

PUTUSAN

Nomor 45/Pdt.G/2021/PA.Mn



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Kota Madiun yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama dalam Sidang Majelis, telah menjatuhkan putusan dalam perkara Perbuatan Melawan Hukum antara :

Bambang Kamahayanikan, tempat dan tanggal lahir Jombang, 15 April 1968, agama Islam, pekerjaan Karyawan Swasta, pendidikan SLTA, tempat kediaman di Jalan Pagu Indah III No.8, Kelurahan Manisrejo, Kecamatan Taman, Kota Madiun, dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada **Bunyamin, S.H.**, Advokat/Pengacara beralamat di Desa Pilangrejo RT. 03 RW. 01, Kecamatan Wungu, Kabupaten Madiun, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Januari 2021 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Kota Madiun dengan register Nomor 16/Kuasa/I/2021, tanggal 26 Januari 2021, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;
melawan

PT. Bank Muamalat Kantor Cabang Kediri yang beralamat di Jl. Hasanudin No. 26 Kediri dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada **Faisyal Hakim, Ferry Ferdyan, Alan Januar Ahmed, Erry Setiyono dan Fadhil Wafa** kesemuanya selaku karyawan/karyawati PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. beralamat di Muamalat Tower Jalan Prof. Dr. Satrio, Kav. 18, Kuningan, Jakarta Selatan 12940, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Pebruari 2021 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Kota Madiun di bawah register Nomor 26/Kuasa/II/2021, tanggal 23 Pebruari 2021. Dan juga telah memberikan kuasa kepada **Suyatna, SH., M.Hum.**,

Ahmad Suryono, SH., M.Hum, dan Tri Suprpto, SH.

Berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 032/B/DIR-SKU/III/2021, tanggal 17 Maret 2021 kesemuanya Advokat yang beralamat di Jalan Semeru XX/Z-11, Jember Permei I, Jember 68121, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Kota Madiun dengan Register Nomor 53/Kuasa/IV/2021/PA.Mn., tanggal 01 April 2021, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I.**

PT. Hasta Mulya Putra beralamat di PGM B1 JL Serayu Timur Kota Madiun, sekarang berkedudukan di Jl. Majen Sungkono No.163 RT 14 RW 05, Kelurahan Nambangan Lor, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun, dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada **Arief Purwanto, SH., MH., CTA, H. Bambang Agus Prasmono, SH., Rezza Dedi Effendi, SH., dan Inge Novita Dyastari,SH,** kesemuanya merupakan Advokat beralamat di Jalan Serayu Timur, Ruko PGM Blok B-14, Kota Madiun berdasarkan surat Surat Kuasa tertanggal 29 Januari 2021 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Kota Madiun dengan Register Nomor 21/Kuasa/II/2021/PA.Mn., tanggal 05 Februari 2021 untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II.**

Ny. Asni Arpan, Notaris yang beralamat di Jl. Jendral Soedirman no. 15 Kota Madiun untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III;**

Pengadilan Agama tersebut;

Telah membaca dan mempelajari surat-surat terkait perkara ini

Telah memeriksa pihak berperkara dan alat bukti dalam persidangan;

DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 21 Januari 2021 telah mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Kota Madiun pada 26 Januari 2021 dengan register perkara Nomor 45/Pdt.G/2021/PA.Mn, dengan dalil-dalil setelah perubahannya sebagai berikut:

1. Bahwa, penggugat kami setuju dan tertarik membeli 3 (tiga) unit Hunian Toko yang di tawarkan oleh Tergugat II selaku Developer Properti PGM (Pusat Grosir Madiun), yang beralamat di JL Serayu Timur Kota Madiun, karena ada jaminan dapat menggunakan fasilitas Kredit Pembiayaan hunian syariah muamalat kongsi;
2. Bahwa Penggugat telah sepakat membeli 1 Unit Ruko program senilai Rp 570.800.000,- (lima ratus tujuh puluh juta delapan ratus ribu rupiah) dan 2 unit Ruko standart @ Rp 413.600.000,- sehingga harga total yang disepakati untuk 2 unit ruko standart Rp 827.200.000,- (delapan ratus dua puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah). Sehingga total 3 (tiga) ruko adalah Rp 1.240.800.000,- ;
3. Bahwa dalam promo tersebut dijanjikan fasilitas :
 - Bebas angsuran 5X, (5 X 7.200.000 = 36.000.000).
 - Cash back Rp 25.000.000,-.
 - Gratis biaya realisasi dan administrasi Rp 10.000.000,-
 - Gratis AC Rp 4.000.000,-.
4. Bahwa pada bulan Pebruari 2011, Penggugat kami telah melakukan pembayaran DP kepada (Tergugat II) selaku DEVELOPER Properti PGM untuk 3 unit Ruko Posisi Blok A-04, A-05, A-06 sebesar Rp 138.000.000,- (seratus tiga puluh delapan juta rupiah) yang diterima oleh Sdr. AGITA TJATUR WARDONO selaku General Manager Oprasional di PT. HASTA MULYA PUTRA. (bukti dan perincian terlampir);
5. Bahwa dari janji promo dari pihak pengembang dalam hal ini TERGUGAT II setelah realisasi akat kredit, akan mendapatkan pengembalian sebesar Rp 195.000.000,- sampai hari ini belum diterimakan kepada Penggugat untuk 3 unit ruko (bukti terlampir);
6. Bahwa pada tanggal 21 April 2011 turun surat persetujuan Fasilitas Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat Kongsi dari TERGUGAT I. Dengan nilai tanggungan sesuai harga ruko Rp 2.140.500.000,- (dua milyar seratus empat puluh juta lima ratus ribu rupiah) Dimana dalam Perjanjian pembiayaan Musyarakah Mutanaqinah, pihak bank menanggung Rp 1.398.000.000,- (satu milyar tiga ratus sembilan puluh delapan juta rupiah) sementara Penggugat harus menanggung Rp

742.500.000,- (tujuh ratus empat puluh dua juta lima ratus ribu rupiah).
(pasal 4 dalam akta perjanjian pembiayaan);

7. Bahwa benar Penggugat adalah nasabah dari TERGUGAT I dengan Nomor rekening 7420002098, rek escrow 7420002097, sebagai prasarat untuk bisa menerima fasilitas Kredit Pembiayaan hunian syariah muamalat kongsi;
8. Bahwa benar Penggugat adalah sebagai penerima fasilitas Kredit Pembiayaan hunian syariah muamalat kongsi nomor : 13/PUK/BMI – MUN/S/IV/2011 tertanggal 21 April 2011. Dengan akta pembiayaan Musyarakah Mutasaqinah yang dibuat dan disepakati oleh Penggugat dan pihak Bank Muamalat dihadapan Notaris ASNI ARPAN, SH. Dengan nomor 25 tertanggal 12 Mei 2011;
9. Bahwa Penggugat juga pada tanggal 22 Juli 2011, telah menyetor dana sebesar Rp 70.000.000,- (tuju puluh juta rupiah) ke rekening Penggugat dan telah didebet langsung oleh Tergugat I, guna pembayaran Asuransi Jiwa Rp 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) dan untuk asuransi kebakaran Rp 15.000.000,- (limabelas juta rupiah);
10. Bahwa benar Penggugat sebelum menandatangani akta perjanjian telah melunasi semua biaya sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh Tergugat I. Sesuai dengan pasal 8 Akta Perjanjian pembiayaan Musyarakah Mutanaqinah Nomor : 25 (rincian dan bukti semua pembayaran terlampir);
11. Bahwa, Penggugat sejak penandatanganan akta perjanjian pembiayaan dihadapan Notaris ASNI ARPAN, SH dan sejak mulai berlakunya akta termaksud Bulan Mei 2011, terus secara rutin melaksanakan kewajibannya mengangsur sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian termaksud yakni menyetor angsuran melalui Rekening Muamalat Penggugat yang di debet langsung oleh pihak Bank Muamalat:
 - A. Angsuran periode I, 25/8/2011 s/d 5/5/2015 :-
46 bulan X Rp 16.778.350,- = Rp 771.804.100 (tuju ratus tuju puluh satu juta delapan ratus empat ribu seratus rupiah).
 - B. Angsuran periode II, 5/6/2015 s/d 22/4/2019 :-

47 bulan X 18.278.350,- = Rp 859.082.450,- (delapan ratus lima puluh sembilan juta delapan puluh dua ribu empat ratus lima puluh rupiah).

Total dana yang telah disetor : Rp 1.630.886.550,- (satu milyar enam ratus tiga puluh juta delapan ratus delapan puluh enam ribu lima ratus lima puluh rupiah).

Sampai dengan batas bulan April 2019 kewajiban Penggugat berjalan lancar tidak pernah ada masalah, karena memang semua prasyarat yang menjadi ketentuan dari pihak Tergugat I sudah terpenuhi. (bukti terlampir).

12. Bahwa benar Penggugat menghentikan pembayaran kepada Tergugat I pada bulan Mei 2019, dengan secara resmi mengajukan permohonan kepada pihak Bank Muamalat Kantor Cabang Kediri, setelah Penggugat mengetahui dari pihak lain bahwa Ruko PGM bermasalah;
13. Bahwa, Penggugat menduga TERGUGAT I telah berlaku tidak jujur, dan telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena TIDAK melakukan sebagian tugas yang menjadi tanggung jawabnya, serta menyembunyikan dan tidak pernah menyampaikan/pemberitahuan adanya permasalahan atas Properti PGM yang sudah dibeli oleh Penggugat melalui fasilitas kredit pembiayaan dari Tergugat I, padahal Penggugat adalah selaku Nasabah;
14. Bahwa, adanya ketidakjelasan dari pihak TERGUGAT I, maka pada tanggal 20 Mei 2019 Penggugat mengajukan permohonan untuk penghentian pembayaran angsuran dan pembatalan kontrak serta menarik kembali seluruh dana setoran angsuran beserta bunganya, namun pihak TERGUGAT I tidak pernah memberikan Tanggapan, sehingga Penggugat sangat dirugikan oleh perbuatan Tergugat I;
15. Bahwa, pada tanggal 25 Oktober 2019, Penggugat mendatangi TERGUGAT I yang mana ditemui oleh Sdr. Alan Januar Ahmad selaku Pimpinan Kantor Muamalat Cabang Kediri, serta dijelaskan secara lesan bahwa Sertifikat atas Hunian Toko yang sudah Penggugat beli dan dijadikan anggunan di Bank Muamalat Kantor Cabang Kediri, ternyata raib (hilang) dan sedang disengketakan dengan pihak Developer, yang hasil putusan Arbitrase Syariah dimenangkan oleh pihak Bank Muamalat.

Namun Sdr. Alan Januar Ahmad selaku Pimpinan Kantor Cabang tidak bisa memberikan kepastian atas masalah termasuk karena menurutnya sudah diluar kewenangannya;

16. Bahwa Berdasarkan Surat Akta Perjanjian pembiayaan Musyarakah Mutanaqinah Nomor : 25 pasal 3 poin 4, bahwa Sertifikat Tanah dan Bangunan Rumah hunian Toko sudah harus di AJB, menjadi atas nama Penggugat dan digunakan sebagai jaminan atas fasilitas pembiayaan termaksud oleh pihak Bank Muamalat Kantor Cabang Kediri.

Pada kenyataannya sampai Surat Gugatan ini kami layangkan, Sertifikat atas ke 3 Unit Ruko PGM yaitu Blok A-04, Blok A-05, Blok A-06 yang sudah Penggugat angsur selama ini TIDAK PERNAH disimpan dan atau dalam Penguasaan Pihak Bank Muamalat serta belum dilakukan AJB, karena ternyata masih atas nama Pengembang (Tergugat II)

Hal ini bertentangan dengan bunyi surat Persetujuan Fasilitas Pembiayaan Hunian yang telah diterbitkan oleh Bank Muamalat tanggal 21 April 2011, pada Poin II tentang Jaminan.

