama Bandung untuk kemudian dipertimbangkan dan diputus kembali pada Pengadilan Tinggi Agama Bandung;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding yang selanjutnya disebut Majelis Hakim Tingkat Banding memproses dan mengadili perkara *a quo* sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Agama Bandung Banding telah berusaha mendamaikan Terbanding dengan Para Pembanding dan telah pula melaksanakan proses mediasi dengan mediator Dra. Parihat Kamil M.Si., yang dalam pelaksanaan mediasi tersebut dihadiri oleh Para Pembanding dan Terbanding, akan tetapi ternyata mediasi tidak berhasil berdasarkan laporan Mediator pada tanggal 10 Maret 2021 sehingga

perdamaian tidak dapat terwujud, karenanya proses tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 130 ayat (1) HIR jo Pasal 4,6 ayat (1) dan Pasal 7 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, karenanya proses penyelesaian perkara *a quo* secara *litigatif* dapat dilanjutkan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari dan meneliti dengan seksama berkas perkara yang terdiri dari Surat Gugatan, Jawaban, Replik, Duplik, Kesimpulan, Berita Acara Sidang, memori banding, kontra memori banding dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini serta salinan resmi Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama Nomor 667/Pdt.G/2021/PA.Badg. tanggal 24 Agustus Miladiyah bertepatan dengan tanggal 15 Muharram 1443 Hijriyah, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pendapat dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya tersebut yang selanjutnya diambil alih menjadi pendapat dan pertimbangan Majelis Tingkat Banding sendiri, namun demikian Majelis Tingkat Banding akan memberikan tambahan pertimbangan hukum sebagai berikut;

#### **POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa Pokok Perkara ini adalah Penggugat/Pembanding keberatan atas pelaksanaan lelang yang dilakukan Tergugat dan Turut Tergugat berdasarkan Penetapan Nomor 02/PDT.EKS.HT/2020/PA.Badg. atas objek lelang berupa:

1. SHM No. 1236/Kel. Babakan Surabaya, luas 4.823 m<sup>2</sup> atas nama Nyonya Sukmawati (dh. Kho soei ing) terletak di Jl. Terusan Jakarta, Kel. Babakan Surabaya, Kec. Kiaracandong, Kota Bandung.
2. SHM No. 1073/Kel. Babakan Surabaya, luas 1.700 m<sup>2</sup> atas nama Nyonya Sukmawati (dh. Kho soei ing) terletak di Jl. Terusan Jakarta, Kel. Babakan Surabaya, Kec. Kiaracandong, Kota Bandung.

3. SHM No. 1026/Kel. Babakan Surabaya, luas 415 m<sup>2</sup> atas nama Nyonya Sukmawati (dh. Kho soei ing) terletak di Jl. Terusan Jakarta, Kel. Babakan Surabaya, Kec. Kiaracondong, Kota Bandung.
4. SHM No. 1096/Kel. Babakan Surabaya, luas 533 m<sup>2</sup> atas nama Nyonya Sukmawati (dh. Kho soei ing) terletak di Jl. Terusan Jakarta, Kel. Babakan Surabaya, Kec. Kiaracondong, Kota Bandung.
5. SHM No. 138/Kel. Babakan Surabaya, luas 1.294 m<sup>2</sup> atas nama Nyonya Sukmawati (dh. Kho soei ing) terletak di Jl. Terusan Jakarta, Kel. Babakan Surabaya, Kec. Kiaracondong, Kota Bandung.

Beserta peralatan yang menempel serta berada pada Mall Lucky Square tersebut yaitu berupa ;

1. Peralatan utama berupa *exhaust fan kruger*, pompa *chiller*, pompa *condensor*, dan *make up water, cooling tower* 2 unit
2. Pemipaan berupa pipa *chiller* dan pipa tembaga isolasi.
3. Katup
4. *Ducting* PU
5. Kabel dan panel
6. Panel dan trafo berupa panel PUTR, PUTM, SDP, KWH, dan trafo 200 KVA 2 unit
7. Kabel *feeder*
8. Lampu, kabel, *tray*
9. *Fire alarm*
10. Tata suara
11. Telepon
12. CCTV
13. *Plumbing*/peralatan pipa katup
14. Pemadam kebakaran berupa pompa, pipa, *sprinkler, fire extinguisher, box hydrant*.

