

PUTUSAN  
Nomor 0354/Pdt.G/2017/PA.Ska



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Surakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara tertentu pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan dalam perkara ekonomi syariah antara :

Budi Utomo, SH, tempat tanggal lahir Temanggung 26 Oktober 1969, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, tempat tinggal di Jalan Kahuripan Selatan II Nomor 44 Rt. 004 Rw. 004 Kelurahan Sumber Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muh. Kurniawan BW, S.Ag, SH, MH, dkk, Advokat, beralamat di Jalan Adi No. 8 Kepatihan Wetan Jebres Surakarta, berdasarkan Surat Kuasa Nomor 19/SKK/MKBW/4.17 tanggal 25 April 2017 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Surakarta dengan register Nomor 124/PP/PA.Ska/2017 tanggal 16 Mei 2017, sebagai Penggugat;

Melawan

1. Pimpinan Cabang Syari'ah PT Bank Pembangunan Daerah Jateng, beralamat di Jalan Slamet Riyadi Nomor 236 Kota Surakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Susilowati, S.H, dkk, Advokat, beralamat di Jalan Pusponjolo Dalam VII No. 5 Semarang berdasarkan Surat Kuasa Nomor 019/Lo AW-S/SK-Pdt/VII/2017 tanggal 27 Juli 2017 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Surakarta dengan register Nomor 172/PP/PA.Ska/2017 tanggal 27 Juli 2017, selanjutnya disebut Tergugat I;
2. Winih Respati, SH, Notaris, beralamat di Jalan Abdul Muis No. 116 Kota Surakarta, disebut Turut Tergugat I;

3. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta, alamat di Jalan Ki Mangun Sarkoro No. 141 Banjarsari Kota Surakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Moh. Arif Rochman (Kepala KPKNL Surakarta) dkk, beralamat di KPKNL Surakarta Jalan Ki Mangun Sarkoro No. 141 Surakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-55/MK.6/2017 tanggal 31 Juli 2017 an telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Surakarta dengan register Nomor 183/PP/PA.Ska/2017 tanggal 3 Agustus 2017, disebut Turut Tergugat II;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah membaca surat-surat yang bersangkutan;

Telah mendengar para pihak berperkara;

#### DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 16 Mei 2017 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Surakarta tanggal 16 Mei 2017 Nomor 0354/Pdt.G/2017/PA.Ska yang mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat melakukan perkawinan sah dengan Rochayati pada tanggal 07 September 1993 di KUA Kecamatan BANjarsari Kota Surakarta ;
2. Bahwa sejak tanggal 12 Juli 2004 Penggugat dengan Rochayati (istri atas nama sertifikat) sudah menempati rumah berdasarkan sertifikat Hak Milik No. 4412 Luas 181 m<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Sumber Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta;
3. Bahwa atas desakan salah satu pegawai dari Tergugat agar Penggugat mengajukan pinjaman dengan system marabahah, maka Penggugat pada tanggal 8 Februari 2010 melakukan Akad Pembiayaan Murabahah kepada Tergugat dihadapan Turut Tergugat I sebagaimana dalam Akta Nomor 11;

4. Bahwa sebagaimana dalam Akad Pembiayaan Murabahah yang tertuang dalam Akta Nomor 11 tertanggal 8 Februari 2010 Penggugat menyerahkan agunan kepada tergugat yakni sebidang tanah yang di atasnya bangunan sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 4412 Luas 181 m<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Sumber Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta atas nama Rochayati (Istri Penggugat) tersebut di atas mohon disebut "obyek sengketa";
5. Bahwa jangka waktu Akad Pembiayaan Murabahah antara Penggugat dengan Tergugat adalah 120 (seratus dua puluh) bulan dihitung mulai ditandatangani akad dan berakhir pada 08 Pebruari 2020;
6. Bahwa pencairan dana dari Tegugat melalui rekening Penggugat sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
7. Bahwa, marjin atau bagi hasil dari Akad Pembiayaan Murabahah sebesar Rp. 406.777.884,- (empat ratus enam juta tujuh ratus tujuh puluh tujuh ribu delapan puluh empat rupiah) yang diterima Penggugat;
8. Bahwa dari pencairan dana dan marjin sebagaimana dalam Akad Pembiayaan Murabahah menjadi piutang Murabahah Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp. 756.777.884 (tujuh ratus lima puluh enam juta tujuh ratus tujuh puluh tujuh ribu delapan ratus delapan puluh empat rupiah);
9. Bahwa Penggugat sudah mengangsur atau membayar kepada Tergugat sehingga antara pokok dan bagi hasil masih mempunyai kekurangan sebesar Rp. 409.593.409 (empat ratus sembilan juta lima ratus sembilan puluh tiga ribu empat ratus sembilan rupiah);
10. Bahwa dikarenakan keterlambatan pembayaran angsuran maka tergugat melayangkan surat kepada Penggugat surat nomor 0352/SYAR.05.01/502/2017 tertanggal 8 April 2017 perihal Pemberitahuan Pendaftaran Lelang yang pada pokoknya akan melakukan proses pelelangan kepada Turut Tergugat II;
11. Bahwa kemudian Tergugat memberikan surat kepada Penggugat Nomor 0380/SYAR.05.01/502/2017 agar supaya Penggugat membayar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) paling lambat tanggal 25 April 2017 apabila tidak melakukan pembayaran maka tergugat akan melakukan

- lelang atas “Obyek Sengketa” hal ini merupakan perbuatan melawan hukum mengingat akad tersebut selesai pada tanggal 08 Pebruari 2020;
12. Bahwa pada prinsipnya Akad Pembiayaan Murabahah yang tertuang dalam Akta Nomor 11 tetanggal 8 Pebruari 2010 yang dibuat oleh Turut Tergugat I antara Penggugat dengan Tergugat akan berakhir pada 08 Pebruari 2020, tetapi tergugat melakukan ancaman untuk mengakhiri akad tersebut dengan akan melakukan pelelangan melauai turut Tergugat II, hal ini merupakan perbuatan melawan hukum karena jauh dari prinsip syari’ah;
  13. Bahwa sebenarnya juga dalam prinsip Murabahah adalah jual beli antara Bank (Tergugat) dan Nasabah (Penggugat) dimana Tergugat secara prinsip membeli barang yang diperlukan oleh Penggugat, kemudian menjualnya kepada Penggugat sebesar harga beli ditambah dengan marjin keuntungan yang disepakati antara Tergugat dan Pengugat.
  14. Bahwa, antara Penggugat dengan Tergugat telah menyalahi prinsip-prinsip Murabahah yakni membeli barang yang diperlukan dimana Penggugat dengan Rochayati (Istri atas nama sertifikat) ternyata sudah menempati “obyek sengketa” sejak tanggal 12 Juli 2004 ;

Berdasarkan atas segala uraian tersebut di atas, maka kepada Yang Terhormat Ketua Pengadialan Agama Surakarta melalui Majelis Hakim pemeriksa perkara ini, untuk memberikan putusan hukum sebagai berikut :

#### DALAM PROVISI

Menyatakan bahwa sertifikat Hak Milik No.4412 Luas 181 m<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Sumber Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta atas Nama Rochayati (Istri Penggugat) berada dalam keadaan “status quo” oleh karenanya Para Tergugat tidak diperbolehkan untuk melakukan perbuatan hukum apapun sampai perkara gugatan aquo telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;

#### DALAM POKOK PERKARA

##### PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya ;

2. Menyatakan menurut hukum Penggugat telah menempati tanah dan rumah berdasarkan sertifikat Hak Milik No.4412 Luas 181 m<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Sumber Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta sejak tanggal 12 Juli 2004;
3. Menyatakan menurut hukum Akad Pembiayaan Murabahah yang dibuat oleh Turut Tergugat I tertuang dalam Akta Nomor 11 tertanggal 8 Februari 2010 yang berakhir pada 08 Februari 2020 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
4. Menyatakan menurut hukum surat nomor 0352/SYAR.0501/502/2017 tertanggal 8 April 2017 perihal Pemberitahuan Pendaftaran Lelang dan surat Nomor: 0380/SYAR.05.01/502/2017 Perihal Surat Pemberitahuan Penundaan Lelang tertanggal 18 April 2017 yang dibuat oleh Tergugat adalah tidak sah dan cacat hukum atau batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menghukum Penggugat untuk melunasi pokok bagi hasil kepada tergugat sebesar Rp.409.593.409.- (*empat ratus sembilan juta lima ratus sembilan puluh tiga ribu empat ratus sembilan rupiah*) paling lambat 8 Februari;
6. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 4412 Luas 181 m<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Sumber Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta kepada Penggugat setelah terjadinya pembayaran pelunasan;
7. Membebaskan biaya perkara menurut hukum yang berlaku;
8. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada Upay Hukum Verzet, Banding maupun Kasasi (Uit Voorbar Bijvoorad);

#### SUBSIDAIR

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Agama Surakarta melalui Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo At Bono);

Bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan para pihak telah datang menghadap di persidangan, kemudian Penggugat dan Tergugat telah diperintahkan oleh Majelis Hakim untuk melakukan usaha damai di luar persidangan melalui hakim mediator H. Zubaidi, S.H, yang telah ditetapkan

oleh Ketua Majelis berdasarkan penetapan Nomor 0354/Pdt.G/2017/PA. Ska tanggal 3 Agustus 2017, berdasarkan laporan mediator tertanggal 10 Agustus 2017 mengatakan bahwa proses mediasi antara Penggugat dan Tergugat tidak berhasil mencapai kesepakatan;

Bahwa selanjutnya dibacakan surat gugatan Penggugat yang oleh kuasa Penggugat menyatakan tidak ada perubahan maupun tambahan dan tetap pada gugatannya tersebut;

Bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat telah memberikan jawabannya tertanggal 7 Desember 2017 sebagai berikut:

#### DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat.
2. Bahwa dalil Gugatan Penggugat PREMATUR dan tidak jelas dasar hukumnya.

