

## PUTUSAN

Nomor 545/Pdt.G/2020/PA.Skh

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Sukoharjo yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama dalam sidang Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara **Ekonomi Syariah** antara:

**TUGIMAN**, tempat/tgl.lahir Sukoharjo, 01 Januari 1978, pekerjaan Pedagang, kewargaan Negara Indonesia, jenis kelamin Laki-laki, Status perkawinan Kawin, agama Islam, beralamat di Kedungan Rt. 010, Rw.004, Desa Bogor, Kecamatan Cawas, Kabupaten Klaten, dalam hal ini memberi kuasa khusus kepada **Endra, S.H.,M.H.** dan **Tatik Ratna Dewi,I., S.H.**, masing-masing Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Advokat “ Endra, SH,MH. & Partners “ yang beralamat di Jatimalang Rt.04.Rw.02, Ds.Joho, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 08 Juni 2020, sebagai **Penggugat**;

lawan

1. **P.T. PNM ( Persero ) Pusat di Jakarta Cq. P.T. PNM ( Persero) ULAMM DALEMAN SYARIAH**, beralamat di : jln. WR Supratman Rt.01, Rw.03, Daleman, Jetis, Baki, Kabupaten Sukoharjo, dalam hal ini memberi kuasa kepada 1. Alphasiddha Yuliantana; 2. Rizki Sepriandi; 3.Rico Mangiring Purba; 4. Gita Diana Sari; 5.Muhammad Luthfi Ghifari 6. Sendytiawan Eko Susanto; 7. Farida Ismi Trihapsari, masing-masing Karyawan PT. Permodalan Nasional Madani (Persero), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Juni 2020, sebagai **Tergugat I**;

2. **Pemerintah Republik Indonesia**; Cq. Kementerian ATR/ Badan Pertanahan Nasional Pusat Jakarta, Cq. Kementerian ATR/ Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah, **Cq. Kepala Kantor ATR/ Pertanahan, Kabupaten Klaten**, beralamat di : Jl. Veteran No.88 Klaten, dalam hal ini memberi kuasa kepada **1. Suharlan, S.H.**, Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan; **2. Sutikno, S.ST.**, Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara; **3. Sapta Giri, S.H.**, Kepala Sub Seksi Pengendalian, Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar ; **4. Dhody Prasetya Ajie, S.IP., M.Ec., Dev.**, Analis Pengendalian dan Pengelolaan Pertanahan; **5. Anis Mukti Purwoto, S.H.**, Analis Hukum Pertanahan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Juni 2020, sebagai **Tergugat II**;
3. **Kementerian Keuangan Republik Indonesia**, Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN), Kantor Wilayah IX, **Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), Surakarta**, beralamat di : Jl. Ki Mangun Sarkoro No. 141, Surakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada **1. Andi Soegiri**, Kepala KPKNL Surakarta; **2. Edy Suyanto**, Kepala Bidang KIH Kanwil DJKN Jawa Tengah dan D.I. Yogyakarta; **3. Edi Muwasin**, Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Surakarta; **4. Dwi Yantini**, Kepala Seksi Hukum Kanwil DJKN Jawa Tengah dan D.I. Yogyakarta; **5. Joko Harmono**, Pelaksana Kanwil DJKN Jawa Tengah dan D.I. Yogyakarta; **6. Fredhy Gunawan Suhamoto**, Pelaksana Kanwil DJKN Jawa Tengah dan D.I. Yogyakarta; **7. Didik Yusirul Hadi**, Pelaksana KPKNL Surakarta; **8. Wisnu Herjuna**, Pelaksana KPKNL Surakarta; **9. Okky Kurniawan**, Pelaksana KPKNL Surakarta; **10. Risdian Fajarahman**, Pelaksana KPKNL Surakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 02 Juli 2020, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara;

Telah mendengar keterangan Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;

Telah memeriksa alat-alat bukti Penggugat dan Tergugat I di persidangan;

### **DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 10 Juni 2020 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Sukoharjo pada tanggal 11 Juni 2020 dengan register perkara Nomor 545/Pdt.G/2020/PA.Skh, mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat telah mendapatkan fasilitas pembiayaan AKAD JUAL BELI - MURABAHAH dari Tergugat I berdasarkan akta Nomor 5 tertanggal 14 Nopember 2019 yang dibuat oleh Rosyida Nahdi, SH, Mkn, Notaris di Sukoharjo, perjanjian persetujuan yang telah dibuat bersama antara Penggugat dengan Tergugat I, dengan nilai sebesar Rp.700.000.000,-- ( tujuh ratus juta rupiah ) jangka waktu 36 ( tiga puluh enam ) bulan terhitung sejak 14 Nopember 2019 sampai dengan 14 Nopember 2022 lunas ;
2. Bahwa dalam persetujuan/ akad sebagaimana tersebut posita angka 1 gugatan Penggugat telah menyerahkan jaminan kepada Tergugat I berupa sbb :
  - a. Tanah dengan sertifikat Hak Milik No.69, luas 1706 m2 terletak di desa Bogor,kec. Cawas, kab. Klaten atas nama TITIK HANDAYANI ;
  - b. Tanah dengan sertifikat Hak Milik No.71, luas 1466 m2 terletak di desa Bogor,kec. Cawas, kab. Klaten atas nama TITIK HANDAYANI

Bahwa untuk selanjutnya mohon disebut sebagai obyek sengketa.

3. Bahwa pelunasan /jangka waktu yang tersebut sebagaimana pada posita angka 1 gugatan, seingat Penggugat mengenai jangka waktu, yaitu selama 36 ( tiga puluh enam ) bulan lunas pada 14 Nopember 2022 “ *Orang yang meminjamkan tidak boleh meminta kembali apa yang dipinjamkannya, sebelum lewatnya waktu yang ditentukan dalam perjanjian* “ pasal 1759 KUH Perdata ( BW ) ;

4. Berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.11/PJOK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional sebagai kebijakan kontraksiklus dampak penyebaran covid-19, Pasal 2 ayat ( 1 ) disebutkan yang dimaksud dengan debitur terkena dampak penyebaran covid-19 termasuk usaha mikro, kecil, menengah adalah debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajiban pada Bank karena debitur atau usaha debitur terdampak dari penyebaran covid-19 ;
5. Bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan tidak benar atas tindakannya dengan cara memberikan peringatan/pengancaman kemudian mengumumkan di kepada Rt dan RW serta ke kantor kepala desa di tempat tinggal Penggugat sebagai mana Surat dari Tergugat I No.063/ULS-DLMN/VI/2020 TANGGAL 05 Juni 2020, padahal usaha Penggugat berupa kebutuhan rumah tangga yang diperoleh dari impor ataupun didatangkan dari luar pulau yang saat ini benar-benar terdampak oleh penyebaran covid -19 ;
6. Bahwa berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan ( APHT ) No.126/2018 tanggal 05 Juli 2018 yang dibuat oleh Wawan Priyajatmika,SH, selaku PPAT Kab. Sukoharjo atas obyek sengketa dengan Sertifikat Hak Tanggungan No.05676/2018 atas Sertifikat Hak Milik No.69, luas 1706 m2 terletak di desa Bogor,kec. Cawas, kab. Klaten atas nama TITIK HANDAYANI dan sertifikat Hak Tanggungan No. 05677/2018 dan Sertifikat Hak Milik No.70, luas 1466 m2 terletak di desa Bogor,kec. Cawas, kab. Klaten atas nama TITIK HANDAYANI ;
7. Bahwa sebagaimana posita angka 6 tersebut diatas Akta Pemberian Hak Tanggungan ( APHT ) No.126/2018 tanggal 05 Juli 2018 dibuat sebelum perjanjian pembiayaan AKAD JUAL BELI - MURABAHAH dari Tergugat I berdasarkan akta Nomor 5 tertanggal 14 Nopember 2019 yang dibuat oleh Rosyida Nahdi, SH, Mkn, Notaris di Sukoharjo, karena Akta Pemberian Hak Tanggungan ( APHT ) No.126/2018