### **Dalam Provisi**

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan

dan memutus permohonan para Penggugat tentang Provisi dengan Putusan Sela pada hari Selasa, tanggal 27 April 2021 Masehi bertepatan engan tanggal 15 Ramadhan 1442 Hijriyah yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menolak Provisi Para Penggugat,
2. Menolak eksepsi Turut Tergugat.
3. Memerintahkan kepada kedua belah pihak, Para Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat untuk melanjutkan perkara;
4. Menangguhkan putusan tentang biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa Majelis hakim Tingkat Pertama telah tepat menolak gugatan Provisi para Penggugat karena Provisinya menyangkut pokok perkara tapi Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan dasar pertimbangannya yaitu Yurisprudensi nomor 1070 K/Sip/1972 tanggal 3 Mei 1973 karena bunyi kaidah Yurisprudensi yang dikutip Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana dalam putusan sela *a quo* yang berbunyi: “Tuntutan Provisionil yang tercantum dalam Pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan , tuntutan provisionil yang mengenai pokok perkara tidak dapat diterima “(vide putusan Sela halaman 18) sedangkan amar putusannya menolak provisi tersebut. Pertimbangan tersebut bertolak belakang dengan amar putusan, karena itu Majelis Hakim Tingkat Banding mendasarkan pertimbangan menolak provisi tersebut dengan Yurisprudensi Nomor 279 K/Sip/1976 tanggal 5 juli 1976 yang mengandung kaidah hukum “Permohonan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan sementara hakim yang tidak mengenai pokok perkara, permohonan provisi yang berisikan pokok perkara harus ditolak”

Menimbang, bahwa gugatan Provisi para Penggugat adalah menyangkut pokok perkara yaitu pelaksanaan lelang, sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama *a quo* mengenai Provisi sepanjang tidak dipertimbangkan lain dinilai tepat dan benar dan diambil alih menjadi pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri sehingga harus dikuatkan;

### **Dalam Eksepsi.**

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan dan memutus permohonan para Penggugat tentang Eksepsi bersamaan dengan Provisi sebagaimana Putusan Sela yang amarnya tersebut di atas;

Menimbang, bahwa pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama *a quo* Majelis Hakim Tingkat Banding menilai sepanjang tidak dipertimbangkan lain sudah tepat dan benar, oleh karenanya Putusan Sela yang berkaitan dengan Eksepsi harus dikuatkan;

### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana surat gugatannya dan maksud dan tujuan banding Pembanding adalah sebagaimana termuat dalam memori bandingnya;

Menimbang, bahwa Para Penggugat memohon Penetapan Nomor 02/PDT.EKS.HT/2020/PA.Badg dibatalkan dan lelang yang dilaksanakan Tergugat dan Turut Tergugat ditunda dengan alasan-alasan sebagaimana termuat dalam gugatannya dan memohon dalam memori bandingnya, sedangkan para Tergugat tetap pada pendiriannya Pelaksanaan lelang tetap dilaksanakan berdasarkan penetapan *a quo*, karena tahapan-tahapan proses yang didalilkan Para Penggugat sudah dilaksanakan;

Menimbang, bahwa pokok alasan para Penggugat/Para Pembanding pada pokoknya:

1. Bahwa Penggugat I adalah debitur Penggugat II adalah penjamin atas Akad Pembiayaan Al Murabahah Nomor : 012/MRBH/IV/2008 tertanggal 01 April 2008 dengan jaminan yaitu (satu) hamparan tanah dengan total luas 8.765 M2 yang terdiri dari 5 (lima) Sertipikat Hak Milik (SHM) berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya termasuk mesin dan peralatan terletak di Jalan Terusan Jakarta No.2 Kelurahan Babakan Surabaya Kecamatan Kiaracondong Kota Bandung dikenal umum dengan nama **Mall**

**Lucky Square yang rinciannya** sebagaimana disebutkan dalam pokok perkara ;

2. Bahwa para Penggugat mengakui mengalami keterlambatan pembayaran cicilan utang dan telah memohon untuk dapat dilakukan *re-scheduling* pembayaran berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/4/BPPP tertanggal 29 Mei 1993 yang pada prinsipnya mengatur penyelamatan kredit bermasalah sebelum diselesaikan melalui Lembaga Hukum adalah melalui alternatif secara penjadwalan kembali (*re-scheduling*), persyaratan kembali (*re-conditioning*) dan penataan kembali (*re-structuring*). Namun hal tersebut tidak pernah dilakukan oleh Tergugat, padahal Penggugat I masih memiliki kemampuan untuk membayar;
3. Bahwa Objek yang berupa jaminan telah akan dilakukan lelang eksekusi pada hari Jum'at tanggal 29 Januari 2021 dengan jenis penawaran lelang melalui internet (*close bidding*) bertempat di KPKNL Bandung *in casu* (Turut Tergugat ) , padahal dengan gugatan ini Tergugat telah tidak menghormati proses di Pengadilan Agama Bandung, sehingga perbuatan Tergugat telah melanggar ketentuan Pasal 30 huruf c PMK Nomor : 27/PMK.06/2016 yaitu "Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang di luar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor / tereksekusi, suami atau isteri debitor / tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang";
4. Bahwa Tergugat tidak pernah melakukan pemberian nilai berupa angka dan penaksiran atas benda nyata yang dilakukan melalui proses analisa oleh professional (*appraiser*) secara *on the spot* (penilaian langsung ke lokasi) sehingga belum memenuhi Standar Penilaian Indonesia (SPI) terhadap objek *a quo*, Tergugat hanya mengada-ada dengan memberikan harga limit sebesar Rp264.044.000.000,- (dua ratus enam puluh empat miliar empat puluh empat juta rupiah) yang berakibat menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat, sehingga lelang terhadap penetapan eksekusi Nomor