Bahwa Penggugat baik dalam posita maupun petitum tidak jelas menyebutkan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan Tergugat atau perbuatan melawan hukum yang bagaimana yang dilakukan oleh Tergugat atas Akad Pembiayaan Murabahah nomor 11 tanggal 08 – Februari – 2010 antara Penggugat dengan Tergugat yang dibuat Turut Tergugat I, hanya dikarenakan Tergugat memberitahukan kepada Penggugat melalui suratnya nomor 0352/SYAR.05.01/502/2017 tanggal 8 April 2017 perihal Pemberitahuan Pendaftaran Lelang yang isinya menyampaikan bahwa sesuai Akad Pembiayaan Murabahah no. 11 tanggal 8 Februari 2010 Penggugat seharusnya menyelesaikan tunggakan kewajiban Pembiayaan Murabahah kepada Tergugat sebesar Rp. 409.593.409,- dengan rincian, sisa pokok Rp. 332.375.629 dan bagi hasil 77.217.780,- selambat - lambatnya tanggal 20 April 2017, apabila sampai batas waktu tersebut Penggugat tidak memenuhi kewajibannya, maka Agunan Penggugat akan diproses Lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta.

Kemudian pada tanggal 18 April 2017 Tergugat juga memberitahukan kembali kepada Penggugat melalui suratnya nomor 0380/SYAR.05.01/502/2017 perihal Pemberitahuan Penundaan Lelang. Bahwa berdasarkan kedua surat tersebut jelas – jelas belum ada Perbuatan Melawan yang dilakukan Tergugat atau tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat. Oleh karenanya gugatan Penggugat baik dalam posita maupun petitum adalah PREMATUR, tidak jelas Perbuatan Melawan Hukum apa atau Perbuatan Melawan Hukum yang bagaimana yang dilakukan oleh Tergugat.

3. Bahwa Gugatan Penggugat adalah kabur (*obscuur libel*) karena Penggugat tidak mendalilkan peristiwa hukumnya secara lengkap dan jelas sesuai fakta hukumnya, yakni sebagai berikut :

1) Tidak lengkap menyebut identitas Tergugat dimana Penggugat menyebut Tergugat Pimpinan Cabang Syariah PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah dimana yang benar adalah Pimpinan Cabang Syariah Surakarta PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah.

2) Bahwa dalam posita maupun petitum gugatan Penggugat tidak menjelaskan secara utuh dan benar peristiwa hukum yang mendasari gugatan Penggugat, dimana dalam posita angka 2 Gugatan, Penggugat mendalilkan *bahwa sejak 12 Juli 2004 Penggugat dan istrinya ROCHAYATI telah menempati rumah berdasarkan Sertifikat Hak Milik no. 4412 luas 181m2 terletak di kelurahan Sumber Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta*, namun dalam posita Gugatan angka 4, Penggugat mendalilkan “ sebagaimana Akad Pembiayaan Murabahah nomor 11 tanggal 8 Pebruari 2010 Penggugat menyerahkan agunan kepada Tergugat yakni *sebidang tanah yang di atasnya bangunan sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik nomor 4412 luas 181m2 terletak di Kelurahan Sumber Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta atas nama ROCHAYATI(istri Penggugat) sebagai Obyek Sengketa.*

Bahwa dari kedua posita tersebut, Penggugat tidak jelas menyatakan fakta hukumnya dengan benar, hal tersebut dikarenakan :

- a. Penggugat dengan istrinya ROCHAYATI menempati sebidang tanah dan bangunan rumah sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik nomor 4412 Kelurahan Sumber Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta, adalah berdasarkan Akta Jual Beli no. 217/Banjarsari/2004 tanggal 12 Juli 2004 pembelian dari Ignatius Sugirin Sutowidjojo yang dibuat Notaris Ina Megahwati, SH, PPAT Kota Surakarta.
- b. Bahwa setelah pembelian, pada tanggal 10 September 2004 obyek sengketa oleh istri Penggugat ROCHAYATI, diletakkan Hak Tanggungan Pertama pada PT. Bank Niaga Tbk Cabang Surakarta sebesar Rp. 100.000.000,- melalui notaris Sri Widiati Adi Sutjipto, SH, PPAT kota Surakarta.
- c. Bahwa kemudian pada tanggal 23 September 2008 dilakukan Roya /penghapusan Hak Tanggungan dari PT. Bank Niaga Tbk..
- d. Bahwa kemudian istri Penggugat ROCHAYATI pada tanggal 26 November 2008 menjual tanah dan bangunan Obyek Sengketa kepada ROSITA YUNIARTI, melalui Haji Made Tony Redhiarto, SH notaris Kota Surakarta.
- e. Bahwa setelah jual beli tersebut, pada tanggal 3 Februari 2009 ROSITA YUNIARTI meletakkan obyek sengketa dengan Hak Tanggungan Pertama kepada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Kantor Cabang Syariah Surakarta sebesar Rp. 278.992.662 melalui Haji Made Tony Redhiarto, SH notaris Kota Surakarta.
- f. Pada tanggal 14 Mei 2009 ROSITA YUNIARTI meletakkan obyek sengketa dengan Hak Tanggungan Kedua pada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Kantor Cabang Syariah Surakarta sebesar Rp. 93.750.000,- melalui Haji Made Tony Redhiarto, SH notaris Kota Surakarta.
- g. Bahwa kemudian pada tanggal 11 September 2009 ROSITA YUNIARTI kembali meletakkan obyek sengketa dengan Hak Tanggungan Ketiga kepada PT. Bank Pembangunan Daerah

Jawa Tengah Kantor Cabang Syariah Surakarta sebesar Rp. 70.000.000,-

atau obyek sengketa telah diletakkan hak tanggungan oleh ROSITA YUNIARTI seluruhnya sebesar Rp. 442.742.662,-

- i. Bahwa kemudian pada tanggal 08 Februari 2010 dilakukan Roya /penghapusan Hak Tanggungan dari PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Syariah Surakarta.
- j. Bahwa kemudian pada tanggal 8 Februari 2010 tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut dijual kembali oleh ROSITA YUNIARTI kepada istri Penggugat ROCHAYATI berdasarkan Akta Jual Beli no. 016/Banjarsari/2010 yang dibuat oleh notaris WINIH RESPATI, SH.PPAT Kota Surakarta (Turut Tergugat I).
- k. Bahwa setelah jual beli yang kedua tersebut, kemudian Penggugat (suami ROCHAYATI) meletakkan obyek sengketa dengan Hak Tanggungan Pertama kepada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Kantor Cabang Syariah Surakarta sebesar Rp. 437.500.000,-. dengan Akta Pembiayaan Murabahah nomor 11 tanggal 8 Februari 2010 yang dibuat Turut Tergugat I Winih Respati, SH, Notaris Kota Surakarta.

Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana tersebut diatas, Penggugat seharusnya mendalilkan sebagai suami istri yang sah dengan ROCHAYATI pernah menempati tanah dan bangunan obyek sengketa sejak tanggal 12 Juli 2004 berdasarkan jual beli dari Ignatius Sugirin Sutowidjojo, namun obyek sengketa pernah diletakkan Hak Tanggungan pada PT. Bank Niaga Tbk dan kemudian diperjualbelikan kepada ROSITA YUNIARTI (Saudaranya) pada tanggal 26 November 2008 yang kemudian oleh ROSITA YUNIARTI pernah 3 kali diletakkan Hak Tanggungan di PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Kantor Cabang Syariah Surakarta dengan total pinjaman sebesar Rp. 437.500.000,- yang kemudian ROSITA YUNIARTI menjual kembali kepada istri Penggugat ROCHAYATI pada tanggal 8 Februari 2010, yang kemudian oleh Penggugat obyek sengketa diletakkan Hak Tanggungan Pertama kepada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa

Tengah Kantor Cabang Syariah Surakarta sebesar Rp. 437.500.000,-.

Bahwa berdasarkan alasan hukum tersebut diatas, baik dalam posita maupun petitum Penggugat yang tidak menjelaskan dasar gugatan secara benar, tidak menjelaskan secara jelas peristiwa hukumnya secara benar, dikategorikan Gugatan kabur (*obscur libel*)..