Dengan demikian tergugat I, secara sengaja atau tidak telah melakukan perbuatan tidak melaksanakan tugas/kewajiban sesuai Surat Persetujuan fasilitas Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat Kongsidi di Bank Muamalat Kantor Cabang Kediri No. 13/PUK/BMI-MUN/5/IV/2011, II pasal 1, jo Pasal 3 ayat 4 dalam akat Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah nomor 25, tanggal 12 Mei 2011 diterbitkan Notaris ASNI ARPAN, SH, sehingga Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

17. Bahwa akibat dari perbuatan TERGUGAT I, telah berakibat Penggugat mendapat BI Ceking karena dianggap termasuk dalam kategori kredit macet, sehingga Penggugat tidak bisa lagi menjalankan usahanya, karena tidak ada satu Bank-pun yang bisa dan mau memberikan dukungan modal, Bank Garansi untuk semua pekerjaannya sesuai dengan peraturan BI;
18. Bahwa, oleh karenanya Perbuatan Tergugat I telah mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian materiil dan imateriil, maka Penggugat menuntut kerugian, sebagai berikut :

A. Materiil : Total dana yang disetor Rp 1.630.886.550,- (satu milyar enam ratus tiga puluh juta delapan ratus delapan puluh enam ribu lima ratus lima puluh rupiah);

Rinciannya, sebagai berikut:

1) Angsuran periode I, 25/8/2011 s/d 5/5/2015;

46 bulan x Rp 16.778.350,- = Rp 771.804.100,- (tujuh ratus tujuh puluh satu juta delapan ratus empat ribu seratus rupiah);

2) Angsuran periode II, 5/6/2015 s/d 22/4/2019;

47 bulan x Rp 18.278.350,- = Rp 859.082.450,- (delapan ratus lima puluh sembilan juta delapan puluh dua ribu empat ratus lima puluh rupiah);

Jumlah dana yang disetor : Rp 1.630.886.550,- (satu milyar enam ratus tiga puluh juta delapan ratus delapan puluh enam ribu lima ratus lima puluh rupiah);

B. Immateriil : Kerugian Immateriil yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp.1.513.432.760,- dengan rincian sebagai berikut :

1) Data potensi keuntungan per tahun

N o	Tahun	Penjualan	Keuntungan	Profit Margin	Angsuran/ bln	Jml bln	Total Anggsuran	Potensi Profit
1	Agust 2011 sd Des 2012	8.478.524.094	1.597.858.590	18,8%	16.778.350	17	285.231.950	53.754.677
2	2013	10.052.451.558	1.957.779.664	19,5%	16.778.350	12	201.340.200	39.212.300
3	2014	5.576.088.641	1.317.487.337	22,9%	16.778.350	12	201.340.200	46.083.926
4	2015	6.519.324.098	1.303.415.471	20,0%	16.778.350	5	83.891.750	16.772.568
		6.519.324.098	1.303.415.471	20,0%	18.278.350	7	127.948.450	25.580.871
5	2016	4.620.998.580	1.128.173.780	24,4%	18.278.350	12	219.340.200	53.549.868
6	2017	2.784.709.113	703.386.563	25,3%	18.278.350	12	219.340.200	55.402.896
7	2018	2.924.732.396	618.203.569	21,1%	18.278.350	12	219.340.200	46.362.154
8	2019	730.366.062	116.858.570	16,0%	18.278.350	4	73.113.400	11.698.144
9	2020	262.133.800	76.909.800	29,3%	18.278.350	0	0	0
Total 93 bulan								348.417.404

Sumber data : Laporan laba-rugi PT. Elang Persada Medika

Jika angsuran yang saya bayarkan ke bank Muamalat tsb. Saya pakai untuk bekerja maka saya akan mendapat keuntungan sebesar : Rp.348.417.404,-

2) Dengan adanya pengaruh BI Cecking tersebut menyebabkan kami kesulitan mendapatkan dukungan modal dari bank, sehingga omset usaha menurun dan menyebabkan :

a) Kehilangan potensi profit yang ditargetkan.

Target profit adalah minimal sama dengan profit yang diperoleh di tahun 2018

Th. 2018	Rp.618.203.569,-
Th. 2019	Rp.116.858.570,-
	<u>RP. 501.344.999,-</u>
Th. 2018 (9 bln)	Rp.463.652.677,-
Th. 2020 (9 bln)	<u>Rp.76.909.800,-</u>
	Rp.386.742.877

Jadi potensi profit yang hilang akibat BI Cecking adalah : **Rp. 888.087.876_**

3) Kesulitan biaya usaha (Menjual aset)

No.	Biaya Usaha	Tahun 2019	Tahun 2020
1	Biaya Gaji Pegawai	Rp.108.673.900	Rp.81.505.000
2	Biaya Transport dan Perjalanan Dinas	Rp.9.836.980	Rp.7.377.700
3	Biaya Adm/Umum	Rp.8.610.438	Rp.6.457.800
4	Biaya Pemeliharaan Kendaraan	Rp.8.915.300	Rp.6.686.400
5	Biaya Listrik/Telp/Air	Rp.6.250.000	Rp.4.687.500
6	Biaya Pemeliharaan Gedung	Rp.6.629.393	Rp.4.972.000
7	Biaya Expedisi	Rp.2.614.600	Rp.1.960.950
8	Biaya Keamanan dan Kebersihan	Rp.3.969.500	Rp.2.977.125
9	Biaya Kesejahteraan Karyawan	Rp.1.400.000	Rp.1.050.000
10	Biaya Administrasi Bank	Rp.1.344.511	Rp.1.008.383
	Total	Rp.158.24.622	Rp.118.682.858

Sumber data : Laporan laba-rugi PT. Elang Persada Medika

Biaya usaha Th. 2019	Rp.158.244.622
Biaya usaha Th. 2020	<u>Rp.118.682.858</u>
Total biaya usaha	Rp.276.927.480

Dengan kesulitan biaya usaha ini kami menjual aset untuk menanggung biaya tersebut.

Jadi total kerugian Immaterial sebesar :	Rp. 348.417.404
	Rp. 888.087.876
	<u>Rp. 276.927.480</u>
	Rp.1.513.432.760

19. Bahwa benar sesuai dengan bunyi perjanjian, bila dianggap ada permasalahan atas kerja sama dalam Perjanjian pembiayaan Musyarakah Mutanaqinah Nomor 25, agar di tempuh upaya melalui jalur musyawarah dan mufakat. Dan Penggugat sudah berupaya untuk hal tersebut, bersama PIHAK ke 3 LSM Consultant Public Madiun, bahkan juga sudah berkoordinasi serta melaporkan ke OJK kantor Kediri. Namun pada kenyataannya Pihak Bank Muamalat selalu mengabaikan, Penggugat kaget ketika muncul berita acara penyitaan atas Ruko di PGM, maka Penggugat berkirim Surat SOMASI kembali sekaligus melaporkannya ke OJK Kantor Kediri. (bukti terlampir);
20. Berdasarkan uraian yang telah PENGGUGAT kemukakan, maka PENGGUGAT beranggapan bahwa Tergugat I secara sengaja atau tidak, telah melakukan perbuatan melawan hukum, sesuai dengan pasal 1356 KUHPerdata :
- A. Tidak melaksanakan tugas/kewajiban sesuai Pasal 3 ayat 1, dalam akat Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah nomor 25, tanggal 12 Mei 2011 diterbitkan Notaris ASNI ARPAN, SH;
 - B. Tidak melaksanakan tugas/kewajiban sesuai Surat Persetujuan fasilitas Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat Kongsy di Bank Muamalat Kantor Cabang Kediri No : 13 / PUK/BMI-MUN/5/IV/2011, II pasal 1, jo Pasal 3 ayat 4 dalam akat Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah nomor 25, tanggal 12 Mei 2011 diterbitkan Notaris ASNI ARPAN, SH.

- C. Tidak melaksanakan sebagaimana tugas/kewajiban sesuai Pasal 4 ayat 1, mengenai pembiayaan dalam akat Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah nomor 25, tanggal 12 Mei 2011 diterbitkan Notaris ASNI ARPAN, SH;
 - D. Tidak bisa menunjukkan polis Asuransi Jiwa dan Polis Asuransi Kebakaran atas nama Penggugat, padahal Penggugat telah membayar lunas;
 - E. Akibat dari perbuatan Tergugat I, telah menjadikan Penggugat masuk dalam daftar Blacklist Bank Indonesia (BI Ceking), sehingga mengakibatkan kerugian kepada Penggugat. Dan berpotensi Pihak tergugat dapat melaksanakan upaya sebagai mana termuat dalam pasal 10 akat Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah nomor 25, tanggal 12 Mei 2011 diterbitkan Notaris ASNI ARPAN, SH;
 - F. Bahwa Penggugat berhak menuntut kerugian, bunga dan semua biaya yang timbul akibat dari PMH termaksud sesuai pasal 1365 KUH Perdata. Karenanya PENGGUGAT memohon agar Tergugat I mengembalikan seluruh uang Penggugat yang telah disetor sebesar Rp 1.630.886.550,- (satu milyar enam ratus tiga puluh juta delapan ratus delapan puluh enam ribu lima ratus lima puluh rupiah), serta membayar kerugian imateriil sebesar Rp 1.513.432.760,- (satu milyar lima ratus tiga belas juta empat ratus tiga puluh dua ribu tujuh ratus enam puluh rupiah);
 - G. Bahwa penggugat mempunyai sangkaan yang sangat beralasan terhadap Tergugat I akan ingkar dan lalai dalam memenuhi isi keputusan hukum yang telah berkekuatan tetap dalam perkara ini, dan karenanya mohon Pengadilan Agama Kota Madiun menghukum TERGUGAT I untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya, apabila tergugat I lalai melaksanakan dan memenuhi isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
21. Bahwa benar sesuai dengan bunyi perjanjian, bila dianggap ada permasalahan atas kerja sama dalam Perjanjian pembiayaan Musyarakah Mutanaqinah Nomor 25, agar di tempuh upaya melalui jalur

musyawarah dan mufakat. Dan Penggugat sudah berupaya untuk hal tersebut, bersama PIHAK ke 3 LSM Consultant Public Madiun, bahkan juga sudah berkoordinasi serta melaporkan ke OJK kantor Kediri. Namun pada kenyataannya Pihak Bank Muamalat selalu mengabaikan, Penggugat kaget ketika muncul berita acara penyitaan atas Ruko di PGM, maka Penggugat berkirim Surat SOMASI kembali sekaligus melaporkannya ke OJK Kantor Kediri. (bukti terlampir);

Berdasarkan uraian yang telah PENGGUGAT kemukakan, maka kami memohon kepada Ketua Pengadilan Agama Kota Madiun, untuk memanggil para pihak yang bersengketa dalam persidangan yang ditentukan untuk itu guna memeriksa dan mengadili gugatan ini dan selanjutnya Majelis Hakim yang terhormat dan yang ditunjuk untuk memeriksa perkara ini dapat memutuskan dengan amar sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan semua alat bukti yang diajukan penggugat dalam perkara ini adalah sah;
3. Menyatakan perjanjian akat Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah nomor 25, tanggal 12 Mei 2011 diterbitkan oleh Tergugat III adalah tidak sah dan batal demi hukum;
4. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslaq) terhadap;
 - SHGB NO. 2040 A.n PT. Hasta Mulya Putra, seluas 46, Terletak di Pusat Grosir Madiun, Jalan Serayu Kav A-04, Kelurahan Padean, Kota Madiun, Kecamatan Taman, Provinsi Jawa Timur;-
 - SHGB NO. 2039 A.n PT. Hasta Mulya Putra, seluas 46, Terletak di Pusat Grosir Madiun, Jalan Serayu Kav A-05, Kelurahan Padean, Kota Madiun, Kecamatan Taman, Provinsi Jawa Timur;
 - SHGB NO. 2038 A.n PT. Hasta Mulya Putra, seluas 46, Terletak di Pusat Grosir Madiun, Jalan Serayu Kav A-06, Kelurahan Padean, Kota Madiun, Kecamatan Taman, Provinsi Jawa Timur;

6. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian penggugat secara materiil dan Immateriil dengan rinciannya, sebagai berikut:

A. Materiil : Total dana yang disetor Rp 1.630.886.550,- (satu milyar enam ratus tiga puluh juta delapan ratus delapan puluh enam ribu lima ratus lima puluh rupiah);

Rinciannya, sebagai berikut:

1) Angsuran periode I, 25/8/2011 s/d 5/5/2015;

46 bulan x Rp 16.778.350,- = Rp 771.804.100,- (tujuh ratus tujuh puluh satu juta delapan ratus empat ribu seratus rupiah);

2) Angsuran periode II, 5/6/2015 s/d 22/4/2019;

47 bulan x Rp 18.278.350,- = Rp 859.082.450,- (delapan ratus lima puluh sembilan juta delapan puluh dua ribu empat ratus lima puluh rupiah);

Jumlah dana yang disetor : Rp 1.630.886.550,- (satu milyar enam ratus tiga puluh juta delapan ratus delapan puluh enam ribu lima ratus lima puluh rupiah);

B. Immateriil : Kerugian Immateriil yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp.1.513.432.760,- dengan rincian sebagai berikut :

1) Data potensi keuntungan per tahun

N o	Tahun	Penjualan	Keuntungan	Profit Margin	Angsuran/ bln	Jml bln	Total Anggsuran	Potensi Profit
1	Agust 2011 sd Des 2012	8.478.524.094	1.597.858.590	18,8%	16.778.350	17	285.231.950	53.754.677
2	2013	10.052.451.558	1.957.779.664	19,5%	16.778.350	12	201.340.200	39.212.300
3	2014	5.576.088.641	1.317.487.337	22,9%	16.778.350	12	201.340.200	46.083.926
4	2015	6.519.324.098	1.303.415.471	20,0%	16.778.350	5	83.891.750	16.772.568
		6.519.324.098	1.303.415.471	20,0%	18.278.350	7	127.948.450	25.580.871
5	2016	4.620.998.580	1.128.173.780	24,4%	18.278.350	12	219.340.200	53.549.868
6	2017	2.784.709.113	703.386.563	25,3%	18.278.350	12	219.340.200	55.402.896
7	2018	2.924.732.396	618.203.569	21,1%	18.278.350	12	219.340.200	46.362.154
8	2019	730.366.062	116.858.570	16,0%	18.278.350	4	73.113.400	11.698.144
9	2020	262.133.800	76.909.800	29,3%	18.278.350	0	0	0
Total 93 bulan								348.417.404

Sumber data : Laporan laba-rugi PT. Elang Persada Medika

Jika angsuran yang saya bayarkan ke bank Muamalat tsb. Saya pakai untuk bekerja maka saya akan mendapat keuntungan sebesar : Rp.348.417.404,-

2) Dengan adanya pengaruh BI Cecking tersebut menyebabkan kami kesulitan mendapatkan dukungan modal dari bank, sehingga omset usaha menurun dan menyebabkan :

b) Kehilangan potensi profit yang ditargetkan.

