

PENETAPAN
Nomor 3172/Pdt.G/2019/PA.Dpk.



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Depok yang memeriksa dan mengadili perkara ekonomi syariah pada tingkat pertama dalam persidangan Majelis telah menjatuhkan penetapan antara:

Akhmad Zaenuddin, laki-laki, 31 tahun, lahir di Lamongan tanggal 18 Maret 1988, beragama Islam, pendidikan terakhir Sarjana Ilmu Hukum (S1), warga negara Indonesia, pekerjaan karyawan swasta, beralamat di Jl. Sumur Bor No. 30 RT 004 RW 012, Kelurahan Kalideres, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, sebagai **Penggugat I**;

Eny Rofi'atul Ngazizah, perempuan, 27 tahun, lahir di Blitar tanggal 28 Oktober 1992, beragama Islam, pendidikan terakhir Sarjana Ilmu Hukum (S1), warga negara Indonesia, pekerjaan karyawan swasta, beralamat di Jl. Sumur Bor No. 30 RT 004 RW 012, Kelurahan Kalideres, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, sebagai **Penggugat I**;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Agustus 2019 telah memberikan kuasa kepada **Eko Haridani Sembiring, S.H., Lana Teresa Siahaan, S.H., Abdul Wahid, S.H.**, dan **Annisa Rizky, S.H/Para Advokat** pada **Sembiring Siahaan Law Office**, beralamat di Indonesia Stock Exchange Tower 2 17th Floor, Jl. Jenderal

Sudirman Kav 51-53, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut **Penggugat**;

M e l a w a n

1. **PT Citra Permata Propertindo**, (dahulu beralamat di Grand Taman Melati Margonda lantai 8, Jl. Margonda Raya No. 525A, Kota Depok, Jawa Barat) dan saat ini beralamat di Marketing Galery Logios, Jl. Pipa Gas Pertamina RT 01 RW 12, Kelurahan Kemiri Muka, Kecamatan Beji, Kota Depok, Jawa Barat. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 September 2019 telah memberikan kuasa kepada **Muhammad Ekhsandi Haznam S.H., M.H., dan Rory R. Lubis S.H/**Para Advokat dan Konsultan Hukum dari **Warens & Partners Law Firm** yang beralamat di Gedung Taspen Lt. 3 Suite 301 & 305 Jl. Jenderal Sudirman Kav.2, Jakarta Pusat, sebagai **Tergugat I**.
2. **PT Bank BNI Syariah**, beralamat di Gedung Tempo Pavilion 1 Jl. H. R. Rasuna Said Kavling 10-11, Lantai 3-6, Jakarta Selatan, DKI Jakarta 12950. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 Desember 2019 telah memberikan surat kuasa kepada **Erit Hafiz, SH, CLA, Bayu Septiyan, SH, MH, CLA, Muckhlis Kusetianto, SH, MH, Cakra Pandu Himadewa, Meidana Pascadinianti, SH, Tyas Puteri Tahira, Dipa Kurniawan dan Efri Liany/**Para Pegawai **PT Bank BNI Syariah**, berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Selatan, Jl. H. R. Rasuna Said Kavling 10-11, sebagai **Tergugat II**.
3. **Erning Tri Irjayanti, S.H., M.Kn.**, selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Depok beralamat di Jl. Alternatif Cibubur Nomor 134, Kecamatan

Cimanggis, Kota Depok, Jawa Barat 16454, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**.

4. **Badan Pertanahan Nasional cq. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat cq. Kantor Pertanahan Kota Depok**, beralamat di Komplek Sub Perkantoran Kota Depok Jl. Boulevard Raya Kota Kembang, Grand Depok City, Kota Depok, Jawa Barat, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**.

Pengadilan Agama tersebut;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara;

Telah mendengar keterangan Para Penggugat;

Telah mendengar keterangan Para Tergugat;

DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 10 September 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Depok dengan register perkara Nomor 3172/Pdt.G/2019/PA.Dpk. tanggal 10 September 2019 telah mengajukan dalil-dalil selengkapanya sebagai berikut:

TENTANG Para PIHAK

1. Bahwa Para Penggugat adalah pasangan suami istri yang membeli 1 (satu) unit perumahan yang dibangun, dipasarkan, dan dijual oleh Tergugat I. Proses pembelian dilakukan Para Penggugat dengan menggunakan fasilitas pembiayaan Murabahah dari Tergugat II;
2. Bahwa Tergugat I adalah pihak yang membangun, memasarkan, dan menjual unit-unit rumah di Perumahan Cordova Residence, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, Depok, Jawa Barat. Dalam proses penawaran dan pemasaran unit-unit perumahan, untuk menarik minat pembeli, Tergugat I menjanjikan hal-hal diantaranya adalah sebagai berikut:
 - a. Konsep hunian/perumahan khusus muslim;

- b. Lingkungan perumahan yang aman karena terdapat Gate System, Security 24 jam, dan CCTV 24 jam;
 - c. Fasilitas perumahan dilengkapi dengan *Waterpark*, *Children Playground* (arena bermain anak-anak), lapangan futsal, minimarket, dan masjid di dalam lingkungan perumahan;
3. Bahwa Tergugat II adalah badan usaha perbankan yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat. Tergugat II adalah lembaga perbankan yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah;
4. Bahwa Turut Tergugat I adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas bidang-bidang tanah. Turut Tergugat I juga merupakan notaris yang merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan;
5. Bahwa Turut Tergugat II adalah instansi vertikal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional di Kota Depok yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, dimana tugas dan wewenang Turut Tergugat II di antaranya adalah melaksanakan pendaftaran tanah, pengaturan, dan penetapan hak-hak atas bidang tanah;

OBJEK SENGKETA

6. Bahwa objek sengketa perkara a quo adalah sebidang tanah seluas 78 M² (tujuh puluh delapan meter persegi) dan bangunan seluas 36 M² (tiga puluh enam meter persegi) yang terletak di Blok J No. 6 Perumahan Cordova Residence, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, Depok, Jawa Barat, dengan batas-batas sebagaimana berikut:

Sebelah Barat : Rumah Blok J No. 5
Sebelah Timur : Rumah Blok J No. 7
Sebelah Utara : Jalan
Sebelah Selatan : Rumah Blok I No. 6 (bangunan rumah belum sempurna).

Untuk selanjutnya objek sebagaimana tersebut di atas disebut sebagai ("**Rumah Blok J No. 06 Cordova Residence**");

7. Bahwa Rumah Blok J No. 6 Cordova Residence tersebut saat ini tercatat dalam 2 (dua) sertifikat hak atas tanah, yakni Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 15224/ Sukamaju seluas 57 M² (lima puluh tujuh meter persegi) (sebelumnya tercatat SHGB No. 05882/ Sukamaju) dan SHM No. 15225/ Sukamaju seluas 21 M² (dua puluh satu meter persegi) (sebelumnya tercatat SHGB No. 05843/ Sukamaju);

PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH BLOK J NOMOR 6 CORDOVA RESIDENCE

8. Bahwa Para Penggugat adalah pembeli Rumah Blok J No. 6 Cordova Residence dari Tergugat I seharga Rp489.000.000 (empat ratus delapan puluh Sembilan juta rupiah). Untuk keperluan proses awal jual beli rumah tersebut, Penggugat dan Tergugat I telah membuat kesepakatan dan menandatangani Surat Pemesanan Rumah – Perjanjian Pemesanan Rumah Orchid Reality tanggal 07 Maret 2017 (untuk selanjutnya dapat disebut sebagai "**Perjanjian Pemesanan Rumah**");
9. Bahwa setelah menandatangani Perjanjian Pemesanan Rumah, pada tanggal 10 April 2017 Para Penggugat mengajukan permohonan untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan pembelian rumah secara kredit dari Tergugat II (*BNI Griya IB Hasah*). Kemudian, pada tanggal 2 Juni 2017 Tergugat II menyetujui permohonan pembiayaan yang diajukan Para Penggugat melalui Surat DPK/08/501/R perihal Surat Keputusan Pembiayaan. Pada Surat Keputusan Pembiayaan ditegaskan bahwa jangka waktu pembiayaan adalah selama 180 (seratus delapan puluh) bulan dengan angsuran per bulannya adalah

sebesar Rp5.720.356 (lima juta tujuh ratus dua puluh ribu tiga ratus lima puluh enam rupiah);

10. Bahwa setelah diterbitkannya Surat Keputusan Pembiayaan oleh Tergugat II sebagaimana di atas, Para Penggugat dan Tergugat II menandatangani perjanjian-perjanjian, yang diantaranya adalah sebagaimana berikut:
 - a. Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 234A/MRB831/80001/VIII/17 tertanggal 24 Agustus 2017;
 - b. Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 234B/MRB831/80001/VIII/17 tertanggal 24 Agustus 2017;
 - c. Perjanjian Kuasa Jual Nomor 234/MRB831/80001/VIII/17/Kuasa Jual tertanggal 24 Agustus 2017;
 - d. Surat Kuasa (Wakalah) Nomor DPK/08/501/WAKALAH tanggal 2 Juni 2017;
 - e. Surat Pernyataan atas nama Akhmad Zaenuddin tanggal 24 Agustus 2017;
11. Bahwa setelah ditandatanganinya seluruh surat/dokumen/perjanjian sebagaimana telah tersebut di atas, Tergugat II kemudian membuat/menerbitkan Berita Acara Penandatangan Akad tertanggal 24 Agustus 2017;
12. Bahwa setelah diterbitkannya Berita Acara Penandatangan Akad, pada tanggal 24 Agustus atau di hari yang sama dengan penandatangan seluruh perjanjian/ dokumen/ surat sebagaimana di atas, Para Penggugat dan Tergugat I menandatangani Akta Jual Beli No. 204/2017 dan Akta Jual Beli No. 205/2017 dibuat di hadapan Erning Tri Iriyanti, S.H. M.Kn. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Depok (*ic. Turut Tergugat I*);

**Tergugat I INKAR JANJI/WANPRESTASI KARENA RUMAH BLOK J
NOMOR 6 CORDOVA RESIDENCE TIDAK PERNAH DILAKUKAN
SERAH TERIMA SAMPAI SAAT INI**

13. Bahwa sehubungan perjanjian-perjanjian yang telah dibuat antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan/atau Tergugat II, Para

Penggugat senantiasa beritikad baik dan melaksanakan seluruh kewajiban sebagaimana diperjanjikan, termasuk namun tidak terbatas pada melakukan pembayaran angsuran sebesar Rp5.720.356 (lima juta tujuh ratus dua puluh ribu tiga ratus lima puluh enam rupiah) sejak bulan Agustus 2017 sampai dengan gugatan perkara ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Depok.

14. Bahwa meskipun Para Penggugat telah melaksanakan seluruh kewajibannya, **namun demikian hingga gugatan perkara ini didaftarkan, Para Penggugat tidak dapat menempati dan/atau memanfaatkan Rumah Blok J No. 6 Cordova Residence yang Para Penggugat beli. Hal ini karena rumah yang Para Penggugat beli tidak pernah dilakukan serah terima dari Tergugat I ataupun Tergugat II.** Terkait tidak adanya kejelasan tentang serah terima Rumah Blok J No. 06 Cordova Residence, baik Tergugat I maupun Tergugat II tidak pernah memberikan kejelasan/informasi dalam bentuk apapun;
15. Bahwa dari beberapa kali tinjauan Para Penggugat ke lokasi objek sengketa, hingga saat ini pihak Tergugat I belum menyelesaikan seluruh proses pembangunan Rumah Blok J No. 6 Cordova Residence sebagaimana dijanjikan pada saat pemasaran dan penjualan, termasuk namun tidak terbatas pada tidak dilakukannya pembangunan seluruh sarana prasarana dan infrastruktur yang telah dijanjikan kepada Para Penggugat selaku pembeli;
16. Bahwa sehubungan dengan tidak dilakukannya serah terima Rumah Blok J No. 6 Cordova Residence dari Tergugat I kepada Para Penggugat dan/atau tidak adanya informasi serta kejelasan tentang serah terima rumah merupakan bentuk palanggaran terhadap Pasal 6 ayat (2) huruf b Perjanjian Pemasanan Rumah tanggal 7 Maret 2017 yang menyatakan sebagaimana berikut:

“Penandatanganan BASTR dilakukan selambat-lambatnya 12 (dua belas) bulan: Terhitung Pembeli melakukan akad kredit

dengan bank atau lembaga non perbankan sebagaimana pasal 3 ayat (1) huruf c.”

