

**P U T U S A N**  
**Nomor : 2217/Pdt.G/2019/PA.Mr.**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Mojokerto yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama, dalam sidang Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara Perbuatan Melawan Hukum antara :

SUTIANAHI binti TARWI, umur 59 tahun, agama Islam, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, tempat tinggal di Jalan Kalimati IV/40 RT.01 RW. 02 Kelurahan Jagalan Kecamatan Kranggan Kabupaten Mojokerto, selanjutnya disebut Penggugat I ;

EDY SANTOSO, S.Sos. bin MUSLIMIN, umur 63 tahun, agama Islam, pekerjaan Pensiunan, tempat tinggal di Jalan Kalimati IV/40 RT.01 RW. 02 No. 40 Kelurahan Jagalan Kecamatan Kranggan Kabupaten Mojokerto, selanjutnya disebut Penggugat II ;

MELISSA LINDA ANGGRAENI, ST. binti EDY SANTOSO, umur 35 tahun, agama Islam, pekerjaan Karyawan swasta, tempat tinggal di Jalan Kalimati IV/40 RT.01 RW. 02 Kelurahan Jagalan Kecamatan Kranggan Kabupaten Mojokerto, selanjutnya disebut Penggugat III ;

yang dalam hal ini menguasai kepada AGUS WARSITO, S.H., dan M. ANAS ROSIDI, S.H., para Advokat pada kantor “WARSITO & ASSOCIATES” yang beralamat di Perum Mutiara Citra Graha B-4 No. 27 Sidoarjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Agustus 2019 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Mojokerto Nomor Register 580/Kuasa/8/2019/PA.Mr. tanggal 29 Agustus 2019, selanjutnya disebut para Penggugat ;

melawan

ISLAH JIWA WILSMAN bin SOEKARMAN BA., umur 38 tahun, agama Islam, pekerjaan Karyawan Swasta, tempat tinggal di Jalan Empunala

283, RT.01, RW. 01, Kelurahan Kedundung, Kecamatan Magersari Kota Mojokerto, selanjutnya disebut Tergugat I;

NEVY ANGSARI PUTRI binti EDY SANTOSO, umur 37 tahun, agama Islam, pekerjaan Mengurus rumah tangga, tempat tinggal di Jalan Empunala 283, RT.01, RW. 01, Kelurahan Kedundung, Kecamatan Magersari Kota Mojokerto, selanjutnya disebut Tergugat II;

PT. BANK PANIN DUBAI SYARIAH, Tbk. Dahulu bernama PT. Bank Panin Syariah Tbk, alamat Jl. Letjend. S, Parman Kav. 91 Slipi, Jakarta Barat- Jakarta Cq. PT. Bank Panin Dubai Syariah Tbk. Cabang Sidoarjo, alamat di Ruko HR Muhammad Square, Jalan Mayjen HR Muhammad Blok C 19-20 & C 29-30 Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada : Budi Siahaan, SH., Iwan Prihartono, SH., Rezi Indra Buana, SH., Ali Syafiq, SH., Hendra Arie Wibowo, SH. dan Mustofa sebagaimana surat kuasanya tertanggal 12 September 2019, selanjutnya disebut Tergugat III ;

PENI NUSWANTARI, S.H. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Mojokerto alamat Jl. Raya Wilis No. C 10, Mergelo Wates, Kecamatan Magersari Kota Mojokerto, selanjutnya disebut Tergugat IV ;

BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA MOJOKERTO, alamat Jl. Bhayangkara No.44 Mojokerto, dalam hal ini memberi kuasa kepada : Indarko Susanto, A.Ptnh. ( Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan ), Nur Toib, A. Ptnh. ( Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan ) dan Suprpto, SH. ( Kepala Sub Seksi Pengendalian Pertanahan ), selanjutnya disebut Tergugat V;

KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) Sidoarjo, alamat Jl. Erlangga No. 161 Sidoarjo, dalam hal ini memberi kuasa kepada : Agung Budi Setiadji ( Kepala KPKNL Sidoarjo ), Erwin Mulana Muhammad H. ( Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Sidorjo ), Rahayu Kusuma Rini