02/PDT/EKS.HT/ 2020/PA Badg haruslah dibatalkan karena tidak memenuhi persyaratan untuk dilakukannya lelang;

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Agama Bandung telah menolak gugatan para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap putusan aquo para Penggugat merasa keberatan terhadap putusan Pengadilan Agama Bandung tersebut, hal ini telah dituangkan dalam memori banding Pembanding tertanggal 20 September 2021;

Menimbang, bahwa alasan-alasan keberatan para Pembanding dalam memori bandingnya substansinya adalah pengulangan dari gugatan dan repliknya yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama namun karena kewajiban Majelis Hakim Tingkat Banding adalah memeriksa ulang, maka akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa jawaban, replik dan duplik dari kedua belah pihak berperkara serta bukti bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak memperoleh fakta sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat membebaskan pembuktian secara berimbang kepada kedua belah pihak sesuai ketentuan Pasal 163 HIR;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil gugatannya para Penggugat telah mengajukan bukti berupa fotokopi P.1 sampai dengan P.7 sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Pemberitahuan, Nomor 02/Pdt./Eks.HT/2020/PA.Badg., bertanggal 28 April 2021, ( P.1.);
2. Fotokopi Laporan Penilaian Tanah dan Bangunan (10 Lantai), KJPP TRI, SANTI DAN REKAN, Izin Usaha 2.09.0040, Wilayah Kerja Seluruh Indonesia, (P.2.);
3. Fotokopi Sertipikat Tanda Bukti Hak, Nomor 1236, Nama Pemegang Hak Nyonya Sukmawati, Surat Ukur Tanggal 17 Februari 1994, tidak diperlihatkan aslinya,(P.3.);

4. Fotokopi Sertipikat Tanda Bukti Hak, Badan Pertanahan Nasional, Buku tanah, Nomor 1073, Nama Pemegang Hak Nyonya Sukmawati, Surat Ukur/Gambar Situasi, Nomor 5695/1991, tidak diperlihatkan aslinya, (P.4 );
5. Fotokopi Sertipikat Tanda Bukti Hak, Badan Pertanahan Nasional, Buku tanah Nomor 1026 atas nama Nyonya Sukmawati Surat Ukur/ Gambar Nomor 2479/1990, tidak diperlihatkan aslinya (P.5.);
6. Fotokopi Sertipikat Tanda Bukti Hak, Badan Pertanahan Nasional, Buku tanah, Nomor 1096, Nama Yang Berhak dan Pemegang Hak hak Lain lainnya, PT. Bank Syariah Mandiri, Surat Ukur/Gambar Situasi, Nomor 1074/1991, tidak diperlihatkan aslinya, (P.6.);
7. Fotokopi Sertipikat Tanda Bukti Hak, Departemen Dalam Negeri, Nomor 138, Nama Pemegang Yang Berhak dan Pemegang Hak Lain-lainnya, PT. Bank Syariah Mandiri Berkedudukan di Jakarta, tidak diperlihatkan aslinya, (P.7 );

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tidak mengkualifisir bukti-bukti tersebut sebagaimana seharusnya karena itu Majelis Hakim Tingkat Banding akan mengkualifisir bukti tersebut sebagai berikut:

Menimbang, bahwa P.1 dan P.2 adalah akta otentik yang telah ditunjukkan aslinya dan bermeterai cukup karenanya dinyatakan memenuhi syarat formil dan materil bukti surat sehingga mempunyai nilai pembuktian yang mengikat sesuai ketentuan Pasal 1868 KUHPerduta;

