

PUTUSAN

Nomor 12/Pdt.G/2020/PTA.Mks



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Agama Makassar yang memeriksa dan mengadili perkara pada tingkat banding dalam Musyawarah Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan dalam perkara ekonomi syariah yang diajukan oleh:

SITTI MARWAH, umur 23 tahun, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, alamat Jalan Moha Lasuloro No. 6, RT/RW. 003/006, Kelurahan Antang, Kecamatan Manggala, Kota Makassar, memberi Kuasa kepada Kuasa Hukum, Hery Toding, S.H, No. Induk Asosiasi Advokat Indonesia (NIA) 27.01.00819, H. Syamsuddin Sampara, S.H, No. Induk Advokat (NIA) 95. 10281, Syaiful Syahrir, S.H, No. Induk Advokat (NIA) 16.105 83, Kesemuanya Advokat/Penasehat Hukum pada Kantor Advokat/Penasehat Hukum "HERYTODING, S.H Dan REKAN", yang beralamat di Jalan Dirgantara No. 72, RT/RW 003/001, Kelurahan Paropo, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 31 Juli 2019, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Makassar 537/SK/VII/2019/PA.Mks tanggal 2 Agustus 2019, selanjutnya disebut sebagai **Pelawan/Pembanding** ;

m e l a w a n

PT. BANK BRI SYARIAH CABANG MAKASSAR, dalam hal ini diwakili oleh Bambang Sutejo, selaku Pemimpin Cabang PT. Bank BRI Syariah Tbk Kantor Cabang Makassar Pettarani, memberi Kuasa kepada Evianto Braviaji, Muhammad Yogaswara, M. Janjan Wijana, Eka Kusbini, Akhmad Bayu Sutomo, Andya Milano, Dwi Permana Styawan, Fuad, Zulkifli Muchtar, Mithos, bersama-sama atau masing-masing sendiri bertindak untuk dan atas nama serta

mewakili Pemberi Kuasa untuk menghadap dihadapan Pengadilan Agama Makassar atas gugatan perkara Nomor 1848/Pdt.G/2019/PA Mks, dengan segala proses hukum, tertanggal 12 Agustus 2019,. Selaku Kuasa Hukum memilih domicili hukum di PT. Bank BRI Syariah, yang beralamat di Jalan Andi Pangerang Pettarani Nomor 70, Kelurahan Masale, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar, Surat Kuasa telah terdaftar dalam Buku Register Perkara Pengadilan Agama Makassar Nomor 570/SK/VIII/2019/PA Mks, tanggal 14 Agustus 2019, selanjutnya disebut sebagai **Terlawanan I/Terbanding I**.

KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG MAKASSAR, member Kuasa kepada Rakhmat Mahsan, S.E.,M.H, Adi Suhama, S.E., M.M, Sigit Susmanto,S.E.,Ak, Cahyo Windu Wibowo, S.H, Arifuddin, S.H, Emanto Arisandi, S.H, Priyanda Bagus Pratama, Neo Surya Dhesanta, tanggal 28 Agustus 2019, yang berkedudukan di Jalan Urip Sumoharjo KM. 4 GKN Makassar. Surat Kuasa tersebut terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Makassar, Nomor 656/SK/IX/2019/PA Mks, tanggal 11 September 2019, Selanjutnya disebut sebagai **Terlawan II/Terbanding II**.

Pengadilan Tinggi Agama tersebut;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara dan surat-surat yang berkaitan dengan permohonan banding.

DUDUK PERKARA

Mengutip segala uraian tentang hal ini sebagaimana termuat dalam Putusan Pengadilan Agama Makassar Nomor 1848/Pdt.G/2019/PA.Mks, tanggal 13 November 2019 Masehi, bertepatan dengan tanggal 16 Rabiul Awal 1441 Hijriah, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI

Dalam Eksepsi

Menolak eksepsi Terlawan I dan Terlawan II;

Dalam Provisi

Menolak permohonan Provisi Pelawan;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak perlawanan Pelawan;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp.626.000,- (enam ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Bahwa terhadap putusan tersebut, Pelawan tidak puas dan mengajukan permohonan banding ke Pengadilan Tinggi Agama Makassar melalui Pengadilan Agama Makassar sesuai Akta Permohonan Banding Nomor 1848/Pdt.G/2019/PA.Mks. tanggal 27 November 2019. permohonan banding mana telah diberitahukan kepada pihak lawannya pada tanggal 28 November 2019;

Bahwa Pembanding telah melengkapi permohonan bandingnya dengan memori banding sebagaimana tanda terima memori banding oleh Panitia Pengadilan Agama Makassar tanggal 10 Desember 2019, dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada para Terbanding tanggal 11 Desember 2019. dengan keberatan-keberatan dalam memori banding sebagai berikut:

Bahwa sebelum Pelawan mengemukakan keberatan-keberatan atas pertimbangan hukum yang diberikan Majelis Hakim Pengadilan Agama Makassar, maka perkenankanlah terlebih dahulu mengemukakan hal-hal yang dipandang sangat urgen dalam perkara ini, yang sama sekali tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Makassar, sebagai berikut :

- Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor : 19 Tanggal 06-11-2017 yang dibuat Pelawan dengan Terlawan I ditegaskan dalam Pasal 3 mengenai Fasilitas Pembiayaan Dan Harga bahwa :

- Harga Beli Rp. 1.715.000.000,-

- Uang Muka Tp. 500.000.000,-
 - Pembiayaan Bank (Terlawan I) Rp. 1.200.000.000,-
 - Margin Keuntungan Rp. 1.212.188.946,77,-
 - Harga Jual Setelah Margin Rp. 2.927.188.946,77,-
 - Harga Jual Setelah Uang Muka Rp. 2.412.188.946,77,-
- Bahwa selanjutnya Pasal 7 ditentukan angsuran pembayaran oleh Pelawan dilakukan dalam jangka waktu 120 (seratus dua puluh) dengan angsuran perbulannya sebesar Rp. 20.101.154,56;
 - Bahwa Pelawan telah membayar angsuran selama 1 tahun sebesar Rp. 241.218.894.72 + uang muka sebesar Rp. 500.000.000,- = Rp. 741.218.894.72 (total uang yang telah dibayar Pelawan);
 - Bahwa besarnya harga limit lelang yang ditetapkan Terlawan I dan Terlawan II adalah sebesar Rp. 1.718.100.000,- (satu milyar tujuh ratus delapan belas juta seratus ribu rupiah) sesuai harga beli yang tertuang dalam Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor : 19 Tanggal 06-11-2017;
 - Bahwa Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor : 19 Tanggal 06-11-2017 antara Pelawan dan Terlawan I dibuat pada tahun 2017, sehingga pemberian fasilitas kredit baru berjalan kurang lebih 2 (dua) tahun lamanya;

Bahwa dari hal-hal yang dikemukakan di atas, nyatalah bahwa segala pertimbangan yang diberikan Majelis Hakim Pengadilan Agama Makassar yang menolak perlawanan Pelawan sama sekali tidak mencerminkan rasa keadilan karena pertimbangan tersebut semata-mata hanya formalistik dengan mengabaikan kepatutan dan keadilan itu sendiri.

Hal ini dapat dilihat pada pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Agama Makassar pada halaman 59 alinea (3) yakni : “ Menimbang, bahwa Pelawan telah mengakui sebagaimana tertuang dalam akad pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor : 19 Tanggal 06-11-2017 Pelawan telah menjaminkan tanah dan bangunan, beserta sertifikat Hak Milik Nomor 25015/Antang, Surat Ukur Nomor 03182/2009, tanggal 6 Agustus 2009 dengan luas 140 Meter terletak di

Kelurahan Antang, Kecamatan Manggala, Kota Makassar, Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1081/2018 dan Pelawan telah diberi peringatan secara tertulis sebanyak tiga kali agar Pelawan menyelesaikan kewajibannya “, adalah merupakan pertimbangan yang sama sekali tidak mencerminkan rasa keadilan, karena :

- Sekalipun Pelawan dalam hal ini mengakui adanya Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor : 19 Tanggal 06-11-2017, namun dalam akad itu sendiri memuat hak bagi Pelawan yakni pengasuransian terhadap barang jaminan/agunan (vide Pasal 15), yang wajib diasuransikan oleh Terlawan I, namun hal ini tidak pernah diberitahukan oleh Terlawan I. Demikian pula mengenai pemberitahuan dan komunikasi (vide Pasal 17), dimana seharusnya semua pemberitahuan dan informasi harus disampaikan langsung kepada Pelawan, namun kenyataannya Pelawan tidak pernah menerima informasi langsung dari Terlawan I.
- Demikian halnya SP I, SP II dan SP III yang diberikan kepada Pelawan sendiri tidak sesuai dengan prinsip syariah dan bertentangan dengan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor : 19 Tanggal 06-11-2017 karena Terlawan I melayangkan SP I, SP II dan SP III hanya dalam interval waktu hanya 2 (dua) bulan, yakni : Surat Peringatan I Tanggal 21 Maret 2019, Surat Peringatan II Tanggal 01 April 2019 dan Surat Peringatan III Tanggal 23 April 2019, padahal surat peringatan itu sendiri diberikan apabila Pelawan benar-benar beritikad buruk untuk tidak menyelesaikan kewajibannya, padahal faktanya Pelawan telah bermohon agar diberikan hak untuk menjual jauh sebelum adanya surat peringatan (bukti P.5).

Bahwa adapun mengenai nilai limit sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Agama Makassar sebagaimana pada halaman 61 alinea 2, yakni : “ Menimbang, Sistem Limit telah dilaksanakan oleh KPKNL telah di rencanakan secara Independen tidak ada rekayasa telah dilaksanakan secara hukum sesuai syarat lelang yang telah ditentukan, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil Pelawan terbukti tidak beralasan, adalah jelas-jelas

merupakan pertimbangan tidak cermat dan sangat keliru serta tidak sesuai dengan rasa keadilan, karena :