Target profit adalah minimal sama dengan profit yang diperoleh di tahun 2018

Th. 2018 Rp.618.203.569

Th. 2019 Rp.116.858.570

RP.501.344.999

Th. 2018 (9 bln) Rp.463.652.677

Th. 2020 (9 bln) Rp. 76.909.800

Rp. 386.742.877

Jadi potensi profit yang hilang akibat BI Cecking adalah : Rp. 888.087.876

3) Kesulitan biaya usaha (Menjual aset)

No.	Biaya Usaha	Tahun 2019	Tahun 2020
1	Biaya Gaji Pegawai	Rp.108.673.900	Rp.81.505.000
2	Biaya Transport dan Perjalanan Dinas	Rp.9.836.980	Rp.7.377.700
3	Biaya Adm/Umum	Rp.8.610.438	Rp.6.457.800
4	Biaya Pemeliharaan Kendaraan	Rp.8.915.300	Rp.6.686.400
5	Biaya Listrik/Telp/Air	Rp.6.250.000	Rp.4.687.500
6	Biaya Pemeliharaan Gedung	Rp.6.629.393	Rp.4.972.000
7	Biaya Expedisi	Rp.2.614.600	Rp.1.960.950
8	Biaya Keamanan dan Kebersihan	Rp.3.969.500	Rp.2.977.125
9	Biaya Kesejahteraan	Rp.1.400.000	Rp.1.050.000

	Karyawan		
10	Biaya Administrasi Bank	Rp.1.344.511	Rp.1.008.383
	Total	Rp.158.24.622	Rp.118.682.858

Sumber data : Laporan laba-rugi PT. Elang Persada Medika

Biaya usaha Th. 2019 Rp.158.244.622

Biaya usaha Th. 2020 Rp.118.682.858

Total biaya usaha Rp.276.927.480

Dengan kesulitan biaya usaha ini kami menjual aset untuk menanggung biaya tersebut.

Jadi total kerugian Immaterial sebesar :Rp.348.417.404

Rp.888.087.876

Rp.276.927.480

Rp.1.513.432.760

7. Menghukum kepada Tergugat I untuk membayar kerugian imateriil atau menyerahkan sertifikat SHGB No. 2040 atas nama Tergugat II, SHGB No. 2039 atas nama Tergugat II, SHGB No. 2038 atas nama Tergugat II. Kepada Penggugat untuk dijual lelang melalui KPKNL Madiun hasilnya diserahkan kepada Penggugat sebagai pembayaran kerugian imateriil sebesar Rp 1.513.432.760,-;
8. Menghukum Tergugat II untuk merealisasikan promo yang di janjikan kepada Penggugat berupa uang sebesar Rp 195.000.000,-;
9. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (Dwangsom) kepada para Penggugat sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) sehari, setiap lalai memenuhi isi putusan;
10. Menghukum kepada para Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan hukum;
11. Menghukum para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul;

SUBSIDER : Apabila Majelis Hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Bahwa, Majelis Hakim telah memeriksa surat Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II tersebut di atas, dan memeriksa pula Kartu Tanda Pengenal Advokat (KTPA) yang bersangkutan;

Bahwa Tergugat III telah dipanggil secara resmi dan patut guna menghadap sidang namun tidak pernah hadir;

Bahwa pada hari dan tanggal sidang yang telah ditetapkan, para pihak berperkara diwakili oleh Kuasa Hukumnya telah hadir di muka persidangan, dan Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan pihak berperkara, akan tetapi tidak berhasil;

Bahwa untuk memenuhi ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Majelis Hakim telah memerintahkan pihak berperkara untuk menempuh proses mediasi di Pengadilan, bersama mediator Hakim Ulfiana Rofiqoh, S.H.I. Dan sebagaimana laporan mediator tanggal 04 Maret 2021 proses mediasi telah dilaksanakan namun tidak berhasil;

Bahwa selanjutnya Majelis Hakim membacakan surat gugatan Penggugat dengan perubahannya yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Bahwa, atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

A. EKSEPSI TENTANG KOMPETENSI RELATIF:

1. Bahwa, sebagaimana diketahui, surat gugatan merupakan dasar bagi hakim, untuk memeriksa, mengadili dan memutus suatu perkara perdata, oleh karena itu surat gugatan haruslah sempurna atau tidak cacat hukum, serta diajukan kepada/melalui pengadilan yang berwenang (memiliki kompetensi) untuk itu, baik *kompetensi absolut* atau *kompetensi relatif* ;
2. Bahwa, dalam perkara a quo, gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III adalah "*Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Berdasarkan Perjanjian Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah*";
3. Bahwa, oleh karena gugatan Penggugat tentang perbuatan melawan hukum, maka secara normatif dan praktek peradilan berlaku ketentuan dan asas-asas Hukum Acara Perdata, sepanjang tidak ada ketentuan lain yang mengatur secara khusus menyimpang, salah

satunya adalah “*Asas Actor sequitur forum rei*”, sebagaimana diatur dalam Pasal 118 ayat (1) HIR/ Pasal 142 ayat (1) R.Bg;

4. Bahwa, sebagaimana diuraikan di atas (point 2), dalam perkara a quo gugatan Penggugat ditujukan terhadap Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, akan tetapi Penggugat tidak menguraikan dan menjelaskan atau mendalilkan lebih lanjut apa korelasi dan relevansi yuridis antara Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut dalam kaitannya dengan perbuatan melawan hukum, sebagai dasar dan alasan diajukannya gugatan oleh Penggugat, dalam arti apakah perbuatan melawan hukum tersebut dilakukan secara bersama atau sendiri-sendiri dan ironisnya di dalam petitum ke-4 surat gugatan Penggugat hanya Tergugat I saja yang dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Bahwa, oleh karena dalam perkara a quo hanya Tergugat I saja yang dituntut oleh Penggugat untuk dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka berdasarkan *asas actor sequitur forum rei*, gugatan Penggugat harus diajukan ke pengadilan yang wilayah hukumnya meliputi tempat dimana Tergugat I berdomicili; Penerapan *asas actor sequitur forum rei* tersebut didasarkan pada peristiwa dan hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I yang nota bene merupakan fakta hukum sebagai berikut :
 - a. Penggugat menuntut Tergugat I atas tidak dilaksanakannya tugas/kewajiban Surat Persetujuan Fasilitas Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat Kongsi di Bank Muamalat Kantor Cabang Kediri No: 13/PUK/BMI-MUN/5/IV/2011 Jo Pasal 3 ayat (4) Akad Pembiayaan *Musarakah Mutanaqisah* Nomor. 25, tanggal 12 Mei 2011;
 - b. Penggugat telah mengakui sebagai nasabah dari Tergugat I dan penerima Fasilitas Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat Kongsi Nomor : 13/PUK/BMI-MUN/5/IV/2011, tanggal 21 April 2011, yang telah dituangkan kedalam Akta Akad Pembiayaan *Musarakah Mutanaqisah* No. 25, tanggal 12 Mei 2011;

- c. Tergugat I (dhi : PT BANK SYARIAH MUAMALAT INDONESIA, Tbk. Cabang Kediri) dalam melakukan hubungan hukum dengan Penggugat yang tertuang di dalam Surat Persetujuan Fasilitas Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat Kongsy di Bank Muamalat Kantor Cabang Kediri Nomor : 13/PUK/BMI-MUN/5/IV/2011, tanggal 21 April 2011 dan Akta Akad Pembiayaan *Musarakah Mutanaqisah* No.25, tanggal 12 Mei 2011, mengambil tempat kedudukan hukum di Jl. Sultan Hasanudin No. 26 Kel. Dandangan, Kecamatan Kota Kediri, kabupaten Kota Kediri, Propinsi Jawa Timur;
- d. Dari uraian di atas (huruf a dan b), Penggugat dalam surat gugatannya mendalilkan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, oleh karena Tergugat I tidak memenuhi kewajibannya terhadap Penggugat (sebagai nasabah Tergugat I), kewajiban mana telah tertuang di dalam Surat Persetujuan Fasilitas Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat Kongsy Nomor : 13/PUK/BMI-MUN/5/IV/2011 tanggal 21 April 2011, dan Akta Akad Pembiayaan *Musarakah Mutanaqisah* No. 25 tertanggal 12 Mei 2011;
- e. Oleh karena Tergugat I dalam melakukan perbuatan hukum dan hubungan hukum dengan Penggugat, sebagaimana terurai pada huruf a, b, c dan d di atas dilakukan di Jalan Sultan Hasanudin No. 26, Kel. Dandangan, Kecamatan Kota Kediri. Kabupaten Kediri, Propinsi Jawa Timur, maka menurut hukum (*asas actor sequitur forum rei*) gugatan Penggugat, tentang perbuatan melawan hukum yang disertai tuntutan ganti rugi harus diajukan ke Pengadilan Agama Kota Kediri, sebagaimana pendapat M. Yahya Harahap (2009), dalam bukunya yang berjudul : Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan halaman 194 dan 195, menyatakan bahwa : "*Penerapan asas ini dihubungkan dengan objek benda bergerak, tidak ditafsirkan secara sempit. Penerapan meliputi tuntutan ganti rugi yang timbul dari Perbuatan Melawan*

Hukum(PMH) berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata. Meskipun perbuatan melawan hukum itu timbul dari objek benda tidak bergerak, yurisdiksi relatif penyelesaian sengketa, tetap berdasarkan actor sequitur forum rei yang digariskan Pasal 118 ayat(1) HIR, bukan berdasarkan tempat terletak barang (forum rei sitae) yang diatur Pasal 118 ayat(3) HIR. Penerapan yang demikian, ditegaskan dalam Putusan MA No. 2558 K/Pdt/ 1984, Menurut putusan ini, oleh karena yang disengketakan bukan mengenai benda tetap(barang tidak bergerak) melainkan tentang ganti rugi atas dasar perbuatan melawan hukum(PMH) kebun penggugat terbakar, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 142 ayat(1) RBG(sama dengan Pasal 118 ayat (1) HIR), kompetensi relatif yang harus ditegakkan dalam penyelesaian perkara, berdasarkan asas actor sequitur forum rei, bukan asas forum rei sitae(letak barang) yang digariskan Pasal 142(4) RBG(Pasal 118 ayat (3) HIR)”;

6. Bahwa, oleh karena dalam perkara *a quo* yang paling berwenang secara relatif (kompetensi relatif) adalah Pengadilan Agama Kota Kediri, maka Pengadilan Agama Kota Madiun harus dinyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Berdasarkan atas segala hal sebagaimana telah diuraikan di atas, demi terciptanya asas peradilan yang diselenggarakan secara sederhana, sebagaimana diamanatkan oleh ketentuan Pasal 2 ayat (4) UU Nomor 48 Tahun 2009, Tentang kekuasaan Kehakiman, maka Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan menjatuhkan Putusan Sela yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Agama Kota Madiun tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, melainkan menjadi wewenang relatif (kompetensi relatif) Pengadilan Agama Kota Kediri;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Pengadilan Agama Kota Madiun melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* tidak sependapat dengan dalil eksepsi Tergugat I tersebut di atas, maka perkenankan Tergugat I mengajukan eksepsi yang lainnya, selengkapnya sebagaimana terurai di bawah ini;