17. Bahwa merujuk pada ketentuan sebagaimana tercantum pada Pasal 6 ayat (2) huruf b Perjanjian Pemesanan Rumah dan Berita Acara Penandatangan Akad tanggal 24 Agustus 2017, **Tergugat I berkewajiban menyerahkan Rumah Blok J No. 6 Cordova Residence paling lambat 24 Agustus 2018. Untuk itu, merujuk pada tanggal pendaftaran gugatan a quo, Tergugat I telah melakukan tindakan wanprestasi atas ketentuan tersebut lebih dari 12 (dua belas) bulan;**
18. Bahwa sehubungan dengan tidak dilakukannya kewajiban Tergugat I berdasarkan Pasal 6 ayat (2) huruf b Perjanjian Pemesanan Rumah, Para Penggugat telah mengirimkan surat peringatan kepada Tergugat I untuk memenuhi kewajibannya. Para Penggugat mengirimkan Surat Para Penggugat tanggal 21 Januari 2019 perihal Permohonan Informasi Terkait Perkembangan Pembangunan dan Serah Terima Pembelian Perumahan Cordova Residence Blok J No. 06 dan Surat Para Penggugat tanggal 01 Juli 2019 perihal Informasi Perkembangan Pembangunan dan Serah Terima Pembelian Perumahan Cordova Residence Blok J No. 06;
19. Bahwa atas surat-surat peringatan yang Para Penggugat kirimkan, Tergugat I tetap tidak melaksanakan kewajibannya melakukan serah terima Rumah Blok J No. 6 Cordova Residence sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat (2) huruf b Perjanjian Pemesanan Rumah. Tindakan Tergugat I pun termasuk dalam kualifikasi perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dengan merujuk pada ketentuan Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“**KUH Perdata**”) yang menyatakan:
“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat teguran tertulis atau dengan sebuah akta yang sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

Tergugat I MENELANTARKAN PROYEK PEMBANGUNAN PERUMAHAN, TERMASUK TIDAK DILAKSANAKANNYA PEMBANGUNAN FASILITAS/ INFRASTRUKTUR PERUMAHAN SEBAGAIMANA DIJANJIKAN DALAM BROSUR/IKLAN

20. Bahwa dapat Para Penggugat sampaikan, dari tinjauan Para Penggugat di lokasi objek sengketa, saat ini Tergugat I telah menelantarkan proses pembangunan proyek Perumahan Cordova Residence, termasuk namun tidak terbatas pada tidak diselesaikannya pembangunan rumah yang dibeli Para Penggugat maupun infrastruktur Perumahan Cordova Residence;
21. Bahwa sebagai informasi dalam gugatan ini, di lokasi proyek Perumahan Cordova Residence sampai bulan Agustus 2019 belum ada satupun pembeli yang menempati rumah di Perumahan Cordova Residence. Hal ini diantaranya dikarenakan penelantaran proyek oleh Tergugat I, termasuk namun tidak terbatas pada **tindakan Tergugat I yang tidak melakukan pembangunan fasilitas/infrastruktur perumahan sebagaimana dijanjikan dalam brosur dan/atau iklan selama proses penarawan dan pemasaran proyek perumahan kepada Para pembeli;**
22. Bahwa tidak diselesaikannya dan/atau tidak dilakukannya pembangunan proyek perumahan, termasuk rumah dan infrastruktur perumahan, telah menimbulkan ketidakjelasan atau ketidakpastian terhadap keberlangsungan lingkungan perumahan Cordova Residence. Selain itu, terkait tindakan ingkar janji dan/atau penelantaran dan/atau tidak dilanjutkannya proyek pembangunan Rumah Blok J No. 6 Cordova Residence dan/atau proyek perumahan, Tergugat II tidak melakukan tindakan apapun untuk mencegah terjadinya kerugian bagi Para Penggugat;

TIDAK PERNAH DIPENUHINYA KEWAJIBAN Tergugat I UNTUK SERAH TERIMA RUMAH BLOK J NOMOR 6 CORDOVA RESIDENCE MEMBERIKAN HAK KEPADA Para Penggugat UNTUK MENUNTUT PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH

23. Bahwa dalam hukum perdata Indonesia, akibat terjadinya tindakan ingkar janji (wanprestasi) salah satu pihak yang terikat dalam perjanjian diantaranya adalah timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pembatalan perjanjian dengan penggantian biaya, kerugian, dan bunga. Hal ini sebagaimana dapat dilihat pada ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata yang menyatakan sebagaimana berikut:

“Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian, dan bunga.”

24. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan sebagaimana tersebut di atas, Tergugat I telah nyata dan terbukti melakukan tindakan ingkar janji/wanprestasi terhadap kewajiban Pasal 6 ayat (2) huruf b Perjanjian Pemesanan Rumah. Hal ini karena sampai saat ini Tergugat I tidak pernah melakukan penandatanganan BASTR yang seharusnya dilakukan paling lambat pada tanggal 24 Agustus 2018;
25. Bahwa selain itu pula, Tergugat I telah menelantarkan proses pembangunan Rumah Blok J No. 6 Cordova Residence dan/atau infrastruktur/fasilitas perumahan, dimana hal ini menyebabkan ketidakpastian dan ketidakjelasan bagi Para Penggugat dan/atau Para pembeli rumah di Cordova Residence lainnya. Hal ini pun berakibat pada tidak jelasnya masa depan lingkungan perumahan beserta sistem lingkungannya dan menyebabkan ketidakjelasan bagi Para Penggugat;
26. Bahwa berdasarkan pada seluruh uraian sebagaimana tersebut di atas, **maka merujuk pada Pasal 1267 dan tindakan wanprestasi Tergugat I, sudah selayaknya dan sepatutnya Perjanjian Pemesanan Rumah Blok J No. 6 Cordova Residence yang dibuat dan ditandatangani Para Penggugat dan Tergugat I dinyatakan BATAL DENGAN SEGALA AKIBAT HUKUMNYA;**

27. Bahwa untuk itu pula, **sebagai akibat BATALNYA Perjanjian Pemesanan Rumah, maka BATAL pula seluruh perjanjian dan/atau surat dan/atau dokumen yang dibuat dan ditandatangani terkait proses jual beli Rumah Blok J No. 6 Cordova Residence**, diantaranya adalah sebagaimana berikut:
- a. Surat DPK/08/501/R perihal Surat Keputusan Pembiayaan tanggal 2 Juni 2017;
 - b. Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 234A/MRB831/80001/VIII/17 tanggal 24 Agustus 2017;
 - c. Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 234B/MRB831/80001/VIII/17 tanggal 24 Agustus 2017;
 - d. Perjanjian Kuasa Jual Nomor 234/MRB831/80001/VIII/17/Kuasa Jual tanggal 24 Agustus 2017;
 - e. Surat Kuasa (Wakalah) Nomor DPK/08/501/WAKALAH tanggal 2 Juni 2017;
 - f. Surat Pernyataan atas nama Akhmad Zaenuddin tanggal 24 Agustus 2017;
 - g. Akta Jual Beli Nomor 204/2017 tanggal 24 Agustus 2017 yang dibuat di hadapan Erning Tri Iriyanti, S.H., M.Kn.;
 - h. Akta Jual Beli Nomor 205/2017 tanggal 24 Agustus 2017 yang dibuat di hadapan Erning Tri Iriyanti, S.H., M.Kn.;
28. Bahwa dengan BATALNYA seluruh perjanjian dan/atau surat dan/atau dokumen sebagaimana tersebut di atas, maka merujuk pada Pasal 1267 KUH Perdata, Tergugat I dan Tergugat II berkewajiban untuk membayar seluruh biaya yang telah Para Penggugat bayarkan, kerugian dan bunga sehubungan dengan proses jual beli Rumah Blok J No. 6 Cordova Residence dengan uraian sebagaimana berikut:

	Keterangan		(Rp)
1.	Biaya-	<i>Booking fee</i>	5.000.000
		<i>Down payment</i>	28.900.000
		Setoran biaya kepada dan/atau melalui	35.885.000

	biaya	notaris/PPAT	
	proses	Saldo rekening yang diblokir	5.827.856
	jual beli	Asuransi jiwa	4.327.070
		Asuransi jiwa (pasangan)	2.295.153
		Asuransi kebakaran	960.126
		Tambahan biaya ke notaris/PPAT	3.000.000
		Total	86.195.205
2.	Angsuran	Rp5.720.356 x 25 (Agustus 2017 s.d. Agustus 2019)	143.008.900
3.	Kerugian	Sewa rumah pengganti Rp18.500.000 x 3 (2017-2018, 2018-2019 dan 2019-2020)	55.500.000
TOTAL			284.704.000

29. Bahwa berdasarkan rincian sebagaimana telah tersebut di atas, maka akibat perbuatan ingkar janji dan ketidakjelasan proses pembangunan Rumah Blok J No. 6 Cordova Residence, **Para Penggugat telah mengeluarkan/membayarkan biaya dan/atau menderita kerugian total sebesar Rp. 284.704.000 (dua ratus delapan puluh empat juta tujuh ratus empat ribu rupiah);**
30. Bahwa selain harus bertanggungjawab atas kerugian yang dialami Para Penggugat sebagaimana tersebut di atas, dengan merujuk pada yurisprudensi Mahkamah Agung tentang besaran bunga yakni sebesar 6% (enam persen) per tahun, maka sudah selayaknya Para Tergugat dihukum untuk membayar bunga sebesar 6% dari kerugian yang Para Penggugat alami, yang dihitung sejak gugatan ini diajukan hingga Para Tergugat membayar seluruh kewajibannya kepada Para Penggugat;

PERMOHONAN SITA JAMINAN PUTUSAN SERTA MERTA DAN PUTUSAN PROVISI

31. Bahwa untuk menjamin gugatan Para Penggugat tidak *ilusionir*, Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk meletakkan Sita Jaminan atas aset-aset bergerak dan/atau tidak bergerak milik Para Tergugat, yang jumlahnya disesuaikan dengan jumlah hak yang seharusnya dibayarkan oleh Para Tergugat kepada Para Penggugat, dimana permohonan sita jaminannya akan Para Penggugat ajukan dalam surat permohonan yang terpisah;
32. Bahwa karena Para Tergugat telah terbukti tidak memiliki itikad baik dalam melaksanakan jual beli Rumah Blok J No. 6 Cordova Residence, dengan berdasarkan pada ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR maka beralasan kiranya apabila putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meski ada upaya verzet, banding, kasasi maupun peninjauan kembali;
33. Bahwa Para Penggugat mendasarkan gugatan perkara *a quo* pada bukti-bukti surat autentik yang kebenaran dan keberadaannya sudah sepatutnya diakui dan/atau diketahui oleh Para Tergugat dan/atau Para Turut Tergugat. Untuk itu, dengan mendasarkan pada hukum yang berlaku dan nilai-nilai keadilan, terhadap perkara ini Para Penggugat mengajukan permohonan kepada pengadilan untuk menjatuhkan putusan provisi demi menghindari kerugian yang lebih besar bagi Para Penggugat;

PETITUM

Berdasar fakta-fakta di atas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Depok yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memeriksa dan selanjutnya memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI

1. Menangguhkan atau menghentikan kewajiban pembayaran angsuran pembiayaan sebesar Rp5.720.356 (lima juta tujuh ratus dua puluh ribu tiga ratus lima puluh enam rupiah) per bulan dari Para Penggugat

kepada Tergugat II sampai putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*);

2. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk tidak melakukan penghitungan bunga, denda, dan/atau biaya lainnya selama masa penangguhan kewajiban pembayaran angsuran pembiayaan sebesar Rp5.720.356 (lima juta tujuh ratus dua puluh ribu tiga ratus lima puluh enam rupiah) per bulan dari Para Penggugat kepada Tergugat II sampai putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*);
3. Memerintahkan kepada Tergugat II dan Turut Tergugat II untuk tidak melakukan tindakan hukum apapun, termasuk namun tidak terbatas pada tindakan eksekusi lelang dan/atau tindakan-tindakan yang ditujukan untuk mengalihkan hak atas tanah dan/atau tindakan lain yang merugikan Para Penggugat, terhadap sebidang tanah seluas 78 M² (tujuh puluh delapan meter persegi) dan bangunan seluas 36 M² (tiga puluh enam meter persegi) yang terletak di Blok J No. 6 Perumahan Cordova Residence, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, Depok, Jawa Barat, dengan batas-batas berikut:
Sebelah Barat : Rumah Blok J No. 5
Sebelah Timur : Rumah Blok J No. 7
Sebelah Utara : Jalan
Sebelah Selatan : Rumah Blok I No. 6 (bangunan rumah belum sempurna);

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Surat Pemesanan Rumah-Perjanjian Pemesanan Rumah Orchid Reality tanggal 07 Maret 2017;
3. Menyatakan **BATAL** dengan segala akibat hukumnya kesepakatan dan perjanjian yang dibuat oleh Para Penggugat dan Tergugat I sebagaimana dimuat dalam Surat Pemesanan Rumah – Perjanjian Pemesanan Rumah tanggal 07 Maret 2017;

