



PUTUSAN

Nomor 70/Pdt.G/2023/PTA.Mks

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA
ESA PENGADILAN TINGGI AGAMA MAKASSAR

Dalam tingkat banding telah memeriksa, mengadili dan memutus dengan hakim majelis, perkara **Gugatan Ekonomi Syari'ah** antara :

ARIEF BUDI SANTOSO, umur 41 tahun, agama Islam, pekerjaan Direktur PT. Anindya Inti Pratama, beralamat di Jalan Kompleks Chrysant Blok I No.7, RT/RW-002-001, Kel. Pandang, Kec. Panakkukang, Kota Makassar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sofyan, SE. Ak, S.H., dkk. Advokat dan Konsultan Hukum, yang berkantor hukum pada kantor "A.S Radja & Rekan" di Jalan Kandeia 2, No.33/64, Bontoala, Kota Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 07 November 2022 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Makassar di bawah register surat kuasa Nomor 1127/SK/XI/2022 /PA.Mks tanggal 14 Nopember 2022, dahulu sebagai **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi**, sekarang **Pembanding**;

Melawan

Pimpinan Kantor PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk (BSI) Makassar, berkedudukan di Jalan. DR. Sam Ratulangi No. 79, Kelurahan Mario, Kecamatan Mariso, Kota Makassar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada M. Fairuz Abadi Syarifuddin, dkk.,

Hlm. 1 dari 20 hlm. Put. No. 70/Pdt.G/2023/PTA.Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 02/020-KUA/RO X tanggal 28 Nopember 2022 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Makassar di bawah register surat kuasa Nomor 1219/SK/XII/2022/PA.Mks tanggal 07 Desember 2022, dahulu sebagai **Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi**, sekarang **Terbanding I**;

Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), Direktorat Jendral Kekayaan Negara, Kementerian Keuangan RI. Sulawesi, berkedudukan di Jalan Jend. Urip Sumohardjo KM.4, Gedung Keuangan Negara 1, Lt. 2, Kelurahan Karuwisi Utara, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar, dalam hal ini memberi kuasa kepada Harmaji, S.H.,dkk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-50/MK.6/WKN.15/2022 tanggal 29 Nopember 2022 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Makassar di bawah register Nomor 1215/SK/XII/2022/PA.Mks tanggal 06 Desember 2022, dahulu sebagai **Tergugat II**, sekarang **Terbanding II**;

Pimpinan Kantor Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Regional 6 Sulampapua, berkedudukan di Jalan S. Hasanuddin, No. 3-5 Kelurahan Baru, Kecamatan Ujung Pandang, Kota Makassar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Suharjo, dkk, berdasarkan Surat Kuasa Nomor SKU-231/D.01/2022 tanggal 22 Desember 2022 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Makassar di bawah register Surat Kuasa Nomor 27/SK//2023/PA.Mks tanggal 09 Januari 2023,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dahulu sebagai **Turut Tergugat I**, sekarang
Turut Terbanding I;

Kepala Kantor Badan Pertanahan (BPN) Kota Makassar,
berkedudukan di Jalan AP. Pettarani, No. 8
Kelurahan Tidung, Kecamatan Rappocini, Kota
Makassar, dahulu sebagai **Turut Tergugat II**,
sekarang **Turut Terbanding II** ;

Pengadilan Tinggi Agama tersebut;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara yang dimohonkan banding;

DUDUK PERKARA

Memperhatikan semua uraian yang termuat dalam putusan
Pengadilan Agama Makassar Nomor 2463/Pdt.G/2022/PA.Mks, tanggal
29 Maret 2023 Masehi, bertepatan dengan tanggal 7 Ramadhan 1444
Hijriah, dengan mengutip amarnya sebagai berikut:

M E N G A D I L I

DALAM KONVENSI:

Dalam eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat;

DALAM REKONVENSI:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan bahwa :
 - Akad Plafond Pembiayaan No.MAS/2015/003/PLAFOND;
 - Akad Pembiayaan Musyarakah No.005/MSY810/81001/IV/15;