Berdasarkan alasan – alasan tersebut diatas terdapat ketidakjelasan antara posita dan petitum dalam surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat a quo sehingga gugatan PREMATUR, kabur (*obscur libel*) atau Tidak jelas dasar hukum gugatan, oleh karenanya sepatutnya gugatan Penggugat a quo untuk ditolak atau tidak dapat diterima (*niet onvankleijk verklard*) (baca dan bandingkan dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia no.28.K/Sip/1973 tanggal 5 Nopember 1975).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat secara tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat.
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat angka 3 karena sebelum Penggugat menyepakati Akad Pembiayaan Murabahah nomor 11 tanggal 8 Februari 2010 yang dibuat Turut Tergugat I Notaris Winih Respati, SH, Penggugat Budi Utomo pada tanggal 10 Januari 2010 telah mengajukan Formulir Permohonan Pembiayaan Individual kepada Tergugat untuk pembelian Rumah sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) yang kemudian pada tanggal 6 Februari 2010 Tergugat memberi persetujuan Pemberian Pembiayaan kepada Penggugat sebagaimana Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan dari PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Kantor Cabang Syariah Surakarta tanggal 6 Februari 2010 dan telah dibubuhi tanda tangan persetujuan oleh Penggugat.
3. Bahwa pada posita gugatan Penggugat angka 4, Penggugat menyebutkan menyerahkan agunan /Obyek Sengketa kepada Tergugat

sebidang tanah yang di atasnya bangunan sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik no. 4412 seluas 181m<sup>2</sup> atas nama ROCHAYATI (istri Penggugat), terletak di Kelurahan Sumber Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta.

4. Bahwa dalam posita gugatan Penggugat angka 5, 6, 7, 8 dan 9 bahwa jangka waktu Akad Pembiayaan Murabahah memang 120 bulan dihitung sejak tanggal 8 Februari 2010 dan jatuh tempo tanggal 8 Februari 2020, dengan harga beli pembiayaan Rp. 350.000.000,-, margin (selisih antara harga jual dan harga beli) Rp. 406.777.884,- dengan angsuran setiap bulannya Rp. 6.306.481,-. Ketentuan atau-perhitungan tersebut apabila Penggugat mematuhi membayar angsuran sesuai Jadwal Pembiayaan Murabahah, namun fakta hukumnya Penggugat telah melanggar atau Cidera Janji atau mengabaikan tanggung jawabnya membayar angsuran, dimana sejak Januari 2012 Penggugat sudah tidak memenuhi kewajibannya membayar angsuran Utang Murabahah maupun tunggakan yang setiap bulannya sebesar Rp. 6.306.481 atau telah 70 bulan Penggugat tidak membayar angsuran maupun tunggakan Utang Murabahah sama sekali kepada Tergugat, bahkan Tergugat selama 5 tahun lebih sudah MEMBERI KERINGANAN TIDAK MENGENAKAN TUNGGAKAN kepada Penggugat, yang apabila dihitung jumlahnya KEWAJIBAN PENGGUGAT sampai dengan gugatan a quo diajukan, pokok pembiayaan sebesar Rp. 332.375.629 dan margin / bagi hasil Rp. 77.217.780,- atau sebesar Rp. 409.593,409,- (empat ratus sembilan juta lima ratus sembilan puluh tiga ribu empat ratus sembilan rupiah).
5. Bahwa pada posita angka 10, Penggugat pernah mengangsur/ membayar kepada Tergugat, namun pembayaran angsuran Penggugat sejak Akad hanya sampai dengan tahun 2011 dan sejak tanggal 9 Januari 2012 sampai dengan diajukannya Gugatan Akad Pembiayaan Murabahah a quo angsurannya terhenti dan macet serta tidak ada itikad baik dari Penggugat untuk merealisasikan pembayaran Pembiayaan Murabahah atau menyerahkan agunan yang menjadi Obyek Murabahah atau obyek sengketa kepada Tergugat, Tergugat yang telah dengan berbagai cara mengupayakan kepada Penggugat untuk membayar

kewajibannya, dan berkali – kali Penggugat membuat Pernyataan Kesanggupannya membayar, namun semua hanya janji – janji saja, hal tersebut telah merugikan Tergugat, oleh karenanya dengan sangat terpaksa, Tergugat akan melakukan proses Lelang kepada Turut Tergugat II .

6. Bahwa tidak benar posita angka 11 Gugatan, karena Tergugat memberitahukan kepada Penggugat akan Mendaftarkan Lelang Agunan berupa sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik no. 4412 seluas 181m2 atas nama ROCHAYATI (istri Penggugat), terletak di Kelurahan Sumber Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta karena Penggugat jelas – jelas telah tidak beriktikad baik untuk membayar pembiayaan Murabahah dari Tergugat, walaupun memiliki kemampuan (sebagai pengusaha wiraswasta jual beli mobil), hal tersebut dilakukan karena Tergugat telah melakukan berkali – kali penagihan kepada Penggugat dengan berbagai macam upaya supaya Penggugat mau mengangsur atau melunasi pembiayaan, sebagaimana Tergugat uraikan dalam Jawaban Tergugat angka 4 dan 5, bahkan Penggugat sejak bulan Januari 2012 sudah tidak ada iktikad baik untuk mengangsur Pembiayaan dari Tergugat, yang kemudian Tergugat memberikan surat peringatan kepada Penggugat :

- Surat Peringatan I nomor 0086/US.02.01/502/2012 tanggal 17 Januari 2012
- Surat Peringatan II nomor 0184/US/0201 tanggal 24 Februari 2012.
- surat Peringatan III nomor 0580/US.02.0/502/2012 tanggal 20 Juni 2012

yang dari tiga kali peringatan tersebut isinya adalah agar Penggugat Budi Utomo untuk segera menyelesaikan tunggakan kewajiban selambat – lambatnya tanggal 27 Juni 2012.

Namun dari ketiga Surat Peringatan tersebut, Penggugat telah mengabaikan, bahkan setelah Peringatan ke III, Tergugat dengan terus memegang prinsip - prinsip Syariah, telah berulang kali mengupayakan, mendekati, mengajak bermusyawarah perihal penyelesaian angsuran

yang menjadi kewajiban Penggugat selama bertahun tahun, bahkan sampai pada tanggal 9 Pebruari 2016 Tergugat menyampaikan Undangan kepada Penggugat untuk membicarakan penyelesaian Pembiayaan Bermasalah tersebut, kemudian istri Penggugat (Rochayati) pada tanggal 22 Februari 2016 membuat Surat Pernyataan yang intinya sanggup melakukan pembayaran angsuran pembiayaan Penggugat Budi Utomo mulai Maret 2016 dan mengusahakan mencari pembeli, namun semua hanya Janji, namun semua upaya Tergugat tidak menemui hasil dan sia – sia, sehingga kemudian Tergugat pada tanggal 8 April 2017 memberitahukan kepada Penggugat AKAN mendaftarkan Lelang Agunan Nasabah (Penggugat) ke Kantor KP2LN Surakarta, namun pada tanggal 18 April 2017 Tergugat MENUNDA Lelang agunan Penggugat tersebut karena masih berharap adanya iktikad baik dari Penggugat, oleh karenanya Perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat belum ada atau Perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat tidak ada.

7. Bahwa tidak benar posita angka 12 Gugatan, karena Tergugat baru akan melakukan pelelangan, dan dasar akan melakukan pelelangan melalui Turut Tergugat II dikarenakan alasan – alasan hukum sebagaimana telah Tergugat uraikan dalam Jawaban angka 5, 6, tersebut diatas, dan bukan ancaman sebagaimana anggapan Penggugat. Justru walaupun Penggugat telah tidak membayar angsuran Pembiayaan sejak Januari 2012, Tergugat dengan prinsip- prinsip Syariah selalu mengupayakan pendekatan dan musyawarah berkali – kali, bahkan sampai sebelum Tergugat menjawab Gugatan a quo, Tergugat melalui Kuasa Hukumnya terus menerus berusaha mengupayakan Perdamaian, bahkan dari tunggakan pokok sebesar Rp. 332.375.629,- ditambah tunggakan margin Rp. 77.217.780 atau total kekurangan kewajiban pembayaran Penggugat Rp. 409.593.409, Tergugat telah memberi discount/ potongan margin sebesar 26% atau Rp 20.000.000,- sehingga yang harus dibayarkan Penggugat hanya menjadi Rp 389.593.409,- (tiga ratus delapan puluh sembilan juta lima ratus sembilan puluh tiga empat ratus sembilan rupiah) begitupun tidak ada titik temu juga, Penggugat yang tidak bisa melunasi pembiayaan dan justru meminta / menghendaki mengosongkan obyek sengketa selama 1 (satu) tahun, hal demikian Penggugat justru

telah CIDERA JANJI dan melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga Tergugat tidak dapat dikategorikan melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

8. Bahwa benar posita angka 13 yang menyebutkan bahwa prinsip Murabahah adalah jual beli antara Bank (Tergugat) dan Nasabah (Penggugat) dimana Bank (Tergugat) secara prinsip membeli barang yang diperlukan oleh Nasabah (Penggugat) kemudian menjualnya kepada Nasabah (Penggugat) sebesar harga beli ditambah margin keuntungan yang disepakati antara Bank (Tergugat) dengan Nasabah (Penggugat).
9. Bahwa tidak benar posita Penggugat angka 14 bahwa Tergugat telah menyalahi prinsip – prinsip Murabahah, sekaligus menjawab posita angka 2, karena Penggugat dengan Rochayati (istri Penggugat) menempati Obyek Sengketa sejak tanggal 12 Juli 2004 dikarenakan :
  - a. Penggugat dengan istrinya ROCHAYATI menempati sebidang tanah dan bangunan rumah sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik nomor 4412 Kelurahan Sumber Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta, berdasarkan Akta Jual Beli no. 217/Banjarsari/2004 tanggal 12 Juli 2004 pembelian dari Ignatius Sugirin Sutowidjojo yang dibuat Notaris Ina Megahwati, SH, PPAT Kota Surakarta.
  - b. Bahwa setelah pembelian, pada tanggal 10 September 2004 obyek sengketa oleh istri Penggugat ROCHAYATI, diletakkan Hak Tanggungan Pertama pada PT. Bank Niaga Tbk Cabang Surakarta sebesar Rp. 100.000.000,- melalui notaris Sri Widiati Adi Sutjipto, SH, PPAT kota Surakarta.
  - c. Bahwa kemudian pada tanggal 23 September 2008 dilakukan Roya /penghapusan Hak Tanggungan dari PT. Bank Niaga Tbk.
  - d. Bahwa kemudian istri Penggugat ROCHAYATI pada tanggal 26 November 2008 menjual tanah dan bangunan Obyek Sengketa kepada ROSITA YUNIARTI, melalui notaris Haji Made Tony Redhiyanto, SH notaris Kota Surakarta.