(Pelaksana pada Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Sidorjo ), Sumarni (Pelaksana pada Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Sidorjo ), Reydo Kuswurniawan (Pelaksana pada Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Sidorjo ), Dondy rizona Harhara (Pelaksana pada Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Sidorjo ), dan Suci Ari Pertiwi (Pelaksana pada Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Sidorjo ) sesuai dengan surat kuasanya tertanggal 24 September 2019 , selanjutnya disebut Tergugat VI ;

Pengadilan Agama tersebut ;

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara ;

Setelah mendengar keterangan Penggugat dan Para Tergugat di depan sidang ;

Telah memeriksa semua alat bukti di depan sidang ;

#### **DUDUK PERKARA**

Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 29 Agustus 2019 telah mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Mojokerto dalam register perkara Nomor 2217/Pdt.G/2019/PA.Mr. tanggal 27 Juni 2019, dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II adalah Suami-Istri yang terikat perkawinan sejak 6 Nopember 1980 sampai saat ini dan dalam perkawinan tersebut Penggugat I dan Penggugat II dikaruniai 2 (dua) orang anak yaitu:
  - 1) NEVY ANGSARI PUTRI ( Tergugat II )
  - 2) MELISSA LINDA ANGGRAENI, ST. ( Penggugat III )
2. Bahwa selain dikaruniai 2 (dua) orang anak, selama dalam perkawinan Penggugat I dan Penggugat II juga mempunyai harta yaitu : Sebidang Tanah dan Bangunan seluas 160 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Gununggedangan, Kecamatan Magersari, Kota Mojokerto yang dikenal dengan nama Jalan Benteng Pancasila Kav.17 Kota Mojokerto, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2159, Surat Ukur tanggal 18-04-2007 No. 724/Gununggedangan/2007, dahulu atas nama Nyonya SUTIANA

(Penggugat I) sekarang telah dirubah menjadi atas nama Nyonya NEVY ANGSARI PUTRI ( Tergugat II ) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah milik Ibu Mega;
- Sebelah Timur : Tanah milik Bpk. Anton Canadi;
- Sebelah Selatan: Tanah milik Bpk. Kun Tarti Handoyo;
- Sebelah Barat : Jalan ;

Selanjutnya disebut “ **Obyek Sengketa** ”

3. Bahwa pada Tanggal 20 Oktober 2009 Penggugat I telah menghibahkan harta perkawinannya yaitu Sebidang Tanah dan Bangunan seluas 160 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Gununggedangan, Kecamatan Magersari, Kota Mojokerto yang dikenal dengan nama Jalan Benteng Pancasila Kav.17 Kota Mojokerto, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2159, Surat Ukur tanggal 18-04-2007 No. 724/Gununggedangan/2007, dahulu atas nama Nyonya SUTIANA ( Penggugat I ) sekarang telah dirubah menjadi atas nama Nyonya NEVY ANGSARI PUTRI ( Tergugat II ) kepada Tergugat II berdasarkan AKTA HIBAH No. 235/Mgr/2009 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan HAJI RADEN SOEHARTEDJO, SH., MH., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Mojokerto. Dalam hal ini penghibahan tersebut atas persetujuan Penggugat II, namun tidak atas sepengetahuan Penggugat III yang juga merupakan anak kandung dari Penggugat I dan Penggugat II ;
4. Bahwa setelah terjadinya hibah terhadap “Obyek Sengketa” dari Penggugat I kepada Tergugat II, selanjutnya Tergugat II melakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2159, Surat Ukur tanggal 18-04-2007 No. 724/Gununggedangan/2007 (Obyek Sengketa) dari nama sebelumnya yaitu Nyonya SUTIANA ( Penggugat I ) menjadi atas nama Nyonya NEVY ANGSARI PUTRI ( Tergugat II )
5. Bahwa hibah atas “Obyek Sengketa” yang dilakukan Penggugat I kepada Tergugat II adalah melebihi 1/3 dari jumlah harta yang dimiliki Penggugat I dan Penggugat II. Dalam hal ini hibah tersebut adalah **cacat hukum** karena tidak sesuai dengan **Pasal 210 ayat (1) Kompilasi Hukum Islam di Indonesia** yang menyatakan : “ *Orang yang telah berumur sekurang-kurangnya 21 tahun, berakal sehat dan tanpa adanya paksaan dapat*