4. Menyatakan **BATAL** dengan segala akibat hukumnya seluruh perjanjian dan/atau surat dan/atau dokumen yang dibuat dan ditandatangani sebagai tindak lanjut pelaksanaan Surat Pemesanan Rumah – Perjanjian Pemesanan Rumah tanggal 07 Maret 2017, yakni sebagaimana berikut:
 - a. Surat DPK/08/501/R perihal Surat Keputusan Pembiayaan tanggal 2 Juni 2017;
 - b. Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 234A/MRB831/80001/VIII/17 tanggal 24 Agustus 2017;
 - c. Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 234B/MRB831/80001/VIII/17 tanggal 24 Agustus 2017;
 - d. Perjanjian Kuasa Jual Nomor 234/MRB831/80001/VIII/17/Kuasa Jual tanggal 24 Agustus 2017;
 - e. Surat Kuasa (Wakalah) Nomor DPK/08/501/WAKALAH tanggal 2 Juni 2017;
 - f. Surat Pernyataan atas nama Akhmad Zaenuddin tanggal 24 Agustus 2017;
 - g. Akta Jual Beli Nomor 204/2017 tanggal 24 Agustus 2017 yang dibuat di hadapan Erning Tri Iriyanti, S.H., M.Kn.;
 - h. Akta Jual Beli Nomor 205/2017 tanggal 24 Agustus 2017 yang dibuat di hadapan Erning Tri Iriyanti, S.H., M.Kn.;
5. Menyatakan **BATAL** seluruh perjanjian yang dibuat dan ditandatangani sehubungan dengan jual beli Rumah Blok J No. 6 Perumahan Cordova Residence, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, Depok, Jawa Barat;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang Para Penggugat bayarkan dan ganti rugi sehubungan dengan pembelian Rumah Blok J No. 6 Perumahan Cordova Residence, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, Depok, Jawa Barat dengan total sebesar Rp284.704.000 (dua ratus delapan puluh empat juta tujuh ratus empat ribu rupiah);

7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar bunga kepada Penggugat sebesar 6% (enam persen) per tahun dari Rp284.704.000 (dua ratus delapan puluh empat juta tujuh ratus empat ribu rupiah), yang dihitung sejak gugatan ini diajukan hingga Tergugat membayar seluruh kewajibannya kepada Penggugat;
8. Menyatakan Para Penggugat tidak memiliki utang dan/atau kewajiban pembayaran sejumlah uang dalam bentuk apapun kepada Tergugat II sehubungan dengan pembelian Rumah Blok J No. 6 Perumahan Cordova Residence, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, Depok, Jawa Barat;
9. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk melaporkan kepada Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia bahwa Para Penggugat tidak lagi menjadi debitur Tergugat II/ tidak memiliki utang dan/atau tidak memiliki kewajiban pembayaran sejumlah uang dalam bentuk apapun sehubungan dengan pembelian Rumah Blok J No. 6 Perumahan Cordova Residence, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, Depok, Jawa Barat;
10. Mempertahankan putusan provisi dalam perkara ini;
11. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;
12. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap aset-aset Para Tergugat;
13. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*), meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, maupun perlawanan (*verzet*);
14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara menurut ketentuan hukum;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa, pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat diwakili kuasa hukumnya, Kuasa Hukum Tergugat I dan Kuasa Hukum Tergugat II telah hadir di persidangan. kemudian Majelis Hakim berusaha

secara optimal mendamaikan kedua belah pihak untuk berdamai, namun tidak berhasil;

Bahwa sesuai amanat Perma nomor 1 tahun 2016 Majelis Hakim telah memerintahkan kepada Penggugat dan Tergugat agar diadakan acara mediasi dalam rangka perdamaian dan Para pihak telah setuju untuk memilih H. Asril Nasution, S.H., M.Hum sebagai mediator, sebagaimana ternyata dalam Penetapan Nomor 3172/Pdt.G/2019/PA.Dpk.;

Bahwa berdasarkan laporan Mediator tersebut tertanggal 19 November 2019, ternyata setelah dilakukan upaya mendamaikan Penggugat dengan Tergugat melalui mediasi tidak diperoleh kesepakatan damai dan proses mediasi dinyatakan tidak berhasil;

Bahwa Majelis Hakim juga berulang kali memberikan kesempatan kepada kedua belah pihak untuk menempuh upaya damai secara sendiri oleh prinsipal langsung diluar persidangan dan diluar mediasi, namun upaya tersebut juga tetap tidak berhasil;

Bahwa selanjutnya persidangan dilanjutkan dengan dibacakan surat gugatan Para Penggugat yang maksud dan isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Bahwa, atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I telah memberikan jawaban secara tertulis yang selengkapya sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I;
2. Bahwa apa-apa yang dikemukakan oleh Para Penggugat adalah tidak benar. Supaya Majelis Hakim yang mulia tidak terkecoh oleh seluruh dalil-dalil Penggugat, maka dengan ini Tergugat I perlu mengemukakan argumentasi-argumentasi hukum, sebagai berikut :

GUGATAN Penggugat KURANG PIHAK

3. Bahwa Permohonan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) dikarenakan Para Penggugat tidak menarik Mujahid selaku mantan

Direktur Utama dan/atau Penanggung jawab Citra Permata Propertindo yang diberhentikan berdasarkan Akta Notaris No. 39 yang dibuat di hadapan Buchari Hanafi S.H., Notaris di Kota Tangerang tertanggal 20 Mei 2019 yang mana Akta tersebut telah mendapatkan pengesahan dari kementerian hukum dan hak asasi manusia Republik Indonesia Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum No.AHU-AH.01.03-0267589 tertanggal 21 Mei 2019.

4. Bahwa Sdr. Mujahid adalah Penjual tidak bertanggung jawab yang menjual unit rumah di Cordova Residence kepada Penggugat, bukan Direktur Utama yang baru diangkat untuk penyelesaian masalah – masalah pada masa jabatan Manajemen Lama Tergugat I;
5. Bahwa Sdr. Mujahid sewaktu diberhentikan sebagai Direksi dari Tergugat I belum diberikan *Acquit et de charge* (pelepasan dan pelunasan tanggung jawab sepenuhnya), sehingga seluruh perbuatan Mujahid sewaktu menjadi Direktur Utama tetap melekat kepada dirinya selaku pribadi dan Sdr. Mujahid harus mempertanggung jawabkan perbuatan yang telah dilakukan olehnya baik secara perdata maupun pidana, sebagaimana disebutkan pada Pasal 97 ayat (3) Undang – undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas yang menyatakan sebagai berikut :

“(3) Setiap anggota Direksi bertanggung jawab penuh secara pribadi atas kerugian Perseroan apabila yang bersangkutan bersalah atau lalai menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).” ^[1]_{SEP}

6. Bahwa Sdr. Mujahid telah berkali – kali diperingatkan untuk mengembalikan asset – asset dan dokumen – dokumen penting milik Tergugat I namun hal tersebut tidak pernah diindahkan oleh beliau, hal tersebut dapat dibuktikan dengan Undangan Rapat oleh Tergugat I pada tanggal 22 Mei 2019 dan tanggal 28 Mei 2019 namun hal tersebut tidak pernah direspon sekalipun oleh Sdr. Mujahid, kemudian pada tanggal 11 Juni 2019 berdasarkan Surat Nomor:101/SK/GOBM/VI/2019 Tergugat I kembali menegur Sdr. Mujahid untuk mengembalikan asset

dan dokumen yang berada dalam penguasaannya secara melawan hukum, kembali surat yang Tergugat I tersebut sampaikan tidak digubris oleh beliau;

7. Bahwa bukan hanya tidak menggubris surat – surat dari Tergugat I akan tetapi Sdr. Mujahid secara melawan hukum ternyata mengosongkan rekening utama Tergugat I yang mana Rekening tersebut berisi dana hasil penjualan unit – unit rumah Para konsumen yang telah membayar secara mencicil dan/atau lunas;
8. Bahwa Tergugat I saat ini pun sedang melaporkan Sdr. Mujahid sebagai Terlapor di POLDA METRO JAYA dengan Laporan Polisi No : LP/4355/VII/PMJ/Ditreskrimum tertanggal 18 Juli 2019 agar yang bersangkutan dapat mempertanggung jawabkan seluruh perbuatannya di mata hukum;
9. Bahwa berdasarkan uraian diatas, jelas dan terang Sdr. Mujahid memenuhi legal standing sebagai pihak yang seharusnya ditarik dalam perkara *Aquo*.

GUGATAN Penggugat *Error In Persona*

10. Bahwa *Error in Persona* terjadi ketika ada kekeliruan pihak dalam suatu Gugatan, baik itu kurang, lebih ataupun salah pada pihak, baik yang terjadi pada pihak Penggugat maupun Tergugat. Salah satu bentuk *Error in Persona* adalah *diskualifikasi in person* artinya jika ada pihak Penggugat atau Tergugat keliru atau salah dalam kapasitas mengajukan Gugatannya, atau dengan kata lain Penggugat tidak memiliki hak untuk menggugat karena ada SALAH ORANG dalam kapasitas Penggugat maupun Tergugat atau keduanya.
11. Bahwa SECARA DAN DEMI HUKUM Penggugat harus memenuhi kaidah-kaidah formalitas suatu gugatan yang sempurna sebagaimana dipersyaratkan dan diatur dalam Hukum Acara Perdata (HIR/RBG) maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku;
12. Menurut pendapat M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*" yang diterbitkan Sinar Grafika tahun 2004,

pada halaman 112-113, menyatakan : *“Bentuk error in persona yang lain disebut plurium litis consortium. Pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat :*

- Tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai Penggugat atau ditarik Tergugat;

- Oleh karena itu, gugatan mengandung error in persona dalam bentuk plurium litis consortium, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya”;

13. Bahwa dapat disimpulkan berdasarkan fakta hukum tersebut diatas terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa **Gugatan Para Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) sehingga terjadi *Error in Persona* dan oleh sebab itu Gugatan Para Penggugat haruslah ditolak dengan tegas oleh Majelis Hakim yang terhormat atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang mulia Pemeriksa Perkara *Aquo*.**

DALAM POKOK PERKARA

14. Bahwa apa yang telah Tergugat I kemukakan pada eksepsi di atas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;
15. Bahwa Saat ini Tergugat I tidak dapat memverifikasi data – data konsumen yang masuk dikarenakan Sdr. Mujahid semenjak tahun 2016 hingga saat ini tidak pernah membuat laporan keuangan yang valid dan benar – benar jelas;
16. Bahwa saat ini dalam kepengurusan Manajemen baru saat ini yaitu M. Indra Wargadalem S.H,MBA. Sedang dilaksanakan pemeriksaan keuangan secara terperinci dan detil namun karena banyaknya data yang hilang dan tidak sesuai membuat manajemen baru pun kesulitan dalam memperbaiki, mengurus hingga menjalankan kegiatan usahanya secara normal;
17. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas jelaslah terbukti bahwa Gugatan Para Penggugat harus Ditolak untuk seluruhnya;

Berangkat dari kenyataan tersebut maka sepatutnyalah Pengadilan Agama Depok, MENOLAK Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidak-tidaknya menyatakannya sebagai tidak dapat diterima (N.O).

Selanjutnya maka Tergugat I mohon agar Majelis Hakim memutuskan Perkara ini dengan dictum sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (N.O.).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya dan
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Atau, apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara yang Terhormat berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa, atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat II telah memberikan jawaban secara tertulis yang selengkapnya sebagai berikut;

I. DALAM EKSEPSI

Bahwa **Tergugat II** (in casu **PT. Bank BNI Syariah**) dengan ini mengajukan **EKSEPSI**, berdasarkan alasan serta dasar hukum sebagai berikut:

A. OBYEK GUGATAN KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

1. Bahwa formulasi gugatan yang diajukan oleh **Penggugat** tidak jelas dan kabur. **Penggugat** mencampuradukan antara gugatan Wanprestasi dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Hal ini terlihat dalam perihal gugatan yang diajukan adalah mengenai Gugatan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) (Pasal 1243 KUHPerdara), akan tetapi setelah dicermati dalam posita angka 28, 29, dan 30, **Penggugat** mendalilkan adanya nilai kerugian yang dialami, yang mana hal tersebut merupakan salah satu unsur pokok dari Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUHPerdara).