- e. Bahwa setelah jual beli tersebut, pada tanggal 3 Februari 2009 ROSITA YUNIARTI meletakkan obyek sengketa dengan Hak Tanggungan Pertama kepada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Kantor Cabang Syariah Surakarta sebesar Rp. 278.992.662 melalui notaris Haji Made Tony Redhiyarto, SH notaris Kota Surakarta.
- f. Pada tanggal 14 Mei 2009 ROSITA YUNIARTI meletakkan obyek sengketa dengan Hak Tanggungan Kedua pada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Kantor Cabang Syariah Surakarta sebesar Rp. 93.750.000,- melalui notaris Haji Made Tony Redhiyarto, SH notaris Kota Surakarta.
- g. Bahwa kemudian pada tanggal 11 September 2009 ROSITA YUNIARTI kembali meletakkan obyek sengketa dengan Hak Tanggungan Ketiga kepada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Kantor Cabang Syariah Surakarta sebesar Rp. 70.000.000,- atau obyek sengketa telah diletakkan hak tanggungan oleh ROSITA YUNIARTI seluruhnya sebesar Rp. 442.742.662,-
- h. Bahwa kemudian pada tanggal 08 Februari 2010 dilakukan Roya /penghapusan Hak Tanggungan dari PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Syariah Surakarta.
- i. Bahwa kemudian pada tanggal 8 Februari 2010 tanah dan bangunan obyek sengketa dijual kembali oleh ROSITA YUNIARTI kepada istri Penggugat ROCHAYATI berdasarkan Akta Jual Beli no. 016/Banjarsari/2010 yang dibuat oleh notaris WINIH RESPATI, SH.PPAT Kota Surakarta (Turut Tergugat I).
- j. Bahwa kemudian Penggugat (suami ROCHAYATI) meletakkan obyek sengketa dengan Hak Tanggungan Pertama kepada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Kantor Cabang Syariah Surakarta sebesar Rp. 437.500.000,-. dengan Akta Pembiayaan Murabahah nomor 11 tanggal 8 Februari 2010 yang dibuat Turut Tergugat I Winih Respati, SH, Notaris Kota Surakarta.

Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana tersebut diatas, TIDAK BENAR TERGUGAT TELAH MENYALAH PRINSIP – PRINSIP MURABAHAH karena Penggugat sebagai suami istri yang sah dengan ROCHAYATI

menempati tanah dan bangunan obyek sengketa sejak tanggal 12 Juli 2004 pernah mengalihkan / menjual terlebih dahulu kepada pihak lain, dimana setelah pembelian diletakkan Hak Tanggungan pada PT. Bank Niaga Tbk, pernah dijual oleh ROCHAYATI (istri penggugat) kepada ROSITA YUNIARTI pada tanggal 26 November 2008, yang kemudian oleh ROSITA YUNIARTI telah diletakkan Hak Tanggungan sampai 3 kali di PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Kantor Cabang Syariah Surakarta dengan total pinjaman sebesar Rp. 437.500.000,- yang kemudian dibeli kembali oleh istri Penggugat ROCHAYATI pada tanggal 8 Februari 2010, yang kemudian tanggal 8 Februari 2010 Penggugat meletakkan obyek sengketa dengan Hak Tanggungan Pertama kepada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Kantor Cabang Syariah Surakarta dengan Akad Pembiayaan Murabahah sebesar Rp. 437.500.000,-.

Bahwa berdasarkan peristiwa hukum sebagaimana diuraikan diatas, dasar dan alasan Gugatan Penggugat benar – benar hanya akal – akalan saja untuk supaya Tergugat tidak melakukan tindakan hukum yang seharusnya menjadi hak Tergugat, walaupun Tergugat sudah terlalu banyak memberi kelonggaran kepada Penggugat yakni:

- selama 5 (lima) tahun lebih (sejak bulan Januari 2012 sampai dengan diajukannya Gugatan a quo), Penggugat tidak membayar angsuran Pembiayaan Murabahah yang menjadi kewajibannya, tunggakan, ganti rugi, walaupun telah diberi peringatan sampai dengan 3 (tiga) kali oleh Tergugat.
- Tergugat telah menghapus bukukan margin pembiayaan dan ganti ruginya kepada Penggugat sejak Januari 2012.
- Tergugat dalam berbagai upaya perdamaian telah berupaya memberikan keringanan discount/ potongan pembayaran kewajiban pembiayaan sampai dengan 26% dari margin (Rp 20.000.000,-), namun kelonggaran dan kebaikan Tergugat yang sangat – sangat memegang prinsip – prinsip Syariah telah membantu Penggugat

sedemikian rupa tersebut, tidak ada itikad baik sama sekali dari Penggugat untuk menyerahkan Obyek sengketa.

Berdasarkan dasar dan alasan hukum sebagaimana tersebut diatas, sangatlah beralasan apabila posita gugatan Penggugat a quo tidak berdasar hukum dan haruslah ditolak atau dikesampingkan.

**DALAM PROVISI :**

Tergugat menolak Sertifikat Hak Milik no. 4412 luas 181 m2, terletak di Kelurahan Sumber Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta atas nama Rochayati (istri Penggugat) berada dalam status quo, karena TIDAK ADA perbuatan melawan Hukum yang dilakukan Tergugat atau Para Turut Tergugat.

**DALAM REKONPENSI:**

1. Bahwa apa yang tercantum dalam Konpensasi mohon dianggap tercantum kembali dalam Rekonpensasi dan merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian Rekonpensasi ini.
2. Bahwa dalam gugatan Rekonpensasi ini Tergugat Konpensasi a quo mohon disebut sebagai Penggugat Rekonpensasi, Penggugat dalam Konpensasi mohon disebut sebagai Tergugat Rekonpensasi, serta Turut Tergugat I dalam Konpensasi mohon disebut sebagai Turut Tergugat I Konpensasi dan Turut Tergugat II Konpensasi mohon disebut sebagai Turut Tergugat II Konpensasi.
3. Bahwa Penggugat Rekonpensasi adalah PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Syariah Surakarta (Bank) yang telah menyepakati AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH nomor 11 tanggal 08 Februari 2010 dengan Tergugat Rekonpensasi (BUDI UTOMO sebagai Nasabah) yang bertempat tinggal diatas tanah dan bangunan yang diagunkan sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik no. 4412 luas 181 m2, terletak di Kelurahan Sumber Kecamatan Banjarsari Kota.
4. Bahwa dalam AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH nomor 11 tanggal 08 Februari 2010 yang dibuat Turut Tergugat I pada pasal 1 angka 5 dinyatakan bahwa *Murabahah adalah Jual beli antara Bank dan Nasabah, dimana Bank secara prinsip membeli barang yang diperlukan Nasabah, kemudian menjualnya kepada Nasabah sebesar harga beli*

*ditambah Marjin keuntungan yang disepakati antara Bank dan Nasabah.*

Bahwa berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah nomor 11 tanggal 8 Februari 2010 tersebut Tergugat Rekonpensi telah menyepakati pembiayaan jual beli obyek sengketa ditambah marjin keuntungan dengan Penggugat Rekonpensi.

5. Bahwa dalam AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH nomor 11 tanggal 08 Februari 2010 pada pasal 1 angka 3 dinyatakan bahwa *Bank (Penggugat Rekonpensi) adalah penjual yang menyediakan pembiayaan kepada Nasabah (Tergugat Rekonpensi) atas pembelian barang yang dipesan oleh Nasabah dimana Bank secara prinsip membeli barang untuk kepentingan dan atas pesanan Nasabah, kemudian Bank menjual barang tersebut kepada Nasabah, sehingga Bank mempunyai hak tagih kepada Nasabah, yang akan dibayar oleh Nasabah secara angsuran atau sekaligus pada saat jatuh tempo pembayaran.*

Bahwa berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah nomor 11 tanggal 08 Februari 2010 tersebut Penggugat Rekonpensi mempunyai hak tagih kepada Tergugat Rekonpensi yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonpensi secara angsuran pada saat jatuh tempo.

6. Bahwa dalam AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH nomor 11 tanggal 08 Februari 2010 pasal 1 angka 13 dinyatakan bahwa *Angsuran adalah sejumlah uang untuk pembayaran piutang murabahah yang wajib dibayar oleh Nasabah sesuai jadwal angsuran sebagaimana ditentukan dalam Akad ini.*

Bahwa berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah tersebut sejak Januari 2012 Tergugat Rekonpensi sudah tidak memenuhi kewajibannya membayar angsuran untuk pembayaran piutang Murabahah yang telah jatuh tempo sebagaimana telah disepakati Tergugat Rekonpensi dan Penggugat Rekonpensi dalam Akad Pembiayaan Murabahah nomor 11 tanggal 08 Februari 2010.