- tanggal 05 Juli 2018 berikut sertifikat Hak Tanggungan No.05676 dan 05677/2028 yang dikeluarkan oleh Tergugat II ( Kantor ATR/BPN Kab Klaten ) tersebut ***tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat*** , karena Akta Pemberian Hak Tanggungan ( APHT ) tersebut merupakan perjanjian aksesoir dari perjanjian pokok akta Nomor 5 tertanggal 14 Nopember 2019 yang dibuat oleh Rosyida Nahdi, SH, Mkn, Notaris di Sukoharjo ;
8. Bahwa oleh karena batalnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.126/2018 tanggal 05 Juli 2018 berikut sertifikat Hak Tanggungan No.05676 dan 05677/2028 yang dikeluarkan oleh Tergugat II ( Kantor ATR/BPN Kab Klaten ) sehingga pinjaman Penggugat bukan pinjaman yang diutamakan ( Preference ) akan tetapi sudah menjadi pinjaman biasa ( Konkuren), sehingga untuk eksekusi lelang Tergugat I harus melakukan gugatan kepada Penggugat lewat Pengadilan ;
  9. Bahwa oleh karena itu Tergugat II untuk tidak mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah ( SKPT ) untuk lelang atas obyek sengketa dengan menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap (*in kracht*) ;
  10. Bahwa Tergugat II didalam perkara ini agar selama proses perkara ini berjalan tidak melakukan perubahan balik nama terhadap obyek sengketa, apabila ada permohonan perubahan balik nama baik dari Tergugat I atau siapapun harap menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap (*in kracht*), dan atau berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 pasal 45 ayat 1 “*Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak , jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi*“ huruf e. *tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan :*
  11. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk menolak pengajuan penjualan lelang oleh Tergugat I serta tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan dalam perkara tersebut ;

12. Bahwa guna menghindari adanya penguasaan maupun peralihan benda yang menjadi obyek sengketa kepada orang lain, maka mohon untuk dapat diletakkan sita Persamaan terhadap tanah dan bangunan obyek sengketa ;
13. Bahwa gugatan ini didasarkan pada alat bukti yang kuat serta *outentik*, maka mohon dinyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya banding, kasasi maupun *verzet (uit voerbaar bij voorraad)*
14. Bahwa oleh karena berdasarkan fakta dan fakta hukum, Tergugat I telah melanggar hak-hak Penggugat, maka sudah sewajarnya kepadanya dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan ini mohon Y.T.H. Ketua Pengadilan Agama Sukoharjo berkenan memanggil Para Pihak, dan memeriksa perkara ini secara seksama, serta mengadili selanjutnya menjatuhkan putusan hukum yang amarnya sebagai berikut ;

**P R I M A I R ;**

**DALAM POKOK PERKARA ;**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita Persamaan yang diletakkan terhadap tanah dan bangunan Obyek Sengketa ;
3. Menyatakan bahwa Pengikatan Hak Tanggungan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan ( APHT ) No.126/2018 tanggal 05 Juli 2018 yang dibuat oleh Wawan Priyajatmika,SH, selaku PPAT Kab. Sukoharjo atas obyek sengketa dengan Sertifikat Hak Tanggungan No.05676/2018 untuk Sertifikat Hak Milik No.69, luas 1706 m2 terletak di desa Bogor, kec.Cawas, kab. Klaten atas nama TITIK HANDAYANI dan sertfikat Hak Tanggungan No. 05677/2018 untuk Sertifikat Hak Milik No.70, luas 1466 m2 terletak di desa Bogor,kec. Cawas, kab. Klaten atas nama TITIK HANDAYANI tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;

4. Menyatakan fasilitas pembiayaan AKAD JUAL BELI - MURABAHAH dari Tergugat I berdasarkan akta Nomor 5 tertanggal 14 Nopember 2019 yang dibuat oleh Rosyida Nahdi, SH, Mkn, Notaris di Sukoharjo, sebagai pinjaman biasa ( konkuren ) bukan yang diutamakan ( Preference ), sehingga eksekusi lelang harus lewat gugatan ke Pengadilan ;
5. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk tidak menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah ( SKPT ) untuk lelang ;
6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk menolak pengajuan penjualan lelang dan Tergugat I ;
7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas putusan dalam perkara ini ;
8. Menghukum Tergugat II agar tidak melakukan balik nama terhadap sertifikat obyek sengketa dan apabila ada permohonan perubahan balik nama baik dari Tergugat I atau siapapun harap menunggu putusan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap (*in kracht*) ;
9. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun *verzet* ;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

**SUBSIDAIR ;**

-Atau apabila Pengadilan berpendapat lain, maka mohon putusan *ex aequo et bono*, putusan yang seadil-adilnya.

Bahwa pada hari-hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat/kuasanya yang sah masing-masing telah menghadap ke persidangan;

Bahwa Ketua Majelis telah memerintahkan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat/kuasanya yang sah untuk menempuh upaya mediasi,

namun sesuai laporan Mediator (Sutikno, S.Ag, M.H.) tanggal 22 Juli 2020, ternyata mediasi tidak berhasil;

Bahwa meskipun mediasi tidak berhasil, Majelis Hakim tetap berusaha mendamaikan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat agar dapat menyelesaikan masalah tersebut secara damai, namun tidak berhasil;

Bahwa selanjutnya diperiksa pokok perkara dalam sidang terbuka untuk umum dengan terlebih dahulu dibacakan surat gugatan Penggugat yang isi dan maksudnya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat-I mengajukan jawaban secara tertulis tanggal 19 Agustus 2020 yang berbunyi sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI**

### **A. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT**

1. Bahwa Pengadilan Agama Sukoharjo tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, karena antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I berdasarkan **Pasal 10 ayat (1)** Akta Akad Jual-Beli Murabahah No. 05 tanggal 14 November 2019 ("**Akad Jual-Beli Murabahah No. 05**") yang dibuat secara notariil, telah menyepakati dalam hal terjadi sengketa atau perselisihan, maka akan diselesaikan melalui dan menurut prosedur Peraturan **Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS)**. Berikut TERGUGAT kutipkan ketentuan sebagaimana dimaksud:

*"Para pihak sepakat dalam hal terdapat sengketa atau perselisihan yang ada hubungannya dengan Akad ini yang tidak dapat diselesaikan secara damai, maka akan diselesaikan melalui dan menurut prosedur peraturan Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) dimana putusan BASYARNAS merupakan putusan final dan mengikat Para Pihak."*

2. Bahwa Akad-Jual Beli Murabahah No. 05 tersebut dibuat secara sah oleh pejabat yang berwenang, dalam hal ini dibuat dan



ditandatangani dihadapan Rosyida Nahdi, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris dan PPAT Kabupaten Sukoharjo, dan telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya perjanjian, baik secara subjektif maupun objektif, dan oleh karenanya Akta Akad-Jual Beli Murabahah No. 05 tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, sah dan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (*Asas Pacta Sunt Servanda*);

3. Bahwa mengingat belum pernah ada perubahan yang disepakati atas ketentuan Pasal tersebut di atas, maka jelas bahwa Pengadilan Agama Sukoharjo tidak berwenang secara absolut guna memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
4. Bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata*", Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2015 hal. 184, menjelaskan:  
*"Sebelum UU No. 30 tahun 1999 keluar, yurisprudensi telah menegaskan, klausul arbitrase merupakan pacta sunt servanda yang melahirkan yurisdiksi absolut arbitrase. Alasannya, para pihak sepakat untuk menyelesaikan sengketa yang timbul dari perjanjian melalui arbitrase maka berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata, kesepakatan itu mutlak mengikat kepada mereka sehingga penyelesaiannya tidak dapat dilakukan oleh badan lain, selain arbitrase."*

Lebih lanjut dinyatakan:

*Dengan adanya klausul tersebut, PN tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadilinya. Selanjutnya dikatakan, meskipun klausul arbitrase itu tidak diajukan sebagai eksepsi oleh tergugat, namun berdasarkan Pasal 134 HIR, hakim berwenang menambah pertimbangan dan alasan hukum secara ex-officio. Penegasan yang sama dijumpai dalam **Putusan MA No. 3178 K/Pdt/1984 tanggal 4 Mei 1988** yang menyatakan:*

“Dalam hal ada klausul arbitrase, PN tidak berwenang memeriksa dan mengadili gugatan baik dalam konvensi maupun rekonsvensi. Bahwa **melepaskan klausul arbitrase harus dilakukan secara tegas dengan suatu persetujuan yang ditandatangani oleh kedua belah pihak.**”

5. Berdasarkan alasan tergugat i tersebut di atas, maka terbukti bahwa pengadilan agama Sukoharjo tidak berwenang secara absolut guna memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, dan oleh karenanya adalah wajar dan berdasar hukum apabila majelis hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dalam suatu putusan sela.