2. Lebih lanjut, dalam Petitum gugatan **Penggugat** pada pokok perkara angka 4, 5, dan 6 yang mana **Penggugat** meminta adanya suatu pembatalan perjanjian dan ganti rugi yang mengacu pada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh **Para Tergugat**.
3. Bahwa perbuatan melawan hukum dan wanprestasi merupakan dua hal yang berbeda secara prinsipil baik dari segi sumber hukum, timbulnya hak menuntut maupun tuntutan ganti rugi, sebagaimana pendapat M. Yahya Harahap S.H dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan dalam halaman 454-455.
4. Bahwa dalil gugatan yang demikian tentunya tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan yakni harus jelas dan tegas (*een duidelijke en bepaalde conclusie*) sebagaimana diatur pasal 8 Rv. Dengan tidak terpenuhinya syarat formil suatu gugatan maka gugatan tersebut harus dinyatakan **GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA** (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) sebagaimana dikuatkan dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1343 K/Sip/1975** tanggal 15 Mei 1979 yang menyatakan "*Karena gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena tidak memenuhi persyaratan formil*".
5. Bahwa berdasarkan argumentasi yuridis tersebut di atas, jelas Gugatan **Penggugat** kepada **Tergugat II** (in casu **PT. Bank BNI Syariah**) kabur (*Obscuur Libel*) dan terbukti tidak sesuai dengan Hukum Acara Perdata, maka dengan demikian sesuai ketentuan Pasal 5 ayat 2 Undang- Undang No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman yakni mengenai Asas Peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan, maka eksepsi Tergugat V beralasan untuk diterima, oleh karenanya **GUGATAN Penggugat HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA** (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

B. Penggugat TIDAK MEMPUNYAI HAK UNTUK MENGGUGAT (DISKUALIFIKASI IN PERSON)

1. Bahwa pokok sengketa masalah yang terjadi dalam perkara ini adalah antara **Penggugat** dengan **Tergugat I** terkait masalah jual beli pemesanan Rumah Orchid Reality Blok J No. 6 Cordova Residence, yang pada faktanya rumah tersebut hingga saat ini belum dilakukan serah terima.
2. Bahwa antara **Penggugat** dengan **Tergugat II** hanya mempunyai hubungan hukum terkait pemberian pembiayaan antara bank dengan nasabah berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 234A/MRB831/80001/VIII/17 tanggal 24 Agustus 2017 dan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 234B/MRB831/80001/VIII/17 tanggal 24 Agustus 2017 yang diperlukan untuk pembelian kavling tanah di Perumahan Cordova Residence Blok J No. 06 Sukamaju Cilodong Depok Jawa Barat beserta pembelian bahan-bahan material untuk pembangunan rumah tersebut, dengan maksimum pembiayaan yang diterima oleh **Penggugat** sebesar 1.029.664.151,- (satu milyar dua puluh sembilan juta enam ratus enam puluh empat ribu seratus lima puluh satu Rupiah).
3. Dengan demikian, antara **Penggugat** dengan **Tergugat II** tidak mempunyai hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima.
4. Bahwa hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, sebagai berikut:
 - a. Putusan Mahkamah Agung RI No. 4 K/Sip/1958, tanggal 13 Desember 1958 menyatakan bahwa: *“Syarat materiil dari pada gugatan untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah **adanya perselisihan hukum antara kedua pihak**”*;
 - b. Putusan Mahkamah Agung RI No. 442 K/Sip/1973, tanggal 8 Oktober 1973 menyatakan bahwa: *“**Gugatan dari***

seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

- c. Putusan Mahkamah Agung RI No. 639 K/Sip/1975, tanggal 28 Mei 1977 menyatakan bahwa : ***“Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”;***

Bahwa dikarenakan antara **Penggugat** dan **Tergugat II** tidak memiliki hubungan hukum, sehingga **Penggugat** tidak mempunyai hak untuk menggugat **Tergugat II** dan cukup patut dan beralasan gugatan yang diajukan oleh **Penggugat** **DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA** (*niet onvankelijke verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa **Tergugat II** (in casu **PT. Bank BNI Syariah**) dengan ini menolak dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan **Penggugat** dalam **GUGATANNYA**, kecuali apa-apa yang telah diakui dan dibenarkan secara tegas oleh **Tergugat II**. Bahwa dalil-dalil **Tergugat II** yang telah digunakan dalam **EKSEPSI** dengan ini **SECARA MUTATIS MUTANDIS BERLAKU** dan **DINYATAKAN KEMBALI DALAM POKOK PERKARA** sebagai satu kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan dalam **POKOK PERKARA** ini:

1. Bahwa **Tergugat II** merupakan Bank Umum Syariah yang salah satu kegiatan usahanya adalah menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan/ investasi dan menyalurkan pembiayaan kepada masyarakat berdasarkan Akad Murabahah, Musyarakah maupun akad lainnya berdasarkan prinsip Syariah.
2. Bahwa **Penggugat** hanya mempunyai hubungan hukum dengan **Tergugat II** berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 234A/MRB831/80001/VIII/17 tanggal 24 Agustus 2017 dan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 234B/MRB831/80001/VIII/17 tanggal 24 Agustus 2017 yang diperlukan untuk pembelian kavling

tanah di Perumahan Cordova Residence Blok J No. 06 Sukamaju Cilodong Depok Jawa Barat beserta pembelian bahan-bahan material untuk pembangunan rumah tersebut, dengan maksimum pembiayaan yang diterima oleh **Penggugat** sebesar 1.029.664.151,- (satu milyar dua puluh sembilan juta enam ratus enam puluh empat ribu seratus lima puluh satu Rupiah).

3. Bahwa sampai dengan saat ini, **Penggugat** masih memiliki sisa kewajiban (outstanding) yang harus dibayarkan kepada **Tergugat II** yaitu sebesar Rp. 869.494.435,- (delapan ratus enam puluh sembilan juta empat ratus sembilan puluh empat ribu empat ratus tiga puluh lima Rupiah), dengan jaminan atas pembiayaan tersebut saat ini yaitu tanah dan bangunan yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 15224 tanggal 25 November 2016 dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 15225 tanggal 28 November 2016, tercatat atas nama Akhmad Zaenuddin (**Penggugat I**) yang telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 02051/2018 tanggal 1 Februari 2018.
4. Bahwa **Penggugat** pada posita gugatan butir 14, 22, 27 dan 28 merupakan **dalil yang tidak tepat dan tidak sesuai dengan fakta hukum sebenarnya.**

Bahwa pada faktanya, serah terima Rumah Blok J No. 6 Cordova Residence, merupakan kewajiban dari **Tergugat I** selaku pihak yang membangun, memasarkan, dan menjual unit-unit rumah di Perumahan Cordova Residence.

Bahwa **Tergugat II** merupakan Bank Umum Syariah yang memberikan pembiayaan kepada **Penggugat** (nasabah) berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 234A/MRB831/80001/VIII/17 tanggal 24 Agustus 2017 dan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 234B/MRB831/80001/VIII/17 tanggal 24 Agustus 2017 yang diperlukan untuk pembelian kavling tanah di Perumahan Cordova Residence Blok J No. 06 Sukamaju Cilodong Depok Jawa Barat beserta pembelian bahan-bahan material untuk pembangunan rumah

tersebut, dengan maksimum pembiayaan yang diterima oleh **Penggugat** sebesar 1.029.664.151,- (satu milyar dua puluh sembilan juta enam ratus enam puluh empat ribu seratus lima puluh satu Rupiah).

Dengan demikian, sangat tidak tepat apabila **Penggugat** mendalilkan dalam gugatannya bahwa **Tergugat II** harus bertanggung jawab atas kerugian yang **Penggugat** alami terkait tidak adanya kejelasan tentang serah terima Rumah Blok J No. 6 Cordova Residence.

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sah-nya perjanjian, yaitu :

- a. Kesepakatan Para pihak dalam perjanjian;
- b. Kecakapan Para pihak dalam perjanjian;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Sebab yang halal.

Bahwa seluruh unsur dalam Pasal 1320 KUHPerdata tersebut telah terpenuhi, dengan demikian Perjanjian yang telah disepakati antara **Penggugat** dengan **Tergugat II** telah dianggap sah dan mengikat secara penuh bagi Para pihak yang membuatnya, dan tidak ada sebab maupun alasan hukum dari **Penggugat** untuk bisa membatalkan perjanjian tersebut.

5. Bahwa **Penggugat** pada posita gugatan butir 31, 32, dan 33 yang pada intinya meminta kepada Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan atas asset-aset milik Para Tergugat merupakan **dalil yang tidak tepat dan keliru**.

Berdasarkan Pasal 2 Jo. Pasal 3 Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 234A/MRB831/80001/VIII/17 tanggal 24 Agustus 2017 Jo. Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 234B/MRB831/80001/VIII/17 tanggal 24 Agustus 2017 yang telah disepakati oleh **Penggugat** dan **Tergugat II**, secara jelas dituliskan bahwa tujuan dari perjanjian ini adalah memberikan pembiayaan kepada **Penggugat** untuk pembelian kavling tanah di Perumahan Cordova Residence Blok J No. 06

Sukamaju Cilodong Depok Jawa Barat beserta pembelian bahan-bahan material untuk pembangunan rumah tersebut, dengan maksimum pembiayaan yang diterima oleh **Penggugat** sebesar 1.029.664.151,- (satu milyar dua puluh sembilan juta enam ratus enam puluh empat ribu seratus lima puluh satu Rupiah).

Pasal 1338 KUHPerdata menegaskan : “**Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku** sebagai **undang-undang bagi mereka yang membuatnya**”

Bahwa berdasarkan pasal 1338 KUHPerdata tersebut, **Penggugat** dan **Tergugat III** wajib mentaati dan melaksanakan isi dari Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: SLS/061/2014/MURABAHAH GRIYA tanggal 29 April 2014 dengan itikad baik.

Bahwa pemberian pembiayaan dari **Tergugat II** kepada **Penggugat** telah dilaksanakan terhitung sejak tanggal ditandatanganinya akad pembiayaan tersebut oleh kedua belah pihak. Dengan demikian, kewajiban **Tergugat II** kepada **Penggugat** hanya sebatas pemberian pembiayaan untuk pembelian kavling tanah di Perumahan Cordova Residence Blok J No. 06 Sukamaju Cilodong Depok Jawa Barat beserta pembelian bahan-bahan material untuk pembangunan rumah tersebut. Dengan demikian, sangat tidak tepat dan keliru **Penggugat** mendalilkan dalam gugatannya bahwa **Tergugat II** melakukan wanprestasi dan meminta kepada Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan atas asset-asset milik **Tergugat II**.

6. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas dan tegas bahwasanya Gugatan dari Penggugat kepada **Tergugat II** yang menyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, sama sekali tidak berdasar hukum dan tidak sesuai dengan fakta dan bukti yang sebenarnya. Maka sudah sepantasnya jika Majelis Hakim yang terhormat berkenan menolak seluruhnya atau setidaknya menyatakan **gugatan a quo tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklraad)**.

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta hukum yang **Tergugat II** kemukakan di atas, mohon kiranya **Majelis Hakim** yang memeriksa dan mengadili

perkara *a quo* agar menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi **Tergugat II** untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan **Penggugat** seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan **GUGATAN Penggugat** tidak dapat diterima (*Niet onvenkelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan **Penggugat** seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan bahwa Gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima (*Niet onvenkelijke Verklaard*);
2. Menyatakan **Penggugat** adalah **Penggugat** yang tidak benar dan beritikad buruk;
3. Menyatakan **Tergugat II** adalah sebagai pihak yang beritikad baik dan patut dilindungi hukum;
4. Menyatakan **Tergugat II TIDAK TERBUKTI MELAKUKAN WANPRESTASI** sebagaimana didalilkan oleh **Penggugat**;
5. Menghukum **Penggugat** untuk tunduk dan patuh atas putusan dalam perkara ini;
6. Menghukum **Penggugat** untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon dijatuhkan putusan dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa, atas jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah memberikan replik secara tertulis kepada Tergugat I yang selengkapnya sebagai berikut;

1. Bahwa Para Penggugat menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Tergugat I di dalam Surat Eksepsi dan Jawaban yang disampaikan dalam perkara *a quo*, kecuali terhadap dalil-dalil yang secara tegas dan langsung kebenarannya diakui oleh Para Penggugat di depan persidangan selama pemeriksaan perkara *a quo* berlangsung.

2. Bahwa Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*, agar seluruh dalil yang telah Para Penggugat sampaikan pada gugatan perkara *a quo* menjadi satu kesatuan bagian yang tidak terpisahkan dari Replik ini, baik pada bagian eksepsi maupun pokok perkara.

GUGATAN TIDAK KURANG PIHAK

3. Bahwa Para Penggugat menolak secara tegas seluruh dalil Tergugat I yang intinya menyatakan gugatan perkara *a quo* merupakan gugatan yang kurang pihak karena tidak menyertakan Mujahid selaku mantan Direktur Utama dan/atau penanggungjawab Tergugat I. Sehubungan dalil tersebut, Para Penggugat nyatakan bahwa dalil Tergugat I merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak benar berdasar hukum.
4. Bahwa perlu Para Penggugat tegaskan, gugatan perkara *a quo* diajukan oleh Penggugat adalah terkait pembuatan dan pelaksanaan PERJANJIAN JUAL BELI sebidang tanah seluas 78 M2 (tujuh puluh delapan meter persegi) dan bangunan seluas 36 M2 (tiga puluh enam meter persegi) yang terletak di Blok J No. 6 Perumahan Cordova Residence, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, Depok, Jawa Barat.
5. Bahwa pihak yang terkait dalam perjanjian tersebut adalah Para Penggugat selaku pembeli, Tergugat I selaku penjual, dan Tergugat II selaku perusahaan pembiayaan. Para Penggugat tidak pernah memiliki hubungan hukum dalam bentuk apapun dengan Mujahid dalam kapasitasnya selaku pribadi. Adapun keterlibatan Mujahid dalam proses tersebut adalah dalam kapasitas sebagai Direktur Utama Tergugat I.
6. Bahwa dalam kapasitas selaku Direktur Utama, Mujahid bertindak untuk dan atas nama Tergugat I sehingga perbuatan yang dilakukannya adalah perbuatan Tergugat I selaku Perseroan Terbatas dan bukan Mujahid selaku pribadi. Hal ini merujuk pada Pasal 98 ayat (1) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas yang

menyatakan bahwa, “Direksi mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan.”