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

1. Bahwa, dalam perkara *a quo*, gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, sebagaimana terurai dalam surat gugatan Penggugat adalah "*Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Berdasarkan Perjanjian Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah*";
2. Bahwa, perbuatan melawan hukum diatur di dalam Pasal 1365 KUH-Perdata, yang telah ditentukan secara jelas dan tegas unsur-unsurnya yang nota bene *tidak ada dan tidak pernah akan ada perbuatan melawan hukum terjadi atas dasar/berdasar perjanjian*, oleh karena perjanjian korelasi (yuridisnya) dengan ingkar janji (*wanprestasi*); Atau barangkali Penggugat dan/atau Kuasanya lupa, seolah-olah tidak atau memang belum tahu, sehingga tidak bisa membedakan (mencampuradukkan) antara perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dan ingkar janji (*wanprestasi*);
3. Bahwa, dari uraian di atas (angka 1 dan 2), nampak bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*), karena tidak bisa membedakan atau mencampuradukkan antara perbuatan melawan hukum dengan ingkar janji (*wanprestasi*);
4. Bahwa, setelah dibaca, diperhatikan dan dicermati dengan seksama surat gugatan Penggugat, tertanggal 21 Januari 2021 dari posita ke-1 sampai dengan ke-12 surat gugatan Penggugat, dalam perkara *a quo* yang pada pokoknya Penggugat menceritakan serangkaian peristiwa hukum yang pada akhirnya dicapai kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I yang kesemuannya dituangkan kedalam Surat Persetujuan Fasilitas Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat Kongsy nomor : 13/PUK/BMI-MUN/5/IV/2011 tanggal 21 April 2011, dan Akta Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah No. 25 tertanggal 12 Mei 2011; Dengan demikian apabila terhadap dua surat tersebut di

atas dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1338 KUH-Perdata, yang menyatakan bahwa : “*semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*”, maka apabila terdapat pihak-pihak yang tidak menjalankan isi kesepakatan sebagaimana uraian di atas, secara yuridis telah terjadi atau ada pihak yang telah melakukan perbuatan ingkar janji atau “*wanprestasi*”, bukan sebagai perbuatan melawan hukum (PMH) sebagaimana dalil gugatan Penggugat yang terurai pada posita ke-13 ;

5. Bahwa, pada posita ke-12 Penggugat mengakui telah menghentikan kewajiban pembayaran kepada Tergugat I (sesuai isi Surat Persetujuan Fasilitas Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat Kongsy nomor : 13/PUK/BMI-MUN/5/IV/2011 tanggal 21 April 2011, dan Akta Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah No. 25 tertanggal 12 Mei 2011) sejak bulan Mei 2019, dengan hanya menguraikan alasan penghentian kewajibannya “*karena mendengar dari pihak lain bahwa ruko PGM bermasalah*”, tanpa menguraikan secara jelas dan rinci permasalahannya seperti apa dan apakah terhadap objek perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut benar-benar terjadi masalah? Padahal didalam Akta Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqinah No. 25 tertanggal 12 Mei 2011, Penggugat seharusnya melaksanakan kewajiban pembayaran sampai dengan tanggal 12 Mei 2026 (*vide Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah No. 25 tertanggal 12 Mei 2011, Pasal 4 ayat(2)*), dengan demikian dalil posita ke-12 ini merupakan pengakuan murni bahwa Penggugat telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada Tergugat I ;
6. Bahwa, gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*) yang lain dapat dilihat dan diketahui dari apa yang terurai dalam posita gugatannya dengan apa yang menjadi tuntutan di dalam petitumnya yang tidak bersesuaian atau tidak saling mendukung atau kontradiktif; Hal tersebut dapat terlihat di dalam posita gugatannya Penggugat tidak pernah menguraikan secara jelas dasar hukum yang telah dilanggar oleh Tergugat I ketika menandatangani Akta Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah No. 25 tertanggal 12 Mei 2011, apakah

Tergugat I telah melanggar syarat Subyektif ataukah melanggar syarat Obyektif sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1320 KUH Perdata? Sehingga Penggugat di dalam Petitumnya poin ke-3 menuntut terhadap akta Akad Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* No. 25 tertanggal 12 Mei 2011, adalah tidak sah dan batal demi hukum, dengan demikian petitum ke-3 tersebut dapat dijadikan dasar jika gugatan Penggugat memenuhi kualifikasi gugatan yang tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*), karena Petitum ke-3 tersebut tidak didukung oleh posita yang menguraikan tentang tuntutan tersebut;

7. Bahwa, pada posita ke-20 surat gugatan Penggugat apabila diperhatikan lebih seksama terdapat posita yang menceritakan peristiwa hukum adanya dugaan perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I, peristiwa hukum tersebut oleh Penggugat didalilkan, pada posita ke-20;

huruf A. “ *Tidak melaksanakan tugas/kewajiban sesuai Pasal 3 ayat(1) Akta Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah No. 25 tertanggal 12 Mei 2011, yang diterbitkan oleh Notaris Asni Arpan S.H., ;*

huruf B. “*Tidak melaksanakan tugas/kewajiban sesuai Surat Persetujuan Fasilitas Kredit Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat Kongsy di bank Muamalat Kantor Cabang Kediri nomor : 13/PUK/BMI-MUN/5/IV/2011 tanggal 21 April 2011,.....dst,” ;*

huruf C “*Tidak melaksanakan sebagaian tugas/kewajiban sesuai Pasal 4 ayat (1) Akta Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah No. 25 tertanggal 12 Mei 2011, yang diterbitkan oleh Notaris Asni Arpan S.H., ” ;*

huruf D “ *tidak bisa menunjukkan polis asuransi jiwa dan polis asuransi kebakaran atas nama Penggugat, padahal Penggugat telah membayar lunas” ;*

karena dalil-dalil Penggugat tersebut diatas bersesuaian dengan unsur-unsur perbuatan wanprestasi yaitu: 1). Adanya perjanjian diantara Para pihak, 2). Adanya pihak yang melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati, 3). Sudah dinyatakan lalai tetapi tetap juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian ;

8. Bahwa, Dengan demikian apabila posita ke-1 sampai dengan ke-12 dihubungkan dengan posita ke-20, nampak dengan jelas bahwa selain gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*), didalam perkara *a quo* telah terjadi penggabungan obyek gugatan/perkara (komulasi obyektif), yakni penggabungan antara gugatan perbuatan melawan hukum, dan gugatan wanprestasi serta, gugatan pembatalan kesepakatan/perjanjian dalam satu surat gugatan yang nota bene menurut hukum, baik secara teoritis/normatif maupun praktek peradilan dilarang atau tidak diperbolehkan (Vide : Putusan Mahkamah Agung R.I, tanggal 24 April 1986 Nomor : 1875 K/Pdt/1984 Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I., tanggal 29 Januari 2001 Nomr 879 K/Pdt/1997 yang pada inti atau pokoknya dinyatakan bahwa : "*Penggabungan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi dalam satu surat gugatan melanggar tata tertib beracara, karena keduanya harus diselesaikan tersendiri, sehingga gugatan Penggugat yang menggabungkan perihal perbuatan melawan hukum, wanprestasi dan pembatalan kesepakatan/perjanjian ke dalam satu surat gugatan telah memenuhi kualifikasi sebagai gugatan yang tidak jelas dan kabur (obscuur libel)*";
9. Bahwa, oleh karena sebagaimana telah di uraikan di atas (poin ke-2 sampai dengan ke-6), gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*), maka konsekuensi yuridisnya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat di terima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa, segala hal yang terurai dalam eksepsi sepanjang ada korelasi dan relevansi yuridisnya dengan pokok perkara, mohon dinyatakan dan dianggap sebagai telah terulang dan tercantum kembali, sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan ;
2. Bahwa, Tergugat I menolak secara tegas terhadap keseluruhan dasar dan alasan gugatan (posita) beserta tuntutan–tuntutannya (petitum) Penggugat yang ditujukan terhadap Tergugat I, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakuinya ;

3. Bahwa, inti dari gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* pada pokoknya selain menuntut agar Tergugat I dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum, juga menuntut agar Akta Akad Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* No. 25 tertanggal 12 Mei 2011 tidak sah dan batal demi hukum, disertai dengan tuntutan pembayaran kerugian yang dialami oleh Penggugat;
4. Bahwa, antara Penggugat dan Tergugat I telah melakukan kesepakatan yang kemudian dituangkan kedalam Surat Persetujuan Fasilitas Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat Kongsi nomor : 13/PUK/BMI-MUN/5/IV/2011 tanggal 21 April 2011, dan Akta Akad Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* No. 25 tertanggal 12 Mei 2011, yang pada pokoknya Tergugat I berkedudukan hukum sebagai Bank atau pihak pemberi sewa/pemberi jasa sedangkan Penggugat sebagai Nasabah/ penerima pembiayaan ;
5. Bahwa, Tergugat I menolak secara tegas terhadap dalil gugatan tersebut, karena Tergugat I sampai saat ini masih mentaati dan melaksanakan isi dari kesepakatan yang pernah dibuat dengan Penggugat yang telah dituangkan kedalam akta Akad Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* No. 25 tertanggal 12 Mei 2011 ;
6. Bahwa, Tergugat I menolak secara tegas terhadap dalil gugatan Penggugat posita ke-13 yang menyatakan bahwa "*Tergugat I tidak jujur dan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena tidak melaksanakan sebagian tugas yang menjadi tanggung jawabnya,...dst,* dengan dasar dan alasan bahwa, sejak penandatanganan Surat Perstujuan Fasilitas Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat Kongsi nomor : 13/PUK/BMI-MUN/5/IV/2011 tanggal 21 April 2011, dan Akta Akad Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* No. 25 tertanggal 12 Mei 2011, Tergugat I langsung mencairkan dana sebagaimana isi kesepakatan yang menjadi kewajibannya, dan selanjutnya terhadap 3(tiga) ruko di kompleks Pertokoan Pusat Grosir Madiun (PGM) tersebut, sejak saat itu (tahun 2011) sampai dengan saat ini masih atau tetap dalam penguasaan Penggugat sepenuhnya, sehingga dalil gugatan

Penggugat posita ke-13 tersebut diatas tidak didasarkan pada fakta hukum yang sebenarnya ;

7. Bahwa, Tergugat I menolak secara tegas terhadap dalil gugatan Penggugat posita ke-16 yang pada pokoknya mendalilkan bahwa, Sertipikat ketiga unit Ruko PGM yaitu Blok A-04, Blok A-05, dan Blok A-06 yang selama ini diangsur oleh Penggugat tidak dikuasai oleh Tergugat I, dengan dasar dan alasan bahwa terhadap 3 (tiga) unit Ruko PGM yang telah Penggugat angsur berdasarkan pengakuan didalam perkara *a quo* dimulai sejak bulan Agustus 2011 sampai dengan bulan April 2019, Sertipikatnya berada didalam Penguasaan Tergugat I, dan akan Tergugat I buktikan dipersidangan pada tahap pembuktian nantinya, sehingga posita ke-16 gugatan Penggugat lebih didasarkan pada sifat *Su'udzon* Penggugat semata tanpa atau tidak didasarkan pada fakta hukum yang sebenarnya ;
8. Bahwa, Tergugat I menolak secara tegas terhadap dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I dengan sengaja tidak menjalankan ketentuan sebagaimana ketentuan romawi II (Jaminan) poin (1) Surat Peretujuan Fasilitas Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat Kongsy Nomor : 13/PUK/BMI-MUN/5/IV/2011 tanggal 21 April 2011, dan Pasal 3 ayat (4) Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah No. 25 tertanggal 12 Mei 2011, dengan alasan bahwa, baik didalam Surat Peretujuan Fasilitas Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat Kongsy nomor : 13/PUK/BMI-MUN/5/IV/2011 tanggal 21 April 2011, dan Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah No. 25 tertanggal 12 Mei 2011, yang menjadi agunan adalah sebagian dari sebidang tanah dan bangunan yang berdiri diatas Sertipikat Hak Milik Nomor. 946 surat ukur No. 321 tanggal 25-5-1988, tertulis atas nama MOEJIANTO anak PARTOWIDJOJO. Bahwa didalam Surat Peretujuan Fasilitas Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat Kongsy nomor : 13/PUK/BMI-MUN/5/IV/2011 tanggal 21 April 2011, romawi II (Jaminan) poin (1) terdapat anak kalimat didalam kurung dan di cetak tebal "*Jaminan wajib dipecah dan dibaliknamakan ke atas nama Nasabah Bambang Kamahayanikan*), tetapi tidak ada ketentuan lebih lanjut kapan

agunan tersebut wajib sudah beratas nama Penggugat, sehingga apabila ketentuan tersebut yang dijadikan dasar penilaian bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah dasar yang sangat prematur untuk di benarkan. Hal lain yang dijadikan dasar oleh Pengugat mengkualifikasi Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah ketentuan yang terdapat didalam Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah No. 25 tertanggal 12 Mei 2011, Pasal 3 ayat(4), bahwa Penggugat mencoba menghilangkan frase kata "*Dengan persetujuan pihak Bank*", dan hanya mengambil frase kata "*sejak berlakunya Akad ini, bukti kepemilikan tanah dan bangunan rumah toko tersebut diatas namakan ke atas nama NASABAH,....dst*", sehingga ketentuan sebagaimana yang tertuang di dalam Pasal tersebut diatas harus atas persetujuan pihak Bank selaku pihak yang telah memberi fasilitas pembiayaan kepada Penggugat. Dengan demikian dalil yang dipergunakan Penggugat untuk mengkualifikasi Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah dalil yang tidak bisa dibenarkan, karena tidak didasarkan pada fakta hukum atau bukti yang sebenarnya, namun hanya dari penilaian subyektif Penggugat semata;