Menimbang, bahwa P.3 sampai P.7 adalah potokopi bermeterai cukup tidak ditunjukkan aslinya diterima sebagai bukti permulaan, namun karena bukti ini tidak dibantah oleh Tergugat karena aslinya ada pada Tergugat maka kekuatan bukti ini meningkat menjadi mengikat sesuai ketentuan Pasal 1868 KUHPerduta yang membuktikan bahwa para Penggugat adalah pemilik objek lelang;

Menimbang bahwa Tergugat mengajukan bukti T1 sampai dengan T.42. yang dikelompokkan sebagai berikut:

1. T.1 sampai T.7 adalah bukti bahwa Penggugat telah melakukan akad pembiayaan dan pencairannya dari Tergugat yang keseluruhannya

berjumlah Rp60.000.000.000; (enam puluh milyar rupiah) sebagaimana tercantum dalam bukti T.1;

2. T.8. sampai T.21 adalah bukti bahwa terhadap Bukti P.3 sampai P.7 telah dibebani hak Tanggungan berdasarkan akad pada T.1 sampai dengan T.7;
3. T.22 . adalah bukti bahwa objek sengketa lelang berupa peralatan yang menempel serta berada pada Mall Lucky Square adalah bukti para Tergugat telah melakukan akad jaminan fiducia yang telah diikat dengan T.22;
4. T-23-T-26 adalah bukti bahwa para Tergugat telah memberikan jaminan pribadi dan jaminan gadai saham atas akad-akad pada T.1 sampai T.7;
5. T.27 adalah bukti novasi akad T.1 Line Facility menjadi Akad Murabahah;
6. T.28 sampai T.29 adalah bukti bahwa para Penggugat telah mendapat restrukturisasi akad Pembiayaan Murabahah sebagaimana tersebut dalam bukti T.27;
7. T.30-sampai T.32 adalah bukti bahwa Tergugat telah memberikan somasi atas ketidakmampuan para Penggugat membayar kewajiban memenuhi akad dengan Tergugat;
8. T.33 sampai T.35 adalah bukti bahwa Tergugat dan Para Penggugat telah mengadakan pertemuan tanggal 8 juni 2017 dan somasi penjualan agunan oleh para Penggugat sendiri secara sukarela;
9. T.36 sampai dengan T.38 adalah bukti bahwa Tergugat telah melakukan somasi atas penjualan sukarela yang tidak dipenuhi para Penggugat;
10. T.39, dan T.40, T.41 adalah bukti bahwa Pengadilan Agama Bandung telah memerintahkan Turut Tergugat unuk melakukan lelang eksekusi atas Hak Tanggungan atas objek lelang P.3 sampai P.7 (T.8. sampai T.21) serta Turut Tergugat telah menetapkan hari dan tanggal lelang serta telah mengumumkan Lelang;
11. T.41 adalah bukti bahwa sebelum dilaksanakan lelang fiat eksekusi atas asset Jaminan fasilitas pembiayaan PT.Lucky Sakti yang akadnya dilakukan oleh para Penggugat telah dilakukan penilaian oleh Kantor Jasa Penilai Publik independen;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tidak mengkualifisir bukti-bukti tersebut sebagaimana seharusnya karena itu Majelis Hakim Tingkat Banding akan mengkualifisir bukti tersebut sbagai berikut:

Menimbang, bahwa semua bukti Tergugat tersebut telah dinazegelen dan bermaterai cukup serta oleh Majelis Hakm Tingkat Pertama telah pula dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok karenanya Majelis Hakim Tingkat Banding menilai bahwa bukti tersebut adalah akta otentik yang memenuhi syarat formil sesuai ketentuan Pasal 1869 KUHPerdata dan ketentuan Pasal 3 Ayat (1) huruf (a) dan (b) dan Pasal 8 ayat 1 huruf (a ) dan ( d ) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai serta Pasal 165 HIR dan memenuhi syarat materiil sesuai pokok sengketa maka bukti-bukti tersebut dinyatakan mempunyai kekuatan yang mengikat dan sempurna;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah mengajukan bukti berupa TT.1 sampai dengan TT.14 sebagai berikut:

1. T.T.1. berupa Fotokopi Risalah Lelang, Nomor 116/30/2021 dibuat oleh Pejabat Lelang tertanggal 29 Januari 2021;
2. T.T.2.Fotokopi Surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung kepada Ketua Pengadilan Agama Bandung Kelas IA, Nomor S.3102/WKN.8/KNL.01/2020 tanggal 17 Desember 2020;
3. T.T.3. Fotokopi Surat dari Ketua Pengadilan Agama Bandung kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Negara Bandung Nomor W10-A/8039/HK.05/XI/2020, tanggal 26 November 2020 Perihal Mohon Bantuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan;
4. T.T.4.Fotokopi Penetapan Nomor 02/Pdt/Eks.HT/2020/PA.Badg tanggal 24 November 2020;
5. T.T.5. Fotokopi Berita Acara Sidang Anmaning, Nomor 02/EKS.HT/2020 bertanggal 3 Maret 2020;
6. T.T.6. Fotokopi Penetapan Nomor 02/Pdt/Eks.HT/2020/PA.Badg tanggal 24 November 2020;

