

PUTUSAN

Nomor 223/Pdt.G/2018/PTA.Bdg.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Agama Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara Perdata pada tingkat banding dalam persidangan majelis telah menjatuhkan putusan dalam perkara Perdata antara:

DEWI MONAWATI, agama Islam, pekerjaan swasta, bertempat tinggal di Jalan Kalitanjung Kampung Lemahabang RT 004 RW 003 Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, semula sebagai **Penggugat** sekarang sebagai **Pembanding**;

melawan

PT. BANK MUAMALAT INDONESIA Tbk. cq. PT. BANK MUAMALAT INDONESIA Tbk. MIKRO UNIT PEMUDA CLUSTER CIREBON, beralamat di Jalan Siliwangi Nomor 60 Kota Cirebon, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Fery Astuti, Budhi Risianto Y.A, Ronny Ardian, Iftitah Zaharah, Aditya Kusuma Putra, Ferry Ferdyan, Muchammad Farchan, Alfijan Gesti Supraba, Faisal Sadali, Muhammad Adam Khatami, Mujiono dan Goni, kesemuanya selaku karyawan/karyawati pada Perseroan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Mei 2017 yang telah didaftar dalam Register Kuasa Pengadilan Agama Cirebon Nomor 043/K.Ins/VI/2017 tanggal 2 Juni 2017, semula sebagai **Tergugat** sekarang sebagai **Terbanding**;

KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA dan LELANG, beralamat di Jalan dr. Wahidin Sudirohusodo Nomor 48 Kota Cirebon, dalam hal ini memberikan kuasa kepada SISWANTO, S.E., Rr. FITRIRIJANTI DESIANA, S.H., M.M., SUPATMIATI, AIRIJAH, DWI DEDI KRISTIANTO, S.E., dan SUTONO, kesemuanya pegawai pada KPKNL Cirebon, berdasarkan

Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Mei 2017 yang telah didaftar dalam Register Kuasa Pengadilan Agama Cirebon Nomor 56/khusus/VIII/2017 tanggal 1 Agustus 2017, semula sebagai **Turut Tergugat** sekarang sebagai **Turut Terbanding**;

Pengadilan Tinggi Agama tersebut.

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara yang dimohonkan banding.

DUDUK PERKARA

Memperhatikan semua uraian sebagaimana termuat dalam Putusan Pengadilan Agama Cirebon Nomor 0295/Pdt.G/2017/PA.CN., tanggal 23 April 2018 Masehi, bertepatan dengan tanggal 7 Sya'ban 1439 Hijriyah, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menolak permohonan Sita Jaminan Penggugat;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini diperhitungkan sejumlah Rp. 1.411.000,- (satu juta empat ratus sebelas ribu rupiah);

Bahwa pada saat sidang pengucapan Putusan Pengadilan Agama Cirebon tersebut dihadiri oleh Penggugat diluar hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat, akan tetapi amar putusan tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat dan Turut Tergugat masing-masing pada hari Kamis tanggal 26 April 2018;

Bahwa terhadap putusan tersebut Penggugat keberatan dan mengajukan permohonan banding pada tanggal 7 Mei 2018 sebagaimana termuat dalam Akta Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Cirebon pada hari Senin tanggal 7 Mei 2018. Selanjutnya permohonan banding tersebut diberitahukan kepada Tergugat sebagai

Terbanding dan Turut Tergugat sebagai Turut Terbanding masing-masing pada hari Selasa tanggal 8 Mei 2018;

Bahwa Pembanding telah melengkapi permohonan bandingnya dengan Memori Banding tertanggal 4 Juni 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Agama Cirebon pada hari Senin tanggal 4 Juni 2018 yang pada pokoknya keberatan terhadap putusan antara lain:

1. Bahwa Pembanding tidak lagi memperlakukan proses lelang, tetapi keberatan dengan nilai limit obyek perkara yang tidak berdasarkan hukum sama sekali;
2. Bahwa Pemenang lelang (Dani Ardiansyah) telah menyadari harga obyek lelang sebesar Rp455.000.000,00 (empat ratus lima puluh lima juta rupiah) terlalu rendah, oleh karenanya bersedia menambah sebesar Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah);
3. Bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK/06/2016 tidak memerintahkan Terbanding untuk bebas menentukan nilai limit sehingga merugikan Pembanding;

Selanjutnya Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan disampaikan salinannya kepada Terbanding dan Turut Terbanding masing-masing pada hari Selasa tanggal 5 Juni 2018;

Bahwa atas Memori Banding tersebut Terbanding dan Turut Terbanding tidak menyampaikan Kontra Memori Banding berdasarkan Surat Keterangan masing-masing Nomor 0295/Pdt.G/2017/PA.CN., tanggal 7 Juni 2018;