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akad Pembiayaan Musyarakah No.006/MSY810/81001/V/15;
- Akad Addendum I No.022/MSY810/81001/VI/17;
- Akad Addendum I No.023/MSY810/81001/VI/17;
- Akad Addendum I No.024/MSY810/81001/VI/17;
- Akad Addendum Plafond No.ADD I 040/Plafond/VIII/19 dan;
- Akad Addendum Musyarakah No.ADD II 051/MSY810/81001/XI/2020

adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;

3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak membayar kepada Penggugat kewajiban pembiayaan atas dasar akad-akad sebagaimana diktum angka 2 adalah perbuatan wanprestasi/cidera janji;
4. Menyatakan Tergugat mempunyai kewajiban kepada Penggugat berupa:
 - Kewajiban pokok sebesar Rp3.420.381.539,00 (tiga milyar empat ratus dua puluh juta tiga ratus delapan puluh satu ribu lima ratus tiga puluh sembilan rupiah);
 - Pinalti sebesar Rp223.139.874,53 (dua ratus dua puluh tiga juta seratus tiga puluh sembilan ribu delapan ratus tujuh puluh empat koma lima puluh tiga rupiah);
 - Total kewajiban sejumlah Rp3.653.521.413,53 (tiga milyar enam ratus lima puluh tiga juta lima ratus dua puluh satu ribu empat ratus tiga belas koma lima puluh tiga rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kewajiban kepada Penggugat sebagaimana tersebut pada diktum 4 di atas;
6. Menyatakan sah dan berharga lelang hak tanggungan yang dilaksanakan Penggugat atas Sertifikat Hak Milik Nomor 22085/Tanjung Merdeka dan Sertifikat Hak Milik Nomor 22150/Tanjung Merdeka beserta pecahannya, masing-masing atas nama Arief Budi Santoso yang telah diikat dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 7895/2016 dengan pecahannya yaitu:
 - Tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No.23600;
 - Tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No.23602;



- Tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No.23603;
- Tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No.23604;
- Tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No.23605;
- Tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No.23607;
- Tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No.23608;
- Tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No.23609;
- Tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No.23612;
- Tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No.23613;
- Tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No.23614;
- Tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No.23615;

7. Menolak selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.450.000,00 (dua juta empat ratus lima puluh ribu rupiah);

Bahwa berdasarkan Berita Acara Sidang, pada saat sidang pengucapan putusan tersebut, Penggugat/Tergugat Rekonvensi, Tergugat I /Penggugat Rekonvensi, Tergugat II dan Turut Tergugat I hadir di persidangan secara elektronik, sedang Turut Tergugat II tidak hadir di persidangan, akan tetapi telah disampaikan isi putusan tersebut kepada Turut Tergugat II pada tanggal 3 April 2023;

Bahwa terhadap putusan tersebut, Penggugat/Tergugat Rekonvensi untuk selanjutnya disebut Pembanding melalui kuasa hukumnya, telah mengajukan permohonan banding secara elektronik pada tanggal 6 April 2023 sebagaimana tercantum dalam Akta Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Makassar;

Bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat I, selanjutnya disebut sebagai Terbanding I, kepada Tergugat II, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II, kepada Turut Tergugat I, selanjutnya disebut Turut Terbanding I dan kepada Turut Tergugat II,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya disebut Turut Terbanding II secara elektronik masing-masing pada tanggal 6 April 2023;

Bahwa selanjutnya Pemanding telah mengajukan memori banding tertanggal 12 April 2023 yang pada pokoknya memohon agar:

MENGADILI

1. Menerima Pemohonan banding dari Pemanding/Penggugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Agama Makassar Nomor : 2463/Pdt.G/2022/PA.Mks, Tanggal 29 Maret 2023 Masehi- 7 Ramadhan 1444 Hijriah yang dimohonkan banding, dan;

MENGADILI SENDIRI

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

1. Menolak eksepsi dari para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membebaskan biaya perkara kepada para Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng;

Dalam Rekonvensi:

Dalam Eksepsi:

1. Menolak eksepsi dari Tergugat Rekonvensi;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi atau setidaknya tidaknya gugatan rekonvensi tidak dapat diterima (NO);

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dan atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan seadil-adilnya (*ex aquo et bono*) ;

Bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding I, Terbanding II, Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II, masing-masing tanggal 12 April 2023 dan terhadap memori banding

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



tersebut, Terbanding I melalui kuasa hukumnya telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 18 April 2023;