7. Bahwa dalam AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH nomor 11 tanggal 08 Februari 2010 pada pasal 1 angka 15 dinyatakan bahwa *Tunggakan adalah utang murabahah yang telah jatuh tempo, tetapi belum dibayar oleh nasabah.*

Bahwa berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah tersebut Tergugat Rekonpensi sejak Januari 2012 sudah menunggak utang Murabahah yang telah jatuh tempo dan belum dibayar oleh Tergugat Rekonpensi.

8. Bahwa dalam AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH nomor 11 tanggal 08 Februari 2010 pada pasal 2 huruf k dinyatakan bahwa *agunan dan bukti kepemilikan agunan adalah sebidang tanah dan bangunan Hak Milik nomor 4412 terletak di Kelurahan Sumber, Kecamatan Banjarsari, Kotamadya Surakarta Propinsi Jawa Tengah, luas tanah 181 m<sup>2</sup> sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur nomor 782/Sumber/2001 tertanggal 29-8-2001 tertulis dan tercatat atas nama ROSITA YUNIARTI, Sarjana Psikologi, yang menurut Sertifikat (tanda bukti hak) dari Kantor Pertanahan Kotamadya Surakarta tanggal 8 Nopember 2001, (saat itu) dalam proses balik nama ke atas nama ROCHAYATI, (yang kemudian telah atas nama ROCHAYATI).*

Bahwa berdasarkan AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH nomor 11 tanggal 08 Februari 2010 pasal 2 huruf k tersebut obyek sengketa Gugatan Rekonpensi adalah agunan berupa sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam Serifikat Hak Milik nomor 4412 terletak di Kelurahan Sumber, Kecamatan Banjarsari, Kotamadya Surakarta Propinsi Jawa Tengah, seluas 181 m<sup>2</sup> sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur nomor 782/Sumber/2001 tertanggal 29-8-2001 tertulis dan tercatat atas nama ROCHAYATI (istri Tergugat Rekonpensi), Sertifikat dari Kantor Pertanahan Kotamadya Surakarta tanggal 8 Nopember 2001, mohon disebut sebagai Obyek Sengketa.

9. Bahwa dalam AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH nomor 11 tanggal 08 Februari 2010 pasal 7 angka 1 dinyatakan bahwa *Nasabah wajib melakukan pembayaran Pembiayaan Murabahah secara angsuran sampai dengan seluruh utang Murabahah Nasabah lunas sesuai dengan Jadwal angsuran yang disepakati.*

Bahwa berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah tersebut sejak Januari 2012 Tergugat Rekonpensi sudah tidak memenuhi kewajibannya membayar angsuran untuk pembayaran piutang Murabahah yang telah jatuh tempo sesuai Jadwal angsuran yang telah disepakati antara Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi dalam Akad Pembiayaan Murabahah nomor 11 tanggal 08 Februari 2010.

10. Bahwa dalam AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH nomor 11 tanggal 08 Februari 2010 pasal 12 angka 1 dinyatakan bahwa *guna menjamin pembayaran utang Murabahah, Nasabah wajib menyerahkan Agunan, serta menyerahkan bukti kepemilikan agunan yang asli dan sah, untuk diikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku.*
11. Bahwa dalam AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH nomor 11 tanggal 08 Februari 2010 pasal 15 angka 1 dinyatakan bahwa *Nasabah dinyatakan Cidera Janji apabila tidak memenuhi dengan baik kewajiban – kewajibannya atau melanggar ketentuan – ketentuan dalam Akad.*  
Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 15 angka 1 AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH nomor 11 tanggal 08 Februari 2010 tersebut, Tergugat Rekonpensi jelas – jelas telah tidak memenuhi dengan baik kewajiban – kewajibannya atau telah Cidera Janji karena telah melanggar ketentuan – ketentuan dalam Akad yakni tidak membayar angsuran sesuai Jadwal yang sdh disepakati dalam akad.
12. Bahwa dalam AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH nomor 11 tanggal 08 Februari 2010 pasal 18 ayat 1 dinyatakan bahwa :  
*“Menyimpang dari jangka waktu Pembiayaan, bank berhak mengakhiri jangka waktu Pembiayaan dan menagih pelunasan sekaligus atas seluruh sisa utang Murabahah dan Nasabah wajib membayar dengan seketika dan melunasi sekaligus atas sisa utang Murabahah atau Bank berhak melakukan upaya – upaya hukum lain untuk menyelesaikan Pembiayaan sesuai Akad ini apabila :*
  - a. *Nasabah Cidera Janji.*

b. Nasabah diperkirakan tidak akan mampu lagi memenuhi sesuatu ketentuan atau kewajiban di dalam Akad ini karena terjadinya antara lain peristiwa sebagai berikut :

- (1) Nasabah diberhentikan dari kantor / instansi yang bersangkutan.
- (2) Nasabah telah dinyatakan pailit atau tidak mampu membayar atau telah berada dibawah pengampuan.

Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 18 ayat 1 AKAD PEMBIAYAAN MURRABAHAH tersebut, sebagaimana telah diuraikan dalam Jawaban nomor 6, 7, 9, 11, Tergugat Rekonpensi jelas – jelas telah tidak mampu membayar/ melunasi sesuai Jadwal angsuran pembiayaan yang jatuh tempo, Tergugat Rekonpensi telah CIDERA JANJI, sehingga Penggugat Rekonpensi dapat melakukan upaya – upaya hukum lain untuk menyelesaikan Pembayaran ini.

13. Bahwa dalam AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH nomor 11 tanggal 08 Februari 2010 pasal 18 ayat 2 dinyatakan bahwa :

*“Apabila setelah mendapat peringatan dari Bank, Nasabah tidak dapat melunasi seluruh sisa Utang Murabahah yang ditagih oleh Bank, maka Bank berhak memerintahkan kepada Nasabah dan Nasabah wajib untuk mengosongkan / menyerahkan barang yang telah diagunkan oleh Nasabah kepada Bank, selambat – lambatnnya dalam jangka waktu 30 hari sejak tanggal perintah Bank, tanpa syarat – syarat dan ganti rugi apapun juga”.*

Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 18 ayat 2 AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH nomor 11 tanggal 08 Februari 2010 tersebut, Tergugat Rekonpensi telah mendapat peringatan dari Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi TIDAK DAPAT MELUNASI SELURUH SISA UTANG MURABAHAH YANG DITAGIH OLEH PENGGUGAT REKONPENSI, oleh karenanya Bank berhak memerintahkan kepada Tergugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi wajib untuk mengosongkan / menyerahkan Obyek Sengketa yakni barang yang telah diagunkan oleh Tergugat Rekonpensi tersebut kepada Penggugat Rekonpensi, selambat – lambatnnya dalam jangka waktu 30 hari sejak

tanggal perintah Penggugat Rekonpensi, tanpa syarat – syarat dan ganti rugi apapun juga.

14. Bahwa dalam AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH nomor 11 tanggal 08 Februari 2010 pasal 18 ayat 3 dinyatakan bahwa :

*“Apabila Nasabah ternyata tidak mengosongkan/ menyerahkan barangnya dalam jangka waktu yang ditentukan dalam pasal 18 ayat 2, maka Bank berhak untuk meminta bantuan pihak yang berwenang guna mengosongkan / mengambil barang tersebut, dan biaya – biaya yang timbul berkenaan dengan hal tersebut menjadi beban dan tanggung jawab Nasabah”.*

Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 18 ayat 3 AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH nomor 11 tanggal 08 Februari 2010 tersebut, Apabila Tergugat Rekonpensi ternyata tidak mengosongkan/ menyerahkan barangnya / Obyek Sengketa dalam jangka waktu yang ditentukan dalam pasal 18 ayat 2 (30 hari sejak tanggal Perintah Bank), maka Penggugat Rekonpensi berhak untuk meminta bantuan pihak yang berwenang guna mengosongkan / mengambil barang / Obyek Sengketa tersebut, dan biaya – biaya yang timbul berkenaan dengan hal tersebut menjadi beban dan tanggung jawab Tergugat Rekonpensi”.

15. Bahwa dalam AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH nomor 11 tanggal 08 Februari 2010 pasal 19 ayat 1 dinyatakan bahwa :

*“Apabila Nasabah Cidera Janji, maka setelah memperingatkan Nasabah, Bank berhak untuk melakukan tindakan – tindakan sebagai berikut :*

- a. Melaksanakan Eksekusi terhadap barang Agunan berdasarkan ketentuan perundang – undangan yang berlaku.*
- b. Melaksanakan penjualan terhadap barang Agunan berdasarkan Surat Kuasa untuk Menjual yang dibuat Nasabah.*
- c. Menetapkan harga penjualan dengan harga yang dianggap wajar oleh Bank”.*

Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 19 ayat (1) Akad PEMBIAYAAN MURABAHAH nomor 11 tanggal 08 Februari 2010, Tergugat

Rekonpensi telah melakukan Cidera Janji sebagaimana telah diuraikan dalam Gugatan Rekonpensi angka 9, 10, 11, 12, 13, 14 tersebut diatas oleh karenanya Penggugat Rekonpensi berhak melakukan tindakan :

- a. Melaksanakan Eksekusi terhadap agunan sebagai Obyek sengketa berdasarkan ketentuan perundang – undangan yang berlaku.
- b. Melaksanakan penjualan terhadap barang agunan sebagai Obyek Sengketa berdasarkan Surat Kuasa untuk Menjual yang dibuat Tergugat Rekonpensi.
- c. Menetapkan harga penjualan dengan harga yang dianggap wajar oleh Penggugat Rekonpensi sesuai Penilaian / Taksasi Bank yakni sebesar Rp. 650.000.000 (enam ratus lima puluh juta rupiah).