#### **B. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)**

1. Bahwa gugatan PENGGUGAT adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas (*Obscuur libel*), karena PENGGUGAT mengajukan gugatan dengan dasar ‘PEMBATALAN HAK TANGGUNGAN’ namun fakta ataupun peristiwa yang sesungguhnya terjadi adalah wanprestasi, yaitu karena PENGGUGAT tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada TERGUGAT I berdasarkan Akta Akad Jual-Beli Murabahah No. 05, hal mana dinyatakan dan diakui secara tegas oleh PENGGUGAT pada angka 4 dan 5 posita gugatannya;
2. Selain itu, gugatan PENGGUGAT juga kabur dan tidak jelas mengenai dasar fakta (*feitelijkte grond*) dan dasar hukumnya (*recht grond*). Kekaburan gugatan tersebut terbukti dalam angka 6 dan 7 posita gugatannya, yang pada pokoknya PENGGUGAT menyatakan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 126/2018 tanggal 5 Juli 2018 dibuat sebelum Akad Jual Beli Murabahah tertanggal 14 November 2019;

3. Bahwa, PENGGUGAT tidak menguraikan dengan jelas dasar fakta (*fetelijke grond*) bagaimana terjadinya peristiwa pemberian hak tanggungan (perjanjian *accessoir*) sebelum perjanjian pokoknya tersebut. Atau dengan bahasa yang lebih sederhana, atas dasar apa PENGGUGAT menyerahkan objek Sertifikat Hak Milik (“SHM”) No. 69 dan SHM No. 71 kepada TERGUGAT I sebagai objek hak tanggungan kalau tidak ada dasar perjanjian pokoknya;
4. Bahwa PENGGUGAT telah mendalilkan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan bersifat *accessoir* maka sudah sepatutnya PENGGUGAT memahami tidak akan ada perjanjian *accessoir* tanpa ada perjanjian pokoknya;
5. Bahwa dalam hal tidak ada perjanjian pokoknya, sudah barang tentu Pejabat Pembuat Akta Tanah maupun Badan Pertanahan Nasional selaku lembaga/instansi yang berwenang menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan akan menolak penerbitan dokumen tersebut;
6. Bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas, maka sangat jelas bahwa PENGGUGAT telah menyusun gugatannya dengan sembarang, karena tidak jelas dan tidak lengkap dasar fakta maupun dasar hukumnya;
7. Oleh karena itu sudah sepatutnya demi hukum Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk menolak Gugatan **PENGGUGAT** atau setidaknya-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), karena Gugatan **PENGGUGAT** tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan. Hal ini sesuai dengan doktrin hukum yang disampaikan oleh M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Kedelapan, 2008, Halaman 448, yang telah memberikan definisi tentang *obscuur libel*, yakni:

**“Yang dimaksud dengan obscuur libel, surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Disebut**

*juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk).”*

8. Hal tersebut di atas juga sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Rv, dan telah menjadi Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No. 492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970, yang menegaskan bahwa:

*“Gugatan kabur (kabur) atau tidak sempurna harus dinyatakan tidak dapat diterima”.*

Hal yang sama juga telah dipertegas dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. tertanggal 21 Agustus 1974 Reg. No. 565K/Sip/1973, yang kaidah hukumnya menyatakan:

*“Jika gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima”.*

**Oleh karena itu mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).**

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa TERGUGAT I mohon agar Jawaban Dalam Pokok Perkara di bawah ini dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Eksepsi TERGUGAT I tersebut di atas yang secara *mutatis mutandis* tidak dapat dipisahkan.
2. Bahwa TERGUGAT I menolak secara tegas keseluruhan dalil-dalil yang diajukan PENGGUGAT dalam Gugatan *a quo*, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I.

#### **A. PENGGUGAT MERUPAKAN PENGGUGAT YANG BERITIKAD BURUK, KARENA TERBUKTI DEMI HUKUM BAHWA PENGGUGAT ADALAH PIHAK YANG TELAH CIDERA JANJII/WANPRESTASI TERHADAP TERGUGAT BERDASARKAN AKTA AKAD JUAL BELI MURABAHAH NO. 05**

1. Bahwa sebelum menanggapi dalil-dalil PENGGUGAT, agar Majelis Hakim Yang Terhormat mempunyai pemahaman yang

sama, maka perlu TERGUGAT I sampaikan fakta-fakta hukum sebenarnya yang tidak disampaikan secara terang dan jelas oleh PENGGUGAT, dengan proses/kronologis sebagai berikut:

- a. Bahwa antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah tiga kali mengikatkan diri dalam perjanjian berdasarkan Akad Jual Beli Murabahah yang PENGGUGAT dan TERGUGAT I tandatangani secara sah di hadapan Pejabat yang berwenang;
- b. Bahwa hubungan hukum pertama antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I adalah berdasarkan **Akad Jual Beli Murabahah No. 50**, tanggal 7 Juni 2018, yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Herry Hertanto Seputro, Sarjana Hukum, Notaris & PPAT di Kabupaten Sukoharjo, dimana PENGGUGAT selaku PEMBELI mengakui dengan sebenarnya dan secara sah telah menerima pembiayaan, karenanya PENGGUGAT/ PEMBELI menyatakan secara sah berhutang kepada TERGUGAT I/ PENJUAL, uang sebagaimana disebutkan dalam SP3 yang terdiri dari Harga Beli sebesar Rp. 550.000.000 (*lima ratus lima puluh juta Rupiah*) ditambah dengan margin keuntungan sebesar Rp. 67.980.000 (*enam puluh tujuh juta Sembilan ratus delapan puluh ribu Rupiah*) sehingga harga jual seluruhnya menjadi sebesar Rp. 617.980.000,- (*enam ratus tujuh belas juta Sembilan ratus delapan puluh ribu Rupiah*), dan Harga beli dan margin keuntungan tersebut harus dibayar kembali oleh PENGGUGAT dengan cara angsuran setiap bulannya selama 12 (*dua belas*) bulan;
- c. Untuk menjaga amanah apabila PEMBELI/ PENGGUGAT karena satu dan lain hal tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan akad dan ketentuan yang berlaku, PENGGUGAT telah menyerahkan jaminan berupa sebidang tanah dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik

(SHM) No. 0071 atas nama Titik Handayani dengan luas 1466m<sup>2</sup> dan SHM No. 0069 atas nama Titik Handayani dengan luas 1706m<sup>2</sup>.

- d. Selanjutnya, SHM No. 0071 diikat secara sempurna dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 126/2018 tanggal 5 Juli 2018 dan SHM No. 0069 diikat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 125/2018 tanggal 5 Juli 2018, yang keduanya dibuat oleh Wawan Priyajatmika, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, PPAT di Kabupaten Klaten (selanjutnya disebut sebagai "APHT").
- e. Bahwa atas dasar APHT dimaksud, maka terbitlah Sertipikat Hak Tanggungan No. 05677/2018 dan No. 05676/2018, dimana TERGUGAT I menjadi pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas jaminan tanah dengan bukti Sertipikat Hak Milik No. 0071 dan SHM No. 0069;
- f. Bahwa pada bulan November 2018, PENGGUGAT mengajukan penambahan fasilitas pembiayaan dengan pelunasan terlebih dahulu fasilitas pembiayaan pertamanya. Adapun fasilitas pembiayaan tersebut sebagaimana **Akad Jual Beli Murabahah No. 186**, tanggal 21 November 2018, yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Herry Hertanto Seputro, Sarjana Hukum, Notaris & PPAT di Kabupaten Sukoharjo, dengan objek jaminan yang sama, dimana PENGGUGAT selaku PEMBELI mengakui dengan sebenarnya dan secara sah telah menerima pembiayaan, karenanya PENGGUGAT/ PEMBELI menyatakan secara sah berhutang kepada TERGUGAT I/ PENJUAL, uang sebagaimana disebutkan dalam SP3 yang terdiri dari Harga Beli sebesar RP. 600.000.000 (enam ratus juta Rupiah) ditambah dengan margin keuntungan sebesar Rp. 154.080.000 (seratus lima puluh empat juta delapan puluh ribu Rupiah) sehingga harga jual seluruhnya menjadi

sebesar Rp. 754.080.000,- (tujuh ratus lima puluh empat juta delapan puluh ribu Rupiah), dan Harga beli dan margin keuntungan tersebut harus dibayar kembali oleh PENGGUGAT dengan cara angsuran setiap bulannya selama 24 (dua puluh empat) bulan;