- Ketidak cermatan dan kekeliruan yang dilakukan Majelis Hakim Pengadilan Agama Makassar dalam hal ini adalah mengenai penetapan harga limit, dimana yang menetapkan harga limit dalam hal ini bukanlah KPKNL, (Terlawan II), melainkan Terlawan I. Sedangkan tugas KPKNL (Terlawan II) sendiri adalah melakukan verifikasi faktual terhadap dokumen persyaratan lelang, yang diajukan Terlawan I, termasuk melakukan verifikasi dan penelitian terhadap harga limit yang ditetapkan Terlawan I.
- Bahwa penetapan harga limit yang ditetapkan Terlawan I sesuai dengan nilai beli obyek yang tertuang dalam Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor : 19 Tanggal 06-11-2017 adalah jelas-jelas menunjukkan bahwa penetapan tersebut telah mengabaikan rasa keadilan khususnya terhadap Pelawan sebagai pemilik obyek jaminan karena penetapan nilai limit tersebut hanya untuk menyelamatkan kepentingan Terlawan I, padahal total pembayaran yang telah dibayar Pelawan sendiri adalah sebesar Rp. 500.000.000,- (uang muka) + Rp. 241.218.894.72 (pembayaran angsuran selama 1 tahun) = Rp. 741.218.894.72.
- Bahwa kekeliruan lain dari pertimbangan hukum di atas adalah substansi permasalahan mengenai besarnya nilai limit yang ditetapkan apakah telah memenuhi rasa keadilan atau tidak. Jadi, bukan menyangkut mengenai syarat syahnya lelang itu sendiri karena merupakan fakta hukum bahwa Pelawan telah membayar keseluruhannya sebesar Rp. 741.218.894.72, sementara nilai limit hanya sesuai dengan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor : 19 Tanggal 06-11-2017 yakni Harga Beli Rp. 1.715.000.000,-. Dengan demikian, penetapan nilai limit ini tidak sesuai dengan hukum yang berlaku dan tidak sesuai dengan kepatutan dan keadilan karena akad pembiayaan itu sendiri dibuat pada tahun 2017, yang nota bene harga beli berbeda dengan harga pada tahun 2019.
- Bahwa oleh karena itu, dengan adanya fakta ini telah menunjukkan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Agama Makassar yang menolak perlawanan Pelawan semata-mata hanya merujuk mengenai sahnyanya lelang

dimaksud adalah sangat keliru, dan kekeliruan ini sangat nyata karena Majelis Hakim Pengadilan Agama Makassar tidak mempertimbangkan sama sekali mengenai hak yang telah dibayar oleh Pelawan dan berapa jumlah kerugian yang dialami Terlawan I. Hal ini sangat penting karena Terlawan I sendiri hanya memberikan pembiayaan sebesar Rp. 1.200.000.000,-, sementara Pelawan telah membayar sebesar Rp. 741.218.894.72, dan perjanjian ini sendiri baru berjalan 2 (dua) tahun.

- Bahwa dengan berdasar pada fakta-fakta hukum yang dikemukakan di atas, maka Pelawan berharap Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Makassar yang memeriksa perkara ini benar-benar memikirkan kepentingan Pelawan dengan pertimbangan bahwa Pelawan telah melakukan pembayaran yang begitu besar hanya dalam waktu interval waktu 2 (dua) tahun, sehingga sangat tidak manusiawi jika pembayaran Pelawan begitu saja dihilangkan dengan alasan hanya karena Pelawan telah wanprestasi.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, Pelawan/ Pemanding dengan segala kerendahan hati memohon kiranya Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama berkenan memutus perkara ini, sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Pemanding/Pelawan.
- Membatalkan Putusan Pengadilan Agama Makassar Tanggal 13 November 2019 Nomor 1848/Pdt.G/2019/PA.Mks.

MENGADILI SENDIRI

- Mengabulkan Perlawanan Pelawan seluruhnya.
- Menghukum Terlawan I dan Terlawan II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Bahwa terhadap memori banding tersebut para Terbanding telah mengajukan kontra memori banding sebagaimana tanda terima kontra memori banding oleh Panitera Pengadilan Agama Makassar tanggal 26 Desember 2019

dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding tanggal 2 Januari 2020, dengan tanggapan dan sanggahan dalam kontra memori sebagai berikut:

1. Bahwa Pembanding/semula Pelawan dalam memori bandingnya menyatakan putusan *Judex Factie* tidak mencerminkan rasa keadilan dan Pembanding/semula Pelawan masih saja tidak konsisten dalam menyusun memori bandingnya dan hanya mengulang saja dari perlawanannya yang pernah diajukan sebelumnya sehingga tidak ada hal-hal baru yang patut dipertimbangkan. Namun mengingat Pembanding/semula Pelawan telah dengan susah payah mengajukan banding maka Terbanding I/semula Terlawan I menanggapi sebagaimana Kontra Memori Banding ini.