Bahwa Pembanding telah melakukan pemeriksaan berkas (inzage) berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Berkas Perkara (inzage) Nomor 0295/Pdt.G/2017/PA.CN., tanggal 4 Juni 2018;

Bahwa sesuai dengan Surat Keterangan masing-masing Nomor 0295/Pdt.G/2017/PA.CN., tanggal 7 Juni 2018 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Cirebon, Terbanding dan Turut Terbanding tidak melakukan pemeriksaan berkas (inzage), meskipun telah diberi kesempatan untuk itu dengan surat pemberitahuan masing-masing Nomor 0295/Pdt.G/ 2017/PA.CN., tanggal 30 Mei 2018;

Bahwa permohonan banding tersebut telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Agama Bandung pada tanggal 9 Agustus 2018 dengan Register Nomor 223/Pdt.G/2018/PTA.Bdg., yang telah diberitahukan kepada Ketua Pengadilan Agama Cirebon dengan Surat Nomor W10-A/3214/Hk.05/VIII/2018., tanggal 13 Agustus 2018 yang tembusannya disampaikan kepada Pembanding, Terbanding dan Turut Terbanding;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan banding dalam perkara ini telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan tata cara sebagaimana ketentuan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa Madura, maka permohonan banding Penggugat/ Pembanding secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan meneliti dengan seksama berkas perkara yang terdiri dari Surat Gugatan, Berita Acara Sidang, surat-surat bukti dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, juga salinan resmi Putusan Pengadilan Agama Cirebon Nomor 0295/Pdt.G/2017/PA.CN., tanggal 23 April 2018 Masehi, bertepatan dengan tanggal 7 Sya'ban 1439 Hijriyah serta Memori Banding Pembanding, Majelis Hakim Tingkat Banding memberikan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana diuraikan di bawah ini.

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat berdasarkan gugatannya tertanggal 27 April 2017 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Cirebon tanggal 28 April 2017 Nomor 295/Pdt.G/2017/PA.CN., yang disempurnakan pada tanggal 11 Juli 2017 mengajukan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat telah mendapat fasilitas Pembiayaan Murabahah dari Tergugat sebesar Rp335.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh lima juta rupiah) dengan Akad Murabahah Nomor 02 tanggal 5 Nopember 2014, dengan agunan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2799 luas 156 m² atas nama Pembanding;
2. Bahwa Penggugat tidak dapat membayar angsuran karena angsurannya sangat besar yaitu sebesar Rp8.504.167,00 (delapan juta lima ratus empat

ribu seratus enam puluh tujuh rupiah), sesuai Surat Tergugat Nomor 004/SP3/OL/MIKRO/CRB/XI/2014 tanggal 5 Nopember 2014;

3. Bahwa Tergugat telah melakukan lelang atas objek jaminan pada hari Rabu tanggal 18 Januari 2017 yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat;
4. Bahwa dalam proses lelang tersebut, yang menjadi pemenang adalah Dani Ardiansah sebagaimana termuat dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor 029/2017 tanggal 24 Januari 2017 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat ;
5. Bahwa harga pembelian lelang yang dibayar oleh Pemenang Lelang sebesar Rp455.000.000,00 (empat ratus lima puluh lima juta rupiah), dan setelah dibayar pajak, Tergugat telah menerima uang dari Turut Tergugat sebesar Rp436.800.000,00 (empat ratus tiga puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah);
6. Bahwa obyek jaminan hutang Penggugat telah dijual murah kepada Dani Ardiansah sebesar Rp455.000.000,00 (empat ratus lima puluh lima juta rupiah), sedangkan harga umum atau setidaknya mendekati harga umum saat dilaksanakan lelang, harga jaminan tersebut mendekati Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
7. Bahwa karena pelaksanaan lelang atas jaminan oleh Tergugat telah menetapkan nilai limit sebesar Rp455.000.000,00 (empat ratus lima puluh lima juta rupiah), maka Penggugat melakukan upaya hukum termasuk memblokir proses balik nama kepada Dani Ardiansah pada Kantor Pertanahan Kota Cirebon, dan terhadap tindakan pemblokiran tersebut Dani Ardiansah menyampaikan keberatan kepada Penggugat dengan alasan telah membeli jaminan melalui lelang, dan Penggugat menyampaikan keberatan dengan alasan harga lelang jauh di bawah harga umum, dan akhirnya Dani Ardiansah memahami kalau harga jual sebesar Rp455.000.000,00 (empat ratus lima puluh lima juta rupiah) adalah terlalu murah dan akhirnya bersedia menambah nilai jual kepada Penggugat sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) ditambah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) untuk akomodasi pengurusan balik nama dan lain-lain;
8. Bahwa karena Pembeli lelang Dani Ardiansah telah melakukan pembayaran sebagian kekurangan harga limit, maka Tergugat selaku Penjual berkewajiban membayar kekurangan nilai limit selebihnya;