Bahwa Pembanding telah diberitahukan untuk melakukan pemeriksaan berkas (*inzage*) pada tanggal 8 Mei 2023, namun Pembanding tidak melakukan *inzage* berdasarkan catatan elektronik Panitera Pengadilan Agama Makassar;

Bahwa Terbanding I, Terbanding II, Turut Terbanding I telah diberitahukan untuk melakukan pemeriksaan berkas (*inzage*) masing-masing pada tanggal 8 Mei 2023, dan Terbanding I telah datang melakukan *inzage* pada tanggal 11 Mei 2023, sedangkan Terbanding II dan para Turut Terbanding tidak datang melakukan *inzage*;

Bahwa permohonan banding tersebut telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Agama Makassar pada tanggal 30 Mei 2023 dengan perkara Nomor 70/Pdt.G/2023/PTA.Mks, dan telah diberitahukan kepada Ketua Pengadilan Agama Makassar dengan surat Nomor W20-A/1571/HK.05/V/2023 tertanggal 30 Mei 2023, yang tembusannya disampaikan kepada Pembanding, para Terbanding dan para Turut Terbanding;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Pembanding mengajukan banding secara elektronik pada tanggal 6 April 2023, dan putusan ini dibacakan pada persidangan elektronik tanggal 29 Maret 2023 yang dihadiri Penggugat/Pembanding, Tergugat I/Terbanding I, Tergugat II/Terbanding II, Turut Tergugat I/Turut Terbanding I, namun tanpa hadirnya Turut Tergugat II/Turut Terbanding II, tetapi telah disampaikan isi putusan tersebut kepada Turut Tergugat/Turut Terbanding II pada tanggal 3 April 2023 dengan demikian, permohonan banding tersebut diajukan dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kelender sebagaimana diatur pada Pasal 199 ayat (1) R. Bg Jo. PERMA Nomor 7 Tahun 2022 Tentang Perubahan atas PERMA Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Adminitrasi Perkara Dan Persidangan Di Pengadilan Secara Elektronik Jo. Rumusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kamar Agama angka 5 huruf c Surat Edaran Nomor 5 Tahun 2021 Tentang
Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2021
Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi
Pengadilan Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 570K/Ag/2022 tanggal
8 Juli 2022;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal yang telah dipertimbangkan di atas,
permohonan banding tersebut telah memenuhi syarat formil, dan karenanya
permohonan tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa agar Majelis Hakim Tingkat Banding yang juga *judex facti*
dapat memberikan putusan yang benar dan adil, maka dipandang perlu
memeriksa ulang tentang apa yang telah diperiksa, dipertimbangkan dan
diputus oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama,
kemudian dipertimbangkan dan diputus ulang pada tingkat banding ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah mempelajari dan
meneliti dengan saksama salinan resmi Putusan Pengadilan Agama Makassar
Nomor 2463/Pdt.G/2022/PA.Mks., tanggal
29 Maret 2022 Masehi bertepatan dengan tanggal 7 Ramadhan 1444 Hijriah dan
berita acara sidang serta surat-surat lainnya yang
berhubungan dengan perkara ini, dan setelah pula membaca dan
mempelajari pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang memutus
perkara ini, selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding
mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah berusaha
mendamaikan kedua belah pihak, baik secara langsung oleh Majelis Hakim
pemeriksa perkara maupun melalui proses mediasi dengan bantuan Mediator
Drs. H. Muhammad Yunus, namun upaya damai tersebut
tidak berhasil mencapai kesepakatan. Oleh karena itu Majelis
Hakim Tingkat Banding berpendapat upaya perdamaian dan pelaksanaan mediasi
tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 154 R.Bg jo. Peraturan Mahkamah Agung
R.I. Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan, dan oleh karena itu proses penyelesaian perkara ini secara litigasi dapat dilanjutkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya, Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan gugatan konvensi sebagai berikut;

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dan mempelajari pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tentang eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II (dari halaman 95 sampai dengan halaman 98 dalam putusan perkara tersebut), Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan tersebut telah tepat dan benar, sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya menuntut agar perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I sebagaimana tersebut di bawah ini dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yaitu sebagai berikut :