2. Bahwa Pembanding/semula Pelawan dalam memori bandingnya keberatan atas putusan *Judex Factie* karena tidak mempertimbangkan mengenai fasilitas pembiayaan yang diterima oleh Pembanding/semula Pelawan sebagaimana yang tercantum di dalam memori banding nya pada halaman 2-3 yang berbunyi :

- Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 19 tanggal 06-11-2017 yang dibuat Pelawan dengan Terlawan I ditegaskan dalam Pasal 3 mengenai Fasilitas Pembiayaan dan Harga bahwa :

- Harga Beli	Rp. 1.715.000.000,-
- Uang Muka	Rp. 500.000.000,-
- Pembiayaan Bank	Rp. 1.200.000.000,-
- Margin Keuntungan	Rp. 1.212.188.946,77,-
- Harga Jual Setelah Margin	Rp. 2.927.188.946,77,-
- Harga Jual Setelah Uang Muka	Rp. 2.412.188.946,77,-

- Bahwa selanjutnya Pasal 7 ditentukan angsuran pembayaran oleh Pelawan dilakukan dalam jangka waktu 120 (seratus dua puluh) dengan angsuran perbulannya sebesar Rp. 20.101.154,56,-.
- Bahwa Pelawan telah membayar angsuran selama 1 tahun sebesar Rp. 241.218.894,72,- + uang muka sebesar Rp. 500.000.000,- = Rp. 741.218.894,72,- (total uang yang dibayar Pelawan).

- Bahwa besarnya harga limit lelang yang ditetapkan Terlawan I dan Terlawan II adalah sebesar Rp. 1.718.100.000,- (satu milyar tujuh ratus delapan belas juta seratus ribu rupiah) sesuai harga yang tertuang dalam Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 19 tanggal 06-11-2017.
- Bahwa Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 19 tanggal 06-11-2017 antara Pelawan dan Terlawan I dibuat pada tahun 2017, sehingga pemberian fasilitas kredit baru berjalan kurang lebih 2 (dua) tahun lamanya. “

Terkait hal tersebut, Terbanding I semula Terlawan I menanggapinya sebagai berikut dan dikarenakan isi dari memori banding hanyalah dalil yang hanya diulang-ulang saja sehingga Terbanding I/semula Terlawan I akan menanggapi secara keseluruhan yaitu :

a. Bahwa terkait dengan fasilitas pembiayaan tersebut di atas telah jelas tertuang di dalam Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 19 yang dibuat dihadapan Irene Lidjaja, S.H.,M.H Notaris di Kabupaten Gowa pada tanggal 06 November 2017 telah dibuat dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku oleh pejabat publik yang berwenang, dan merupakan akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan memiliki pembuktian yang sempurna berdasarkan Pasal 1868 *jo* Pasal 1870 KUHPerdara yang pastinya isi perjanjian telah dibacakan oleh pejabat yang berwenang dan isinya telah dipahami oleh para pihak pada saat penandatanganan akad pembiayaan sehingga Pembanding/semula Pelawan tidak ada alasan menganggap dirinya tidak diberitahu atau tidak mendapat informasi dari Terbanding I /semula Terlawan I ;

b. Bahwa jelas Pembanding/ semula Pelawan telah melakukan perbuatan cidera janji atas kewajiban pembayaran angsurannya sehingga wajar apabila Terbanding I/semula Terlawan I melayangkan Surat Peringatan I (satu), II (dua) dan III (tiga) kepada Pembanding /semula Pelawan. Mengenai interval waktu Surat Peringatan yang hanya 2 (dua) bulan adalah sudah cukup karena sebagaimana yang

telah disepakati antara Pelawan dan Terlawan I didalam Pasal 11 ayat (1) Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 19 yang dibuat dihadapan Irene Lidjaja,S.H.,M.H Notaris di Kabupaten Gowa pada tanggal 06 November 2017, interval waktu yang diberikan kepada Pembanding/semula Pelawan apabila cidera janji adalah 30 (tiga puluh) hari, isi Pasal 11 ayat (1) yang tersebut adalah :

Pasal 11 ayat (1) :

- a. Apabila terjadi satu atau lebih peristiwa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 Akad ini, maka Bank akan memberitahukan kepada nasabah mengenai Cidera Janji tersebut dan Bank memberi kesempatan kepada nasabah untuk memulihkan keadaan selama 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak Bank mengetahui peristiwa cidera janji.

Dengan demikian pertimbangan Majelis Hakim yang berbunyi :

“Menimbang, bahwa Pelawan telah mengakui sebagaimana tertuang dalam akad pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor : 19 Tanggal 06-11-2017 Pelawan telah menjaminkan tanah dan bangunan, beserta sertipikat Hak Milik Nomor 25015/Antang, Surat Ukur Nomor 03182/2009, tanggal 6 Agustus 2009 dengan luas 140 meter terletak di Kelurahan Antang, Kecamatan Manggala, Kota Makassar , Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1081/2018 dan Pelawan telah diberi peringatan secara tertulis sebanyak tiga kali agar Pelawan menyelesaikan kewajibannya”

Telah tepat dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan fakta-fakta yang ada pada saat persidangan.

- c. Bahwa terkait dengan nilai limit lelang adalah sudah jelas sebagaimana diatur di dalam ketentuan pada Pasal 44 ayat (1) dan (2) serta Pasal 45 huruf (b) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang selanjutnya berbunyi :

Pasal 44 ayat (1) dan (2) :

1. Penjual menetapkan nilai limit, berdasarkan:

- a. Penilaian oleh Penilai; atau
 - b. Penaksiran oleh Penaksir.
2. Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.