9. Bahwa, Tergugat I menolak secara tegas dalil gugatan Penggugat yang menyatakan jika tidak bisa menunjukkan polis Asuransi Jiwa dan polis Asuransi kebakaran atas nama penggugat (*vide posita ke-20 huruf(D)*), dengan dasar dan alasan, bahwa Tergugat I telah mendaftarkan asuransi jiwa untuk nasabah atas nama BAMBANG KAMAHAYANIKAN, tempat dan tanggal lahir, Jombang 15/04/1968 sebagaimana tertuang didalam Sertifikat Asuransi jiwa Sinarmas syariah No.Sertifikat : 08.585.2011.00112. dan Sertifikat Asuransi Kebakaran Syariah No.147.741.1.05.0711.1.000762, nama peserta BMI Cabang Kediri. PT. QQ BAMBANG KAMAHAYANIKAN, letak/lokasi Pertanggungangan : Pusat Grosir Madiun, kode pos 63100. Terhadap bukti-bukti tersebut akan Tergugat I tunjukkan pada tahap Pembuktian nantinya, sehingga posita poin ke-20 tersebut sekali lagi hanya didasarkan pada pendapat subyektif Penggugat semata ;

10. Bahwa, Tergugat I menolak secara tegas mengenai tuntutan pembayaran ganti kerugian baik kerugian materiil maupun kerugian imateriil yang diajukan oleh Penggugat dengan alasan, bahwa Tergugat I semenjak mengikatkan diri dengan Penggugat selalu memenuhi dan mematuhi segala ketentuan yang mengatur hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I, sehingga segala kerugian yang diderita oleh Penggugat adalah murni kesalahan Penggugat sendiri, dan sudah selayaknya untuk ditanggung sendiri tanpa harus meminta ganti rugi kepada pihak siapapun, termasuk Tergugat I;
11. Bahwa, terhadap dalil–dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya yang tidak atau belum ditanggapi oleh Tergugat I, secara tegas Tergugat I menolaknya, kecuali Penggugat mampu membuktikan dalil–dalil gugatannya;

Berdasarkan atas segala hal sebagaimana telah diuraikan di atas, baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara, Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo nantinya berkenan untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut ;

I. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I secara keseluruhan;
2. Menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat II telah mengajukan jawaban secara tertulis secara lengkap sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa menanggapi posita point 1 dan 2 Penggugat, Tergugat II menyatakan bahwa benar Penggugat telah melaksanakan Pembelian 3 (tiga) unit Ruko PGM dengan menggunakan fasilitas kredit di Tergugat I;
2. Bahwa atas pembelian 3 (tiga) ruko tersebut Tergugat II telah menyerahkan 3 (tiga) unit ruko tersebut kepada Penggugat;
3. Bahwa menanggapi posita point 3 dan 5 Penggugat, Tergugat II sampaikan. Selama penjualan unit ruko kepada para user Tergugat II tidak pernah memberikan penawaran promo apa pun kepada user, jika ada penawaran promo itu adalah promo yang diberikan oleh marketing secara pribadi yang mana setiap ada penjualan unit ruko, marketing mendapatkan sukses fee;
4. Bahwa terkait dengan promo yang disampaikan Penggugat dalam positanya, Tergugat II menolak secara tegas yang mana Tergugat II tidak pernah menawarkan promo sama sekali;
5. Bahwa terkait dengan dalil posita untuk selebihnya, Tergugat II tidak menanggapi dikarenakan bukan ranah Tergugat II untuk menanggapi.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas kiranya Majelis Hakim di Pengadilan Agama Kota Madiun yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak seluruh Gugatan Penggugat, atau setidaknya tidak dapat diterima;
2. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat;

SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Agama Madiun pemeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)

Bahwa oleh karena Tergugat II tidak pernah hadir dipersidangan, maka dalam perkara ini dinyatakan tidak dapat didengar jawabannya;:

Bahwa atas Jawaban Tergugat I tersebut Penggugat telah mengajukan repliek secara tertulis sebagai berikut :

Menanggapi materi eksepsi dari Tergugat I, perlu kami sampaikan sebagai berikut :

1. Mengenai Kompetensi relatif, bahwa tidak benar gugatan ini hanya kami tujukan kepada Tergugat I, kalau kita cermati bahwa gugatan ini kami ajukan kepada para pihak tergugat I, II dan III.
2. Memang benar, Penggugat tertarik membeli 3 unit Hunian Toko yang ditawarkan oleh Tergugat II atas dasar adanya jaminan dapat menggunakan fasilitas kredit pembiayaan Hunian Syariah Muamalat Kongsi dari Bank Muamalat.
3. Karenanya seluruh kewajiban penggugat terhadap Tergugat II selaku Developer sudah dipenuhi, hal tersebut sesuai dengan ketentuan dan persyaratan yang telah ditetapkan oleh Bank Muamalat Kantor Cabang Kediri selaku pemberi fasilitas Kredit pembiayaan. Sehingga seluruh permasalahan yang terkait dengan proses fasilitas kredit pembiayaan, sepenuhnya menjadi urusan Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana tertuang dalam persetujuan fasilitas pembiayaan hunian syariah Muamalat Kongsi yang ditanda tangani pada tanggal 21 April 2011.
4. Sebagai bukti yang menguatkan dalam hubungan penggugat dengan tergugat I dalam hal pembiayaan, tertuang dalam Perjanjian fasilitas kredit pembiayaan hunian syariah muamalat kongsi Nomor : 13 PKU/BMI – MUN/S/IV/2011, yang disepakati oleh penggugat dan pihak Bank Muamalat sebagai tergugat I, telah ditandatangani akta perjanjian kredit pembiayaan Hunian Toko sebagaimana termaksud dalam gugatan ini di hadapan Notaris ASNI ARPAN, SH dengan nomor 25 tertanggal 12 Mei 2011.
5. Perlu kami ingatkan, bahwa semua kesepakatan terkait dengan pembelian Hunian Toko sebagaimana termaksud dalam gugatan ini, dibuat dan ditanda tangani di Kota Madiun. Yakni, persetujuan pemberian fasilitas kredit pembiayaan tanggal 21 April 2011, dibuat dan di tanda tangani di kantor Bank Muamalat Jl. Gajah Mada, Kota Madiun. (Komplek Ruko yang sekarang sudah berubah fungsi sebagai Mini Market) (alamat lama). Sementara akta perjanjian di tanda tangani di Kantor Notaris ASNI ARPAN, SH yang beralamat di Jl. Jendral Soediman Kota Madiun.

6. Mengingat barang sebagai obyek sengketa serta semua proses kesepakatan yang tertuang dalam perjanjian pembiayaan dibuat dan dilakukan serta di tanda tangani di kota Madiun, maka bahwa anggapan dari tergugat I tempat gugatan salah adalah tidak benar. Penggugat berkeyakinan Pengadilan Agama Kota Madiun adalah tepat dan benar, sehingga berhak dan berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.
7. Berdasarkan dari uraian di atas, maka kami mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak permohonan tergugat I, dan tetap melanjutkan memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

Selanjutnya menanggapi eksepsi dari tergugat I yang menyatakan gugatan kami tidak jelas dan kabur, perlu kami sampaikan sebagai berikut:

1. Penggugat membeli Hunian Toko dan mau menerima fasilitas kredit pembiayaan dari pembiayaan Hunian Syariah Muamalat Kongsy dari Bank Muamalat, karena saat itu merasa yakin terjamin keamanannya, karena semua Perjanjian fasilitas kredit pembiayaan hunian syariah muamalat kongsy, persetujuan dan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I dibuat dan tertuang dalam perjanjian di hadapan Notaris ASNI ARPAN, SH. Yang menurut penggugat saat itu terjamin kepastian hukumnya.
2. Dalam akta persetujuan dan perjanjian Penggugat (Klien kami) ditetapkan sebagai patner yang memiliki kedudukan dan status yang sama sesuai dengan tugas dan kewajibannya masing-masing. Namun pada kenyataannya Bank Muamalat selaku tergugat tidak pernah bersikap jujur, hanya bisa menuntut hak dan mengabaikan tugas yang menjadi kewajibannya sesuai dengan isi dalam perjanjian.
3. Gugatan ini timbul sebagai akibat dari Pihak Bank Muamlat selaku tergugat I, telah mempermainkan Penggugat. Tidak ada transparansi, memberikan penjelasan yang berbelit-belit. Pada saat mau dilunasi oleh penggugat, baru ada pengakuan bahwa Setipikat atas ke 3 unit ruko yang telah dibeli oleh penggugat dinyatakan raib, pihak bank yang diwakili oleh Sdr. Alan tidak mampu menunjukkan Sertipikat termaksud, bahkan *Sdr. Alan menyarankan (selaku kepala Bank Muamalat Kantor Cabang Kediri)*

agar Klien kami mengajukan permohonan pembatalan dan penarikan semua uang yang telah disetor.

4. Kami sudah berusaha menjalin komunikasi, karena tanpa sepengetahuan penggugat ternyata Hunian Toko di PGM sejak awal di bangun sudah bermasalah, karenanya klien kami belum pernah secara aktif menikmati barang yang sudah dibeli melalui pembiayaan dari Bank Muamalat, karena status hukumnya yang tidak jelas.
5. Dari peristiwa ini penggugat juga telah melaporkannya ke OJK kantor Kediri, namun selalu diabaikan oleh pihak Bank Muamalat sebagai tergugat I. Akibat dari ketidak pastian dari pihak Bank Muamalat telah berakibat fatal pada kerugian klien kami.
6. Perbuatan melawan hukum dengan Wan prestasi memang beda tipis, tetapi kami berkeyakinan bahwa apa yang sudah dilakukan oleh pihak Bank Muamalat selaku tergugat baik sengaja atau tidak telah melakukan perbuatan melawan hukum, sesuai dengan pasal 1356 KUHPerdara. (terurai dalam surat gugatan kami pada posita 20).

Berkenaan dengan pokok perkara, dapat kami sampaikan sebagai berikut:

1. Terkait dengan semua gugatan yang telah kami sebutkan dalam perkara *a quo*, dalam semua dalil yang kami tuliskan adalah fakta, kenyataan ini tidak bisa dibantah, bahwa sampai dengan *surat gugatan* ini kami layangkan Pihak tergugat I tidak bisa menunjukkan bukti Sertifikat atas nama penggugat (Sdr. BAMBANG KAMAHAYANIKAN) sebagai "JAMINAN" atas Perjanjian fasilitas kredit pembiayaan hunian syariah muamalat kongsi, serta dokumen lainnya yang menjadi hak klien kami sebagai penggugat.
2. Sehingga menjadi jelas, bahwa tergugat I secara nyata telah melakukan perbuatan melawan hukum sesuai dengan pasal 1356 KUHPerdara.

Berdasarkan atas segala hal yang telah diuraikan dalam tanggapan ini, maka:

1. Penggugat melalui Kuasa Hukumnya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menolak semua eksepsi dari tergugat I.
2. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

3. Apabila Majelis Hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Bahwa atas Jawaban Tergugat II tersebut Penggugat telah mengajukan repliek secara tertulis sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat II dalam menanggapi Posita 1 dan 2 gugatan Penggugat telah membenarkan bahwa Penggugat telah melaksanakan pembelian 3 (tiga) unit Ruko PGM dengan menggunakan fasilitas kredit dari Tergugat I ;
2. Bahwa Tergugat II mungkin telah lupa telah menawarkan Ruko PGM kepada konsumen dengan janji-janji dan kemudahan-kemudahan dalam pembelian Ruko PGM dengan fasilitas kredit bank muamalat (Tergugat I). Atas penawaran tersebut seharusnya Tergugat II bertanggung jawab atas kelalaian pelaksanaan perjanjian dalam akat kredit. Sampai dengan saat ini ternyata Tergugat II tidak melaksanakan perjanjian dengan baik sehingga sertifikat yang telah ditunjukkan pada saat mediasi masih atas nama Tergugat II;
3. Bahwa menanggapi Jawaban Tergugat II pada posita nomor 2 Tergugat II. Penggugat menyatakan bahwa Tergugat II belum dapat menyerahkan dengan benar 3 unit Ruko PGM tersebut kepada Penggugat, dikarenakan baik Tergugat I dan Tergugat II tidak mampu menunjukkan sertifikat atas 3 unit ruko, baik itu berupa copy maupun aslinya. Penggugat hanya menerima kunci tanpa adanya kepastian hukum berbentuk sertifikat yang telah diketahui oleh Penggugat sehingga membuat Penggugat tidak dapat menempati 3 unit ruko tersebut dan tidak pernah menikmati 3 unit ruko tersebut sama sekali;
4. Bahwa menanggapi posita nomor 3 Tergugat II. Penggugat menyatakan bahwa sanggahan yang di dalilkan Tergugat II adalah tidak benar, sebab setiap pembangunan ruko yang diperjual-belikan pasti terdapat penawaran-penawaran / promo-promo yang ditawarkan untuk menarik minat konsumen seperti penawaran yang telah Tergugat II tawarkan pada Penggugat yang telah Penggugat uraikan dalam Posita gugatan. Apabila Tergugat II menolak secara tegas tentang promo yang telah didalilkan oleh Penggugat sangatlah tidak logis dan tidak benar .