- g. Selanjutnya, SHM No. 0071 diikat secara sempurna dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 20/2019 tanggal 21 Januari 2019 dan SHM No. 0069 diikat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 19/2019 tanggal 21 Januari 2019, yang keduanya dibuat oleh Wawan Priyajatmika, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, PPAT di Kabupaten Klaten.
- h. Bahwa atas dasar APHT dimaksud, maka terbitlah Sertipikat Hak Tanggungan No. 01300/2019 dan No. 01301/2019, dimana TERGUGAT I menjadi pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas jaminan tanah dengan bukti Sertipikat Hak Milik No. 0071 dan SHM No. 0069;
- i. Bahwa kemudian, pada November 2019, PENGGUGAT kembali mengajukan penambahan fasilitas dengan pelunasan terlebih dahulu fasilitas keduanya. Adapun fasilitas pembiayaan tersebut berdasarkan **Akad Jual Beli Murabahah No. 05**, tanggal 14 November 2019, yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Rosyida Nahdi, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris & PPAT di Kabupaten Sukoharjo dengan objek jaminan yang sama, dimana PENGGUGAT selaku PEMBELI mengakui dengan sebenarnya dan secara sah telah menerima pembiayaan, karenanya PENGGUGAT/ PEMBELI menyatakan secara sah berhutang kepada TERGUGAT I/ PENJUAL, uang sebagaimana disebutkan dalam SP3 yang terdiri dari Harga Beli sebesar RP. 700.000.000 (tujuh ratus juta Rupiah) ditambah dengan margin keuntungan sebesar Rp.

425.880.000 (empat ratus dua puluh lima juta delapan ratus delapan puluh ribu Rupiah) sehingga harga jual seluruhnya menjadi sebesar Rp. 1.125.880.000,- (satu miliar seratus dua puluh lima juta delapan ratus delapan puluh ribu Rupiah), dan Harga beli dan margin keuntungan tersebut harus dibayar kembali oleh PENGGUGAT dengan cara angsuran setiap bulannya selama 36 (tiga puluh enam) bulan;

- j. Bahwa atas objek jaminan yang diserahkan PENGGUGAT tersebut, saat ini melalui Umi Maksumah Oktaviani, S.H, M.Kn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, tengah diproses pengikatan hak tanggungannya untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten.
  - k. Namun demikian, pengikatan hak tanggungan tersebut terkendala dikarenakan **PENGGUGAT telah mengajukan blokir pada tanggal 18 Juni 2020 ke Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten**, yang PENGGUGAT peroleh informasinya dari Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten. Merujuk pada ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala BPN No. 13 tahun 2017, seharusnya demi hukum, blokir tersebut telah terbuka. Namun menurut Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten blokir tersebut belum terbuka karena masih ada gugatan perkara *a quo*;
2. Berdasarkan uraian pada angka "1" di atas, sangat jelas bahwa PENGGUGAT telah menyampaikan fakta hukum yang sepotong-sepotong kepada kuasa hukumnya, sehingga gugatan PENGGUGAT adalah gugatan yang tidak utuh dan tidak jelas;
  3. Selain itu, berdasarkan uraian angka 1 dari huruf a s/d k tersebut di atas, telah mematahkan seluruh dalil PENGGUGAT pada angka 1 s/d 8 posita gugatannya, yang menyatakan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak sah dan batal



demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Sebaliknya tindakan PENGGUGAT yang telah mengajukan permohonan blokir sertifikat kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten telah merugikan TERGUGAT I, yang telah beritikad baik memberikan PENGGUGAT fasilitas pembiayaan;

4. bahwa Akad Jual Beli Murabahah No. 05 telah dibuat dan ditandatangani secara sah serta memenuhi ketentuan syarat sahnya perjanjian sebagaimana di atur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

a) **Sepakat:** bahwa antara PENGGUGAT dan TERGUGAT telah menyepakati terlebih dahulu hal-hal yang diperjanjikan, di mana PENGGUGAT tidak melakukan penolakan terhadap klausul-klausul yang tertuang di dalam Akad Jual Beli Murabahah No. 05.

b) **Kecakapan Pihak yang Membuatnya:** Bahwa PENGGUGAT dalam keadaan sadar, sehat jasmani dan rohani, tidak dalam pengampuan, dan dewasa secara hukum, sehingga cakap untuk melakukan perbuatan hukum.

c) **Objek yang diperjanjikan:** PENGGUGAT dan TERGUGAT sepakat menerima pembiayaan dengan Harga Beli sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta) ditambah margin keuntungan sebesar Rp. 425.880.000,- sebagaimana ternyata di dalam Akad Jual Beli Murabahah No. 05.

d) **Kausa yang halal:** Seluruh klausul yang tertuang di dalam Akad Jual Beli Murabahah No. 05 dibuat dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan yang berlaku, baik hukum islam maupun hukum positif;

Berdasarkan hal tersebut, karena seluruh unsur tersebut dipenuhi, maka Akad Jual Beli Murabahah No. 05 mengikat

secara sah sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya, dan oleh karenanya dalil PENGGUGAT pada posita angka 6 dan 7 yang mempermasalahkan terkait Akta Pemberian Hak Tanggungan jelas adalah alasan-alasan yang dibuat-buat semata guna menghindarkan diri dari tanggungjawabnya untuk memenuhi kewajibannya kepada TERGUGAT I;

5. Bahwa kemudian, seiring berjalannya waktu, kewajiban PENGGUGAT kepada TERGUGAT I mulai tersendat, dengan begitu TERGUGAT I memberikan Surat Peringatan kepada PENGGUGAT agar memenuhi kewajibannya, sebagai berikut:
  - i. Bahwa pada tanggal 22 Mei 2020 TERGUGAT mengirimkan surat Nomor 053/ULS-DLMN/V/20 perihal Surat Peringatan 1 kepada PENGGUGAT.
  - ii. TERGUGAT kembali mengirimkan surat Nomor 058/ULS-DLMN/V/20 tanggal 29 Mei 2020 perihal Surat Peringatan II kepada PENGGUGAT.
  - iii. Mengingat tetap tidak ada tanggapan dari PENGGUGAT, maka pada tanggal 5 Juni 2020 TERGUGAT kembali mengirimkan surat Nomor 062/ULS-DLMN/VI/20 perihal Surat Peringatan III.
6. Dari uraian di atas, jelas terbukti bahwa PENGGUGAT telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap perjanjian (Akad Jual Beli Murabahah No. 05) yang dibuat bersama TERGUGAT I. Hal ini sesuai dengan pendapat yang dikemukakan oleh Prof. R. Subekti, S.H., dalam bukunya *“Hukum Perjanjian”*, PT Intermedia, Jakarta, 2008, cetakan ke 22, halaman 45, yang menyebutkan bahwa yang dimaksud Wanprestasi adalah:

*“Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi. Ia alpa atau “lalai” atau ingkar janji.....”*

7. Bahwa dalil TERGUGAT di atas didasarkan pada ketentuan Pasal 5 ayat (1) huruf a Akad Jual Beli Murabahah No. 05 yang menyebutkan bahwa:

1. *“Menyimpang dari ketentuan dalam pasal-pasal diatas, Pembeli dinyatakan Wanprestasi (cidera janji) dan dinyatakan telah jatuh tempo apabila terpenuhi satu atau lebih tindakan atau peristiwa yang disebutkan di bawah ini:*

a. *Pembeli terlambat membayar angsuran/ kewajiban;*

Bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan pada Pasal 6 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut sebagai “UU HT”), ditegaskan bahwa:

*”Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”*

8. Bahwa isi ketentuan Pasal 6 UU HT tersebut, sangat jelas menyatakan bahwa apabila PENGGUGAT Wanprestasi, maka TERGUGAT selaku pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil pelelangan tersebut;