7. Bahwa **gugatan perkara ini diajukan sehubungan tindakan ingkar janji Tergugat I dan hak Para Penggugat menuntut PEMBATALAN PERJANJIAN dengan penggantian biaya, kerugian, dan bunga.** Hal ini merujuk Pasal 1267 KUH Perdata Jo. Pasal 6 ayat (2) huruf b Perjanjian Pemesanan Rumah tanggal 7 Maret 2017 yang menyatakan: Pasal 1267 KUH Perdata,
“Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian, dan bunga.”
Pasal 6 huruf b Perjanjian Pemesanan rumah,
Penandatanganan BASTR dilakukan selambat-lambatnya 12 (dua belas) bulan: Terhitung Pembeli melakukan akad kredit dengan bank atau lembaga non perbankan sebagaimana pasal 3 ayat (1) huruf c.”
8. Bahwa dapat Penggugat sampaikan pula bahwa dalam hukum acara perdata di Indonesia, dalam mengajukan suatu gugatan hukum, seseorang diberikan hak untuk menentukan pihak-pihak yang dituntutnya. Hal ini merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam Putusan MA-RI No. 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 yang berbunyi:
“Pengadilan Tinggi tidak berwenang untuk karena jabatan (ex officio) menempatkan seseorang yang tidak digugat (pihak ketiga) sebagai Tergugat, karena hal tersebut adalah bertentangan dengan asas Acara Perdata bahwa hanya Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan: siapa-siapa yang akan digugatnya.”
9. Bahwa dengan merujuk pada seluruh uraian sebagaimana tersebut di atas, maka gugatan perkara *a quo* telah diajukan terhadap pihak yang tepat dan tidak kurang pihak. Untuk itu, seluruh dalil eksepsi Tergugat I

terkait hal tersebut sudah sepatutnya **ditolak** oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

GUGATAN TELAH DIAJUKAN KEPADA PIHAK YANG TEPAT

10. Bahwa Para Penggugat menolak secara tegas seluruh dalil Tergugat I yang pada intinya menyatakan bahwa gugatan perkara termasuk kualifikasi gugatan salah pihak. Dalil yang disampaikan Tergugat I tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar.
11. Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan pembuatan dan pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Rumah blok J No. 6 Perumahan Cordova Residence, Kel. Sukamaju, Kec. Cilodong, Depok, Jawa Barat. Pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut adalah Para Penggugat selaku pembeli, Tergugat I selaku penjual, dan Tergugat II selaku perusahaan pembiayaan. Gugatan perkara ini diajukan sehubungan tindakan ingkar janji Tergugat I dan hak Para Penggugat menuntut PEMBATALAN PERJANJIAN dengan penggantian biaya, kerugian, dan bunga merujuk Pasal 1267 KUH Perdata Jo. Pasal 6 ayat (2) huruf b Perjanjian Pemesanan Rumah Tanggal 7 Maret 2017.
12. Bahwa menurut hukum perdata pun, pihak yang berhak untuk mendudukan dirinya sebagai pihak Penggugat atau Tergugat dalam perkara yang timbul dari perjanjian terbatas pada diri Para pihak yang terlibat dalam perjanjian. Hal mana sesuai prinsip *contract party* yang terkandung pada norma Pasal 1340 KUH Perdata Jo. Yurisprudensi MA dalam Putusan Nomor 1270 K/Pdt/1991 tanggal 30 Nopember 1993 yang menyatakan:

Pasal 1340 KUHPerdato,

“Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga; persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam pasal 1317.”

Yurisprudensi MA Putusan Nomor 1270 K/Pdt/1991 tanggal 30 Nopember 1993,

“Suatu perjanjian kerjasama sesuai dengan ketentuan Pasal 1340 KUHPerdara, hanya mengikat kepada mereka. Oleh karena itu gugatan yang menarik Tergugat I dan Tergugat II yang tidak ikut menandatangani perjanjian adalah keliru, dan harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

13. Bahwa berdasarkan pada seluruh uraian sebagaimana tersebut, maka telah jelas dan terbukti gugatan perkara *a quo* telah diajukan kepada pihak-pihak yang tepat dan lengkap. Untuk itu, seluruh dalil Tergugat I pada bagian eksepsi sudah sepatutnya ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Agama Depok yang mengadili perkara *a quo*.

DALAM POKOK PERKARA

14. Bahwa sehubungan dengan permasalahan internal yang terjadi di perusahaan Tergugat I. Para Penggugat tidak memiliki kepentingan dalam bentuk apapun. Kepentingan Penggugat dan Tergugat I hanya terbatas pada Perjanjian Jual Beli Rumah Blok J No. 6 Perumahan Cordova Residence. Dimana dalam perjanjian tersebut telah ditentukan hak dan kewajiban Penggugat selaku Pembeli dan Tergugat I selaku penjual.
15. Bahwa sehubungan perjanjian-perjanjian yang telah dibuat antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan/atau Tergugat II. Para Penggugat senantiasa beritikad baik dan melaksanakan seluruh kewajiban sebagaimana diperjanjikan, termasuk namun tidak terbatas pada melakukan pembayaran angsuran sebesar Rp 5.720.356 sejak bulan Agustus 2017 sampai saat ini.
16. Bahwa meskipun Para Penggugat telah melaksanakan seluruh kewajibannya, namun Para Penggugat tidak dapat menempati dan/atau memanfaatkan Rumah Blok J No. 6 Cordova Residence yang Para Penggugat beli. Hal ini karena rumah tersebut tidak pernah dilakukan serah terima dari Tergugat I ataupun Tergugat II.
17. Bahwa sehubungan tindakan ingkar janji yang dilakukan Tergugat I, maka **Para Penggugat berhak menuntut PEMBATALAN**

PERJANJIAN dengan penggantian biaya, kerugian, dan bunga. Hal ini merujuk pada Pasal 1267 KUH Perdata yang menyatakan bahwa, ***“Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian, dan bunga.”***

18. Bahwa berdasarkan pada seluruh uraian tersebut di atas, maka telah jelas dan terbukti bahwa telah terjadi tindakan ingkar janji dalam proses jual beli Rumah Cordova Residence Blok J No. 6 oleh Tergugat I, dimana hal tersebut memberikan hak kepada Para Penggugat untuk membatalkan Perjanjian Jual Beli. Untuk itu, sudah sepatutnya dan selayaknya Yang Mulia Majelis Hakim mengabulkan seluruh gugatan Para Penggugat.

PERMOHONAN PUTUSAN PROVISI

19. Bahwa karena Para Tergugat telah terbukti tidak memiliki itikad baik dalam melaksanakan jual beli Rumah Blok J No. 6 Cordova Residence, dengan berdasarkan pada ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR maka beralasan kiranya apabila putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meski ada upaya verzet, banding, kasasi maupun peninjauan kembali.
20. Bahwa Para Penggugat mendasarkan gugatan perkara a quo pada bukti-bukti surat autentik yang kebenaran dan keberadaannya sudah sepatutnya diakui dan/atau diketahui oleh Para Tergugat dan/atau Para Turut Tergugat. Untuk itu, dengan mendasarkan pada hukum yang berlaku dan nilai-nilai keadilan, terhadap perkara ini Para Penggugat mengajukan permohonan kepada pengadilan untuk menjatuhkan putusan provisi demi menghindari kerugian yang lebih besar bagi Para Penggugat.

PETITUM

Berdasar fakta-fakta di atas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim berkenan memeriksa dan selanjutnya memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI

1. Menanggihkan atau menghentikan kewajiban pembayaran angsuran pembiayaan sebesar Rp5.720.356 (lima juta tujuh ratus dua puluh ribu tiga ratus lima puluh enam rupiah) per bulan dari Para Penggugat kepada Tergugat II sampai putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*).
2. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk tidak melakukan penghitungan bunga, denda, dan/atau biaya lainnya selama masa penangguhan kewajiban pembayaran angsuran pembiayaan sebesar Rp5.720.356 (lima juta tujuh ratus dua puluh ribu tiga ratus lima puluh enam rupiah) per bulan dari Para Penggugat kepada Tergugat II sampai putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*).
3. Memerintahkan kepada Tergugat II dan Turut Tergugat II untuk tidak melakukan tindakan hukum apapun, termasuk namun tidak terbatas pada tindakan eksekusi lelang dan/atau tindakan-tindakan yang ditujukan untuk mengalihkan hak atas tanah dan/atau tindakan lain yang merugikan Para Penggugat, terhadap sebidang tanah seluas 78 M² (tujuh puluh delapan meter persegi) dan bangunan seluas 36 M² (tiga puluh enam meter persegi) yang terletak di Blok J No. 6 Perumahan Cordova Residence, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, Depok, Jawa Barat, dengan batas-batas berikut:

Sebelah Barat : Rumah Blok J No. 5

Sebelah Timur : Rumah Blok J No. 7

Sebelah Utara : Jalan

Sebelah Selatan : Rumah Blok I No. 6 (bangunan rumah belum sempurna)

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.

2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Surat Pemesanan Rumah-Perjanjian Pemesanan Rumah Orchid Reality tanggal 07 Maret 2017.
3. Menyatakan **BATAL** dengan segala akibat hukumnya kesepakatan dan perjanjian yang dibuat oleh Para Penggugat dan Tergugat I sebagaimana dimuat dalam Surat Pemesanan Rumah – Perjanjian Pemesanan Rumah tanggal 07 Maret 2017.
4. Menyatakan **BATAL** dengan segala akibat hukumnya seluruh perjanjian dan/atau surat dan/atau dokumen yang dibuat dan ditandatangani sebagai tindak lanjut pelaksanaan Surat Pemesanan Rumah – Perjanjian Pemesanan Rumah tanggal 07 Maret 2017, yakni sebagaimana berikut:
 - a. Surat DPK/08/501/R perihal Surat Keputusan Pembiayaan tanggal 2 Juni 2017
 - b. Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 234A/MRB831/80001/VIII/17 tanggal 24 Agustus 2017
 - c. Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 234B/MRB831/80001/VIII/17 tanggal 24 Agustus 2017
 - d. Perjanjian Kuasa Jual Nomor 234/MRB831/80001/VIII/17/Kuasa Jual tanggal 24 Agustus 2017
 - e. Surat Kuasa (Wakalah) Nomor DPK/08/501/WAKALAH tanggal 2 Juni 2017
 - f. Surat Pernyataan atas nama Akhmad Zaenuddin tanggal 24 Agustus 2017
 - g. Akta Jual Beli Nomor 204/2017 tanggal 24 Agustus 2017 yang dibuat di hadapan Erning Tri Irjayanti, S.H., M.Kn.
 - h. Akta Jual Beli Nomor 205/2017 tanggal 24 Agustus 2017 yang dibuat di hadapan Erning Tri Irjayanti, S.H., M.Kn.
5. Menyatakan **BATAL** seluruh perjanjian yang dibuat dan ditandatangani sehubungan dengan jual beli Rumah Blok J No. 6 Perumahan Cordova Residence, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, Depok, Jawa Barat.

6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang Para Penggugat bayarkan dan ganti rugi sehubungan dengan pembelian Rumah Blok J No. 6 Perumahan Cordova Residence, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, Depok, Jawa Barat dengan total sebesar Rp284.704.000 (dua ratus delapan puluh empat juta tujuh ratus empat ribu rupiah).
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar bunga kepada Penggugat sebesar 6% (enam persen) per tahun dari Rp284.704.000 (dua ratus delapan puluh empat juta tujuh ratus empat ribu rupiah), yang dihitung sejak gugatan ini diajukan hingga Tergugat membayar seluruh kewajibannya kepada Penggugat.
8. Menyatakan Para Penggugat tidak memiliki utang dan/atau kewajiban pembayaran sejumlah uang dalam bentuk apapun kepada Tergugat II sehubungan dengan pembelian Rumah Blok J No. 6 Perumahan Cordova Residence, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, Depok, Jawa Barat.
9. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk melaporkan kepada Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia bahwa Para Penggugat tidak lagi menjadi debitur Tergugat II/ tidak memiliki utang dan/atau tidak memiliki kewajiban pembayaran sejumlah uang dalam bentuk apapun sehubungan dengan pembelian Rumah Blok J No. 6 Perumahan Cordova Residence, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, Depok, Jawa Barat.
10. Mempertahankan putusan provisi dalam perkara ini.
11. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini.
12. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap aset-aset Para Tergugat.
13. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*), meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, maupun perlawanan (*verzet*).

14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara menurut ketentuan hukum;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Bahwa, atas jawaban Tergugat tersebut, Para Penggugat telah memberikan replik secara tertulis kepada Tergugat II yang selengkapnya sebagai berikut;

UMUM

1. Bahwa Para Penggugat menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil-dalil Tergugat I dan Tergugat II yang disampaikan dalam perkara *a quo*, kecuali terhadap dalil-dalil yang secara tegas dan langsung kebenarannya diakui oleh Para Penggugat di depan persidangan selama pemeriksaan perkara *a quo* berlangsung di Pengadilan Agama Depok.
2. Bahwa Para Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*, agar seluruh dalil yang telah Para Penggugat sampaikan pada gugatan perkara *a quo* menjadi satu kesatuan bagian yang tidak terpisahkan dari Replik ini, baik pada bagian eksepsi maupun pokok perkara.