- Bahwa agunan Tergugat I dahulu di PT. BNI Syari'ah Makassar berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No.22085/ Tanjung Merdeka dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.22150 Tanjung Merdeka masing-masing atas nama Arief Budi Santoso (Penggugat), yang kemudian beralih ke PT. Bank Syariah Indonesia,Tbk (BSI) Makassar, Sejak tanggal 1 Februari 2021, namun peralihan (merjer) dari PT BNI SYARIAH Tbk Sejak tanggal 1 Februari 2021 kepada Tergugat I (PT.Bank Syariah Indonesia,Tbk (BSI) tanpa sepengetahuan dan/atau pemberitahuan kepada Penggugat selaku nasabah/pemilik jaminan obyek sengketa tersebut;
- Bahwa dahulu di PT. BNI Syari'ah Penggugat diberi kesempatan untuk menebus satu persatu SHM yang dijadikan agunan oleh Penggugat atau penebusan unit rumah yang sudah lunas, namun

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



setelah merger kepada Tergugat I, PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk (BSI) Makassar tidak lagi memberikan sistem penebusan satu persatu, melainkan Tergugat I menerapkan sistem penebusan secara keseluruhan/kolektif, sehingga sangat merugikan Penggugat;

- Bahwa Tergugat I yang akan melakukan lelang melalui perantaraan Tergugat II (KPKNL) atas obyek agunan, padahal Penggugat telah melaksanakan kewajibannya setiap bulan yang semula lancar, namun setelah Pandemi Covid 19 mengalami kendala dalam pembayaran dan Penggugat telah menunjukkan itikad baik dengan ingin membayar tagihan sisa kewajiban dengan sistem pembiayaan KPR, namun Tergugat I tidak menanggapi positif, bahkan tetap akan melakukan lelang terhadap barang jaminan milik Penggugat dengan harga di bawah pasaran;

Menimbang, bahwa tuntutan Penggugat tersebut telah ditanggapi oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I dalam jawaban dan/atau dupliknya yang pada pokoknya menolak dalil Penggugat tersebut sebagai berikut:

- Bahwa penggabungan antara PT. Bank Syariah Mandiri dan PT Bank BNI Syariah dengan PT Bank BRI Syariah adalah atas izin Bank Indonesia dan telah tertuang dalam Akta Penggabungan Nomor 37 tanggal 14 Januari 2021 di hadapan Notaris Jose Dimas Satria, S.H., M.Kn. di Jakarta yang berlaku efektif pada tanggal 01 Februari 2021, sehingga hak dan kewajiban PT. BNI Syariah menjadi hak dan kewajiban dari PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk (Tergugat I);
- Bahwa fasilitas pembiayaan Penggugat telah lima kali dilakukan restrukturisasi dan pada tahun 2018 (sebelum merger) Penggugat telah tiga kali disomasi dan pada tahun 2021 hingga 2022 (setelah Merjer) Penggugat sudah tiga kali di berikan Peringatan namun Penggugat tetap lalai dan/atau tidak menunaikan kewajibannya, sehingga kelalaian Penggugat menjalankan kewajibannya sangat berpengaruh terhadap kebijakan perbankan, khususnya PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk;

Hlm. 10 dari 20 hlm. Put. No. 70/Pdt.G/2023/PTA.Mks



- Bahwa pembiayaan Penggugat telah macet sejak tahun 2018 meskipun telah dilakukan restrukturisasi berulang kali, namun Penggugat tetap tidak dapat menjalankan kewajibannya tepat waktu, bahkan telah dilakukan somasi I sampai dengan somasi III dan sebelum pelelangan obyek agunan, Penggugat telah diberi waktu yang cukup lama untuk menyelesaikan kewajibannya dengan cara penjualan sukarela atas objek agunan, namun Penggugat tetap lalai menjalankan kewajibannya, sehingga Penggugat telah melanggar Pasal 22 Akad Pembiayaan Musyarakah No.005/MSY810/81001/IV/2015;

Menimbang, bahwa atas tuntutan tersebut, Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memberikan pertimbangan secara cermat dan benar mengenai dalil gugatan Penggugat tentang Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan oleh Tergugat I dinyatakan tidak terbukti sehingga gugatan Penggugat sepanjang berkenaan dengan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) tersebut dinyatakan ditolak.

Pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding, dengan tambahan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum dirumuskan pada Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan setiap perbuatan yang melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara tersebut, maka perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

1. Adanya perbuatan melawan hukum itu sendiri yakni perbuatan yang melanggar hak subjektif orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat sendiri yang telah diatur dalam



undang-undang, dengan perkataan lain perbuatan melawan hukum adalah perbuatan melawan undang-undang;

2. Adanya kesalahan pelaku, baik yang dapat diukur secara objektif (pelaku adalah orang yang dapat bertanggung jawab secara hukum), maupun subjektif (pelaku dapat mengetahui akibat-akibat dari perbuatannya);
3. Adanya kerugian yang ditimbulkan, baik dalam bentuk kerugian materil maupun moril, dan
4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum oleh pelaku dengan kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawaban dan/atau pengakuan Tergugat, bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dan para Tergugat di depan persidangan, diperoleh fakta-fakta sebagai berikut :

- Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I telah sepakat melakukan Akad Pembiayaan *Musyarakah* Nomor 005/MSY810/81001/V/15 Tanggal.08-05-2015, dengan nilai pinjaman awal dari Bank (Tergugat I) sebesar Rp4.000.000.000,- (empat milyar rupiah), jangka waktu pembiayaan adalah 60 bulan /5 tahun terhitung mulai tanggal 08-05-2015 sampai dengan 07-05-2020;
- Bahwa obyek agunan dalam akad Penggugat dengan Tergugat I tersebut adalah berupa 2 (dua) bidang Tanah Kosong yang sementara dalam tahap pembangunan perumahan komersial yang telah di pecah beberapa sertipikat untuk masing-masing rumah, dimana dalam Sertipikat Hak Milik (SHM Induk) No.22085/Tanjung Merdeka, Surat Ukur No.04366/2012 luas kurang lebih 1.000 M2 (seribu meter persegi) dan Sertipikat Hak Milik (SHM Induk) No.22150/Tanjung Merdeka, Surat Ukur No.04471/2012 luas kurang lebih 1.000 M2 (seribu meter persegi) masing-masing atas nama Arief Budi Santoso (bukti T.I-1)
- Bahwa untuk menjamin pengembalian pembiayaan, obyek agunan tersebut telah diikat dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor



7895/2016 Peringkat Pertama, dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 562 Tahun 2016 (bukti T.I-14)

- Bahwa sejak tahun 2018 Penggugat telah lalai dan/atau tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan akad, sebagaimana bukti somasi I sampai dengan somasi III bulan Oktober 2018;
- Bahwa telah dilakukan restrukturisasi ulang hingga sebanyak lima kali, dan telah dilakukan peneguran sebanyak tiga kali, namun Penggugat tetap tidak dapat menunaikan kewajibannya atau Penggugat telah cidera janji/wanprestasi;
- Bahwa peralihan (merjer) dari PT BNI SYARIAH Tbk kepada PT.Bank Syariah Indonesia,Tbk (BSI) atau Tergugat I, sejak tanggal 1 Februari 2021, dan selama merjer Penggugat tidak pernah mengajukan keberatan atas adanya kerugian yang ditimbulkan oleh merjer tersebut, bahkan Penggugat pernah dan/atau masih melakukan pembayaran angsuran hingga bulan Oktober 2021;
- Bahwa tidak ditemukan bukti adanya kesepakatan dalam akad mengenai system penebusan Sertifikat Hak Milik (SHM) dari obyek agunan, baik secara satu persatu ataupun secara kolektif;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat, bahwa unsur-unsur yang harus terpenuhi dalam perbuatan melawan hukum sebagaimana maksud Pasal 1365 KUHPerdata, tidak terpenuhi yakni tidak ditemukan suatu aturan atau perundangan-undangan yang dilanggar dan tidak ditemukan adanya kesalahan Tergugat I, tidak ditemukan adanya kerugian dari Penggugat dan terlebih lagi tidak adanya hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum oleh pelaku dengan kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka dalil gugatan Penggugat tentang Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dari Tergugat I, dinilai tidak terbukti dan harus ditolak;



Menimbang, bahwa oleh karena tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum dari Tergugat I, sedangkan pihak Penggugat telah cidera janji/wanprestasi, maka Tergugat I selaku kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan eksekusi dengan menjual lelang obyek jaminan, yakni Tergugat I melakukan *parate eksekusi* sebagaimana dimaksud Pasal 5 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dengan tegas dinyatakan bahwa kreditor Hak Tanggungan dapat melakukan *parate eksekusi*;