16. Bahwa dalam AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH nomor 11 tanggal 08 Februari 2010 pasal 19 ayat 2 dinyatakan bahwa :

*“Apabila Nasabah tidak mampu lagi memenuhi kewajibannya untuk membayar Angsuran guna melunasi Pembiayaan ini dan atas dasar hal tersebut Nasabah menyerahkan barang yang dijadikan Agunan Pembiayaan kepada Bank, maka Bank berhak melaksanakan tindakan – tindakan sebagaimana tersebut pada ayat 1 pasal ini”.*

Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 19 ayat (2) Akad PEMBIAYAAN MURABAHAH nomor 11 tanggal 08 Februari 2010, Tergugat Rekonpensi telah tidak mampu lagi memenuhi kewajibannya untuk membayar Angsuran guna melunasi Pembiayaan ini dan atas dasar hal tersebut Tergugat Rekonpensi wajib menyerahkan Obyek Sengketa yang diagunkan untuk berhak melaksanakan tindakan Eksekusi dan Penjualan Obyek Sengketa sebagai Agunan Pembiayaan kepada Penggugat Rekonpensi, oleh karenanya Penggugat Rekonpensi berdasarkan Surat Kuasa Menjual yang dibuat Tergugat Rekonpensi.

17. Bahwa dalam AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH nomor 11 tanggal 08 Februari 2010 pasal 19 ayat 3 dinyatakan bahwa :

*“Apabila Bank menggunakan haknya untuk menagih pelunasan sekaligus atas utang Murabahah Nasabah, dan Nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya membayar pelunasan tersebut, Bank berhak untuk setiap saat menggunakan haknya untuk mengeksekusi barang Agunan yang dipegangnya menurut cara dan harga yang dianggap baik*

*oleh Bank, termasuk dan tidak terkecuali Bank berhak sepenuhnya mencari pihak lain yang bersedia untuk mengambil alih atau mengoper utang Murabahah Nasabah, dan dengan Akad ini Nasabah memberikan Kuasa kepada Bank untuk melakukan segala tindakan guna melaksanakan maksud tersebut diatas tanpa ada tindakan yang dikecualikan.*

Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 19 ayat (2) Akad PEMBIAYAAN MURABAHAH nomor 11 tanggal 08 Februari 2010, Tergugat Rekonpensi yang sudah tidak dapat memenuhi kewajibannya membayar pelunasan Pembiayaan sesuai Akad PEMBIAYAAN MURABAHAH nomor 11 tanggal 08 Februari 2010, Penggugat Rekonpensi berhak untuk setiap saat menggunakan haknya mengeksekusi Obyek Sengketa yang masih dikuasainya menurut cara dan harga yang dianggap baik oleh Penggugat Rekonpensi yakni senilai Rp 650.000.000 (enam ratus lima puluh juta rupiah), termasuk dan tidak terkecuali Penggugat Rekonpensi berhak sepenuhnya mencari pihak lain yang bersedia untuk mengambil alih atau mengoper utang Murabahah Nasabah, dan DENGAN AKAD INI BUDI UTOMO (Tergugat Rekonpensi/Nasabah) memberikan Kuasa kepada BANK PEMBAGUNAN DAERAH JAWA TENGAH CABANG SYARIAH SURAKARTA (Penggugat Rekonpensi/Bank) untuk melakukan segala tindakan guna MELAKSANAKAN EKSEKUSI tanpa ada tindakan yang dikecualikan.

18. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terurai di atas telah cukup alasan secara hukum bahwa Tergugat Rekonpensi telah Cidera Janji.
19. Bahwa Penggugat Rekonpensi adalah merupakan Pihak yang beritikad baik yang harus dilindungi hukum.
20. Bahwa sebagai akibat Tergugat Rekonpensi yang tidak mau menyerahkan Obyek Sengketa adalah perbuatan melawan hukum sehingga Penggugat Rekonpensi mengalami kerugian baik materiil maupun immateriil, oleh karenanya berhak untuk menuntut ganti rugi

(vide Pasal 1246 KUHPdt) kepada Tergugat Rekonpensi yang harus dibayar secara tunai dan seketika oleh Tergugat Rekonpensi setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

21. Bahwa menurut hukum adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi sebagaimana uraian diatas, melahirkan hak bagi Penggugat Rekonvensi untuk menuntut ganti kerugian dan biaya–yang diakibatkan oleh perbuatan melawan hukum tersebut, oleh karenanya cukup alasan bagi Penggugat Rekonpensi untuk mengajukan tuntutan ganti rugi perkara a quo (vide Pasal 1365 KUHPdt).
22. Bahwa kerugian yang diakibatkan oleh perbuatan melawan hukum Tergugat Rekonpensi tersebut dapat Penggugat Rekonpensi rinci sebagai berikut :

- a) Kerugian Materil.

Penggugat Rekonpensi tidak dapat memanfaatkan obyek sengketa secara maksimal karena tindakan Tergugat Rekonpensi yang tidak mau mengosongkan/ menyerahkan obyek sengketa sebesar Rp. 650.000.000,- (*enam ratus lima puluh juta rupiah*).

- b) Kerugian Immateril

Penggugat Rekonvensi merasa terganggu baik pikiran maupun perasaan dalam menjalankan aktifitas sehari-hari akibat adanya Gugatan Tergugat Rekonpensi sehingga kehilangan hak yang tidak dapat dinilai, namun patut diperkirakan dengan sejumlah uang sehingga mengakibatkan kerugian immaterial bagi Penggugat Rekonvensi yang apabila dinilai dengan sejumlah uang sebesar Rp. 650.000.000,- (*enam ratus lima puluh juta rupiah*).

Sehingga, jumlah kerugian Penggugat Rekonpensi baik materil maupun immateril yang apabila dinilai dengan uang sebesar Rp. 1.300.000.000,- (*satu milyar tiga ratus juta rupiah*) yang harus dibayar Tergugat Rekonpensi secara kontan dan tunai setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

23. Bahwa karena gugatan ini diutamakan mengenai tuntutan penyerahan dan pengosongan obyek sengketa yang diikuti dengan ganti rugi, maka

agar Tergugat Rekonvensi tidak mengulur-ulur waktu dalam mematuhi isi putusan ini, kiranya cukup beralasan apabila Tergugat Rekonvensi dibebani membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam mematuhi isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.

24. Bahwa gugatan Rekonvensi ini didasarkan pada bukti-bukti autentik, maka berdasarkan Pasal 180 HIR dan SEMA No. 3 tahun 2000 serta SEMA No. 4 tahun 2001 yang menegaskan, bahwa Hakim dapat menjatuhkan putusan serta merta apabila antara lain:

*“Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tandatangannya”.*

25. Berdasarkan alasan – alasan dan dasar hukum tersebut diatas cukup beralasan menurut hukum apabila Pengadilan Agama Surakarta mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi dan menyatakan Putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Banding, Verzet, Kasasi maupun Upaya Hukum lainnya.

Berdasarkan hal-hal yang terurai di atas, Penggugat Rekonvensi Mohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara a quo memutuskan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

TERGUGAT MENOLAK sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam Serifikat Hak Milik nomor 4412 terletak di Kelurahan Sumber, Kecamatan Banjarsari, Kotamadya Surakarta Propinsi Jawa Tengah, seluas 181 m<sup>2</sup> sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur nomor 782/Sumber/2001 tertanggal 29-8-2001 tercatat atas nama ROCHAYATI (istri Penggugat) sebagai Obyek Sengketa dalam Status Quo dan memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo menyatakan Penggugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan memerintahkan kepada Penggugat mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa kepada Tergugat tanpa syarat.

#### DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat secara keseluruhan.
2. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima. (*niet onvankelijk verklard*)

#### DALAM KONPENSI :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo.

#### DALAM REKONPENSI

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sebagai hukum AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH nomor 11 tanggal 08 Februari 2010 antara Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi yang dibuat Turut Tergugat I Konpensi sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum.
3. Menyatakan sebagai hukum sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik nomor 4412 terletak di Kelurahan Sumber, Kecamatan Banjarsari, Kotamadya Surakarta Propinsi Jawa Tengah, luas tanah 181 m<sup>2</sup> sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur nomor 782/Sumber/2001 tertanggal 29-8-2001 tercatat atas nama ROCHAYATI yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kotamadya Surakarta sebagai Obyek Sengketa adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum.
4. Menyatakan sebagai hukum Terggugat Rekonpensi telah Cidera Janji dan telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak dapat melunasi kewajiban Pembiayaan Murabahah sebagaimana yang telah disepakati dalam Akad Pembiayaan Murabahah nomor 11 tanggal 08 Februari 2010.
5. Menyatakan sebagai hukum Penggugat Rekonpensi adalah Pihak yang beritikad baik.
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk mengosongkan dan menyerahkan Obyek Sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan

sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik nomor 4412 terletak di Kelurahan Sumber, Kecamatan Banjarsari, Kotamadya Surakarta Propinsi Jawa Tengah, luas 181 m<sup>2</sup> sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur nomor 782/Sumber/2001 tertanggal 29-8-2001 tercatat atas nama ROCHAYATI kepada Penggugat Rekonpensi selambat – lambatnya 30 hari sejak tanggal perintah dari Penggugat Rekonpensi, tanpa syarat, sejak Putusan a quo berkekuatan hukum tetap.