9. Bahwa dengan diterimanya pembayaran sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dan uang akomodasi sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), maka harga jual menjadi Rp635.000.000,00 (enam ratus tiga puluh lima juta rupiah), sekalipun masih jauh dari harga umum yaitu Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), sehingga Tergugat harus membayar kekurangan nilai limit sebesar Rp365.000.000,00 (tiga ratus enam puluh lima juta rupiah);
10. Bahwa karena tindakan Tergugat tersebut Penggugat mengalami kerugian materil sebesar Rp365.000.000,00 (tiga ratus enam puluh lima juta rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah);
11. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Agama Cirebon untuk menjatuhkan putusan yang pada pokoknya sebagai berikut:
 - a. Mengabulkan gugatan Penggugat;
 - b. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
 - a. Menghukum Tergugat untuk membayar kekurangan nilai limit sebesar Rp365.000.000,00 (tiga ratus enam puluh lima juta rupiah);
 - b. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian immaterial kepada Penggugat sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah);
 - c. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) perhari apabila Tergugat lalai dalam memenuhi putusan perkara ini;
 - d. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan tersebut;
 - e. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding atau verzet;
 - f. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap bunyi putusan dalam perkara ini;
 - g. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan tersebut kurang pihak karena Pemenang Lelang yaitu Dani Ardiansah dan Notaris tidak dilibatkan dalam perkara *a quo*, padahal keduanya mempunyai andil dalam pelaksanaan lelang tersebut;
2. Bahwa gugatan Penggugat kabur, karena tidak dapat menunjukkan tindakan apa saja yang turut Tergugat lakukan yang merupakan tindakan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat, Penggugat telah menyampaikan Replik tertanggal 28 Agustus 2018 yang disampaikan di muka sidang pada hari Selasa tanggal 28 Agustus 2018, yang pada pokoknya:

1. Bahwa Penggugat tidak lagi mempermasalahkan proses lelang karena lelang sudah dilaksanakan, tetapi dalam menentukan nilai limit pada pelaksanaan lelang tersebut Tergugat melakukan perbuatan yang merugikan Penggugat, karenanya tidak perlu lagi melibatkan Pemenang Lelang dan Notaris;
2. Bahwa produk hukum Turut Tergugat berupa Risalah Lelang Nomor 029/2017 tanggal 18 Januari 2017 tidak dimohonkan untuk dibatalkan oleh Penggugat, bahkan Dani Ariansah sebagai Pemenang Lelang telah menerima apa yang menjadi haknya secara sempurna berupa proses balik nama yang semula tertulis nama Penggugat menjadi nama Dani Ardiansah sebagai pemilik;

Menimbang, bahwa atas dasar apa yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama atas eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat sebagaimana tersebut di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut sudah tepat dan benar dan dapat dipertahankan serta diambil alih menjadi pertimbangan hukumnya dalam memutus perkara *a quo*;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa hal-hal yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi dan dalam provisi *mutatis mutandis* dianggap termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan pertimbangan hukum dalam pokok perkara.

Menimbang, bahwa Pemanding/Penggugat di dalam dalil-dalil

gugatannya dan dipertegas lagi dalam Repliknya pada pokoknya menyatakan bahwa yang menjadi materi gugatan Pembanding adalah kekurangan harga limit sebesar Rp365.000.000,00 (tiga ratus enam puluh lima juta rupiah) kepada Terbanding/Tergugat dan tidak lagi mempermasalahkan proses lelang hak tanggungan tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pembanding/Penggugat telah mendapat fasilitas pembiayaan Murabahah dari Terbanding/Tergugat sebesar Rp335.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh lima juta rupiah), dengan angsuran sebesar Rp8.504.167,00 (delapan juta lima ratus empat ribu seratus enam puluh tujuh rupiah) perbulan. Sedang yang dijadikan agunan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2799 luas 156 m²;

Menimbang, bahwa karena Pembanding/Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya berdasarkan akad yang telah disepakati, maka Terbanding/Tergugat mengirim Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu tanggal 16 April 2015, Nomor 002/TAG-BMI PAB/IV/2016, tanggal 21 April 2015 Nomor 003/TAG-BMI PAB/IV/2015 dan tanggal 30 April 2015 Nomor 004/TAG-BMI PAB/IV/2015;