9. Bahwa dasar TERGUGAT I melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan ditegaskan dalam Pasal 14 ayat (2) dan (3) UU HT, yang menyebutkan:

2) *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.*

3) *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama*

*dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah”.*

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka terbukti bahwa Akad Jual Beli Murabahah No. 05 telah sesuai dengan ketentuan hukum perundang-undangan yang berlaku;

**Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, tidak terbukti sama sekali seluruh posita yang didalilkan penggugat dalam gugatannya. Oleh karenanya, mohon kepada majelis hakim yang terhormat untuk menolak seluruh gugatan penggugat.**

#### **DALAM REKONVENSİ**

**A. Penggugat konvensi/tergugat rekonvensi merupakan penggugat yang beritikad buruk, karena terbukti demi hukum bahwa penggugat konvensi/tergugat rekonvensi adalah pihak yang telah cidera janji (wanprestasi) terhadap tergugat i konvensi/penggugat rekonvensi berdasarkan akta akad jual beli murabahah no. 05;**

1. Bahwa dalil-dalil yang TERGUGAT I KONVENSİ/PENGGUGAT REKONVENSİ gunakan dalam konvensi dianggap dipergunakan kembali dalam Rekonvensi;
2. Bahwa berdasarkan uraian PENGGUGAT REKONVENSİ di atas, maka telah terang dan jelas bahwa TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT KONVENSİ terbukti wanprestasi atas Akad Jual Beli Murabahah No. 05 yang telah dibuat secara sah berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Namun, alih-alih memenuhi kewajibannya kepada PENGGUGAT REKONVENSİ, TERGUGAT REKONVENSİ dengan itikad tidak baik telah melakukan blokir sertifikat sehingga menghalangi hak PENGGUGAT REKONVENSİ untuk mendapatkan pengikatan hak tanggungan secara penuh atas objek jaminan yang telah diserahkan TERGUGAT REKONVENSİ;

3. Bahwa akibat tindakan TERGUGAT REKONVENSI tersebut di atas, PENGGUGAT REKONVENSI bukan hanya tidak mendapatkan prestasi dari TERGUGAT REKONVENSI tetapi juga dihalang-halangi haknya untuk menjalankan haknya melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan akibat wanprestasinya TERGUGAT REKONVENSI;
4. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala BPN N0. 13 tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita telah dengan tegas dinyatakan: “Catatan blokir oleh perorangan atau badan hukum berlaku untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal pencatatan blokir.”
5. Bahwa Pengadilan Negeri Banyuwangi dalam Putusan No. 142/Pdt.G/2012/PN.Bwi tanggal 7 Februari 2013 telah memutuskan permasalahan blokir dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

*“Menimbang, bahwa berdasarkan bukti berupa SHM No.882/Kel. Karangrejo a.n. Suyono, telah terungkap fakta bahwa SHM pernah 1 (satu) kali dilakukan pemblokiran atas permintaan PT. BPR Delta Artha panggung Banyuwangi berdasarkan surat permohonan tanggal 27 Januari 2003. Permohonan tersebut telah dicatat oleh Tergugat II dalam Sertifikat (tanggal 20 februari 2003);”*

*Menimbang, bahwa pada pasal 126 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No.3 tahun 1997, menyatakan sebagai berikut:*

1. ***Pihak yang berkepentingan dapat minta dicatat dalam buku tanah bahwa suatu hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun akan dijadikan objek Gugatan di Pengadilan dengan menyampaikan salinan surat gugatan yang bersangkutan;***

2. Catatan tersebut hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tigapuluh) hari terhitung dari tanggal pencatatan **atau apabila pihak yang diminta pencatatan telah mencabut permintaannya sebelum waktu tersebut berakhir;**
3. Apabila Hakim yang memeriksa perkara sebagaimana dimaksud ayat (1) memerintahkan status quo atas hak atas tanah dan atau Hak Milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan, maka perintah tersebut dicatat dalam buku tanah;
4. **Catatan mengenai perintah status quo tersebut pada ayat (3) hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tigapuluh) hari, kecuali apabila diikuti dengan putusan sita jaminan yang salinan resmi dan berita acara eksekusinya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan.**

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 126 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No.3 Tahun 1997 tersebut diatas, majelis berpendapat bahwa blokir yang dilakukan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I terhadap SHM No.882/Karangrejo tersebut, karena tidak dilampiri dengan Gugatan dan putusan sita jaminan dari pengadilan, Maka blokir tersebut sudah hapus pada tanggal 30 maret 2003 (Jangka waktu 30 harisejak tanggal pencatatan, yaitu sejak tanggal 20 februari 2003), dan blokir hapus tanpa perlu dilakukan pencabutan blokir oleh pihak yang memblokir tersebut, karena blokir tersebut sudah **Otomatis hapus demi Hukum;**

6. Dari uraian di atas, jelas terbukti bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap perjanjian yang dibuat bersama. Hal ini sesuai dengan pendapat yang dikemukakan oleh Prof. R. Subekti, S.H., dalam bukunya "Hukum Perjanjian", PT

Intermasa, Jakarta, 2008, cetakan ke 22, halaman 45, yang menyebutkan bahwa yang dimaksud Wanprestasi adalah:

*“Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi. Ia alpa atau “lalai” atau ingkar janji.....”*

Bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan pada Pasal 6 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut sebagai “UU HT”), ditegaskan bahwa:

*”Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”*

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan sebagaimana yang telah disebutkan di atas, maka TERGUGAT I KONVENSI/PENGGUGAT REKONVENSI memohon dengan kerendahan hati kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memutus Perkara *A Quo*, dengan amar sebagai berikut:

#### **DALAM KONVENSI**

##### **DALAM EKSEPSI:**

1. Mengabulkan seluruh Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I;
2. Menolak seluruh gugatan sebagaimana diajukan oleh Penggugat atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard/ NO*).

##### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum seluruh Akad Jual Beli Murabahah antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I, yang terakhir kali melalui Akad Jual Beli Murabahah No. 05 tanggal 14 November 2019 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Rosyida Nahdi, S.H.,M.Kn, beserta perjanjian ikutannya;

3. Menyatakan Tergugat I berhak untuk mengajukan lelang melalui perantaraan Turut Tergugat atas objek berupa SHM No. 069 dengan luas 1706 m<sup>2</sup> dan SHM No. 071 dengan luas 1466 m<sup>2</sup>, keduanya atas nama Titik Handayani:

#### **DALAM REKONVENSİ**

1. Menyatakan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah pihak yang benar dan beritikad baik;
2. Menyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi wanprestasi atas Akad Jual Beli Murabahah No. 05 tanggal 14 November 2019;
3. Menyatakan demi hukum blokir atas SHM No. 069 dan SHM No. 071 atas nama Titik Handayani yang dimohonkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten tanggal 18 Juni 2020 dinyatakan terbuka;
4. Memerintahkan Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten sebagai instansi yang berwenang untuk memproses dan menerbitkan sertifikat hak tanggungan atas objek SHM No. 069 dan SHM No. 071 atas nama Titik Handayani melanjutkan proses penerbitan sertifikat hak tanggungan kedua objek yang telah dijaminkan kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

#### **DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ**

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

#### **A T A U**

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

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat-II mengajukan jawaban secara tertulis tanggal 19 Agustus 2020 yang berbunyi :

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa sesuai dengan data-data yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten, terhadap obyek perkara *a quo* dapat kami sampaikan sebagai berikut :

**SHM No. 69/Desa Bogor, Kecamatan Cawas, Kabupaten Klaten.**



- SHM No. 69/Desa Bogor seluas 1.706 M<sup>2</sup> terletak di Desa Bogor, Kecamatan Cawas, Kabupaten Klaten, terakhir tercatat atas nama TITIK HANDAYANI berdasarkan Akta Jual Beli No. 95/2018 tanggal 25 Mei 2018 yang dibuat oleh PPAT WAWAN PRIYAJATMIKA, SH.

**SHM No. 71/Desa Bogor, Kecamatan Cawas, Kabupaten Klaten.**

- SHM No. 71/Desa Bogor seluas 1.466 M<sup>2</sup> terletak di Desa Bogor, Kecamatan Cawas, Kabupaten Klaten, terakhir tercatat atas nama TITIK HANDAYANI berdasarkan Akta Jual Beli No. 94/2018 tanggal 24 Mei 2018 yang dibuat oleh PPAT WAWAN PRIYAJATMIKA, SH.