7. T.T.7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Nomor 02/Pdt/Eks.HT/2020/PA.Badg tanggal 21 Januari 2021;
8. T.T.8.Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Nomor 02/Pdt/Eks.HT/2020/PA.Badg tanggal 7 Januari 2021;
9. T.T.9 Fotokopi Surat Pengumuman Pertama Eksekusi Lelang Pengadilan Agama Bandung Kelas IA, bertanggal 29 Desember 2020;
10. T.T.10. sampai TT.14 Surat Keterangan Pendaftaran Tanah kepentingan lelang atas agunan jaminan pembiayaan yang telah diletakkan Sertifikat Hak Tanggungan pada bukti Bukti P.3 sampai P.7, T.8. sampai T.21 ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tidak mengkualifisir bukti-bukti tersebut sebagaimana seharusnya karena itu Majelis Hakim Tingkat Banding akan mengkualifisir bukti tersebut sebagai berikut:

Menimbang, bahwa semua bukti Turut Tergugat tersebut telah dinazegelen dan bermaterai cukup yang oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, karenanya Majelis Hakim Tingkat Banding menilai bahwa bukti tersebut adalah akta otentik yang memenuhi syarat formil sesuai ketentuan Pasal 1869 KUHPerdara dan ketentuan Pasal 3 Ayat (1) huruf (a) dan (b) , Pasal 8 ayat 1 huruf (a ) dan (d ) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai serta Pasal 165 HIR telah memenuhi syarat materiil sesuai pokok sengketa maka bukti-bukti tersebut dinyatakan mempunyai kekuatan yang mengikat dan sempurna;

Menimbang, bahwa tentang alasan gugatan para Penggugat/ keberatan para Pembanding, Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak lengkap pertimbangannya, karena itu Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut:

**A. Tentang Tergugat tidak pernah melakukan penjadwalan kembali (*re-scheduling*), pensyaratan kembali (*re-conditioning*) dan penataan kembali (*re-structuring*), atas hutang Para Penggugat padahal para Penggugat masih memiliki kemampuan untuk membayar;**

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang telah dinilai mengikat dan sempurna sebagai berikut :

1. Bukti T.27 berupa Fotokopi Salinan Akta Addendum Akad Komitmen Limit Fasilitas Pembiayaan, (Line Facility) tanggal 12 Februari tahun 2008 menjadi Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 3 tanggal 30 Juni 2009 adalah bukti novasi akad Line Facility menjadi Akad Murabahah (karena novasi adalah bagian dari restrukturisasi);
2. Bukti T..28 berupa Fotokopi Addendum II Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 14/032/RSD-OPD/X/2012/MRBH. Tanggal 31 Oktober 2012 antara PT. Bank Syari'ah Mandiri dan PT. Lucky Sakti yang didahului oleh Surat permohonan para Penggugat tanggal 31 Agustus 2012 lalu disetujui Surat No. 14/2215-3/RSD tanggal 31 Oktober 2012 ( vide halaman 2);
3. Bukti T.29 berupa Fotokopi Addendum Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 399 tanggal 23 November 2015, antara PT. Bank Syari'ah Mandiri dan PT. Lucky Sakti (para Penggugat) yang didahului oleh Surat permohonan para Penggugat tanggal 16 September 2015 lalu disetujui Tergugat dengan Surat No. 17/2864-3/WFR tanggal 28 Oktober 2015 ( vide halaman 8 );

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut terbukti pula bahwa restrukturisasi yang dilakukan Tergugat tersebut telah sesuai pula dengan ketentuan Pasal 125 ayat 1 dan Pasal 126 sampai dengan Pasal 128, Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah;

Menimbang, bahwa disamping terbukti Tergugat telah melakukan restrukturisasi, berdasarkan bukti T.30 sampai T.32 Tergugat juga telah memberikan somasi atas ketidakmampuan para Penggugat membayar kewajiban memenuhi akad dengan Tergugat dan berdasarkan bukti T.33 tersirat bahwa pada tanggal 8 Juni 2017 Penggugat dan Tergugat telah melakukan pertemuan yang isinya Penggugat diberi kesempatan waktu tiga bulan untuk menjual objek lelang secara sukarela atas pertemuan mana diberikan somasi pada tanggal 10 Juli 2017 (T.33), 4 September