GUGATAN DISUSUN SECARA JELAS DAN TIDAK KABUR

3. Bahwa Para Penggugat menolak seluruh dalil Tergugat II yang pada intinya menyatakan gugatan perkara *a quo* dikategorikan sebagai gugatan yang kabur (*obscure libel*) karena mencampuradukkan antara gugatan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum. Hal ini karena Tergugat I menilai bahwa dalam gugatan *a quo* mencantumkan adanya "kerugian" yang dialami Para Penggugat, dimana hal tersebut seharusnya merupakan unsur dari perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Dalil tersebut terdapat pada dalil bagian A angka 1 s.d. 5 hlm. 2-3 Surat Replik Tergugat II.

4. Bahwa dalil yang disampaikan Tergugat II pada bagian tersebut merupakan dalil yang mengada-ada, tidak berdasar hukum dan menyesatkan. Dalam menyusun jawabannya, Tergugat II tidak memahami dengan benar tentang konsepsi suatu gugatan diajukan ke pengadilan, dimana unsur utamanya adalah adanya suatu kerugian yang dialami oleh si Penggugat, terlepas bahwa gugatan tersebut diajukan dalam bentuk wanprestasi atau perbuatan melawan hukum.
5. Bahwa gugatan yang diajukan oleh berdasarkan pada adanya tindakan ingkar janji, pun tuntutan nya didasarkan pada adanya kerugian oleh pihak yang menggugat. Penekanan tentang hal ini dapat dilihat pada ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata yang pada intinya menyatakan bahwa terhadap tindakan ingkar janji si debitur, maka kreditur di dalam gugatannya dapat menuntut penggantian biaya, rugi dan bunga. Selengkap nya ketentuan tersebut menyatakan sebagai berikut:

Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.

6. Bahwa untuk Tergugat II cermati kembali, gugatan yang Para Penggugat ajukan dalam perkara a quo adalah murni gugatan yang diajukan berdasarkan pada adanya tindakan ingkar janji dalam pelaksanaan pembangunan Rumah Cordova Residence Blok J No. 6 yang Para Penggugat beli dan lingkungan perumahannya, sebagaimana hal tersebut dijanjikan dalam proses penawan dan penjualan Perumahan Cordova Residence.
7. Bahwa Tergugat I telah melakukan tindakan ingkar janji berdasarkan ketentuan yang terdapat pada Perjanjian Pemesanan Rumah. Merujuk pada ketentuan sebagaimana tercantum pada Pasal 6 ayat (2) huruf b Perjanjian Pemesanan Rumah dan Berita Acara Penandatangan Akad tanggal 24 Agustus 2017, Tergugat I berkewajiban menyerahkan

Rumah Blok J No. 6 Cordova Residence paling lambat 24 Agustus 2018. Namun hingga saat ini serah terima rumah tidak pernah dilakukan oleh Tergugat I.

8. Bahwa berdasarkan pada seluruh uraian tersebut di atas, telah jelas dan terang bahwa seluruh dalil Tergugat II yang pada intinya menyatakan gugatan perkara a quo termasuk kualifikasi gugatan yang tidak jelas adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar. Untuk itu, sudah sepatutnya dan selayaknya seluruh dalil Tergugat II pada bagian tersebut dikesampingkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim.

Tergugat MEMILIKI HAK HUKUM UNTUK MENGGUGAT

9. Bahwa Para Penggugat menolak secara tegas seluruh dalil yang disampaikan oleh Tergugat II yang pada intinya menyatakan bahwa Para Penggugat tidak memiliki hak untuk menggugat. Tergugat II menilai bahwa Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum dengan objek perkara a quo, maka Tergugat II menilai Para Penggugat tidak memiliki hak untuk menggugat. Hal tersebut terdapat pada dalil bagian B angka 1 s.d. 4 hlm. 3-s surat jawaban.
10. Bahwa dapat Para Penggugat sampaikan bahwa seluruh dalil yang disampaikan Tergugat II adalah tidak berdasar dan keliru. Hal ini karena dalil Tergugat II yang tidak memiliki hubungan hukum dengan objek gugatan adalah dalil yang mengada-ada. Faktanya, objek sengketa perkara a quo saat ini dibebankan dengan hak tanggungan dalam proses pembelian Rumah Cordova Blok J No. 6 kepada Tergugat II.
11. Bahwa terlebih pula, sampai saat ini Para Penggugat tetap membayar angsuran pembelian rumah objek sengketa kepada Tergugat II. Fakta ini semakin mempertegas bahwa Tergugat II memiliki hubungan hukum dengan objek sengketa perkara a quo.
12. Bahwa Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata dalam buku *Hukum Acara Perdata: Dalam Teori dan Praktek* hlm. 3 menyatakan bahwa yang dapat bertindak sebagai Penggugat adalah seorang yang “merasa” haknya dilanggar dan menarik orang yang “dirasa” melanggar

haknya itu sebagai Tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim. Dalam hukum acara perdata, inisiatif, yaitu ada atau tidak adanya suatu perkara, harus diambil oleh orang yang merasa, bahwa haknya atau hak mereka dilanggar.

13. Bahwa terkait siapa saja yang berhak mengajukan suatu gugatan hukum, M. Yahya Harahap dalam bukunya berjudul *Hukum Acara Perdata* hlm. 111 s.d. 136), mengatakan bahwa yang bertindak sebagai Penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum.
14. Bahwa berdasarkan pada seluruh uraian di atas, maka telah jelas dan dapat disimpulkan bahwa dalil Tergugat II yang pada intinya menyatakan Para Penggugat tidak memiliki hak untuk menggugat adalah dalil yang tidak berdasar hukum dan mengada-ada. Untuk itu, seluruh dalil Tergugat II sehubungan dengan hal tersebut sudah sepatutnya dikesampingkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA

GUGATAN A QUO DIDASARKAN PADA HAK Para Penggugat UNTUK MENUNTUT DAN MENGAJUKAN PEMBATALAN PERJANJIAN KARENA TINDAKAN INGKAR JANJI SERAH TERIMA RUMAH BLOK J NOMOR 6 CORDOVA RESIDENCE

15. Bahwa untuk Para Penggugat tegaskan kembali bahwa gugatan perkara a quo diajukan berdasarkan ketentuan hukum tentang tindakan ingkar janji yang diatur dalam KUH Perdata. Dalam hukum perdata Indonesia, akibat terjadinya tindakan ingkar janji (wanprestasi) salah satu pihak yang terikat dalam perjanjian diantaranya adalah timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pembatalan perjanjian dengan penggantian biaya, kerugian, dan bunga. Hal ini sebagaimana dapat dilihat pada ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata yang menyatakan sebagaimana berikut:

“Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian, dan bunga.”

16. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan, Tergugat I telah nyata dan terbukti melakukan tindakan ingkar janji/wanprestasi terhadap kewajiban Pasal 6 ayat (2) huruf b Perjanjian Pemesanan Rumah. Hal ini karena sampai saat ini Tergugat I tidak pernah melakukan penandatanganan BASTR yang seharusnya dilakukan paling lambat pada tanggal 24 Agustus 2018.
17. Bahwa selain itu pula, Tergugat I telah menelantarkan proses pembangunan Rumah Blok J No. 6 Cordova Residence dan/atau infrastruktur/fasilitas perumahan, dimana hal ini menyebabkan ketidakpastian dan ketidakjelasan bagi Para Penggugat dan/atau Para pembeli rumah di Cordova Residence lainnya. Hal ini pun berakibat pada tidak jelasnya masa depan lingkungan perumahan beserta sistem lingkungannya dan menyebabkan ketidakjelasan bagi Para Penggugat.
18. Bahwa merujuk pada Pasal 1267 dan tindakan wanprestasi Tergugat I, sudah selayaknya dan sepatutnya Perjanjian Pemesanan Rumah Blok J No. 6 Cordova Residence yang dibuat dan ditandatangani Para Penggugat dan Tergugat I dinyatakan **BATAL DENGAN SEGALA AKIBAT HUKUMNYA.**
19. Bahwa untuk itu pula, **sebagai akibat BATALNYA Perjanjian Pemesanan Rumah, maka BATAL pula seluruh perjanjian dan/atau surat dan/atau dokumen yang dibuat dan ditandatangani terkait proses jual beli Rumah Blok J No. 6 Cordova Residence,** diantaranya adalah sebagaimana berikut:
 - a. Surat DPK/08/501/R perihal Surat Keputusan Pembiayaan tanggal 2 Juni 2017
 - b. Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 234A/MRB831/80001/VIII/17 tanggal 24 Agustus 2017

- c. Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 234B/MRB831/80001/VIII/17 tanggal 24 Agustus 2017
- d. Perjanjian Kuasa Jual Nomor 234/MRB831/80001/VIII/17/Kuasa Jual tanggal 24 Agustus 2017
- e. Surat Kuasa (Wakalah) Nomor DPK/08/501/WAKALAH tanggal 2 Juni 2017
- f. Surat Pernyataan atas nama Akhmad Zaenuddin tanggal 24 Agustus 2017
- g. Akta Jual Beli Nomor 204/2017 tanggal 24 Agustus 2017 yang dibuat di hadapan Erning Tri Irjayanti, S.H., M.Kn.
- h. Akta Jual Beli Nomor 205/2017 tanggal 24 Agustus 2017 yang dibuat di hadapan Erning Tri Irjayanti, S.H., M.Kn.

TERDAPAT KETIDAKSEIMBANGAN POSISI HUKUM DAN/ATAU PENYALAHGUNAAN KEADAAN (*MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN*) DALAM PEMBUATAN DAN PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH CORDOVA RESIDENCE

- 20. Bahwa untuk Para Penggugat sampaikan pula bahwa kedudukan Tergugat II dengan Para Penggugat dalam transaksi pembiayaan pembelian Rumah Cordova Residence terdapat ketidakseimbangan posisi. Di satu sisi, Tergugat II adalah pihak yang memiliki kekuatan ekonomi di atas Para Penggugat. Di sisi lain, Para Penggugat adalah pihak yang berada di bawah Tergugat II. Dengan kata lain, Tergugat II berada pada posisi yang lebih superior sementara Para Penggugat berada pada posisi yang inferior.
- 21. Bahwa apabila Tergugat II mengutip keabsahan perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, untuk Para Penggugat ingatkan bahwa dalam teori hukum perdata terdapat pembatasan asas kebebasan berkontrak. Hakim berwenang untuk memasuki/meneliti isi suatu kontrak apabila dinilai atau diperlukan karena isi dan pelaksanaan suatu kontrak bertentangan dengan nilai-nilai dalam masyarakat.

22. Bahwa dengan demikian, asas kebebasan berkontrak yang terdapat dalam Pasal 1338 KUHPerdara tidak lagi bersifat absolut, hal ini berarti pula bahwa dalam keadaan tertentu hakim berwenang melalui tafsiran hukum untuk meneliti dan menilai serta menyatakan bahwa kedudukan Para pihak dalam suatu perjanjian berada dalam keadaan yang tidak seimbang sedemikian rupa, sehingga salah satu pihak dianggap tidak bebas untuk menyatakan kehendaknya.
23. Bahwa hakim sebagai pembentuk hukum (*judge made law*) yang mengacu pada perkembangan hukum, berhak untuk menambah, mengurangi atau meniadakan sama sekali syarat-syarat yang ditentukan dalam kontrak. Kewenangan ini diberikan kepada hakim di Indonesia oleh *Woekerordonnatie* 1938 sebagaimana dituangkan dalam ketentuan Undang-Undang tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman.
24. Bahwa Penyalahgunaan keadaan dikategorikan sebagai kehendak yang cacat, karena lebih sesuai dengan hakekat penyalahgunaan keadaan itu sendiri. Ia tidak berhubungan dengan syarat-syarat objektif perjanjian, melainkan mempengaruhi syarat-syarat subjektifnya. Salah satu keadaan yang dapat disalahgunakan adalah adanya kekuasaan ekonomi pada salah satu pihak, yang mengganggu keseimbangan antara kedua belah pihak sehingga tidak ada kehendak yang bebas untuk memberikan persetujuan yang merupakan salah satu syarat bagi sahnya suatu persetujuan.
25. Bahwa berdasarkan pada seluruh di atas, maka apabila Yang Mulia Majelis Hakim menilai dalam pembuatan dan pelaksanaan perjanjian pembelian Rumah Cordova Residence Blok J No. 6 terdapat penyalahgunaan keadaan dari pihak Tergugat I dan/atau Tergugat II, sudah sepatutnya pula dalil dan tuntutan Para Penggugat agar perjanjian jual beli objek sengketa dibatalkan adalah berdasar hukum dan patut untuk dikabulkan.

PERMOHONAN PUTUSAN PROVISI

26. Bahwa Para Penggugat mendasarkan gugatan perkara *a quo* pada bukti-bukti surat autentik yang kebenaran dan keberadaannya sudah sepatutnya diakui dan/atau diketahui oleh Para Tergugat dan/atau Para Turut Tergugat. Untuk itu, dengan mendasarkan pada hukum yang berlaku dan nilai-nilai keadilan, terhadap perkara ini Para Penggugat mengajukan permohonan kepada pengadilan untuk menjatuhkan putusan provisi demi menghindari kerugian yang lebih besar bagi Para Penggugat.