Menimbang, bahwa karena Surat Peringatan tersebut tidak dipenuhi oleh Pembanding/Penggugat, maka Terbanding/Tergugat melaksanakan pelelangan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Cirebon (Turut Terbanding/Turut Tergugat) setelah melalui proses sebagaimana mestinya pada tanggal 18 Januari 2017;

Menimbang, bahwa dalam proses lelang tersebut, yang menjadi Pemenang Lelang adalah Dani Ardiansah sebagaimana termuat dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor 029/2017 tanggal 24 Januari 2017 dengan nilai jual sebesar Rp455.000.000,00 (empat ratus lima puluh lima juta rupiah), dan telah diterima oleh Terbanding/Tergugat setelah dipotong pajak sebesar Rp436.800.000,00 (empat ratus tiga puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 2799 yang telah dilelang

tersebut telah pula dibalik nama dari nama Pembanding/Penggugat beralih menjadi hak milik Dani Ardiansah setelah Dani Ardiansah selaku Pemenang Lelang membayar kepada Pembanding/Penggugat sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dan uang akomodasi sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa seharusnya sebelum dilangsungkan eksekusi hak tanggungan antara pemberi hak tanggungan (Pembanding) dengan pemegang hak tanggungan (Terbanding) mengadakan kesepakatan, sehingga dengan demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak sebagaimana maksud Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, namun hal itu tidak dilakukan, sedangkan keberatan Pembanding terhadap nilai limit terhadap obyek hak tanggungan yang telah ditentukan oleh pemegang hak tanggungan (Terbanding) telah selesai prosesnya dengan cara pelelangan oleh pihak Kantor Negara (KPKNL) Cirebon dan sudah ada pemenang lelangnya sebagaimana Kutipan Risalah Lelang Nomor 029/2017 tanggal 24 Januari 2017 (bukti P.2), bahkan obyek lelang tersebut telah beralih menjadi milik pemenang lelang, dengan demikian proses eksekusi hak tanggungan telah selesai dan final.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, dapat dipahami bahwa karena masalah pelelangan hak tanggungan sudah selesai, maka dengan demikian gugatan Pembanding/Penggugat agar Terbanding/Tergugat membayar kekurangan nilai limit sebesar Rp365.000.000,00 (tiga ratus enam puluh lima juta rupiah) tidak mempunyai dasar hukum sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Pembanding/Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan dan selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding mengadili sendiri dengan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya.

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR Penggugat harus dihukum untuk biaya perkara pada tingkat pertama dan Pembanding pada tingkat banding;

Mengingat segala ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan hukum Syar'i yang berkaitan dengan perkara ini.

MENGADILI

- Menyatakan permohonan banding yang diajukan oleh Penggugat/ Pembanding secara formal dapat diterima.
- Membatalkan Putusan Pengadilan Agama Cirebon Nomor 0295/Pdt.G/2017/PA.CN., tanggal 23 April 2018 Masehi, bertepatan dengan tanggal 7 Sya'ban 1439 Hijriyah, dengan mengadili sendiri:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima seluruhnya;
 2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara pada tingkat pertama sejumlah Rp1.411.000,00 (satu juta empat ratus sebelas ribu rupiah);
- Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara pada tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian putusan ini dijatuhkan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Bandung pada hari Senin tanggal 29 Oktober 2018 Miladiyyah bertepatan dengan tanggal 20 Safar 1440 Hijriyyah, oleh kami Drs. H. M. Yusuf Was Syarief, M.H.I. sebagai Ketua Majelis, Drs. H. A. Saefullah Amin, S.H., M.H. dan H. Imam Ahfasy, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Agama Bandung Nomor 223 /Pdt.G/2018/PTA.Bdg., tanggal 13 Agustus 2018, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh para Hakim Anggota dan dibantu oleh R. Jaya Rahmat, S.Ag., M.Hum. sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara.

Ketua Majelis

Ttd.

Drs. H. M. Yusuf Was Syarief, M.H.I.

Hakim Anggota,

Hakim Anggota,

Ttd.

Ttd.

Drs. H. A. Saefullah Amin, S.H., M.H.

H. Imam Ahfasy, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

R. Jaya Rahmat, S.Ag., M.Hum.

Perincian Biaya Perkara	:	
1. ATK, Pemberkasan dll	:	Rp139.000,00
2. Redaksi	:	Rp 5.000,00
3. Materai	:	<u>Rp 6.000,00</u>
JUMLAH	:	Rp150.000,00

Untuk salinan yang sama bunyinya oleh
Panitera Pengadilan Tinggi Agama Bandung

Drs. Muhammad Yamin, M.H.