Pasal 45 huruf (b) :

Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal:

- b. Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) ;

Bahwa sebagaimana yang telah diatur pada Pasal 44 ayat (2) dan Pasal 45 huruf (b), Terbanding I /semula Terlawan I telah menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik sebagai penilai Independen untuk melakukan penilaian jaminan berupa tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 25015/Antang, terletak di Provinsi Sulawesi Selatan, Kota Makassar, Kecamatan Manggala, Kelurahan Antang berdasarkan Surat Ukur Nomor 03182/2009 tanggal 26 Agustus 2009 dengan luas 140 m² terdaftar atas nama Pembanding/semula Pelawan dengan menentukan nilai pasar wajar untuk jaminan tersebut yang selanjutnya dijadikan sebagai nilai limit yaitu sebesar Rp. 1.718.100.000,- (satu milyar tujuh ratus delapan belas juta seratus ribu rupiah) sehingga berdasarkan hal tersebut perbuatan Terbanding I/semula Terlawan I tidaklah bertentangan dengan hukum yang berlaku dan tidak pula bertentangan dengan kepatutan dan keadilan karena Terbanding I/semula Terlawan I telah melakukan proses lelang sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan bahwa “Proses Lelang yang dilakukan telah sesuai dengan prosedur yang berlaku dan sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.”

Dengan demikian pertimbangan Majelis Hakim yang membuat keberatan Pembanding /semula Pelawan yang berbunyi :

“Menimbang, Sistem Limit telah dilaksanakan oleh KPKNL telah direncanakan secara Independen tidak ada rekayasa telah dilaksanakan secara hukum sesuai syarat lelang yang telah ditentukan, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil Pelawan terbukti tidak beralasan “

Telah tepat dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan fakta-fakta yang ada pada saat persidangan.

d. Bahwa Pembanding/semula Pelawan masih saja tidak paham dan berputar-putar dalam hal mengenai uang muka yang dianggap sebagai keuntungan Terbanding I/semula Terlawan I padahal uang muka sebesar Rp. 500.000.000,- adalah hak pihak Penjual yang telah menjual Ruko Pembanding/semula Pelawan dan mengenai uang muka tersebut telah dibuktikan pada saat pembuktian yaitu Bukti T.I-2 sampai dengan Bukti T.I-6 yaitu berupa slip setoran Bank yang menjadi media pembayaran uang muka kepada pihak Penjual, sehingga apa yang disampaikan Pembanding/semula Pelawan mengenai uang muka sebagai keuntungan Terbanding I/semula Terlawan I adalah salah besar karena jelas terbukti uang muka tersebut masuk rekening pihak Penjual. Kemudian Pembanding/semula Pelawan mendalilkan bahwa kewajiban yang telah terbayarkan kepada Terbanding I/semula Terlawan I sebesar Rp. 241.218.894,72,- + uang muka sebesar Rp. 500.000.000,- = Rp. 741.218.894,72,- , padahal sudah jelas berdasarkan fakta dan bukti-bukti bahwa uang muka sebesar Rp. 500.000.000,- telah ditransfer dan/atau dipindah bukukan ke rekening Penjual bukan masuk menjadi keuntungan Terbanding I/semula Terlawan I. Dengan demikian sebagaimana pengakuan Pembanding/semula Pelawan bahwa kewajiban yang telah terbayarkan adalah sebesar Rp. 241.218.894,72,- dari total kewajiban yang harus dibayar yaitu sebesar Rp 2.412.188.946,77, sehingga jelas lah bahwa dalam

perkara ini Pembanding/semula Pelawan telah wanprestasi atas kewajiban angsurannya kepada Terbanding II/semula Terlawan I;

3. Dengan demikian Putusan *Judex factie* yang Menyatakan Menolak perlawanan Pelawan berikut dengan pertimbangan-pertimbangan yang telah dipaparkan oleh Majelis Hakim adalah sudah tepat dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku karena memang dalil-dalil yang disampaikan oleh Pembanding/semula Pelawan tidak terbukti dan tidak beralasan;

1. Bahwa Terbanding II menolak seluruh dalil-dalil Pembanding di dalam Memori Bandingnya, kecuali apa yang diakui secara tegas oleh Terbanding III dalam Kontra Memori Banding *a quo*;

2. Bahwa Terbanding II sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Agama Makassar dalam putusannya Nomor: 1848/Pdt.G/2019/PA.Mks. tanggal 13 November 2019;.

3. Bahwa tidak benar dan tidak beralasan dalil Pembanding yang menyatakan Majelis Hakim Pengadilan Agama Makassar telah keliru dalam memberikan pertimbangan hukumnya dan tidak menerapkan hukum dengan benar sehingga putusan Pengadilan Agama Makassar merupakan putusan yang cacat hukum. Karena di dalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim Pengadilan Agama Makassar telah memuat dasar-dasar hukum yang tepat dan benar terhadap putusannya tersebut;.

4. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Agama Makassar pada halaman 61 alinea 2 yang menyatakan “sistem limit telah dilaksanakan oleh KPKNL telah direncanakan secara independen tidak ada rekayasa, secara hukum sesuai syarat lelang yang telah ditentukan, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil dari Pelawan terbukti tidak beralasan” adalah pertimbangan hukum yang tepat dan benar menurut hukum sehingga sangat berdasar bagi Majelis Hakim pada tingkat banding untuk mengesampingkan keberatan Pembanding/ Pelawan dalam memori bandingnya dan menguatkan hukum dan putusan Pengadilan Agama Makassar *a quo*;

5. Bahwa untuk selebihnya Terbanding II dahulu Terlawan II tidak perlu menanggapi dalil Pembanding dalam memori bandingnya karena hanya bersifat pengulangan dari dalil gugatannya terdahulu yang telah secara jelas dan rinci ditanggapi oleh Terbanding II dahulu Terlawan II dalam Jawaban yang diajukan Terbanding II dahulu Terlawan II serta telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Makassar dengan benar dan berdasar sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

6. Bahwa dengan demikian tidak ada alasan hukum lagi bagi Pembanding/semula Pelawan untuk mempermasalahkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Agama Makassar dalam putusnya karena pertimbangan hukum Majelis Hakim *a quo* telah tepat dan benar menurut hukum;

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Terbanding II dahulu Terlawan II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Makassar yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya dapat memberikan putusan yang menyatakan “Menguatkan Putusan Pengadilan Agama Makassar Nomor 1848/Pdt.G/2019/PA.Mks. tanggal 13 November 2019”;

Bahwa sebelum berkas perkara banding dikirim ke Pengadilan Tinggi Agama Makassar kepada pembanding dan terbanding telah diberitahukan untuk memeriksa berkas perkara banding (*inzage*), sesuai surat pemberitahuan Nomor 1848/Pdt.G/2019/PA.Mks, kepada Pembanding melalui kuasanya pada tanggal 5 Desember 2019, dan kepada para Terbanding tanggal 28 Desember 2019, dan berdasarkan surat keterangan Panitera Pengadilan Agama Makassar tanggal 20 Desember 2019, Pembanding tidak datang melakukan *inzage*, demikian pula para Terbanding tidak melakukan *inzage* sesuai surat keterangan Panitera Pengadilan Agama Makassar tanggal 13 Desember 2019;

Bahwa sesuai surat Panitera Pengadilan Tinggi Agama Makassar Nomor W20-A/169/HK.05/I/2020 tanggal 09 Januari 2020, berkas perkara banding tersebut telah diterima pada tanggal 8 Januari 2020 dan telah didaftarkan

dalam register perkara banding tanggal 9 Januari 2020 dengan Nomor register 12//Pdt.G/2020/PTA.Mks;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa oleh karena Pemanding adalah pihak dengan kedudukan sebagai pelawan dalam perkara *a quo* menyatakan banding melalui kuasa hukumnya dan telah membayar panjar biaya perkara banding dilakukan dalam tenggang waktu dan menurut cara-cara yang ditentukan dalam Pasal 199 ayat (1) dan (5) R.Bg *jo* Pasal 7 ayat (1) dan (4) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan *jo*. Pasal 61 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 yang telah diubah kedua kalinya dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 tentang Peradilan Agama, maka permohonan banding pemanding secara formil dapat diterima untuk diperiksa pada tingkat banding;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah mempelajari dan memeriksa secara saksama berkas perkara yang dimohonkan banding, salinan resmi putusan Pengadilan Agama Makassar Nomor 1848/Pdt.G/2019/PA Mks, tanggal 13 November 2019 Masehi, bertepatan dengan tanggal 16 Rabiul Awal 1441 Hijriah, memori banding Pemanding dan kontra memori banding para Terbanding, selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding memberi pertimbangan sebagai berikut;

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa Terlawan I/Terbanding I mengajukan eksepsi dengan alasan perlawanan Pelawan/Pemanding terlambat dan sia-sia karena obyek perlawanan telah dilakukan lelang, dan atas pertimbangan dan pendapat Majelis Hakim Tingkat Pertama eksepsi *a quo* ditolak, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding sudah tepat dan benar karena meskipun pelelangan terhadap barang agunan telah dilaksanakan pada tanggal 5 September 2019 tetapi barang agunan tidak laku terjual karena tidak ada yang mengajukan penawaran (vide Risalah lelang Nomor 963/72/2019 tanggal 5 September 2019);

Menimbang, bahwa Terlawan II/Terbanding II mengajukan pula beberapa eksepsi yaitu berupa eksepsi *obscuur libel* karena perlawanan pelawan didasarkan atas peraturan perundang-undangan yang telah dicabut; eksepsi *Error in persona* karena menyebut Terlawan II/Terbanding II sebagai penjual padahal bertindak sebagai penjual adalah Terlawan I/Terbanding I; dan eksepsi *Non Persona Standi In Yudicio* karena tidak mengkaitkan dengan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Kantor Wilayah DJKN SulSel yang merupakan instansi atasan Terlawan II/Terbanding II, dan atas pertimbangan dan pendapat Majelis Hakim Tingkat Pertama menolak eksepsi tersebut karena dianggap telah berkaitan dengan pokok perkara, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat karena tidak semua eksepsi *a quo* berkaitan dengan pokok perkara kecuali eksepsi *obscuur libel*, tetapi eksepsi *Error in Persona* dan eksepsi *Non Persona Standi In Yudicio* tidak terkait dengan pokok perkara namun harus pula ditolak karena senyatanya pelelangan dilakukan dan menjadi tanggung jawab Terlawan II/Terbanding II dan Pelawan/Pembanding hanya menuntut penghentian pelelangan.