7. Memerintahkan Penggugat Rekonpensi untuk melaksanakan Eksekusi terhadap agunan sebagai Obyek Sengketa berdasarkan ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku.
8. Memerintahkan Penggugat Rekonpensi untuk melaksanakan penjualan terhadap agunan sebagai obyek sengketa berdasarkan Surat Kuasa Menjual yang dibuat Tergugat Rekonpensi.
9. Menetapkan sah secara hukum harga wajar penjualan agunan sebagai Obyek Sengketa sebesar Rp. 650.000.000 (enam ratus lima puluh juta rupiah).
10. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi materiil dan immateriil kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) secara tunai dan seketika setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap.
11. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Penggugat Rekonpensi untuk setiap hari keterlambatan dalam mematuhi isi putusan setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
12. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij vooraad*) meskipun adanya Banding, Verzet, Kasasi maupun upaya hukum lainnya.
13. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

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

Bahwa Turut Tergugat II telah pula memberikan jawabannya tertanggal 7 Desember 2017 sebagai berikut:

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Turut Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa Turut Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat II;
3. Bahwa Turut Tergugat II belum pernah menerima surat permohonan lelang eksekusi atas sebidang tanah SHM nomor 4412/Sumber luas 181 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Rochayati yang terletak di Kelurahan Sumber, Kecamatan Banjarsari, Kotamadya Surakarta sehingga tidak ada pelaksanaan lelang eksekusi oleh Turut Tergugat II atas sebidang tanah dimaksud;
4. Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan yang terlampaui dini karena tidak ada eksekusi lelang atas sebidang tanah dimaksud, sehingga gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah sangat tidak beralasan;
5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sepantasnya Turut Tergugat II dikeluarkan dari perkara a quo dan dalil/alasan Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo;

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam pokok perkara tersebut diatas, maka dengan ini Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara a quo kiranya berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut :

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
3. Menyatakan Turut Tergugat II dikeluarkan dari perkara a quo;

4. Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul ;

Bahwa atas jawaban Tergugat dan Turut Tergugat II, Penggugat telah memberikan repliknya tertanggal 14 Desember sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI TERGUGAT;

1. Bahwa PENGGUGAT menolak seluruh Eksepsi TERGUGAT dan sebaliknya tetap pada dalil-dalil GUGATAN PENGGUGAT tertanggal 7 Desember 2017;
2. Bahwa PENGGUGAT berhak mengajukan gugatan perdata kapanpun sepanjang PENGGUGAT dirugikan HAK Keperdataannya oleh TERGUGAT tanpa perlu menunggu Proses lelang yang dilayangkan TERGUGAT ke TURUT TERGUGAT ;
3. Bahwa selainnya tersebut eksepsi harus ditolak karena sudah masuk dalam materi perkara, sehingga tidak ada alasan yang sah;
4. Bahwa Eksepsi TERGUGAT bukanlah mengenai kewenangan Pengadilan Agama Surakarta untuk mengadili, memeriksa dan memutus (Kewenangan Relatif). Sehingga eksepsi tersebut pantas ditolak.

Berdasarkan atas alasan tersebut, maka eksepsi TERGUGAT layak ditolak atau dikesampingkan ;

DALAM KONPENSI

1. Bahwa apa yang terurai dalam Eksepsi diatas, selanjutnya mohon dianggap terurai, terbaca dan menjadi dasar pula dalam Kompensi (Pokok Perkara);
2. Bahwa, PENGGUGAT menolak seluruh dalil-dalil TERGUGAT kecuali yang diakui dengan tegas pada REPLIK ini dan tetap pada Gugatan PENGGUGAT semula;
3. Bahwa, pada posita jawaban TERGUGAT angka 2,3,4 dan 5 kami replik bahwa Akad Pembiayaan Murabahah yang tertuang dalam Akta Nomor 1 tertanggal 8 Pebruari 2010, PENGGUGAT menyerahkan 'agunan kepada TERGUGAT yakni sebidang tanah yang diatasnya bangunan sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik

Nomor 4412 Luas 181 m<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Sumber Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta atas nama ROCHAYATI (Istri PENGGUGAT), Jangka Waktu Akad Pembiayaan Murabahah antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT adalah 120 (*seratus dua puluh*) Bulan terhitung mulai ditandatangani akad dan berakhir pada 08 Pebruari 2020 (sebagaimana dalam akad murabahah Pasal 2, huruf 9 halaman 8) pencairan dana dari TERGUGAT melalui rekening PENGGUGAT sebesar Rp.350.000.000.- (*Tiga ratus lima puluh juta rupiah*), marjin atau bagi hasil dari Akad Pembiayaan Murabahah sebesar Rp.406.777.884.- (*empat ratus enam juta tujuh ratus tujuh pu/uh tujuh ribu delapan puluh empat rupiah*) yang akan diterima oleh TERGUGAT, sehingga akad Pembiayaan Murabahah menjadi piutang Murabahah PENGGUGAT kepada TERGUGAT sebesar Rp.756.777.884.- (*tujuh ratus lima puluh enam juta tujuh ratus tujuh puluh tujuh ribu delapan ratus delapan puluh empat rupiah*), PENGGUGAT sudah mengangsur atau membayar kepada TERGUGAT sehingga antara pokok dan bagi hasil masih mempunyai kekurangan sebesar Rp.409.593.409.- (*empat ratus sembilan juta lima ratus sembilan puluh tiga ribu empat ratus sembilan rupiah*);

4. Bahwa, posita 6, 7 dan 8 dari Jawaban TERGUGAT, kami jawab dikarenakan keterlambatan pembayaran angsuran maka TERGUGAT melayangkan surat kepada PENGGUGAT surat nomor 0352/SYAR.05.01/502/2017 tertanggal 8 April 2017 perihal Pemberitahuan Pendaftaran Lelang yang pada pokoknya akan melakukan proses pelelangan kepada TURUT TERGUGAT II, kemudian TERGUGAT memberikan surat kepada PENGGUGAT Nomor 0380/SYAR.05.01/502/2017 Perihal Surat Pemberitahuan Penundaan Lelang tertanggal 18 April 2017 agar supaya PENGGUGAT membayar Rp.100.000.000.- (*seratus juta rupiah*) paling lambat tanggal 25 April 2017 apabila tidak melakukan pembayaran maka TERGUGAT akan melakukan lelang atas "Obyek Sengketa", hal ini merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan PENGGUGAT mengingat akad tersebut selesai pada

tanggal 08 Pebruari 2020, dan harga obyek sengketa berkisar Rp.1.249.000.000.- (*satu milyar dua ratus empat puluh sembilan juta rupiah*) sebagaimana dalam Kantor Jasa Penilai Publik independen di Kota Surakarta, sehingga sebagaimana Pasal 1365 KUH Perdata (Perbuatan Melawan Hukum *onrechtmatige daad*) sebagai salah satu pedoman untuk menguji dan mengadili Perkara ini;

5. Bahwa, posita jawaban TERGUGAT angka 9, kami replik sebagai berikut bahwa telah jelas dan nyata PENGGUGAT dengan Istrinya Rochayati menempati obyek sengketa sejak 12 Juli 2004 (sebagaimana diperkuat dalam jawaban TERGUGAT pada nomor 9, halaman 7), sehingga menyalahi prinsip-prinsip Murabahah, sehingga merupakan perbuatan melawan hukum dan ketidakcermatan TERGUGAT dalam pemeriksaan obyek sengketa sebelum terjadinya akad MURABAHAH;

#### DALAM PROVISI

Menyatakan bahwa sertifikat Hak Milik No.4412 Luas 181 m2 terletak di Kelurahan Sumber Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta atas nama ROCHAYATI (Istri PENGGUGAT) berada dalam keadaan "status quo" oleh karenanya PARA TERGUGAT tidak diperbolehkan untuk melakukan perbuatan hukum apapun sampai perkara Gugatan aquo telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

#### DALAM REKONVENSI :

1. Bahwa apa yang termuat dalam Eksepsi dan Konvensi diatas, selanjutnya mohon dapat dijadikan dasar / alasan dalam Jawaban Rekonvensi ini.
2. Bahwa TERGUGAT REKONVENSI (PENGGUGAT KONVENSI semula) menolak seluruh Gugatan Rekonvensi PENGGUGAT REKONVENSI (TERGUGAT KONVENSI).
3. Bahwa terhadap gugatan Rekonvensi ini ; TERGUGAT REKONVENSI tetap berpegang teguh pada dalil GUGATAN tertanggal 16 Mei 2017.
4. Bahwa, posita gugatan rekonvensi angka 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11,12,13,14,15, dan 16, kami jawab sebagai berikut :

Bahwa apa yang dituangkan dalam posita tersebut mengambil dari isi Akad Pembiayaan Murabahah yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT I (dalam konvensi), tetapi tidak melihat pasal waktu berakhirnya akad murabahah yakni pada 08 Pebruari 2020 (sebagaimana dalam akad murabahah Pasal 2, huruf 9 halaman 8).