2017 (T.34) dan 11 September 2017 (T.35) 24 September 2019 (T.36) 16 Oktober 2019 (T.37) dan 4 November 2019 (T.38);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Tergugat telah berhasil mematahkan dalil para Penggugat dan terbukti bahwa telah tiga kali membuat Addendum oleh karenanya gugatan para Penggugat dan atau keberatan para Pembanding tersebut tidak beralasan dan harus dikesampingkan;

**B. Tergugat telah tidak menghormati proses hukum di Pengadilan Agama Bandung**

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan alasan gugatan kedua ini, karena itu terhadap alasan gugatan/keberatan para Pembanding kedua tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut:

- Bahwa memang benar PMK No.27.06/2016 itu diperbaharui dengan PMK No.213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tetapi hal yang tidak bertentangan dengan peraturan baru tersebut tetap dinyatakan berlaku sesuai yang tercantum dalam ketentuan Pasal 111 “Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, seluruh peraturan pelaksanaan dari Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/Pmk.06/2016 Tentang Pedoman Pelaksanaan lelang dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui internet, dinyatakan masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diubah atau diganti dengan peraturan pelaksanaan yang baru berdasarkan Peraturan Menteri ini”
- Bahwa hal tidak dapat dilaksanakan lelang atau pembatalan lelang sebagaimana dimaksudkan para Penggugat adalah ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagai berikut:
  1. Pasal 27 ayat (1): “Dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain

debitor/pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitor/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan”.

Ayat (2): “Pihak lain selain debitor /pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitor/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari: **a. ahli waris yang sah**, yang dalil gugatannya mengenai proses pemasangan hak tanggungan dilakukan setelah pewaris selaku pemilik jaminan meninggal dunia disertai bukti-bukti yang sah; **b. pihak lain yang memiliki dokumen kepemilikan selain dokumen kepemilikan yang diikat hak tanggungan**; atau Ayat (3) **c. pihak yang melakukan perjanjian/perikatan jual beli notariil sebelum pembebanan hak tanggungan”**.

2. Pasal 39: “Hal lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 huruf c yang menjadi dasar pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang meliputi: a. tidak terdapat Surat Keterangan Tanah (SKT) /Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) untuk Lelang atas bidang tanah atau satuan rumah susun, surat keterangan pendaftaran rumah susun untuk Lelang atas satuan rumah susun dengan bukti kepemilikan SKBG Sarusun, atau surat keterangan untuk Lelang barang tidak bergerak selain tanah yang berdasarkan peraturan perundang-undangan wajib didaftarkan; b. pada Lelang Eksekusi, barang yang akan dilelang dalam status sita pidana atau blokir pidana dari instansi penyidik atau penuntut umum; c. terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) dari pihak lain selain debitor/tereksekusi suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan Objek Lelang”;

Adapun Pasal 30 huruf c PMK No.27.06/2016 seperti yang dinyatakan para Penggugat berbunyi sama dengan PMK No.213/PMK.06/2020 “Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal: c. terdapat

gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang”;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas, gugatan lelang eksekusi dapat dibatalkan bila ada gugatan yang diajukan Pihak lain selain debitor/pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitor/pemilik jaminan yang berdasarkan Pasal 27 ayat 2) dan ayat 3) PMK No.213/PMK.06/2020 **Pihak lain** terdiri dari: a. ahli waris yang sah, yang dalil gugatannya mengenai proses pemasangan hak tanggungan dilakukan setelah pewaris selaku pemilik jaminan meninggal dunia disertai bukti-bukti yang sah; b. pihak lain yang memiliki dokumen kepemilikan selain dokumen kepemilikan yang diikat hak tanggungan; atau Ayat (3) c. pihak yang melakukan perjanjian/perikatan jual beli *notariil* sebelum pembebanan hak tanggungan”.

Menimbang, bahwa karena para Penggugat bukan dikategorikan pihak lain menurut ketentuan tersebut di atas, maka gugatan Para Penggugat/Para Pembanding jelas tidak termasuk ke dalam “gugatan pihak lain yang dapat membatalkan lelang yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat berdasarkan permohonan Pengadilan Agama Bandung Nomor 02 /Pdt.EKS.HT/2020/PA.Badg tidak dapat ditunda atau dibatalkan;