Dalam Provisi

Menimbang, bahwa Pelawan/Pembanding dalam perlawanannya mengajukan pula tuntutan provisi dengan tuntutan untuk menghentikan pelelangan atas barang jaminan miliknya berupa 1 (satu) unit Ruko terletak di Jalan Antang Raya No. 99 Makassar, dan atas pertimbangan dan pendapat Majelis Hakim Tingkat Pertama menolak tuntutan provisi *a quo*, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding sudah tepat dan benar karena tuntutan provisi tersebut tidak secara nyata telah memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditentukan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000 *jo.* Nomor 4 Tahun 2001;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa Pelawan/Pembanding mengajukan permohonan fasilitas pembiayaan kepada Terlawan I/Terbanding I (BRI Syari'ah) untuk membeli 1 (satu) unit ruko terletak di Jalan Antang Raya Nomor 99 Makassar

telah dikabulkan sebagaimana surat persetujuan prinsip pembiayaan (SP3) Nomor B.130/KC-MKS/ARF/10/2017 tanggal 4 Oktober 2017, dan kedua belah pihak telah bersepakat mengikatkan diri dalam akad dengan bentuk akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 19 tanggal 6-11-2017, maka dengan harga beli dan harga jual ditambah margin keuntungan yang disepakati dalam akad telah diterima Pelawan/Pembanding dan telah membeli ruko dimaksud sekaligus dibebankan dengan hak tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 sebagai jaminan atas pelunasan utang-utangnya, oleh karena itu dalam perkara *a quo* Pelawan/Pembanding telah menyatakan tidak mempermasalahkan mengenai akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 19 tanggal 6-11-2017, tetapi gugatannya ditujukan terhadap pelaksanaan lelang atas barang jaminan miliknya yang dilakukan oleh Terlawan I/Terbanding I *c.q.* PT. Bank BRI Syariah Cabang Makassar melalui perantaraan Terlawan II/Terbanding II *c.q.* Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Makassar, dengan alasan pokok adalah bahwa harga limit yang ditetapkan oleh Terlawan I/Terbanding I bertentangan dengan hukum, kepatutan dan keadilan, serta tidak memberi kesempatan Pelawan/Pembanding menjual sendiri barang jaminan dan tidak ada transparansi dalam pemberian informasi kepada Pelawan/Pembanding;

Menimbang, bahwa keberatan Pelawan/Pembanding terhadap pelaksanaan lelang barang jaminan yang dilakukan Terlawan I/Terbanding I melalui Terlawan II/Terbanding II pada intinya menuntut agar pelelangan *a quo* dinyatakan tidak sah karena bertentangan dengan hukum yang berlaku serta bertentangan dengan kepatutan dan keadilan, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding keberatan tersebut tidak berdasar karena sesuai fakta yang terungkap dipersidangan Pelawan/Pembanding melakukan pembayaran angsuran harga barang (obyek lelang) hanya berjalan selama 12 (dua belas) bulan dari jangka waktu 120 (seratus dua puluh) bulan kesepakatan dan telah 3 kali diberi surat Peringatan (somasi) namun tidak ada tindak lanjut untuk memenuhi kewajiban, sehingga secara nyata unsur perbuatan cidera janji (wanprestasi) telah dilakukan Pelawan/Pembanding dengan tunggakan utang sampai bulan April

2019 mencapai jumlah Rp. 96.108.141.13,- demikian pula mengenai barang jaminan (obyek lelang) telah diikat dengan hak tanggungan serta telah didaftarkan dan diterbitkan sertipikat hak tanggungan oleh pejabat yang berwenang, maka atas dasar fakta-fakta *a quo* pelelangan yang telah dilakukan oleh Terlawan I/Terbanding I melalui Terlawan II/Terbanding II meskipun belum ada yang mengajukan penawaran patut dinilai telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang benar sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan *jo* peraturan menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa keberatan Pelawan/Pembanding mengenai penetapan harga limit barang bertentangan dengan hukum, kepatutan dan keadilan dengan uraian penjelasan bahwa bertentangan dengan hukum karena harga limit ditentukan Terlawan I/Terbanding I dan tidak melibatkan Pelawan/Pembanding sehingga tidak sesuai maksud Pasal 1 angka 20 dan 26 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan bertentangan dengan kepatutan karena fasilitas pembiayaan dan harga beli barang sebagaimana diatur dalam Pasal 3 akad telah dibayar hampir setengahnya oleh Pelawan/Pembanding yaitu terdiri uang muka (DP) ditambah angsuran selama satu tahun, dan bertentangan dengan keadilan karena harga limit ditetapkan sesuai harga beli pada Tahun 2017 seharusnya mengalami peningkatan karena telah 2 tahun, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding keberatan-keberatan tersebut tidak dapat dipertimbangkan karena sesuai Pasal 3 angka 1 akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah nilai barang yang menjadi obyek lelang telah melebihi nilai 1(satu) miliar, sehingga Terlawan I/Terbanding I menetapkan harga limit dengan melibatkan Kantor Jasa Penilai Publik telah sesuai ketentuan hukum yang berlaku, dan Terlawan I/Terbanding I sebagai Penjual (penerima hak tanggungan) tidak perlu melibatkan pemilik barang jaminan (Pemberi hak tanggungan) karena telah disepakati dalam akta pemberian hak tanggungan dan telah secara nyata melakukan cidera janji (wanprestasi), demikian pula harga limit barang jaminan telah sesuai dengan nilai pasar saat ini