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah penggugat uraikan diatas, mohon untuk majelis hakim di Pengadilan Kota Madiun mengadili dengan menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

PRIMAIR

1. Menerima Gugatan Penggugat sepenuhnya atau setidaknya diterima;
2. Menghukum Tergugat II untuk merealisasikan promo yang telah dijanjikan kepada Penggugat berupa pengembalian uang sebesar Rp. 195.000.000,- (seratus sembilan puluh lima juta rupiah) ;
3. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari setiap lalai memenuhi putusan ini ;
4. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan Hakim ;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dan segala biaya yang timbul ;

SUBSIDAIR : Apabila Majelis Hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya

Bahwa atas Replik Penggugat tersebut, selanjutnya pihak Tergugat I telah mengajukan Duplik secara tertulis sebagai berikut :

I. **DALAM EKSEPSI :**

A. EKSEPSI TENTANG KOMPETENSI RELATIF :

1. Bahwa, Tergugat I menolak secara tegas terhadap keseluruhan tanggapan eksepsi Penggugat yang berkaitan dengan kompetensi relatif, dan untuk itu Tergugat I menegaskan tetap pada dalil-dalil eksepsi tentang kompetensi relatif sebagaimana terurai dalam Jawaban Pertama Tergugat I, tanggal 01 April 2021 ;
2. Bahwa, tidaklah berlebihan kiranya bila dikemukakan dan ditegaskan bahwa secara normatif, menurut ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku maupun dalam praktek peradilan, pihak Penggugat dalam menyusun dan mengajukan surat gugatan harus paham dan memahami benar surat gugatan tersebut diajukan ke pengadilan mana yang menurut hukum paling berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus

perkaranya, sesuai dengan kewenangan (kompetensi) yang dimiliki berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, baik menyangkut tentang kompetensi absolut maupun kompetensi relatif (in casu : dalam perkara a quo, apakah Pengadilan Agama Kota Madiun atau Pengadilan Agama Kota Kediri yang secara relatif paling berwenang untuk memeriksa, mengadili dan menjatuhkan putusan);

3. Bahwa, inti dalil eksepsi Tergugat I yang menyangkut tentang kompetensi relatif pada pokoknya yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo bukan Pengadilan Agama Kota Madiun, melainkan Pengadilan Agama Kota Kediri, oleh karena didalam petitum surat gugatan Penggugat hanya Tergugat I saja yang dituntut untuk dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum; Petitum tersebut sejalan dengan tidak adanya posita gugatan yang mendalilkan atau menguraikan tentang ada atau tidaknya korelasi yuridis, tentang perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam kaitannya dengan perbuatan melawan hukum yang oleh Penggugat didalilkan dan dituntut dilakukan oleh Tergugat I tersebut;
4. Bahwa, benar dalam perkara a quo yang didudukkan sebagai pihak Tergugat tidak hanya Tergugat I, melainkan ada Tergugat II dan Tergugat III, namun lebih lanjut Penggugat tidak menguraikan apakah perbuatan melawan hukum yang didalilkan dan dituntut dilakukan oleh Tergugat I tersebut ada korelasi yuridisnya dengan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III; Seharusnya Penggugat di dalam posita gugatan menguraikan dan menjelaskan adanya korelasi yuridis tentang kedudukan hukum antara Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam kaitannya dengan perbuatan melawan hukum yang didalilkan dan dituntut dilakukan oleh Tergugat I, sehingga akan diketahui apakah perbuatan melawan hukum tersebut dilakukan secara bersama-sama oleh Tergugat I, II dan Tergugat III (Para Tergugat), atau dilakukan oleh masing-masing Tergugat secara sendiri-sendiri, namun dalam kenyataannya yang diuraikan oleh Penggugat didalam surat gugatannya, baik tersurat maupun tersirat yang didalilkan dan dituntut untuk dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum hanya Tergugat I saja,

sedangkan terhadap Tergugat II dituntut untuk merealisasikan janjinya, sehingga Tergugat I menilai, maksud dan tujuan Penggugat menarik pihak Tergugat II, dan pihak Tergugat III didalam perkara a quo, tidak lain adalah untuk mensiasati atau menyimpangi "*Asas Actor sequitur forum rei*", sebagaimana diatur dalam Pasal 118 ayat (1) HIR/ Pasal 142 ayat (1) R.Bg., Dengan ditariknya Tergugat II, dan Tergugat III dalam perkara a quo Penggugat berharap akan berlaku "*Asas Actor sequitur forum rei dengan Hak Opsi*", sebagaimana diatur dalam Pasal 118 ayat (2) HIR, Hal siasat-mensiasati ketentuan perundang-undangan sebagaimana uraian di atas sudah selayaknya ditolak atau setidak-tidaknya dikesampingkan;

5. Bahwa, sejalan dengan uraian poin ke-4 tersebut di atas dikaitkan dengan tanggapan eksepsi Penggugat, poin ke-3 dan ke-4 yang secara tegas diuraikan : " *Sehingga seluruh permasalahan yang terkait dengan proses fasilitas kredit pembiayaan, sepenuhnya menjadi urusan Penggugat dengan Tergugat I,....dst*", maka baik tersurat atau tersirat Penggugat telah mengakui (ada pengakuan), atau setidaknya dengan pernyataan/uraian tersebut semakin memperjelas bahwa sejatinya didalam perkara a quo yang nyata-nyata memiliki permasalahan (sengketa) hanyalah Penggugat dengan Tergugat I saja, dengan alasan atau dasar permasalahan (sengketa) mengenai isi Perjanjian Persetujuan Fasilitas Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat Kongsy Nomor : 13 PKU/BMI-MUN/S/IV/2011, tanggal 21 April 2011 dan Akta Akad Pembiayaan *Musarakah Mutanaqisah* No. 25, tanggal 12 Mei 2011; Dengan demikian, semakin beralasan hukum bahwa yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Agama Kota Kediri;
6. Bahwa, Tergugat I menolak secara tegas terhadap tanggapan eksepsi Penggugat poin ke-5 dan ke-6 yang pada pokoknya Penggugat mendalilkan/menyatakan "*oleh karena kesepakatan yang telah dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I penandatanganannya dilakukan di Kota Madiun maka sudah selayaknya gugatan Penggugat diajukan di Pengadilan Agama Kota Madiun*"; Tanggapan eksepsi Penggugat

tersebut sangat tidak beralasan hukum dan karenanya Tergugat I menolaknya, oleh karena dalam perkara a quo, sesuai dengan perihal gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah tentang “*perbuatan melawan hukum*”, dengan kata lain yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo bukan menyangkut tentang benda tetap (in casu : kompleks Ruko yang sekarang sudah berubah fungsi menjadi Mini Market), sehingga gugatan harus diajukan ke Pengadilan yang wilayah hukumnya meliputi tempat kediaman hukum (domicili) dimana Tergugat yang didalilkan melakukan perbuatan melawan hukum tersebut bertempat tinggal; Oleh karena dalam perkara a quo tempat kediaman/kedudukan hukum (domicile) Tergugat I ada di Jl. Sultan Hasanudin No. 26 Kel. Dandangan, Kecamatan Kota Kediri, kabupaten Kota Kediri, Propinsi Jawa Timur, maka menurut hukum Pengadilan Agama Kota Kediri yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo;

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

1. Bahwa, Tergugat I menolak secara tegas terhadap keseluruhan tanggapan eksepsi Penggugat yang berkaitan dengan gugatan tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*), dan untuk itu Tergugat I menegaskan tetap pada dalil-dalil eksepsi yang menyangkut tentang gugatan tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*), sebagaimana dimaksud dan terurai dalam Jawaban Pertama Tergugat I, tanggal 01 April 2021 ;
2. Bahwa, Tergugat I menolak secara tegas terhadap keseluruhan tanggapan Penggugat (poin ke-1 sampai dengan poin ke-6) “*yang menyatakan gugatan kami tidak jelas dan kabur*” dengan alasan, apa yang dijadikan dasar tanggapan Penggugat terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I mengenai gugatan Penggugat yang tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*), tidaklah mencerminkan sebagai tanggapan eksepsi, akan tetapi lebih mencerminkan tanggapan terhadap pokok perkara a quo;

M. Yahya Harahap (2009), dalam bukunya yang berjudul : Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Bab 10, halaman 418, dengan sub pokok bahasan

tentang Ruang lingkup Eksepsi, pada pokoknya menyatakan bahwa :
“tangkisan atau bantahan yang diajukan dalam bentuk eksepsi” :

- ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan, mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang karenanya gugatan tidak dapat diterima (*inadmissible*) ;
 - dengan demikian, keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi, tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (*Verwer ten principale*) ;
3. Bahwa, berpijak pada pendapat dan uraian di atas, oleh karena tanggapan eksepsi Penggugat terhadap dalil eksepsi Tergugat I menyimpang atau tidak sesuai dengan ruang lingkup dan materi eksepsi, maka sangat beralasan hukum terhadap tanggapan eksepsi yang diajukan oleh Penggugat tersebut ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan ;

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa, segala hal yang terurai dalam eksepsi sepanjang ada korelasi dan relevansi yuridisnya dengan pokok perkara, mohon dinyatakan dan dianggap sebagai telah terulang dan tercantum kembali, sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan ;
2. Bahwa, Tergugat I menolak secara tegas dalil Replik Penggugat poin ke-1 dengan alasan, perlu Tergugat I ingatkan kembali kepada Penggugat bahwa yang menjadi jaminan/agunan didalam Surat Persetujuan Fasilitas Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat Kongsi Nomor : 13/PUK/BMI-MUN/5/IV/2011 tanggal 21 April 2011, dan Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah No. 25 tertanggal 12 Mei 2011, adalah sebagian dari sebidang tanah dan bangunan yang berdiri diatas Sertipikat Hak Milik Nomor. 946 surat ukur No. 321 tanggal 25-5-1988, tertulis atas nama MOEJIANTO anak PARTOWIDJOJO, sedangkan didalam dua surat kesepakatan sebagaimana terurai diatas, tidak ada satupun aturan yang menentukan sejak kapan terhadap agunan tersebut sudah harus beratas nama Penggugat, selain itu didalam Akad

Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah No. 25 tertanggal 12 Mei 2011, Pasal 3 ayat(4), dengan jelas dinyatakan bahwa jaminan didalam akad tersebut kapan akan dilakukan balik nama menjadi nama nasabah (Penggugat) adalah hak prerogatif bank, hal itu dapat dilihat dengan adanya frase kalimat "*Dengan persetujuan pihak Bank sejak berlakunya Akad ini, bukti kepemilikan tanah dan bangunan rumah toko tersebut diatas namakan ke atas nama NASABAH,....dst*", artinya bank akan bertindak secara profesional dengan melihat kualitas pembiayaan yang telah diterima oleh nasabah sampai dengan menjelang berakhirnya waktu pembiayaan yang telah disepakati, dan sudah menjadi keharusan bagi bank mana kala pembiayaan nasabah tersebut sudah berakhir, maka agunan akan diserahkan kepada nasabah dan wajib hukumnya sudah harus atas nama nasabah, sedangkan untuk semua dokumen lainnya seperti asuransi jiwa nasabah dan asuransi kebakaran agunan sebagaimana yang tertuang didalam jawaban pertama Tergugat I tanggal 1 April 2021, akan Tergugat I buktikan pada saat pembuktian nantinya ;