Menimbang, bahwa selain hal-hal terurai di atas, para Penggugat/Para Pembanding bukanlah pihak yang mempunyai legalitas untuk membatalkan lelang, karena berdasarkan ketentuan Pasal 36 PERMENKEU REPUBLIK INDONESIA Nomor 213/PMK.06/2020 “Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan: a. permintaan Penjual; b. penetapan atau putusan dari lembaga peradilan; atau c. hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri in”. Bahwa Penjual yang dimaksud sesuai ketentuan Pasal 1 angka 49 “**Penjual adalah Tergugat**”;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas sangat jelas para Penggugat/para Pembanding tidak termasuk pihak lain tersebut dan kehendak tindakan lelang dan atau penjualan objek akad oleh

Tergugat adalah sesuai dengan ketentuan Pasal 129 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah karena itu gugatan para Penggugat harus ditolak;

**C. Tentang Tergugat tidak pernah melakukan pemberian nilai berupa angka dan penaksiran atas benda nyata yang dilakukan melalui proses analisa oleh professional (*appraiser*) secara *on the spot* (penilaian langsung ke lokasi).**

Menimbang, bahwa terhadap alasan para Penggugat /keberatan para Pembanding tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa keberatan tersebut tidak beralasan hukum, karena berdasarkan bukti T.41 berupa Laporan Penilaian Properti Kantor Jasa Penilaian Publik Kampianus dan Rekan, Tergugat telah nyata-nyata melaksanakan peninjauan dan pemeriksaan atas aset tanah dan bangunan seluas 8.765 m<sup>2</sup> dan peralatan yang menempel padanya terdiri dari :

- a. Sertipikat Hak Milik Nomor 1236/Kel. Babakan Surabaya, luas 4.823 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Nyonya Sukmawati (dh. Kho Soei Ing) (Penggugat II) terletak di Jalan Terusan Jakarta Kel. Babakan Surabaya Kec. Kiaracandong Kotamadya Bandung Propinsi Jawa Barat sebagaimana dalam Surat Ukur Nomor : 945/1993 tertanggal 17 Februari 1994;
- b. Sertipikat Hak Milik Nomor 1073/Kel. Babakan Surabaya, luas 1.700 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Nyonya Sukmawati (dh. Kho Soei Ing) (Penggugat II) terletak di Jalan Terusan Jakarta Kel. Babakan Surabaya Kec. Kiaracandong Kotamadya Bandung Propinsi Jawa Barat sebagaimana dalam Surat Ukur Nomor : 5695/1991 tertanggal 29 Juli 1991;
- c. Sertipikat Hak Milik Nomor 1026/Kel. Babakan Surabaya, luas 415 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Nyonya Sukmawati (dh. Kho Soei Ing) (Penggugat II) terletak di Jalan Terusan Jakarta Kel. Babakan Surabaya Kec. Kiaracandong Kotamadya Bandung Propinsi Jawa Barat sebagaimana dalam Surat Ukur Nomor : 2479/1990 tertanggal 14 Juni 1990;
- d. Sertipikat Hak Milik Nomor 1096/ Kel. Babakan Surabaya luas 533 m<sup>2</sup>

- terdaftar atas nama Nyonya Sukmawati (dh. Kho Soei Ing) (Penggugat II) terletak di Jalan Terusan Jakarta Kel. Babakan Surabaya Kec. Kiaracondong Kotamadya Bandung Propinsi Jawa Barat sebagaimana dalam Surat Ukur Nomor : 10474/1991 tertanggal 17 Desember 1991;
- e. Sertipikat Hak Milik Nomor 138/Kelurahan Babakan Surabaya, luas 1.294 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Nyonya Sukmawati (dh. Kho Soei Ing) (Penggugat II) terletak di Jalan Terusan Jakarta Kel. Babakan Surabaya Kec. Kiaracondong Kotamadya Bandung Propinsi Jawa Barat sebagaimana dalam Surat Ukur Nomor 1515/1980 tertanggal 21 Juli 1981 dan bangunan Lucky Square Trade Mall serta Ruko;
- f. Peralatan yang menempel serta berada pada Mall Lucky Square tersebut yaitu berupa:
1. Peralatan utama berupa *exhaust fan kruger*, pompa *chiller*, pompa *condensor*, dan *make up water, cooling tower* 2 unit
  2. Pemipaan berupa pipa *chiller* dan pipa tembaga isolasi.
  3. Katup
  4. *Ducting* PU
  5. Kabel dan panel
  6. Panel dan trafo berupa panel PUTR, PUTM, SDP, KWH, dan trafo 200 KVA 2 unit
  7. Kabel feeder
  8. Lampu, kabel, tray
  9. Fire alarm
  10. Tata suara
  11. Telepon
  12. CCTV
  13. Plumbing/peralatan pipa katup.
  14. Pemadam kebakaran berupa pompa, pipa, sprinkler, fire extinguisher, dan box hydrant.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.41 Tergugat juga telah melaksanakan penilaian terhadap aset objek lelang *a quo* dengan Nilai Pasar