2. Bahwa Tergugat II dalam hal ini adalah sebagai lembaga pencatat administrasi, dan semua tindakan administrasi yang dilaksanakan dalam rangka pencatatan maupun penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah obyek perkara *a quo* telah sesuai dan mengacu pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Agama Sukoharjo yang memeriksa dan mengadili Perkara Nomor 545/Pdt.G/2020/PA.Skh berkenan untuk memutus hal-hal sebagai berikut :

**Dalam Pokok Perkara:**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

**Atau**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat II mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex Aequo et bono*)

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat mengajukan jawaban sekaligus gugatan rekonsvansi secara tertulis tanggal 19 Agustus 2020 yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa TURUT TERGUGAT **menolak seluruh dalil Penggugat** kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. **Eksepsi Gugatan *Error in Persona***
  - 2.1. Bahwa Penggugat mengajukan surat gugatan yang pokok perkaranya mengenai pembatalan hak tanggungan yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I;
  - 2.2. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MA RI No. 294 K/Sip/1971 tanggal 07 Juli 1971 berbunyi : “*Gugatan harus diajukan terhadap pihak-pihak yang secara tegas mempunyai hubungan hukum*”;
  - 2.3. Bahwa suatu gugatan haruslah didasarkan oleh adanya bukti permulaan yang mendukung (*prima faciecase*), gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah salah alamat (*Error In Persona/Error In Subjectum*), karena menarik Turut Tergugat yang sama sekali tidak ada hubungan hukum sebagaimana dalil-dalil yang dituangkan dalam gugatan. Oleh karenanya kedudukan Turut Tergugat jelas tidak pernah menimbulkan kerugian dalam bentuk apapun terhadap Penggugat ataupun terlibat baik secara langsung maupun tidak langsung dalam pembuatan hak tanggungan antara Penggugat dengan Tergugat I, karena faktanya dalam gugatan sama sekali tidak ada hubungan hukum atau keterkaitan langsung satu sama lain antara Penggugat dengan Turut Tergugat, dengan demikian sangatlah tidak relevan apabila Turut Tergugat ditarik sebagai pihak dalam gugatan *a quo*;
  - 2.4. Bahwa perkara yang diajukan mengenai pembatalan hak tanggungan yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I yang dilakukan pencatatan oleh Tergugat II dimana dalam pembuatan hak tanggungan tersebut, Turut Tergugat sama sekali

tidak terlibat baik secara langsung maupun tidak langsung dalam pembuatan hak tanggungan tersebut;

2.5. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, yang menegaskan "*Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah karena adanya perselisihan hukum (sengketa hukum) antara kedua pihak*" sehingga Penggugat sangat keliru apabila menarik Turut Tergugat dalam perkara *a quo* ini karena tidak ada satupun perselisihan ataupun ada hak Penggugat yang dilanggar oleh Turut Tergugat dan merugikan Penggugat;

2.6. Bahwa dengan demikian terbukti secara *de facto* maupun *de yure* kedudukan Turut Tergugat tidak memiliki hubungan hukum secara *causaliteit* dengan Penggugat, karena tidak terdapat perbuatan Turut Tergugat yang merugikan Penggugat. Sehingga sudah sepatutnya Turut Tergugat dikeluarkan dari pihak dalam perkara *a quo*.

### 3. Penggugat Salah dalam Mengajukan Upaya Hukum

3.1. Bahwa Turut Tergugat belum menerima permohonan pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa, yaitu tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor 69 seluas 1.706 m<sup>2</sup> dan SHM Nomor 71 seluas 1.466 m<sup>2</sup> yang keduanya atas nama Titik Handayani dan semuanya terletak di Desa Bogor Kec. Cawas Kab. Klaten sehingga tidak ada pelaksanaan lelang atas obyek jaminan yang dimaksud;

3.2. Bahwa pengajuan upaya hukum yang dilakukan oleh Penggugat terhadap lelang yang eksekusinya belum dilaksanakan adalah keliru seharusnya diajukan dalam bentuk **perlawanan bukan dalam bentuk gugatan**. Hal tersebut berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 yang menyatakan bahwa "***Keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap Eksekusi, sebelum pelelangan dilaksanakan***" serta Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1281 K/Sip/1979 tanggal 15 April 1981

yang menyatakan bahwa “**Bantahan terhadap eksekusi yang diajukan setelah lelang dilaksanakan, tidak dapat diterima**”;

3.3. Bahwa atas dasar sebagaimana dijelaskan di atas, seharusnya pengajuan upaya hukum yang dilakukan oleh Penggugat terhadap lelang yang eksekusinya belum dilaksanakan adalah keliru seharusnya diajukan dalam bentuk **bantahan atau perlawanan**.

4. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka sudah seharusnya Majelis Hakim **menolak gugatan** Penggugat atau setidaknya menyatakan **gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)**.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa terhadap hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi di atas, mohon dianggap terbaca kembali dalam pokok perkara ini dan TURUT TERGUGAT **menolak seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya** kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa seperti yang telah dijelaskan dalam eksepsi, TURUT TERGUGAT belum pernah menerima permohonan lelang terhadap obyek sengketa sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor 69 seluas 1.706 m<sup>2</sup> dan SHM Nomor 71 seluas 1.466 m<sup>2</sup> yang keduanya atas nama Titik Handayani dan semuanya terletak di Desa Bogor Kec. Cawas Kab. Klaten sehingga tidak ada satupun perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT. Tentunya Penggugat sangat keliru apabila menarik TURUT TERGUGAT dalam perkara *a quo* karena TURUT TERGUGAT tidak memiliki hubungan hukum ataupun perbuatan yang merugikan Penggugat;
3. Bahwa perlu TURUT TERGUGAT jelaskan, pelaksanaan lelang eksekusi yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT merupakan kewajiban hukum TURUT TERGUGAT sebagaimana perintah atau amanat dari ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Lelang *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad*

1941:3 berbunyi, "**Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya**" *juncto* ketentuan Pasal Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi, "**Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang**". Atas dasar tersebut tentunya TURUT TERGUGAT harus melaksanakan lelang apabila ada permohonan lelang yang telah memenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam pokok perkara tersebut di atas, maka dengan ini TURUT TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI**

1. Menyatakan Eksepsi TURUT TERGUGAT cukup beralasan dan dapat diterima;
2. Mengeluarkan TURUT TERGUGAT dari perkara *a quo*;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

#### **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

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

Bahwa bersamaan dengan jawabannya tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi Pengadilan Agama Sukoharjo tidak berwenang mengadili perkara ini secara absolut karena antara Penggugat dan Tergugat I berdasarkan Pasal 10 ayat (1) Akta Akad Jual-Beli Murabahah

No. 05 tanggal 14 November 2019 (“Akad Jual-Beli Murabahah No. 05”) yang dibuat secara notarial yang berbunyi *“Para pihak sepakat dalam hal terdapat sengketa atau perselisihan yang ada hubungannya dengan Akad ini yang tidak dapat diselesaikan secara damai, maka akan diselesaikan melalui dan menurut prosedur peraturan Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) dimana putusan BASYARNAS merupakan putusan final dan mengikat Para Pihak.”*, telah menyepakati dalam hal terjadi sengketa atau perselisihan, maka akan diselesaikan melalui dan menurut prosedur Peraturan Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) dan hingga saat ini tidak ada perubahan yang disepakati terhadap akad tersebut;

Bahwa atas jawaban Tergugat I tersebut, Penggugat mengajukan replik secara tertulis pada tanggal 2 September 2020 yang selengkapnya termuat dalam berita acara sidang perkara ini, sekaligus menolak eksepsi Tergugat I tentang eksepsi kewenangan absolut Pengadilan Agama Sukoharjo karena Akta Akad Jual-Beli Murabahah No. 05 tanggal 14 November 2019 (“Akad Jual-Beli Murabahah No. 05”) Pasal 10 terdiri dari dua ayat yaitu ayat (1) dan ayat (2) yang berbunyi : Ayat (1) *“Para pihak sepakat dalam hal terdapat sengketa atau perselisihan yang ada hubungannya dengan Akad ini yang tidak dapat diselesaikan secara damai, maka akan diselesaikan melalui dan menurut prosedur peraturan Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) dimana putusan BASYARNAS merupakan putusan final dan mengikat Para Pihak.”* Dan ayat (2) *“Pemilihan prosedur penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat 1 tersebut di atas, tidak mengurangi hak penjual berdasarkan pertimbangannya sendiri, untuk menyelesaikan sengketa atau perselisihan tersebut melalui proses di Kantor Pengadilan Agama Sukoharjo dimana sengketa terjadi dalam wilayah Negara Republik Indonesia”*.