Menimbang, oleh karena gugatan Penggugat tentang perbuatan melawan hukum ditolak, maka petitum gugatan lainnya yang berkaitan langsung dengan penolakan perbuatan melawan hukum tersebut, yaitu :

1. Petitum gugatan pada angka 10 (sepuluh) yang menyatakan batal demi hukum seluruh perbuatan Tergugat I terhadap barang agunan;
2. Petitum gugatan pada angka 12 (dua belas) yaitu menghukum Tergugat I untuk mengganti kerugian Penggugat;
3. Petitum gugatan pada angka 13 (tiga belas) yaitu menghukum Tergugat I membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat, dan
4. Petitum gugatan pada angka 14 (empat belas) yaitu menghukum Tergugat II, Turut Tergugat I dan II untuk memenuhi isi putusan sebelum adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;

Dinyatakan tidak berdasar dan Harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang telah mempertimbangkan “bahwa oleh karena Para Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan pelaksanaan lelang hak tanggungan atas obyek jaminan yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku sehingga sah menurut hukum, maka tuntutan Penggugat



selainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi dan semua tuntutan tersebut harus dinyatakan tidak terbukti serta hal lain yang tidak dipertimbangkan sudah cukup atas pertimbangan ini, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat harus ditolak seluruhnya”, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut :

Menimbang, bahwa tuntutan Penggugat yang berkenaan dengan :

1. Petitum pada angka 2 (dua) yang menyatakan dan menetapkan 2 (dua) bidang tanah kosong masing-masing luas 1.000 m², sebagaimana tersebut pada Sertifikat Hak Milik (SHM) No.22085 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.22150, adalah milik sah Penggugat;
2. Petitum pada angka 3 (tiga) yang menyatakan kedua Sertifikat tersebut telah dipecah menjadi 16 (enam belas) bagian, 4 (empat) diantaranya telah ditebus adalah sah dan berharga, dan
3. Petitum pada angka 5 (lima) yang menyatakan bahwa pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat selama ini terhadap Tergugat I telah memenuhi ketentuan dan sah;

Oleh Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa tuntutan Penggugat tersebut sudah tidak memiliki urgensi dan/atau sudah tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan dalam perkara *a quo*, sehingga berdasarkan pada pertimbangan tersebut, gugatan Penggugat mengenai hal ini dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa tuntutan Penggugat terkait pengalihan pinjaman dari Pembiayaan Modal Kerja menjadi Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan tuntutan Penggugat terkait pemisahan rekening pembayaran agar dapat diketahui pembayaran secara jelas, keduanya adalah merupakan perbuatan yang beritikad baik, oleh Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa mengenai kedua hal ini berkaitan langsung dengan kebijakan dan/atau aturan internal pihak bank, dalam hal ini Tergugat I, maka petitum angka 7, 8 dan 9 dinyatakan tidak dapat diterima;



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka keberatan Pembanding sebagaimana diuraikan dalam memori bandingnya secara inklusif sudah dipertimbangkan, sehingga keberatan tersebut dikesampingkan;

Menimbang bahwa berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan Penggugat dinyatakan ditolak sebagian dan selainnya tidak dapat diterima, sehingga putusan Pengadilan Agama Makassar dalam konvensi perkara *a quo* tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan;

DALAM REKONVENSI

Dalam eksepsi

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana pada halaman 127 dan 128 dalam putusan perkara *a quo*, sepanjang menyangkut eksepsi dalam rekonvensi, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan tersebut telah tepat dan benar, sehingga diambil alih pula sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari secara saksama gugatan Penggugat Rekonvensi, jawaban Tergugat Rekonvensi, bukti-bukti yang diajukan para pihak di persidangan serta putusan Pengadilan Agama Makassar Nomor 2463/Pdt.G/2022/PA.Mks, tanggal 29 Maret 2023, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat pertama yang mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi sebagian, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat Rekonvensi pada dasarnya subyek dan obyeknya sama dalam gugatan konvensi, sehingga seluruh pertimbangan yang telah dipertimbangkan dalam pokok perkara