dan Indikasi Nilai Likuidasi dari aset tersebut yang dilaksanakan pada tanggal 21 September 2020 berdasarkan laporannya No.00178/2/0149-00/PI/002010/0/X/2020 tanggal 27 Oktober 2020 oleh Kantor Jasa Penilai Publik KAMPIANUS DAN REKAN yang telah mendapatkan pengukuhan dari Kementerian Keuangan dengan Surat Izin Usaha Nomor 217.0149 yang diterbitkan oleh Departemen Keuangan dengan Nomor SK 339/KM.1/2020 pada tanggal 20 Juli 2020, karena itu Kantor Jasa Penilai Publik KAMPIANUS DAN REKAN adalah Penilai yang telah memenuhi ketentuan Pasal 48 ayat (2) PERMENKEU RI No.213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi: "Penilai sebagaimana dimaksud pada Pasal 48 ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian";

Menimbang, bahwa berdasarkan hal terurai di atas, gugatan para Penggugat dinyatakan tidak terbukti dan keberatan para Pemandang tersebut harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa tentang kekhawatiran Para Penggugat mengenai harga jual barang adalah tidak berdasar, karena sesuai ketentuan **Pasal 1 angka 25** PERMENKEU REPUBLIK INDONESIA NOMOR 213/PMK.06/2020 disebutkan bahwa "Nilai Limit adalah nilai minimal Barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual." Dengan demikian harga barang sangat mungkin lebih tinggi pada waktu pelelangan dilaksanakan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding telah meneliti bukti-bukti Turut Tergugat (TT.1 sampai dengan TT14) menyatakan bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat telah sesuai dengan ketentuan "Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang" beserta lampirannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan segenap pertimbangan terurai di atas, permohonan para Penggugat agar Permohonan Lelang Nomor 02 /PDT .EKS.HT/2020/PA.Badg dibatalkan dan memohon agar Lelang yang

dilaksanakan oleh Tergugat dan Turut Tergugat berdasarkan Penetapan aquo ditunda serta agar Tergugat dan Turut Tergugat dibebankan membayar biaya perkara (petitum 1 sampai dengan 4 ) harus ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan tambahan pertimbangan-pertimbangan tersebut Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa selain dan selebihnya sepanjang tidak dipertimbangkan lain dalam putusan ini pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dapat dipertahankan dan diambil alih menjadi pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri;

Menimbang, bahwa berdasarkan segenap pertimbangan tersebut di atas, putusan Pengadilan Agama Bandung Nomor 667/Pdt.G/2021/PA.Badg. tanggal 24 Agustus 2021 Miladiyah bertepatan dengan tanggal 15 Muharram 1443 Hijriyah dapat dipertahankan karenanya harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding sebagai pihak yang dikalahkan, maka sesuai Pasal 181 HIR harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada peradilan tingkat pertama dan pada tingkat banding;

Mengingat, semua pasal dalam peraturan perundang-undangan dan hukum Islam yang berkaitan dengan perkara ini;

### **MENGADILI**

- I. Menyatakan permohonan Para Pembanding formal dapat diterima;
- II. menguatkan putusan Pengadilan Agama Bandung Nomor 667/ Pdt.G /2021/ /PA.Badg tanggal 24 Agustus 2021 Miladiyah bertepatan dengan tanggal 15 Muharram 1443 Hijriyah;
- III. Menghukum Para Pembanding untuk membayar biaya perkara banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Bandung pada hari Selasa tanggal 30 November 2021 Masehi bertepatan dengan tanggal 25 Rabi'ul Akhir 1443 Hijriyah oleh kami Drs.H. Ma'mur, M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, Dr. H. Syamsul Anwar, S.H., M.H. dan Dra. Hj. Nia Nurhamidah Romli, M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota

berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Agama Bandung Nomor 289/Pdt.G/2021/PTA.Bdg. tanggal 25 Oktober 2021 yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan pada hari itu juga dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut dan dibantu Rd. Nurhayati, SH. sebagai Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri para pihak yang berperkara.

Hakim Anggota

Ketua Majelis,

**Dr. H. Syamsul Anwar, S.H., M.H**

**Drs. H. Ma'mur, M.H.**

Hakim Anggota,

**Dra. Hj. Nia Nurhamidah Romli, M.H.**

Panitera Pengganti,

**Rd. Nurhayati, SH.**

Rincian Biaya Perkara:

1. Biaya Proses	:	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).