PETITUM

Berdasar fakta-fakta di atas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Depok yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memeriksa dan selanjutnya memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI

1. Menangguhkan atau menghentikan kewajiban pembayaran angsuran pembiayaan sebesar Rp5.720.356 (lima juta tujuh ratus dua puluh ribu tiga ratus lima puluh enam rupiah) per bulan dari Para Penggugat kepada Tergugat II sampai putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*).
2. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk tidak melakukan penghitungan bunga, denda, dan/atau biaya lainnya selama masa penangguhan kewajiban pembayaran angsuran pembiayaan sebesar Rp5.720.356 (lima juta tujuh ratus dua puluh ribu tiga ratus lima puluh enam rupiah) per bulan dari Para Penggugat kepada Tergugat II sampai putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*).
3. Memerintahkan kepada Tergugat II dan Turut Tergugat II untuk tidak melakukan tindakan hukum apapun, termasuk namun tidak terbatas pada tindakan eksekusi lelang dan/atau tindakan-tindakan yang ditujukan untuk mengalihkan hak atas tanah dan/atau tindakan lain yang merugikan Para Penggugat, terhadap sebidang tanah seluas 78

M² (tujuh puluh delapan meter persegi) dan bangunan seluas 36 M² (tiga puluh enam meter persegi) yang terletak di Blok J No. 6 Perumahan Cordova Residence, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, Depok, Jawa Barat, dengan batas-batas berikut:

Sebelah Barat : Rumah Blok J No. 5
Sebelah Timur : Rumah Blok J No. 7
Sebelah Utara : Jalan
Sebelah Selatan : Rumah Blok I No. 6 (bangunan rumah belum sempurna)

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Surat Pemesanan Rumah-Perjanjian Pemesanan Rumah Orchid Reality tanggal 07 Maret 2017.
3. Menyatakan **BATAL** dengan segala akibat hukumnya kesepakatan dan perjanjian yang dibuat oleh Para Penggugat dan Tergugat I sebagaimana dimuat dalam Surat Pemesanan Rumah – Perjanjian Pemesanan Rumah tanggal 07 Maret 2017.
4. Menyatakan **BATAL** dengan segala akibat hukumnya seluruh perjanjian dan/atau surat dan/atau dokumen yang dibuat dan ditandatangani sebagai tindak lanjut pelaksanaan Surat Pemesanan Rumah – Perjanjian Pemesanan Rumah tanggal 07 Maret 2017, yakni sebagaimana berikut:
 - a. Surat DPK/08/501/R perihal Surat Keputusan Pembiayaan tanggal 2 Juni 2017
 - b. Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 234A/MRB831/80001/VIII/17 tanggal 24 Agustus 2017
 - c. Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 234B/MRB831/80001/VIII/17 tanggal 24 Agustus 2017
 - d. Perjanjian Kuasa Jual Nomor 234/MRB831/80001/VIII/17/Kuasa Jual tanggal 24 Agustus 2017

- e. Surat Kuasa (Wakalah) Nomor DPK/08/501/WAKALAH tanggal 2 Juni 2017
 - f. Surat Pernyataan atas nama Akhmad Zaenuddin tanggal 24 Agustus 2017
 - g. Akta Jual Beli Nomor 204/2017 tanggal 24 Agustus 2017 yang dibuat di hadapan Erning Tri Irjayanti, S.H., M.Kn.
 - h. Akta Jual Beli Nomor 205/2017 tanggal 24 Agustus 2017 yang dibuat di hadapan Erning Tri Irjayanti, S.H., M.Kn.
5. Menyatakan **BATAL** seluruh perjanjian yang dibuat dan ditandatangani sehubungan dengan jual beli Rumah Blok J No. 6 Perumahan Cordova Residence, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, Depok, Jawa Barat.
 6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang Para Penggugat bayarkan dan ganti rugi sehubungan dengan pembelian Rumah Blok J No. 6 Perumahan Cordova Residence, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, Depok, Jawa Barat dengan total sebesar Rp284.704.000 (dua ratus delapan puluh empat juta tujuh ratus empat ribu rupiah).
 7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar bunga kepada Penggugat sebesar 6% (enam persen) per tahun dari Rp284.704.000 (dua ratus delapan puluh empat juta tujuh ratus empat ribu rupiah), yang dihitung sejak gugatan ini diajukan hingga Tergugat membayar seluruh kewajibannya kepada Penggugat.
 8. Menyatakan Para Penggugat tidak memiliki utang dan/atau kewajiban pembayaran sejumlah uang dalam bentuk apapun kepada Tergugat II sehubungan dengan pembelian Rumah Blok J No. 6 Perumahan Cordova Residence, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, Depok, Jawa Barat.
 9. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk melaporkan kepada Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia bahwa Para Penggugat tidak lagi menjadi debitur Tergugat II/ tidak memiliki utang dan/atau tidak memiliki kewajiban pembayaran sejumlah uang dalam bentuk apapun

sehubungan dengan pembelian Rumah Blok J No. 6 Perumahan Cordova Residence, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, Depok, Jawa Barat.

10. Mempertahankan putusan provisi dalam perkara ini.
11. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini.
12. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap aset-aset Para Tergugat.
13. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*), meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, maupun perlawanan (*verzet*).
14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara menurut ketentuan hukum.

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Bahwa atas replik Para Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan Duplik tertulis yang selengkapya sebagai berikut:

3. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Para Penggugat dalam Gugatan maupun Repliknya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I;
2. Bahwa Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*, agar seluruh dalil yang telah Tergugat I sampaikan pada Jawaban perkara *a quo* menjadi satu kesatuan bagian yang tak terpisahkan dari Duplik ini, baik pada bagian eksepsi maupun pokok perkara.

DALAM EKSEPSI

3. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat dan Turut Tergugat I;
4. Bahwa pada pokoknya Tergugat tetap mempertahankan dalil-dalil eksepsinya;

GUGATAN Penggugat *Error In Persona*

5. Bahwa *Error in Persona* terjadi ketika ada kekeliruan pihak dalam suatu Gugatan, baik itu kurang, lebih ataupun salah pada pihak, baik yang terjadi pada pihak Penggugat maupun Tergugat. Salah satu bentuk *Error in Persona* adalah *diskualifikasi in person* artinya jika ada pihak Penggugat atau Tergugat keliru atau salah dalam kapasitas mengajukan Gugatannya, atau dengan kata lain Penggugat tidak memiliki hak untuk menggugat karena ada SALAH ORANG dalam kapasitas Penggugat maupun Tergugat atau keduanya.
6. Bahwa SECARA DAN DEMI HUKUM Penggugat harus memenuhi kaidah-kaidah formalitas suatu gugatan yang sempurna sebagaimana dipersyaratkan dan diatur dalam Hukum Acara Perdata (HIR/RBG) maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku;
7. Menurut pendapat M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*" yang diterbitkan Sinar Grafika tahun 2004, pada halaman 112-113, menyatakan : "*Bentuk error in persona yang lain disebut plurium litis consortium. Pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat :*
 - *Tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai Penggugat atau ditarik Tergugat;*
 - *Oleh karena itu, gugatan mengandung error in persona dalam bentuk plurium litis consortium, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya*";
8. Bahwa dapat disimpulkan berdasarkan fakta hukum tersebut diatas terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa **Gugatan Para Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) sehingga terjadi *Error in Persona* dan oleh sebab itu Gugatan Para Penggugat haruslah ditolak dengan tegas oleh Majelis Hakim yang terhormat atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang mulia Pemeriksa Perkara *Aquo*.**

DALAM POKOK PERKARA

9. Bahwa apa yang telah Tergugat I kemukakan pada eksepsi di atas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;
10. Bahwa benar Para Penggugat adalah Pembeli Rumah Blok J No. 6 Cordova Residence sebagaimana Perjanjian Pemesanan Rumah Orchird Reality tanggal 07 Maret 2017 dan telah mendapatkan fasilitas pembiayaan pembelian rumah secara kredit dari Tergugat II;
11. Bahwa dengan ditandatanganinya Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana Pengakuan Para Penggugat dalam dalil Gugatannya pada poin 12, maka "**Perjanjian Pemesanan Rumah**" **BATAL** dengan sendirinya dan beralih kepemilikannya dari Tergugat I kepada Para Penggugat, sehingga serah terima kunci tidaklah dibutuhkan mengingat rumah sudah jadi dan siap dihuni oleh Para Penggugat saat ini;
12. Bahwa dalil Para Penggugat pada poin 17, 18 Replik adalah tidak benar dan sangat tidak beralasan hukum, karena Akta Jual Beli sudah ditandatangani antara Para Penggugat dengan Tergugat I sesuai dengan Akta dihadapan Notaris Dan sertifikat atas tanah juga sudah dibalik nama ke nama Penggugat, yang secara hokum kepemilikan atas rumah tersebut sudah beralih kepada Para Penggugat akan tetapi Penggugat meminta Pembatalan Perjanjian;
13. Bahwa dengan demikian, dalil Para Penggugat pada poin 17, 18 Repliknya haruslah ditolak;
14. Bahwa saat ini dalam kepengurusan Manajemen baru saat ini yaitu M. Indra Wargadalem S.H,MBA. Sedang dilaksanakan pemeriksaan keuangan secara terperinci dan detil namun karena banyaknya data yang hilang dan tidak sesuai membuat manajemen baru pun kesulitan dalam memperbaiki, mengurus hingga menjalankan kegiatan usahanya secara normal;

15. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas jelaslah terbukti bahwa Gugatan Para Penggugat harus Ditolak untuk seluruhnya;

Berangkat dari kenyataan tersebut maka sepatutnyalah Pengadilan Agama Depok, MENOLAK Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakannya sebagai tidak dapat diterima (N.O).

Selanjutnya maka Tergugat I mohon agar Majelis Hakim memutuskan Perkara ini dengan dictum sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (N.O.).

DALAM POKOK PERKARA

3. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya; dan
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Atau, apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara yang Terhormat berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa atas replik Para Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan Duplik tertulis yang selengkapnya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat II dengan ini mengajukan EKSEPSI, berdasarkan alasan serta dasar hukum sebagai berikut:

A. OBYEK GUGATAN KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

1. Bahwa Para Penggugat dalam REPLIK nya angka 3, 4, dan 5 pada intinya mendalilkan bahwa ... *adanya suatu unsur kerugian yang dialami oleh si Penggugat, terlepas bahwa gugatan tersebut diajukan dalam bentuk wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum...*” merupakan dalil yang tidak berdasar.

Bahwa perbuatan melawan hukum dan wanprestasi merupakan dua hal yang berbeda secara prinsipil baik dari segi sumber hukum, timbulnya hak menuntut maupun tuntutan ganti rugi, sebagaimana pendapat M. Yahya Harahap S.H dalam bukunya Hukum Acara

Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan dalam halaman 454-455.

2. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya antara posita dan petitum tidak saling mendukung dan tidak bersesuaian. Pada posita Para Penggugat menggugat berdasarkan wanprestasi sedangkan dalam petitum angka 6 dan 7 Para Penggugat memohon pembayaran ganti rugi.
3. Bahwa dalam REPLIK Para Penggugat angka 6 disebutkan bahwa, *"...adanya tindakan ingkar janji dalam pelaksanaan pembangunan Rumah Cordova Residence Blok J No. 6 yang Para Penggugat beli dan lingkungan perumahannya..."* adalah dalil yang mengada-ada. Bahwa Tergugat II hanya menyediakan pembiayaan sebatas pembelian kavling tanah dan bahan-bahan material untuk pembangunan rumah di Perumahan Cordova Residence Blok J No. 06 sesuai Pasal 2 Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 234A/MRB831/80001/VIII/17 tanggal 24 Agustus 2017 *jo.* Pasal 2 Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 234B/MRB831/80001/VIII/17 tanggal 24 Agustus 2017.
4. Bahwa dalil gugatan yang demikian tentunya tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan yakni harus jelas dan tegas (*een duidelijke en bepaalde conclusie*) sebagaimana diatur pasal 8 Rv. Dengan tidak terpenuhinya syarat formil suatu gugatan maka gugatan tersebut harus dinyatakan GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) sebagaimana dikuatkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1343 K/Sip/1975 tanggal 15 Mei 1979 yang menyatakan *"Karena gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena tidak memenuhi persyaratan formil"*.
5. Bahwa berdasarkan argumentasi yuridis tersebut di atas, jelas Gugatan Penggugat kepada Tergugat kabur (*Obscuur Libel*) dan terbukti tidak sesuai dengan Hukum Acara Perdata, maka dengan demikian sesuai ketentuan Pasal 5 ayat 2 Undang- Undang No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman yakni mengenai Asas Peradilan yang

sederhana, cepat dan biaya ringan, maka eksepsi Tergugat II beralasan untuk diterima, oleh karenanya GUGATAN Penggugat HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

B. Penggugat TIDAK MEMPUNYAI HAK UNTUK MENGGUGAT (DISKUALIFIKASI IN PERSON)

1. Bahwa Para Penggugat dalam REPLIK nya angka 10, 11, 12 yang intinya menyatakan bahwa objek gugatan *a quo* saat ini dibebankan hak tanggungan kepada Tergugat II dan Para Penggugat tetap membayar angsuran pembelian objek gugatan *a quo* kepada Tergugat II sehingga semakin mempertegas bawah Tergugat II memiliki hubungan hukum dengan objek gugatan *a quo* adalah dalil yang tidak tepat.
2. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat II tidak mempunyai hubungan hukum dengan pembangunan objek perkara. Hubungan yang terjadi sebatas pemberian pembiayaan sesuai Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 234A/MRB831/80001/VIII/17 tanggal 24 Agustus 2017 dan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 234B/MRB831/80001/VIII/17 tanggal 24 Agustus 2017 yang diperlukan untuk pembelian kavling tanah di Perumahan Cordova Residence Blok J No. 06 Sukamaju Cilodong Depok Jawa Barat beserta pembelian bahan-bahan material untuk pembangunan rumah tersebut, dengan maksimum pembiayaan yang diterima oleh Penggugat sebesar 1.029.664.151,- (*satu miliar dua puluh sembilan juta enam ratus enam puluh empat ribu seratus lima puluh satu Rupiah*).