5. Bahwa, posita gugatan rekonvensi angka 17, 18 dan 19, kami jawab sebagai berikut;

Bahwa sebelum terjadinya akad murabahah, TERGUGAT REKONVENSI (PENGGUGAT KONVENSI) dengan Istrinya Rochayati telah menempati obyek sengketa sejak 12 Juli 2004 yang telah dibenarkan oleh PENGGUGAT REKONVENSI, menempati / menghuni terlebih dahulu sebelum diterbitkannya akad murabahah maka GUGATAN PENGGUG REKONVENSI (TERGUGAT KONVENSI) bersifat PREMATUR, maka gugatan rekonvensi haruslah di tolak;

6. Bahwa, posita gugatan rekonvensi angka 20, 21, 22, 23, 24 dan 25, kami jawab sebagai berikut;

Bahwa, PENGGUGAT REKONVENSI tidak jelas dan tidak terperinci dalam menyampaikan kerugian yang dilakukan, karena dalam akad Murabah PENGGUGAT REKONVENSI telah mendapatkan keuntungan margin atau bagi hasil dari Akad Pembiayaan Murabahah sebesar RP.406.777.884 (*empat ratus enam juta tujuh ratus tujuh puluh tujuh ribu delapan puluh empat rupiah*), justru TERGUGAT REKONVENSI yang mengalami kerugian karena secara immateriil di takuti adanya surat nomor 0352/SYAR.05.01/5021201 tertanggal 8 April 2017 perihal Pemberitahuan Pendaftaran lelang yang pada pokoknya akan melakukan proses pelelangan dan surat Nomor 0380/SYAR.05.01/502/2017 Perihal Surat Pemberitahuan Penundaan lelang tertanggal 18 April 2017 yang dikeluarkan oleh PENGGUGAT REKONVENSI kerugian materiil yang dialami TERGUGAT REKONVENSI yakni harga obyek sengketa dengan harga Rp.1.249.000.000.- (*satu milyar dua ratus empat puluh sembilan juta rupiah*) sebagaimana dalam Kantor Jasa Penilai Publik independen di Kota Surakarta, maka gugatan rekonvensi perlu ditolak

Berdasarkan Uraian diatas maka Mohon Majelis Hakim yang memeriksa d mengadili Perkara Aquo untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI :

1. Menolak Eksepsi TERGUGAT seluruhnya
2. Menyatakan GUGATAN PENGGUGAT dapat diterima.

B. DALAM PROVISI

Mengabulkan Provisi PENGGUGAT

C. DALAM KONPENSI :

1. Menolak seluruh JAWABAN TERGUGAT ;
2. Menolak Jawaban TURUT TERGUGAT "
3. Mengabulkan seluruh GUGATAN PENGGUGAT
4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara

D. DALAM REKONVENSI

1. Menolak seluruh Gugatan Rekonvensi PENGGUGAT REKONVENSI
2. Menghukum PENGGUGAT REKONVENSI untuk membayar biaya perkara.

SUBSIDAIR:

Apabila Pengadilan Agama Surakarta melalui Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil - adilnya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku (*Ex Aequo Et Bono* ).

Bahwa Penggugat menambahkan keterangan secara lisan dalam repliknya tersebut bahwa Penggugat membenarkan jawaban Turut Tergugat II yang menerangkan dalam positanya tersebut bahwa Turut Tergugat II (KPKNL) Surakarta belum pernah menerima surat permohonan lelang eksekusi obyek sengketa atas nama sebidang tanah SHM. No. 442 / Sumber luas 181 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Rochayati (isteri Penggugat) yang terlertak diKelurahan Sumber, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta;

Bahwa atas replik Penggugat, Tergugat telah memberikan dupliknya tertanggal 28 Desember 2017 sebagaimana duplik Tergugat;

Bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, segala yang dicatat

dalam berita acara sidang merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

#### TENTANG HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan Penggugat dan Tergugat sebagaimana dikehendaki Pasal 130 HIR, akan tetapi usaha perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa untuk mengoptimalkan upaya perdamaian, maka Majelis Hakim memerintahkan Penggugat dan Tergugat untuk melakukan perdamaian dengan jalan mediasi, kemudian para pihak sepakat memilih mediator bernama H. Zubaidi, SH adalah Hakim Pengadilan Agama Surakarta, bahwa proses dan tahapan mediasi telah pula dilaksanakan sebagaimana ketentuan PERMA Nomor 1 Tahun 2008 yang telah diubah dengan PERMA Nomor 1 Tahun 2016, akan tetapi upaya mediasi tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa selanjutnya dibacakan gugatan Penggugat yang isisnya tetap dipertahankan Penggugat tanpa ada perubahan ataupun tambahan;

Menimbang, bahwa Tergugat telah memberikan jawaban sebagaimana dalam jawabannya dan Turut Tergugat II telah pula memberikan jawabannya;

Menimbang, bahwa meskipun Tergugat telah memberikan jawaban terhadap gugatan Penggugat tersebut, Majelis Hakim setelah mempelajari dan meneliti gugatan Penggugat ternyata dalam gugatan Penggugat tersebut mengandung cacat formil sehingga dianggap tidak memenuhi ketentuan tata tertib beracara yang ditentukan undang-undang, yaitu :

- Gugatan masih premature;

Bahwa dalil gugatan Penggugat pada prinsipnya pembatalan atas proses lelang yang akan dilakukan oleh Tergugat, tetapi Penggugat tidak menerangkan kapan akan dilaksanakan lelang dimaksud, sedangkan Penggugat dalam tambahan keterangan repliknya yang disampaikan secara lisan oleh Kuasa Penggugat yang membenarkan keterangan Turut Tergugat

II yang menerangkan bahwa Turut Tergugat II (KPKNL) Surakarta belum pernah menerima surat permohonan lelang eksekusi atas nama sebidang tanah SHM No. 442/ Sumber luas 181 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Rochayati (isteri Penggugat) yang terletak di Kelurahan Sumber, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, sehingga gugatan Penggugat dalam hal ini adalah gugatan atau perlawanan yang premature;

- Gugatan Penggugat Kabur, (Obscuur Libel);

Bahwa antara posita dengan petitum tidak sinkron, posita 11 mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum, tetapi dalam petitum tidak ada menyatakan perbuatan melawan hukum hanya menjelaskan (dalam petitum angka 4) perbuatan tersebut adalah tidak sah dan cacat hukum;

Bahwa dalam posita angka 14 dalam gugatan Penggugat diterangkan bahwa akad Murabahah antara Penggugat dan Tergugat menyalahi prinsip-prinsip syariah, akan tetapi dalam petitum angka 2 bahwa akad murabahah yang dibuat oleh Turut Tergugat I (Winih Respati, S.H. / Notaris) adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;

- Gugatan Penggugat error in Persona;

Bahwa dalil gugatan Penggugat menyatakan dalam gugatannya bahwa Tergugat akan melakukan lelang eksekusi atas obyek sengketa dan Penggugat telah menerima surat pemberitahuan, sedangkan dalam jawaban Turut Tergugat II menyatakan tidak ada pendaftaran lelang atas obyek sengketa dalam perkara ini kepada Turut Tergugat II (KPKNL Surakarta), oleh karena itu Turut Tergugat II menyatakan minta dikeluarkan dari pihak berperkara dalam perkara *a quo*, sehingga seharusnya Penggugat dalam hal ini tidak perlu melibatkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta, maka Majelis menilai bahwa Penggugat telah keliru menarik Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta sebagai turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa formalitas gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* cacat formil, oleh karenanya gugatan

Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka hal-hal selebihnya dalam perkara ini seperti gugatan Rekonvensi dari pihak Tergugat tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaart), maka berdasarkan ketentuan Pasal 181 HIR., seluruh biaya perkara dibebankan kepada Penggugat;

Mengingat segala ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan hukum syara' yang berkaitan dengan perkara ini ;

#### MENGADILI

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp.1.351.000,- (satu juta tiga ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Demikian putusan ini dijatuhkan dalam permusyawaratan majelis hakim pada hari Selasa, tanggal 09 Januari 2018 M bertepatan dengan tanggal 21 Rabiul Akhir 1439 H, oleh Drs. H. Achmadi, S.H., M.H., sebagai Ketua Majelis, serta Drs. Jayin, S.H., dan Elis Rahmahwati, S.HI, SH, MH, masing-masing sebagai hakim anggota, yang dibantu oleh M. Munir, SH., MH. sebagai Panitera, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 11 Januari 2018 M bertepatan dengan tanggal 23 Rabiul Akhir 1439 H, oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Drs. Jayin, SH. dan Dra. Hj. Chairiyah masing-masing sebagai Hakim Anggota dan dibantu oleh Umi Sangadah, S.H., sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh pihak Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat I dan tidak dihadiri Turut Tergugat II;

Ketua Majelis,

ttd

Drs. H. Achmadi, S.H., M.H.

Hakim Anggota,  
ttd  
Drs. Jayin, S.H.

Hakim Anggota,  
ttd  
Dra. Hj. Chairiyah

Panitera Pengganti,  
ttd  
Umi Sangadah, S.H.

Perincian Biaya Perkara:

1. Pendaftaran	Rp	30.000,--
2. Proses	Rp	50.000,--
3. Panggilan	Rp	1.260.000,--
4. Redaksi	Rp	5.000,--
5. Meterai	<u>Rp</u>	<u>6.000,--</u>
Jumlah	Rp	1.351.000,-

(Satu juta tiga ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Untuk salinan yang sama dengan binyi aslinya oleh  
Panitera Pengadilan Agama Surakarta

A. Heryanta Budi Utama