Bahwa terhadap replik tersebut, Tergugat I mengajukan dupliknya secara tertulis pada tanggal 23 September 2020 yang selengkapnya termuat dalam berita acara sidang perkara ini, sekaligus menyampaikan

tanggapannya tentang eksepsi tersebut yaitu Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada repliknya, khususnya pada bagian eksepsi mengenai *kompetensi absolute*, karena Penggugat tidak membaca dengan cermat isi klausula Pasal 10 ayat (2) Akad Jual Beli Murabahah No. 05 tersebut. Adapun yang dimaksud dengan ‘Penjual’ pada frasa: “tidak mengurangi hak penjual berdasarkan pertimbangannya sendiri, untuk menyelesaikan sengketa atau perselisihan tersebut melalui proses di Kantor Pengadilan Agama Sukoharjo” tersebut adalah merujuk kepada Tergugat I dan bukan kepada Penggugat;

Bahwa untuk menguatkan dalilnya Penggugat mengajukan bukti tertulis berupa

1. Fotokopi Salinan Akta Akad Jual Beli Murabahah Nomor 05 Tahun 2019, tanggal 14 Nopember 2019 antara Penggugat dengan Tergugat I, yang dibuat oleh Notaris Rosyida Nahdi, S.H., M.Kn. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan aslinya ada pada Tergugat I dan telah benarkan oleh Tergugat I, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 69 tanggal 22 Desember 2005, atas nama Titik Handayani, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Klaten. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan aslinya ada pada Tergugat I dan telah benarkan oleh Tergugat I, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 71 tanggal 22 Desember 2005, atas nama Titik Handayani, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Klaten. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan aslinya ada pada Tergugat I dan telah benarkan oleh Tergugat I, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.3;

Bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat mengajukan bukti tertulis berupa Salinan Akta Akad Jual Beli Murabahah Nomor 05 Tahun 2019, tanggal 14 Nopember 2019 antara Penggugat dengan Tergugat I, yang dibuat oleh Notaris Rosyida Nahdi, S.H., M.Kn. Bukti

surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.1;

Bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini, ditunjuk segala sesuatu yang tercantum dalam Berita Acara Sidang perkara ini sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari isi putusan ini;

## **PERTIMBANGAN HUKUM**

### **Dalam Eksepsi**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan pada bagian duduk perkaranya di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 55 Undang-undang Nomor 7 tahun 1989 sebagaimana diubah dengan Undang-undang Nomor 3 tahun 2006 dan Undang-undang Nomor 50 tahun 2009 jo. Pasal 145 R.Bg., para pihak telah dipanggil secara sah dan patut untuk menghadap ke persidangan dan ternyata pada hari-hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat/kuasanya dan para Tergugat/Kuasanya serta Turut Tergugat/Kuasanya menghadap ke persidangan.

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat masing-masing diwakili oleh kuasanya yang sah berdasarkan surat kuasa khusus yang sah, maka masing-masing kuasanya tersebut mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) mewakili pemberi kuasa untuk melakukan tindakan hukum / beracara dalam perkara *in casu* di Pengadilan Agama Sukoharjo;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 82 ayat (1) dan (4) Undang-undang Nomor 7 tahun 1989 sebagaimana diubah dengan Undang-undang Nomor 3 tahun 2006 dan Perubahan Kedua dengan Undang-undang Nomor 50 tahun 2009 jo. pasal 154 R.Bg. di persidangan Majelis Hakim telah berupaya mendamaikan Penggugat dengan para Tergugat, namun tidak berhasil.

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 01 tahun 2016 telah dilakukan upaya perdamaian melalui mediasi oleh mediator, akan tetapi berdasarkan laporan meditor mediasi yang dilaksanakan tidak berhasil mencapai kesepakatan damai,



maka apa yang dimaksudkan oleh Peraturan Mahkamah Agung tersebut telah terpenuhi.

Menimbang, bahwa kemudian dibacakan gugatan Penggugat yang isinya dan maksudnya tetap dipertahankan oleh Penggugat sebagaimana diuraikan pada bagian duduk perkaranya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I yang mengajukan eksepsi kewenangan absolut Pengadilan Agama tidak berwenang mengadili perkara tersebut dan jawaban Penggugat yang menolak eksepsi Tergugat I tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti tertulis berupa P.1, P.2 dan P.3 yang akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa bukti P.1 yang merupakan akta otentik dan telah bermeterai cukup, tidak dapat dicocokkan dengan aslinya karena aslinya ada bersama Tergugat I dan diakui oleh Tergugat I, isi bukti tersebut menjelaskan mengenai Penggugat dan Tergugat I melakukan Akad Jual Beli Murabahah Nomor 5 tanggal 14 Nopember 2019, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materil, oleh karena itu bukti tersebut mempunyai kekuatan yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti P.2 yang merupakan akta otentik dan telah bermeterai cukup, tidak dapat dicocokkan dengan aslinya karena aslinya ada bersama Tergugat I dan diakui oleh Tergugat I, isi bukti tersebut menjelaskan mengenai Sertifikat Hak Milik Nomor 69 tanggal 22 Desember 2005 sebagai jaminan dari Akad Jual Beli Murabahah Nomor 5 tanggal 14 Nopember 2019 atas nama Titik Handayani (istri Penggugat), sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materil, oleh karena itu bukti tersebut mempunyai kekuatan yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti P.3 yang merupakan akta otentik dan telah bermeterai cukup, tidak dapat dicocokkan dengan aslinya karena aslinya ada bersama Tergugat I dan diakui oleh Tergugat I, isi bukti tersebut menjelaskan mengenai Sertifikat Hak Milik Nomor 71 tanggal 22 Desember 2005 sebagai jaminan dari Akad Jual Beli Murabahah Nomor 5 tanggal 14 Nopember 2019 atas nama Titik Handayani (istri Penggugat), sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materil, oleh karena itu bukti tersebut mempunyai kekuatan yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil eksepsinya Tergugat mengajukan bukti tertulis berupa T. yang akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa bukti T. merupakan akta otentik, bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya, isi bukti tersebut menjelaskan mengenai adanya akad Jual beli Murabahah Nomor 5 tanggal 14 Nopember 2019 antara Tergugat I dengan Penggugat, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materil, oleh karena itu bukti tersebut mempunyai kekuatan yang sempurna dan mengikat, serta bukti T. tersebut juga menguatkan bukti P.1 Penggugat tersebut di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut di atas dapat ditemukan fakta antara Penggugat dengan Tergugat I telah terjadi Akad Jual Beli Murabahah Nomor 05 Tahun 2019, tanggal 14 Nopember 2019 antara Penggugat dengan Tergugat I, yang dibuat dihadapan Notaris Rosyida Nahdi, S.H., M.Kn. dengan ikatan atau jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 69 tanggal 22 Desember 2005, atas nama Titik Handayani (istri Penggugat) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 71 tanggal 22 Desember 2005, atas nama Titik Handayani (istri Penggugat);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 49 huruf i Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama

menyatakan “Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam dibidang :a Perkawinan; b. Waris;c.Wasiat;d.Hibah;e.Wakaf; f.Zakat; g.Infaq; h.Sodaqah; dan i. Ekonomi Syariah; yang ruang lingkup mengenai ekonomi Syariah dijelaskan dalam penjelasan Pasal 49 huruf i adalah “ yang dimaksud dengan ekonomi Syariah adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syariat antara lain meliputi :a. Bank Syariah; b. Lembaga Keuangan Mikro Syariah; c. Ansuransi Syariah; d. Reansuransi Syariah; e.Reksa dana Syariah; f. Obligasi Syariah dan surat berjangka menengah Syariah; g. Sekuritas Syariah; h. Pembiayaan Syariah; i. Penggadaian Syariah; j.Dana pensiun Lembaga keuangan syariah dan k.Bisnis Syariah;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 50 ayat (1) Dalam hal terjadi sengketa hak milik atau sengketa lain dalam perkara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49, khusus mengenai objek sengketa tersebut harus diputus lebih dahulu oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum. (2) Apabila terjadi sengketa hak milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang subjek hukumnya antara orang-orang yang beragama Islam, objek sengketa tersebut diputus oleh pengadilan agama bersama-sama perkara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia Nomor 93/ PUU-X/2012 dalam Perkara Pengajuan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94). Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah menyatakan hal yang sama tentang penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh Peradilan dalam lingkungan Peradilan Agama; (2) Dalam hal para pihak telah memperjanjikan penyelesaian sengketa selain sebagaimana

dimaksud pada ayat (1), penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi akad;