(dalam konvensi) merupakan bagian tak terpisahkan dengan pertimbangan dalam reconvensi ini;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat Reconvensi pada pokoknya berkenaan dengan tuntutan pernyataan sah terhadap akad pembiayaan *musyarakah* dengan Tergugat Reconvensi, pernyataan Tergugat Reconvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi, menghukum Tergugat Reconvensi membayar kewajiban yang telah dilalaikan, dan menyatakan sah dan berharga terhadap lelang hak tanggungan yang akan/telah/sedang dilaksanakan oleh Penggugat Reconvensi, oleh Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa gugatan tersebut tidak memiliki urgensi dan/atau relevansi untuk dipertimbangkan ulang, dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat Reconvensi sama sekali tidak mempersoalkan sah tidaknya akad-akad yang telah dilaksanakan dengan Penggugat Reconvensi, tidak mempersoalkan jumlah kewajiban yang telah dilalaikan Tergugat Reconvensi dan nisbahnya, serta tidak mempersoalkan mengenai sah tidaknya barang agunan, sehingga sesuatu hal yang asalnya sudah sah, tidak memiliki urgensi untuk disahkan kembali;
2. Bahwa Pasal 1338 ayat (1) Burgerlijk Wetboek (BW) menegaskan bahwa semua perjanjian yang di buat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya, sehingga perjanjian kesepakatan antara Penggugat Reconvensi dengan Tergugat Reconvensi telah berlaku sebagai undang-undang;
3. Bahwa lelang yang dilakukan oleh Penggugat Reconvensi terhadap obyek agunan, masih dalam proses, sehingga suatu perbuatan yang belum terlaksana dan/atau masih akan dilaksanakan di masa mendatang, terlalu prematur untuk dinyatakan sah dan berharga;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan tersebut, maka gugatan Penggugat Reconvensi dinyatakan tidak dapat diterima;



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, putusan Pengadilan Agama Makassar Nomor 2463/Pdt.G/2022/PA.Mks., tanggal 29 Maret 2023 Masehi dalam rekonsensi juga tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan. Selanjutnya Pengadilan Tinggi Agama Makassar memutuskan dan mengadili tersendiri perkara ini yang amarnya disebutkan di bawah ini;

Dalam Konvensi Dan Rekonsensi

Menimbang, bahwa oleh karena perkara ini sengketa di bidang Ekonomi Syariah, maka sesuai ketentuan Pasal 192 R.Bg. biaya perkara di tingkat pertama dan Banding dibebankan kepada Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonsensi/Pembanding;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Peradilan Ulangan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta hukum Islam yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

- I. Menyatakan permohonan banding Pembanding dapat diterima;
- II. Membatalkan putusan Pengadilan Agama Makassar Nomor 2463/Pdt.G/2022/PA.Mks., tanggal 29 Maret 2023 Masehi bertepatan dengan tanggal 7 Ramadhan 1444 Hijriah;

MENGADILI SENDIRI

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan tidak menerima gugatan Penggugat selainnya;



Dalam Rekonvensi

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat Rekonvensi;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Membebaskan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara pada tingkat pertama sejumlah Rp2.450.000.00 (dua juta empat ratus lima puluh ribu rupiah);
- III. Membebaskan kepada 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 Selasa, tanggal 20 Juni 2023 Masehi bertepatan dengan tanggal 1 Dzulhijah 1444 Hijriah, oleh kami Dr. Hj.Harijah D.,M.H.,sebagai Ketua Majelis, Drs. Mulawarman, S.H., M.H., M.H. dan Dr. Drs. M. Basir, M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan pada hari itu juga dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut didampingi oleh para Hakim Anggota dan **Dra.Hj. Nuraeni.**, sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh Pembanding, Para Terbanding dan Para Turut Terbanding;

Ketua Majelis,

ttd

Dr. Hj. Harijah D., M.H.

Hakim Anggota,

ttd

Drs. Mulawarman, S.H., M.H.

Hakim Anggota,

ttd

Dr. Drs. M. Basir, M.H.



Panitera Pengganti

ttd

Dra.Hj. Nuraeni

Rincian Biaya :

1. Administrasi	: Rp 130.000,00
2. Redaksi	: Rp 10.000,00
3. Meterai	: Rp 10.000,00
Jumlah	: Rp 150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)