3. Bahwa, Terhadap dalil Replik Penggugat poin ke-2 secara tegas Tergugat I menolaknya dengan alasan, seandainya apa yang menjadi dalil gugatan Penggugat nantinya dapat dibuktikan didalam pemeriksaan pokok perkara, Tergugat I menyakini bahwa segala tindakan atau perbuatan hukum yang tidak atau belum dilakukan oleh Tergugat I maupun Penggugat yang didasarkan pada isi kesepakatan Surat Persetujuan Fasilitas Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat Kongsi Nomor : 13/PUK/BMI-MUN/5/IV/2011 tanggal 21 April 2011, dan Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah No. 25 tertanggal 12 Mei 2011 adalah murni perbuatan wanprestasi bukan sebagaimana yang menjadi keyakinan Penggugat yaitu perbuatan melawan hukum, dan untuk itu terhadap semua dalil-dalil Tergugat I yang telah disampaikan dalam jawaban pertama ataupun dalam Duplik ini akan kami buktikan dalam tahap pembuktian nantinya ;

Berdasarkan atas segala hal sebagaimana telah diuraikan di atas, baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara, Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini,

demi tercapainya asas peradilan cepat, sederhana dan biaya ringan, berkenan menjatuhkan Putusan Sela yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Agama Kota Madiun tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo, melainkan menjadi wewenang Pengadilan Agama Kota Kediri;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

A T A U : Apabila Pengadilan Agama Kota Madiun berpendapat lain, maka :

I. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I secara keseluruhan;
2. Menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang tiombul dalam perkara ini

Bahwa Tergugat II dan Tergugat III dalam perkara ini tidak mengajukan duplik, meskipun oleh Majelis hakim telah diberi waktu dan kesempatan yang cukup;

Bahwa dalam perkara aquo Tergugat I telah mengajukan eksepsi kewenangan relative, selanjutnya untuk kepentingan eksepsi tersebut Majelis Hakim menyatakan perlu pembuktian secara insidentil oleh Tergugat;

Bukti surat :

- Fotokopi Akta Notaris Pembiayaan Masyarakat Mutanaqisah No. 25 tanggal 12 Mei 2011, bermaterai cukup dan bercap pos (zegelen) kemudian oleh Ketua Majelis dicocokkan dengan aslinya, diberi paraf, tanggal dan ditandai dengan T.1.1;

Bahwa terhadap eksepsi kewenangan yang diajukan oleh Tergugat I, Majelis Hakim telah membacakan putusan sela yang amarnya sebagai berikut:

M E N G A D I L I

1. Menolak eksepsi Tergugat I sepanjang mengenai kewenangan relative.
2. Menyatakan Pengadilan Agama Kota Madiun berwenang untuk memeriksa dan mengadili Perkara tersebut;
3. Memerintahkan para pihak berperkara untuk melanjutkan perkara;
4. Menanggung biaya perkara sampai dengan pada putusan akhir

Bahwa untuk menguatkan dalil gugata, Penggugat mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi print out rekapitulasi angsuran yang sudah masuk ke Bank Muamalat Kediri, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Muamalat Kediri, bermaterai cukup dan bercap pos (zegelen) serta cocok dengan aslinya, oleh Ketua Majelis diberi paraf, tanggal dan ditandai dengan P.1;
2. Fotokopi surat Penggugat ke OJK dan balasanya, bermaterai cukup dan bercap pos (zegelen) serta cocok dengan aslinya, oleh Ketua Majelis diberi paraf, tanggal dan ditandai dengan P.2;
3. Fotokopi rincian dari pembelian PT. Hasta Mulya Putra, bermaterai cukup dan bercap pos (zegelen) serta cocok dengan aslinya, oleh Ketua Majelis diberi paraf, tanggal dan ditandai dengan P.3;
4. Fotokopi Akta Pembiayaan Masyarakat Mutanaqiyah Nomor 25 tanggal 12 Mei 2011, yang dibuat oleh Asni Arpan, SH., Notaris yang beralamat di Jalan Jendral Sudirman No. 15 Madiun, yang telah bermeterai cukup dan bercap pos (zegelen) serta tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, oleh Ketua Majelis diberi paraf, tanggal dan ditandai dengan P.4;

Bahwa Penggugat juga mengajukan saksi-saksi untuk didengar keterangannya dalam persidangan sebagai berikut :

Saksi I : Gatot Subroto Bin Mislana, umur 56 tahun, agama Islam, pekerjaan ketua LSM, bertempat tinggal di Jln. Borobudur No.9 Gang VI, Rt 06, RW 02, Kelurahan Madiur Lor, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun, di bawah sumpahnya saksi menerangkan hal-hal pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan tidak ada hubungan kekerabatan
- Bahwa Penggugat mulai akrab/sering konsultasi kepada saksi perihal permasalahannya dengan Bank Muamalat sejak akhir tahun 2019
- Bahwa Penggugat konsultasi kepada saksi bukan karena kredit yang macet, namun masalah pembiayaan ruko PGM di Jalan Serayu yang bermasalah hukum, sehingga para pembeli tersebut tidak mau mengangsur lagi.
- Bahwa saksi pernah menanyakan perihal berkas perjanjian pembelian ruko, namun Penggugat menyatakan tidak menerima berkas sama sekali, karena oleh bank tidak diberikan, selanjutnya pada bulan Desember 2019 saksi diberi kuasa oleh Penggugat untuk mengurus permasalahan tersebut;
- Bahwa saksi bersama Penggugat pernah minta informasi ke Bank Muamalah Kediri, disana bertemu dengan Pak Alan selaku kepala cabang namun tidak dapat memberikan kejelasan perihal Masalah Hukum pada Ruko PGM di Jalan Serayu, bahkan secara lisan Pak Alan memberi saran agar Penggugat ber kirim surat keberatan dan permohonan untuk penghentian angsuran ke Bank Muamalat Jakarta, namun proses tersebut tidak selesai.
- Bahwa Penggugat menyatakan kepada saksi selama ini tidak menerima berkas perjanjian, karena oleh bank tidak diberikan, selanjutnya pada bulan Desember 2019 saksi diberi kuasa oleh Penggugat untuk mengurus permasalahannya hingga membuat laporan ke OJK di Jakarta.
- Bahwa selanjutnya saksi bersama Penggugat minta informasi ke Bank Muamalah Kediri, disana bertemu dengan Pak Alan selaku kepala cabang, namun tidak dapat memberikan kejelasan perihal permasalahan hukum pada Ruko PGM di Jalan Serayu. Bahkan saksi pernah menanyakan kepada Pak Alan perihal keberadaan sertifikat ruko, namun tidak bisa dijawabnya.
- Bahwa setahu saksi selama ini Penggugat telah membayar angsuran sekitar Rp 1.600.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah) kepada Bank Muamalat.

- Bahwa setahu saksi jangka waktu kredit 16 tahun, maka yang belum dibayarkan sekitar 9 tahun dan yang sudah dibayar sekitar 8 tahun.
- Bahwa adapun alasan Penggugat menghentikan pembayaran angsuran itu karena Ruko sedang dalam masalah hukum, dan Penggugat juga disarankan oleh Pak Alan untuk mengajukan surat penghentian angsuran, jadi bukan Penggugat tidak mau membayar angsuran.
- Bahwa atas surat permohonan Penggugat kepada Bank Muamalat Pusat, baru ada jawaban/tanggapan setelah satu tahun, yang pada pokoknya Bank Muamalat pusat menolak permohonan tersebut;
- Bahwa saksi menyatakan tidak pernah melihat surat perjanjian antara Penggugat dengan PT. Hasta Mulya Putra selaku developer perihal promo penjualan berupa unit AC dan lain-lain.
- Bahwa sejak saksi menjadi kuasa dan konsultan Penggugat sudah berusaha bertanya kepada Bank Muamalat, perihal hak dan kewajiban Penggugat sebagaimana isi perjanjian, polis pembayaran asuransi, sertifikat dan lain sebagainya, namun oleh pihak bank tidak diberikan apa yang seharusnya menjadi hak Penggugat.
- Bahwa yang menjadi alasan Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum adalah karena sampai saat ini pihak Bank Muamalat tidak dapat menunjukkan sertifikat yang menjadi jaminan Penggugat, dan sertifikat tersebut tidak dalam penguasaan Bank Muamalat.
- Bahwa dalam penerbitan akad pembiayaan, Sertifikat Ruko belum atas nama Penggugat, jadi pada saat beli hanya ditunjukkan fotokopi sertifikat bukan sertifikat asli dan itupun masih atas nama PT Hasta Mulya Putra.
- Bahwa Penggugat sangat dirugikan atas BI Cheking dalam kategori kredit macet, padahal permohonan penghentian angsuran itu atas saran secara lisan dari Pak Alan pimpinan Bank Muamalat Kediri, karena tidak ada jawaban/tanggapan Pak Alan selaku pihak Bank Muamalat secara lisan menjanjikan akan mengembalikan uang yang telah di bayarkan oleh Penggugat dan Penggugat disarankan oleh Pak Alan untuk mengajukan minta berapa, itu kata Penggugat, pada awalnya memang pihak Bank Muamalat bersedia mengembalikan sejumlah uang yang telah dibayarkan

oleh Penggugat itu janji lisan Pak Alan selaku pimpinan Bank Muamalah cabang Kediri;

- Bahwa saksi menyatakan penolakan oleh Bank Muamalat dibuat secara tertulis, itu pun setelah Penggugat lapor ke OJK;
- Bahwa saksi menyatakan ketiga Ruko tersebut, terletak di PGM Jalan Serayu Madiun adapun yang menguasai Ruko tersebut adalah Penggugat, karena kunci ketiga Ruko ada pada Penggugat, namun Ruko tersebut sejak awal sampai dengan sekarang tidak pernah dibuka;
- Bahwa saksi menyatakan cukup atas keterangannya.

Saksi II : Bambang Haryono B bin Sedyono, umur 60 tahun, agama Islam, pekerjaan pengusaha kayu, bertempat tinggal di Jln. Husein Sastra Negara No.14, Rt 45, Rw 14, Kelurahan Kejuron, Kecamatan Taman, Kota Madiun dibawah sumpahnya saksi menerangkan hal-hal pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengenal baik dengan Penggugat, dan tidak ada hubungan kerabat dengan Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat membeli 3 unit Ruko di PGM madiun dari PT Hasta Mulya Putra dengan melalui pembiayaan keuangan oleh Bank Muamalat
- Bahwa setahu saksi ketiga Ruko itu sudah dimiliki oleh Penggugat, dan kuncinya dikuasai Penggugat, namun atas ketiga Ruko tersebut belum pernah dipakai/di buka;
- Bahwa saksi mengetahui Ruko yang beli Penggugat bermasalah, kemudian pada bulan Mei 2019, saksi bersama Penggugat datang ke Bank Muamalat Kediri dengan maksud menanyakan sertifikat ketiga Ruko tersebut,
- Bahwa pihak Bank Muamalat Kediri yang diwakili oleh Pak Alan, menyampaikan secara lisan bahwa sertifikat ruko, pada waktu itu tidak ada di Bank Muamalat, adapun kemungkinannya digadaikan oleh Developer pada koperasi di Pasuruan,
- Bahwa pada pertemuan tersebut Penggugat minta pihak Bank mengembalikan sejumlah uang yang telah dibayar dan minta sejak bulan Mei 2019 dihentikan pembayaran angsuran Penggugat atas ketiga Ruko

tersebut, oleh karena Pak Alan tidak bisa memberi jawaban, lalu Pak Alan memberi saran agar Penggugat membuat surat permohonan;

- Bahwa selanjutnya Penggugat pernah mengirim surat permohonan penghentian angsuran yang ditujukan ke Bank Muamalat Pusat di Jakarta melalui Bank Muamalat cabang Kediri;
- Bahwa jawaban/tanggapan atas permohonan tersebut, dijawab oleh Bank Muamalat Pusat dengan Penolakan, namun lama sekali, jawabannya kurang lebih sekita 1 {satu} tahun;
- Bahwa setelah mengetahui permohonannya di tolak saksi mendapatkan kuasa dari Penggugat melaporkan secara tertulis ke OJK;
- Bahwa setahu saksi ada tanggapan dari OJK Kediri, namun jangkanya lama sekali, selanjutnya saksi tidak tahu lagi, karena sudah lama saksi tidak mengikuti permasalahan dari Penggugat;
- Bahwa saksi menyatakan cukup atas keterangannya.

Bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat I dalam perkara ini menyatakan hanya mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Persetujuan Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi Nomor 13/PUK/BMI-MUN/5/IV/2011, tanggal 21 April 2011, bermaterai cukup dan bercap pos (zegelen) serta cocok dengan aslinya, oleh Ketua Majelis diberi paraf, tanggal dan ditandai dengan T.I.2;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 2040, tanggal 10 Mei 2012 atas nama PT. Hasta Mulya Putra (Ruko PGM Blok A-04), bermaterai cukup dan bercap pos (zegelen) serta cocok dengan aslinya, oleh Ketua Majelis diberi paraf, tanggal dan ditandai dengan T.I.3;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 2039, tanggal 10 Mei 2012 atas nama PT. Hasta Mulya Putra (Ruko PGM Blok A-05), bermaterai cukup dan bercap pos (zegelen) serta cocok dengan aslinya, oleh Ketua Majelis diberi paraf, tanggal dan ditandai dengan T.I.4;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 2038, tanggal 10 Mei 2012 atas nama PT. Hasta Mulya Putra (Ruko PGM Blok A-06), bermaterai cukup dan bercap pos (zegelen) serta cocok dengan aslinya, oleh Ketua Majelis diberi paraf, tanggal dan ditandai dengan T.I.5;

5. Fotokopi Sertifikat Asuransi Jiwa Sinar Mas Syariah No. 08.585.2011.00112, atas nama Bambang Kamahayanikan bermaterai cukup dan bercap pos (zegelen) serta cocok dengan aslinya, oleh Ketua Majelis diberi paraf, tanggal dan ditandai dengan T.I.6;
6. Fotokopi Sertifikat Asuransi Kebakaran Syariah No. 147.741.1.05.0711.1.000762, atas nama Bambang Kamahayanikan bermaterai cukup dan bercap pos (zegelen) serta cocok dengan aslinya, oleh Ketua Majelis diberi paraf, tanggal dan ditandai dengan T.I.7;
7. Fotokopi Berita Acara Serah Terima No. 021/BA-ST1/HMP/VII/2011, tanggal 21 Juni 2011 Ruko Kav. A4 dari PT. Hasta Mulya Putra kepada Bambang Kamahayanikan, bermaterai cukup dan bercap pos (zegelen) serta cocok dengan aslinya, oleh Ketua Majelis diberi paraf, tanggal dan ditandai dengan T.I.8;
8. Fotokopi Berita Acara Serah Terima No. 021/BA-ST1/HMP/VII/2011, tanggal 21 Juni 2011 Ruko Kav. A6 dari PT. Hasta Mulya Putra kepada Bambang Kamahayanikan, bermaterai cukup dan bercap pos (zegelen) serta cocok dengan aslinya, oleh Ketua Majelis diberi paraf, tanggal dan ditandai dengan T.I.9;
9. Fotokopi Surat Keterangan Kewajiban Nasabah No. 333/S/KC KEDIRI-SRT/KDR/2021, tanggal 20 Mei 2021, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk, Cabang Kediri, bermaterai cukup dan bercap pos (zegelen) serta cocok dengan aslinya, oleh Ketua Majelis diberi paraf, tanggal dan ditandai dengan T.I.10;

Bahwa dalam perkara ini Tergugat II menyatakan tidak akan mengajukan alat bukti apapun, meskipun telah diberikan kesempatan yang cukup.

Bahwa pihak berperkara masing-masing telah menyampaikan kesimpulan secara tertulis yang selengkapnya termuat pada berita acara sidang, kecuali Tergugat III dikarenakan tidak pernah hadir dalam persidangan;

Bahwa, untuk mempersingkat uraian putusan ini, segala yang dicatat dalam berita acara sidang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga telah memeriksa Surat Kuasa Khusus Penggugat dan Surat Kuasa Khusus Tergugat I serta Surat Kuasa Khusus Tergugat II yang telah diregister pada Kepaniteraan Pengadilan Agama Kota Madiun, ternyata surat kuasa tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 123 HIR jo Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1994 tentang Surat Kuasa Khusus, dan telah pula diperiksa Kartu Tanda Pengenal Advokat (KTPA) masing-masing, dan ternyata telah sesuai dengan Ketentuan Pasal 30 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat. Maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Surat Kuasa Khusus dimaksud dapat dinyatakan sah dan karenanya penerima kuasa harus pula dinyatakan memiliki legal standing in judicio serta mempunyai kedudukan dan kapasitas sebagai Subjek Hukum yang berhak melakukan segala tindakan hukum atas nama Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II selaku Pemberi Kuasa (*Persona standi in judicio*);

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan substansi pokok perkara, terlebih dahulu Majelis Hakim memastikan perkara ini merupakan wewenang Pengadilan Agama Kota Madiun baik secara absolut.

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat yakni Perbuatan Melawan Hukum yang didasari dari akad pembiayaan musyarokah mutanaqisoh (vide Bukti surat P.4 atau T.I.1). Dan senyatanya dalam akad pembiayaan tersebut termaktub pada Pasal 19 Nomor 2 disepakati tentang penyelesaian terhadap perselisihan atau sengketa melalui BASYARNAS atau Pengadilan Agama. Maka berdasarkan Pasal 49 huruf (i) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 jo Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, sehingga Pengadilan Agama Kota Madiun berwenang memeriksa, memutuskan dan menyelesaikan perkara aquo;

Menimbang, bahwa para pihak berperkara telah melaksanakan proses mediasi sebagaimana ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan

bersama Mediator Ulfiana Rofiqoh, S.H.I. (Hakim Pengadilan Agama Kota Madiun) akan tetapi tidak berhasil mencapai kesepakatan damai.

Menimbang, bahwa selanjutnya telah dibacakan surat gugatan Penggugat dengan perbaikannya yang isi dan maksudnya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut senyatanya Tergugat I, telah mengajukan eksepsi, selanjutnya oleh Majelis Hakim dipertimbangkan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan Eksepsi Kompetensi Relative dan Obscuur Libel secara tertulis yang tertuang bersamaan dengan jawaban pertama, oleh karena itu berdasarkan Pasal 136 HIR jo Pasal 114 RV maka eksepsi tersebut dapat diterima dan akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa perihal eksepsi kompetensi relative yakni kewenangan Pengadilan Agama Kota Madiun untuk memeriksa dan mengadili perkara sesuai wilayah yuridiksi, telah diputus dan dipertimbangkan dalam Putusan Sela Nomor 45/Pdt.G/2021/PA.Mn tanggal 29 April 2021, sehingga majelis hakim memandang terhadap eksepsi kewenang relaitve tidak perlu dipertimbangkan lagi dalam putusan akhir;

Eksepsi Obscure libel

Menimbang, bahwa pada pokoknya Tergugat I menyatakan surat gugatan Penggugat Kabur (obscuur Libel) karena Penggugat telah mencampur adukkan antara gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum hal tersebut dapat dilihat dan diketahui sebagaimana terurai pada posita gugatannya saling tidak bersesuaian atau kontradiktif dengan apa yang menjadi tuntutan dalam petitum.

Menimbang bahwa, selain itu Tergugat I juga menyatakan posita gugatan tidak menggambarkan secara jelas dasar hukum apa yang telah dilanggar oleh Tergugat I, terkait Akta Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah No.25 tertanggal 12 Mei 2011. Apakah Tergugat I telah melanggar syarat Subyektif ? ataukah melanggar syarat Obyektif sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdara? Sehingga Penggugat di dalam

Petitumnya poin ke-3 menuntut terhadap akta Akad Pembiayaan tersebut tidak sah dan batal demi hukum. Dengan demikian gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*);

Menimbang bahwa atas eksepsi tersebut Penggugat memberikan tanggapan yang pada pokoknya antara Penggugat dan Tergugat I telah terikat perjanjian akad pembiayaan di hadapan pejabat berwenang yakni Notaris, maka antara keduanya mempunyai kedudukan sama sesuai dengan tugas dan kewajibannya masing-masing. Namun pada kenyataannya Tergugat I (Bank Muamalat) tidak pernah bersikap jujur, hanya bisa menuntut hak dan mengabaikan tugas yang menjadi kewajibannya sesuai dengan isi dalam perjanjian. Hal mana pada saat Penggugat mau dilunasi pembiayaan, muncul pengakuan ternyata setipikat atas ke 3 unit ruko yang telah dibeli oleh penggugat dinyatakan raib. Selanjutnya pihak bank yang diwakili oleh Sdr. Alan tidak mampu menunjukkan Sertipikat termaksud, bahkan Sdr. Alan menyarankan (selaku kepala Bank Muamalat Kantor Cabang Kediri) agar mengajukan permohonan pembatalan dan penarikan semua uang yang telah disetor. Dan atas kejadian tersebut Penggugat telah pula melaporkan Bank Muamalat kepada OJK (*Otoritas Jasa Keuangan*).

Menimbang bahwa sebagaimana dalam replieknya Penggugat memandang Perbuatan melawan hukum dengan Wanprestasi memang beda tipis, tetapi Penggugat berkeyakinan bahwa apa yang sudah dilakukan oleh pihak Bank Muamalat selaku tergugat baik sengaja atau tidak telah melakukan perbuatan melawan hukum, sesuai dengan pasal 1356 KUHPerduta.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dengan seksama tahap jawab-jawab terkait eksepsi, yang dihubungkan dengan surat gugatan, maka ditemukan fakta sebagai berikut :

1. Bahwa ada hubungan hukum antara Penggugat dan PT Bank Muamalat selaku Tergugat I berdasarkan akta Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah No. 25 tertanggal 12 Mei 2011.
2. Bahwa Penggugat menuntut Tergugat I dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, karena tidak jujur dan tidak melakukan sebagian tugas yang menjadi tanggung jawabnya sebagaimana pada akad pembiayaan.

3. Bahwa ada hubungan hukum antara Penggugat dan PT Hasta Mulya Putra (Developer Properti Pusat Grosir Madiun) selaku Terugat II berdasarkan perjanjian fasilitas promo atas pembelian unit Ruko PGM.
4. Bahwa Penggugat menuntut Tergugat II untuk merealisasikan promo yang dijanjikan berupa uang sebesar Rp.195.000.000,- hal tersebut merupakan gugatan wanprestasi.

Menimbang bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas, Majelis hakim memandang telah ternyata Penggugat menggabungkan 2 (dua) pokok gugatan yang berbeda yakni **Wanprestasi** dan **Perbuatan Melawan Hukum** dengan mendudukan subyek hukum yang berbeda pula dalam sebuah perkara gugatan, padahal antara gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum masing-masing memiliki ketentuan hukum yang berbeda, wanprestasi didasarkan pada Pasal 1243 KUHPerdara yakni adanya cidera janji dalam suatu perjanjian atau timbul karena adanya tidak terpenuhinya suatu perjanjian. Sedangkan perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yakni *“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”*.

Menimbang bahwa berdasarkan Yurisprudensi PUTUSAN MARI No. 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 telah dinyatakan *“Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula”*, selain itu dalam PUTUSAN MARI No.2452 K/Pdt/2009 telah dinyatakan *“bahwa karena gugatan Penggugat merupakan penggabungan antara perbuatan melawan hukum dan wanprestasi, maka gugatan menjadi tidak jelas dan kabur (Obscuur Libel)”*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, majelis hakim berpendapat telah terbukti dalil eksepsi Tergugat I tentang gugatan kabur (obscur libel) dan fgggt beralasan menurut hukum, oleh karenanya eksepsi Tergugat I patut dan layak untuk diterima;

DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil eksepsi Tergugat I beralasan menurut hukum dan diterima, maka gugatan Penggugat tentang pokok perkara sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvanklijke Verklaard*);

Menimbang bahwa oleh karena gugatan para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, sehingga materi pokok gugatan tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvanklijke Verklaard*), maka sesuai dengan ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR, pihak yang harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini adalah Penggugat

Mengingat Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama yang telah dirubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan Undang-Undang 50 tahun 2009 serta pasal-pasal dari segala peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI

Menerima eksepsi Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvanklijke Verklaard*).
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. 2.445.000,- (*dua juta empat ratus empat puluh lima ribu rupiah*)

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim yang dilangsungkan pada Kamis tanggal 3 Juni 2021 *Masehi*, bertepatan dengan tanggal 22 Syawal 1442 *Hijriyah*, oleh kami Alfian Yusuf, S.H.I. sebagai Ketua Majelis, Lusiana Mahmudah, S.H.I. dan Amni Trisnawati, S.H.I., M.A. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga, oleh Ketua Majelis tersebut

dengan didampingi oleh Hakim Anggota yang sama dan dibantu oleh Drs. Mashudi sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II tanpa hadirnya Tergugat III;

Ketua Majelis

Alfian Yusuf, S.H.I.

Hakim Anggota

Hakim Anggota

Lusiana Mahmudah, S.H.I

Amni Trisnawati, S.H.I., M.A.

Panitera Pengganti

Drs. Mashudi

Perincian Biaya:

1. Pendaftaran	:	Rp.	30.000,00
2. Proses	:	Rp.	75.000,00
3. Panggilan	:	Rp.	2.170.000,00
4. PNBP Panggilan	:	Rp.	40.000,00
5. PBT	:	Rp.	100.000,00
6. PNBP PBT	:	Rp.	10.000,00
7. Redaksi	:	Rp.	10.000,00
8. Meterai	:	<u>Rp.</u>	<u>10.000,00</u>
Jumlah	:	Rp.	2.445.000,00

(Dua Juta Empat Ratus Empat Puluh Lima Ribu Rupiah)