Menimbang, bahwa namun dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Pasal 55 disebutkan bahwa (1) Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama;

Menimbang, bahwa begitu pula dalam penjelasan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Pasal 55 ayat (2) disebutkan bahwa yang dimaksud dengan “penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi akad” adalah upaya sebagai berikut: a. musyawarah b. mediasi perbankan ; c. melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) atau lembaga arbitrase lain; dan/atau d. melalui pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum ;

Menimbang, bahwa setelah uji materi terhadap penjelasan Pasal 55 ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, maka lahirah Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013 yang amar pokoknya sebagai berikut: 1. Penjelasan Pasal 55 ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4867) bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945; 2. Penjelasan Pasal 55 ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4867) tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa dengan adanya Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013 tersebut, maka sirnalah keraguan dan semakin menguatkan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama, khususnya Pasal 49 huruf i tentang penanganan perkara Ekonomi Syari’ah di Pengadilan Agama, sehingga apa yang telah diajukan

Penggugat untuk menangani perkara Ekonomi Syari'ah di Pengadilan Agama adalah sudah tepat dan benar karena menjadi kewenangan mutlak Pengadilan Agama;

Menimbang, bahwa namun juga perlu diketahui dalam Pasal 1338 KUHPerdara disebutkan bahwa semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (*azas pacta sun servanda*). Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan i'tikad baik. (KUHPerd 751, 1066, 1243 dst. 1266 dst. 1335 dst. 1363, 1603, 1611, 1646-31, 1688, 1813);

Menimbang, bahwa Pasal 1320 KUHPerdara disebutkan bahwa supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat: 1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya (KUHPerdara 28,1312); 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan (KUHPerdara 1329); 3. suatu pokok persoalan tertentu (KUHPerdara 1332); 4. suatu sebab yang tidak terlarang (KUHPerdara 1335);

Menimbang, bahwa dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah (KHES), Pasal 22 disebutkan bahwa rukun akad terdiri atas: a. pihak-pihak yang berakad; b. obyek akad; c. tujuan pokok akad; dan d. kesepakatan;

Menimbang, bahwa dari kedua aturan perundangan tersebut dapat dipahami bahwa syarat subyektif suatu akad / persetujuan adalah kecakapan dan kesepakatan para pihak yang berakad atau mengadakan persetujuan, persetujuan yang isinya sesuai kesepakatan para pihak tersebut (Pasal 1338 (1) KUHPerdara, *azas kebebasan berkontrak / freedom of contract / contracts vrijheid*);

Menimbang, bahwa berlakunya azas konsensualisme menurut hukum perjanjian Indonesia memantapkan adanya asas kebebasan berkontrak karena tanpa kesepakatan dari salah satu pihak yang

membuat perjanjian, maka perjanjian yang dibuat dapat dibatalkan karena adanya keterpaksaan (*contradictio interminis*) tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian Akad Jual Beli Murabahah Nomor 5 tertanggal 14 Nopember 2019 yang dibuat Penggugat dan Tergugat I dihadapan Notaris oleh Rosyida Nahdi, SH, Mkn, Notaris di Sukoharjo adalah sah mengikat keduanya, termasuk Pasal 10 Penyelesaian Sengketa Pasal 10 terdiri dari dua ayat yaitu ayat (1) dan ayat (2) yang berbunyi : Ayat (1) *“Para pihak sepakat dalam hal terdapat sengketa atau perselisihan yang ada hubungannya dengan Akad ini yang tidak dapat diselesaikan secara damai, maka akan diselesaikan melalui dan menurut prosedur peraturan Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) dimana putusan BASYARNAS merupakan putusan final dan mengikat Para Pihak.”* Dan ayat (2) *“Pemilihan prosedur penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat 1 tersebut di atas, tidak mengurangi hak penjual berdasarkan pertimbangannya sendiri, untuk menyelesaikan sengketa atau perselisihan tersebut melalui proses di Kantor Pengadilan Agama Sukoharjo dimana sengketa terjadi dalam wilayah Negara Republik Indonesia”*.

Menimbang, bahwa dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Pasal 1 dan 3 disebutkan bahwa yang dimaksud dengan:

- Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum (dibaca juga : peradilan agama) yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa;
- Perjanjian arbitrase adalah suatu kesepakatan berupa klausula arbitrase yang tercantum dalam suatu perjanjian tertulis yang dibuat para pihak sebelum tersendiri yang dibuat para pihak setelah timbul sengketa; timbul sengketa, atau suatu perjanjian arbitrase.

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri (*dibaca juga* Pengadilan Agama) tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase (Pasal 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa);

Menimbang, bahwa para pihak dalam suatu perjanjian berhak untuk memohon pendapat yang mengikat dari lembaga arbitrase atas hubungan hukum tertentu dari suatu perjanjian. Terhadap pendapat yang mengikat tersebut tidak dapat dilakukan perlawanan melalui upaya hukum apapun (Pasal 52 dan 53 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa);

Menimbang, bahwa putusan arbitrase bersifat final dan mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat para pihak (Pasal 60 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan dan penilaian hukum di atas, maka eksepsi Tergugat I patut untuk dikabulkan, sehingga Majelis Hakim patut untuk menyatakan Pengadilan Agama termasuk Pengadilan Agama Sukoharjo tidak berwenang mengadili perkara a quo;

Menimbang, bahwa adapun dalil eksepsi Tergugat I lainnya Majelis Hakim berpendapat tidak perlu lagi mempertimbangkannya lebih lanjut;

#### **Dalam Pokok Perkara:**

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum dalam eksepsi di atas adalah menjadi pertimbangan juga dalam pokok perkara karena antara keduanya adalah satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang telah diuraikan di atas.

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim menyatakan Pengadilan Agama Sukoharjo tidak berwenang mengadili perkara a quo, maka Majelis Hakim patut untuk mengabulkan eksepsi Tergugat I, sehingga Majelis Hakim patut pula menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkverklaard/NO*);

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat sebagai pihak yang dikalahkan, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya

perkara ini (Pasal 181 ayat (1) HIR dan Pasal 38 huruf e PERMA Nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah);

Memperhatikan pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang berlaku dan hukum syara' yang berkenaan dengan perkara ini;

## **M E N G A D I L I**

### **Dalam Eksepsi**

Mengabulkan eksepsi Tergugat I;

### **Dalam Pokok Perkara**

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp2.061.000,00 (dua juta enam puluh satu ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Agama Sukoharjo pada hari Rabu tanggal 18 Nopember 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 3 Rabiul Akhir 1442 Hijriah oleh Mursyid Syah, S.Ag sebagai Ketua Majelis, M. Zarkasi Ahmadi, S.H. dan Hafidz Umami, S.H.I., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari itu juga dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis beserta para Hakim Anggota tersebut, dan didampingi oleh Dra. Hj. Farkhah sebagai Panitera, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Turut Tergugat.

Hakim Anggota

ttd

**M. Zarkasi Ahmadi, S.H.**

Ketua Majelis

ttd

**Mursyid Syah, S.Ag.**



Hakim Anggota  
ttd

**Hafidz Umami, S.H.I.**

Panitera

**ttd**

**Dra. Hj. Farkhah**

Perincian biaya :

- Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000,00
- Biaya proses	: Rp. 75.000,00
- Biaya Panggilan	: Rp.1.910.000,00
- Biaya Redaksi	: Rp. 10.000,00
- Biaya Meterai	: <u>Rp. 6.000,00</u>
Jumlah	: Rp.2.061.000,00

(dua juta enam puluh satu ribu rupiah)