Bahwa pemberian pembiayaan tersebut telah diberikan seluruhnya kepada Para Penggugat dan pelaksanaan pembangunan rumah yang berasal dari bahan-bahan material sesuai Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 234B/MRB831/80001/VIII/17 tanggal 24 Agustus 2017 menjadi tanggung jawab Tergugat I. Dengan demikian Tergugat II telah melaksanakan kewajibannya terkait pemberian pembiayaan kepada Para Tergugat.

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat II dengan ini menolak dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan Para Penggugat dalam replik Para Penggugat kecuali apa-apa yang telah diakui dan dibenarkan secara tegas oleh Tergugat II. Bahwa dalil-dalil Tergugat II yang telah digunakan dalam EKSEPSI dengan ini secara mutatis mutandis berlaku dan dinyatakan kembali dalam pokok perkara sebagai satu kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini.

1. Bahwa dalam REPLIK Para Penggugat angka 20 dan 24 yang menyatakan bahwa, “... *Para Penggugat dalam transaksi pembiayaan pembelian Rumah Cordova Residence terdapat ketidakseimbangan posisi.... Tergugat II berada pada posisi yang lebih superior sementara Para Penggugat berada pada posisi yang inferior.*” adalah dalil yang keliru dan tidak sesuai fakta hukum.
2. Bahwa dalam “Perjanjian menurut Hukum Indonesia” ditulis oleh Retnowulan Sutantio, Majalah Hukum Varia Peradilan No. 56, tahun 1990, hlm. 134, faktor-faktor yang mengindikasikan adanya penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian adalah:
 - a. adanya klausul yang diperjanjikan nyata-nyata sangat memberatkan dan bertentangan dengan perikemanusiaan;
 - b. terlihat secara nyata bahwa debitur dalam keadaan tertekan;
 - c. debitur tidak terdapat pilihan lain kecuali membuat perjanjian yang memberatkan tersebut;
 - d. nilai hak dan kewajiban Para Pihak yang tidak seimbang.

Bahwa klausul mana dalam Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 234A/MRB831/80001/VIII/17 tanggal 24 Agustus 2017 dan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 234B/MRB831/80001/VIII/17 tanggal 24 Agustus 2017 yang nyata-nyata sangat memberatkan dan bertentangan dengan perikemanusiaan? Bahwa Para Penggugat telah menginsafi sepenuhnya hak dan kewajiban yang lahir dari akad *a quo* dan Para Penggugat tidak bertindak atas kecerobohnya untuk

mengajukan permohonan pembiayaan kepada Tergugat II.

3. Bahwa Para Penggugat juga dengan beritikad baik memenuhi akad tersebut dengan memenuhi angsuran tiap bulan dan Tergugat II memenuhi akad dengan mencairkan pembiayaan sesuai Formulir Permohonan BNI Griya Ib Hasanah tertanggal 10 April 2017.

Bahwa Para Penggugat yang mengajukan Permohonan Pembiayaan dengan tujuan KPR sesuai Formulir Permohonan *a quo* kepada Tergugat II. Dengan demikian, Para Penggugat lah yang ingin bermitra dan melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat II sehingga tidak terdapat penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) sebagaimana Para Penggugat sampaikan pada gugatannya.

4. Bahwa REPLIK Para Penggugat pada angka 21, 22 dan 23 yang intinya menyatakan bahwa asas kebebasan berkontrak yang terdapat dalam Pasal 1338 KUHPerdara tidak lagi bersifat absolut karena keadaan yang tidak seimbang adalah dalil yang tidak sesuai logika hukum.

Bahwa pada Pasal 21 peraturan Mahkamah Agung No. 2 tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menentukan asas-asas suatu akad pada huruf (a) *Ikhtiyari/sukarela* artinya setiap akad dilakukan atas kehendak Para pihak, terhindar dari keterpaksaan karena tekanan salah satu pihak atau pihak lain.

Lebih lanjut antara Para Penggugat dengan Tergugat II telah SEPAKAT untuk mengikatkan diri dalam Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 234A/MRB831/80001/VIII/17 tanggal 24 Agustus 2017 dan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 234B/MRB831/80001/VIII/17 tanggal 24 Agustus 2017. Dengan telah disepakatinya akad pembiayaan tersebut, maka Para Penggugat dan Tergugat II telah mengetahui dan menyetujui terhadap isi dari tiap pasal dalam akad tersebut YANG DIBUKTIKAN dengan adanya Paraf Para Penggugat di tiap halaman dan adanya tanda tangan Para Penggugat di akhir halaman dari akad tersebut.

5. Bahwa dalam REPLIK Para Penggugat angka 25 yang menyatakan agar perjanjian jual beli objek sengketa dibatalkan adalah dalil yang tidak dapat

dipertimbangkan. Bahwa Pasal 1381 KUHPerdata, unsur-unsur yang dapat mengakibatkan perikatan/perjanjian hapus, yaitu:

1. Karena pembayaran;
2. Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
3. Karena pembaruan utang;
4. Karena perjumpaan utang atau kompensasi;
5. Karena pencampuran utang;
6. Karena pembebasan utang;
7. Karena musnahnya barang yang terutang;
8. Karena kebatalan atau pembatalan;
9. Karena berlakunya suatu syarat pembatalan

Suatu perjanjian dikatakan dapat dibatalkan apabila tidak memenuhi syarat subjektif perjanjian yakni sepakat dari Para Pihak dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Suatu perjanjian dikatakan batal demi hukum apabila tidak memenuhi syarat objektif yaitu suatu hal tertentu dan sebab yang halal. Pada faktanya syarat subjektif dan objektif tersebut telah terpenuhi dan tidak cacat hukum. Dalil gugatan tersebut tidak tepat apabila Para Penggugat meminta Akad *a quo* dibatalkan atau dihapuskan karena tidak memenuhi unsur-unsur yang dapat mengakibatkan hapusnya perikatan/perjanjian.

6. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas dan tegas bahwasanya Gugatan dari Para Penggugat kepada Tergugat II yang menyatakan telah melakukan wanprestasi sama sekali tidak berdasar hukum dan tidak sesuai dengan fakta dan bukti yang sebenarnya. Maka sudah sepantasnya jika Majelis Hakim yang terhormat berkenan menolak seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklraad*).

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta hukum yang Tergugat II kemukakan di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet onvenkelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan bahwa Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet onvenkelijke Verklaard*);
2. Menyatakan Para Penggugat adalah Para Penggugat yang tidak benar dan beritikad buruk;
3. Menyatakan Tergugat II adalah sebagai pihak yang beritikad baik dan patut dilindungi hukum;
4. Menyatakan Tergugat II tidak terbukti melakukan wanprestasi sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat;
5. Menghukum Para Penggugat untuk tunduk dan patuh atas putusan dalam perkara ini;
6. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon dijatuhkan putusan dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa Para Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Fotokopi Rekening Koran BNI Syariah Nomor 0574278188 atas nama Penggugat I, yang dikeluarkan oleh Kantor Bank BNI Syariah, telah bermaterai cukup dan telah dinazegelen Pos, kemudian telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya oleh Ketua Majelis diparaf dan diberi kode P.1;
2. Fotokopi Print Out transfer Angsuran Bulan September atas nama Penggugat I, yang dikeluarkan oleh Kantor Bank BNI Syariah, telah bermaterai cukup dan telah dinazegelen Pos, kemudian telah dicocokkan

ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya oleh Ketua Majelis diparaf dan diberi kode P.2;

3. Fotokopi Surat Keputusan Pembiayaan, Nomor DPK/08/501/R tanggal 2 Juni 2017 antara Bank BNI Syariah dengan Penggugat I dan Penggugat II, yang dikeluarkan oleh Kantor Bank BNI Syariah, telah bermaterai cukup dan telah dinazegelen Pos, kemudian telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya oleh Ketua Majelis diparaf dan diberi kode P.3;
4. Fotokopi Akad Pembiayaan Murabahah, Nomor 234A/MRB831/80001/VIII/17, telah bermaterai cukup dan telah dinazegelen Pos, kemudian telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya oleh Ketua Majelis diparaf dan diberi kode P.4;
5. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Kontrak Rumah, dari tanggal 1 Agustus 2017 s/d 30 Juli 2019, atas nama Penggugat I, telah bermaterai cukup dan telah dinazegelen Pos, kemudian telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya oleh Ketua Majelis diparaf dan diberi kode P.5;

Bahwa selanjutnya agenda sidang pembuktian pihak Tergugat I, persidangan tanggal 17 Maret 2020 ternyata Para Penggugat menyatakan melalui Kuasa Hukumnya secara lisan mencabut gugatannya oleh karena tuntutan Para Penggugat sudah dipenuhinya dan atas pencabutan tersebut Tergugat I dan Tergugat II menyatakan menerima dan menyetujuinya;

Bahwa atas pencabutan tersebut, Majelis Hakim menyatakan pemeriksaan terhadap sengketa perkara a quo telah selesai, tidak perlu dilanjutkan lagi kepada hukum acara berikutnya;

Bahwa untuk singkatnya penetapan ini, maka semua yang tercantum dalam berita acara sidang perkara ini harus dianggap telah termasuk dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari penetapan ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai di atas ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim perlu mengetengahkan ketentuan tentang pencabutan gugatan yang mana telah diatur dalam Pasal 271 dan 272 RV yang intinya yaitu (a) Pencabutan pada dasarnya hak Penggugat, akan tetapi hukum juga melindungi hak Tergugat. Apabila pencabutan gugatan diajukan sebelum ada jawaban Tergugat maka tidak perlu adanya persetujuan Tergugat karena kepentingan Tergugat belum terserang. Selanjutnya (b). Apabila pencabutan gugatan diajukan setelah adanya jawaban Tergugat maka perlu adanya persetujuan Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena pada persidangan tanggal 17 Maret 2020 Para Penggugat menyatakan melalui Kuasa Hukumnya secara lisan mencabut gugatannya oleh karena tuntutan Para Penggugat sudah dipenuhinya dan atas pencabutan tersebut Tergugat I dan Tergugat II juga menyatakan menerima dan menyetujuinya, maka dengan demikian pencabutan dalam perkara a quo tidak bertentangan dengan ketentuan dan dibenarkan, sehingga gugatan dalam perkara a quo dinyatakan selesai dengan pencabutan dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan gugatan Para Penggugat, jawaban Tergugat I dan Tergugat II serta termasuk alat bukti Para Penggugat dinyatakan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena perkara ini termasuk dalam bidang ekonomi syariah, berdasarkan Pasal 181 Ayat (1) HIR, semua biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Para Penggugat;

Menimbang, bahwa demikian perkara ini dipertimbangkan yang amarnya sebagaimana tersebut di bawah ini;

Memperhatikan Pasal 271 Rv. dan segala peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan perkara ini;

MENETAPKAN

1. Mengabulkan permohonan pencabutan perkara Nomor 3172/Pdt.G/2019/PA.Dpk dari Para Penggugat;

2. Membebaskan kepada Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.436.000,00 (satu juta empat ratus tiga enam puluh enam ribu rupiah);

Demikian ditetapkan dalam rapat musyawarah Majelis yang dilangsungkan pada hari Selasa tanggal 17 Maret 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 22 Rajab 1441 Hijriyah, oleh Away Awaludin, S.Ag., M.Hum. sebagai Ketua Majelis, Dra. Hj. ST Hasmah MH dan Drs. M. Rusli, SH, MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, Penetapan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Para hakim anggota dan dibantu oleh Totih Rodiatul Amanah, SH, sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I dan Kuasa Hukum Tergugat II.

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Dra. Hj. ST Hasmah MH

Away Awaludin, S.Ag., M.Hum.

Hakim Anggota,

Drs. M. Rusli, SH, MH

Panitera Pengganti

Totih Rodiatul Amanah, SH

Perincian biaya:

1. Pendaftaran	Rp.	30.000,00
2. Biaya Proses	Rp.	50.000,00
3. Panggilan	Rp.	1.290.000,00
4. PNBP Panggilan	Rp.	50.000,00
5. Redaksi	Rp.	10.000,00
6. Meterai	Rp.	6.000,00
Jumlah	Rp.	1.436.000,00