sebagaimana laporan Jasa Penilai Publik (vide T1.17). sedangkan nilai limit bertentangan dengan kepatutan tidak perlu dipertimbangkan karena sesuai alasannya telah menyangkut materi akad, oleh karena itu atas dasar fakta-fakta *a quo* penetapan harga limit barang jaminan telah dilakukan dengan benar sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana dimaksud Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan *jo* Pasal 1 ayat (19) dan (28), Pasal 44 ayat (1) dan (2), Pasal 45 huruf b Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, *jo* Pasal 2. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dan tidak ada fakta yang menunjukkan proses penetapan harga limit barang jaminan/agunan bertentangan dengan hukum dan kepatutan serta keadilan sebagaimana keberatan Pelawan/Pembanding;

Menimbang, bahwa mengenai dalil perlawanan Pelawan/Pembanding pada point. 7 surat perlawanan bahwa terjadinya tunggakan pembayaran bukan kesengajaan untuk tidak membayar tunggakan karena Pelawan/Pembanding pada tanggal 4 Februari 2019 telah berupaya menjual sendiri barang jaminan melalui Jasa Pemasaran Ray White dengan maksud untuk memenuhi kewajiban (bukti P.5), selain itu tunggakan terjadi karena tidak adanya transparansi dalam pemberian informasi kepada Pelawan/Pembanding, alasan-alasan keberatan *a quo* tidak dapat dipertimbangkan karena bentuk penyelesaian yang telah disepakati kedua belah pihak sebagai akibat dari adanya peristiwa cidera janji (*wanprestasi*) dan segala pemberitahuan dan atau informasi telah disepakati dan dilaksanakan sebagaimana tercantum dalam Pasal 11, 13 angka 2, dan Pasal 17, akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 19 tanggal 6-11-2017;

Menimbang, bahwa atas dasar pada pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama beserta pertimbangan hukumnya Nomor 1848/Pdt.G/2019/PA.Mks, tanggal 13 November 2019, menolak Perlawanan Pelawan/Pembanding karena tidak beralasan sudah tepat dan benar, oleh karena itu harus dipertahankan dan dikuatkan dan segala pertimbangannya diambil alih menjadi pertimbangan pada

tingkat banding dengan tambahan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa mengenai memori banding Pelawan/Pembanding oleh karena hanya bersifat pengulangan dan telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dan tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan ulang maka memori banding Pelawan/Pembanding *a quo* ditolak dan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa mengenai biaya perkara pada tingkat banding oleh karena putusan yang diajukan banding pertahankan dan dikuatkan pada tingkat banding, maka sesuai Pasal 192 ayat (1) *R.Bg*, biaya perkara banding dibebankan kepada Pelawan/Pembanding;

Memperhatikan segala ketentuan Peraturan Perundang-Undangan dan hukum Syar'i yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

1. Menyatakan permohonan banding yang diajukan oleh Pelawan/Pembanding dapat diterima;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Agama Makassar Nomor 1848/Pdt.G/2019/PA.Mks., tanggal 13 November 2019 Masehi, bertepatan dengan tanggal 16 Rabiul Awal 1441 Hijriyah;
3. Menghukum kepada Pelawan/Pembanding untuk membayar biaya perkara pada tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Makassar pada hari Senin tanggal 17 Februari 2020 *Miladiah*, bertepatan dengan tanggal 23 Jumadilakhir 1441 Hijriyah, yang dibacakan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Drs. H. Mahmud, S.H, M.H., sebagai Ketua Majelis, Dra. Hj. Ummi Salam, S.H., M.H dan Drs. H. Muhammad Hasbi, M.H., masing-masing sebagai

Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Agama Makassar tanggal 10 Januari 2020, dengan dibantu oleh Hj. St. Hajar, S.H. sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Agama Makassar, tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara;

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

ttd.

ttd.

Dra. Hj. Ummi Salam, S.H., M.H.

Drs. H. Mahmud, S.H, M.H.

ttd.

Drs. H. Muhammad Hasbi. M.H.

Panitera Pengganti

ttd.

Hj. St. Hajar, S.H.

Perincian Biaya Perkara:

Biaya Proses Penyelesaian Perkara : Rp134.000.00

Redaksi : Rp 10.000.00

Meterai : Rp 6.000.00

J u m l a h : Rp150.000.00

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Untuk Salinan yang sama bunyinya

Oleh

Panitera Pengadilan Tinggi Agama Makassar,

Drs. M. Darman Rasyid, S.H.,M.H