*menghibahkan sebanyak-banyaknya 1/3 harta bendanya kepada orang lain atau lembaga di hadapan dua orang saksi untuk dimiliki” ;*

6. Bahwa sebelum Penggugat I menghibahkan “Obyek Sengketa” kepada Tergugat II, Penggugat I telah berpesan agar “Obyek Sengketa” tersebut dikemudian hari tidak dijual ataupun dijadikan sebagai jaminan hutang-piutang karena “Obyek Sengketa” yang dihibahkan tersebut akan dianggap sebagai harta peninggalan ( warisan ) apabila Penggugat I dan Penggugat II dikemudian hari telah meninggal dunia. Hal ini telah sesuai dengan **Pasal 211 Kompilasi Hukum Islam di Indonesia** yang menyatakan : “ *Hibah dari orang tua kepada anaknya dapat diperhitungkan sebagai warisan* ” ;
7. Bahwa ternyata Tergugat I dengan persetujuan Tergugat II telah mengajukan Permohonan Pembiayaan KPRPaS iB kepada PT. BANK PANIN DUBAI SYARIAH. Tbk ( Tergugat III ) yang selanjutnya permohonan tersebut disetujui oleh Tergugat III melalui **Surat Persetujuan Permohonan Pembiayaan KPRPaS iB Nomor : 590/SID/EXT/X/2015 Tanggal 7 Oktober 2015**, dengan memberikan 3 (tiga) macam fasilitas yaitu sebagai berikut :
  - Fasilitas 1 : Takeover Pembiayaan Pemilikan Rumah.  
Akad Pembiayaan : Al-Qardh.
  - Fasilitas 2 : Pelunasan Terhadap Al-Qardh.  
Akad Pembiayaan : Musyarakah Mutanaqishah.
  - Fasilitas 3 : TOP UP.  
Akad Pembiayaan : Musyarakah Mutanaqishah.
8. Bahwa selanjutnya Tergugat I (atas persetujuan Tergugat II) bersama Pihak PT. BANK PANIN DUBAI SYARIAH. Tbk. (Tergugat III) telah menandatangani **Akad Al-Qardh No. 327/QARDH/PIN/SID/15 Tanggal 13 Oktober 2015** yang isinya adalah Pihak PT. BANK PANIN DUBAI SYARIAH. Tbk. (Tergugat III) memberikan pinjaman dana talangan sebesar Rp.682.000.000,- (enam ratus delapan puluh dua juta rupiah) untuk melunasi hutang Tergugat I kepada BANK MANDIRI dengan menyerahkan jaminan yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2159, Surat Ukur tanggal 18-04-2007 No. 724/Gununggedangan/2007 dahulu atas nama Nyonya

SUTIANA ( Penggugat I ) sekarang telah dirubah menjadi atas nama Nyonya NEVY ANGSARI PUTRI ( Tergugat II ) ;

9. Bahwa selanjutnya Tergugat I (atas persetujuan Tergugat II) bersama Pihak PT. BANK PANIN DUBAI SYARIAH. Tbk. (Tergugat III) telah menandatangani **Perjanjian Jual Beli No. 326C/JP-MMQ/SID/15 Tanggal 13 Oktober 2015** yang isinya adalah Pihak Tergugat I (atas persetujuan Tergugat II) selaku PENJUAL menjual sebagian porsi hak tertentu, kepemilikan, dan kepentingan terhadap *Sebidang Tanah dan Bangunan berdiri di atas Hak Milik No.2159 seluas 160 m2 terletak di Jalan Benteng Pancasila Kavling 15 Kelurahan Gununggedangan Kecamatan Magersari Kota Mojokerto, sesuai Surat Ukur No.124/Gununggedangan/2007 tertanggal 18-04-2007 tertulis atas nama Nyonya NEVY ANGSARI PUTRI tertanggal sertifikat 26-4-2007* (Obyek Sengketa) kepada Pihak PT. BANK PANIN DUBAI SYARIAH. Tbk. (Tergugat III) dengan harga sebesar Rp.682.000.000,- (enam ratus delapan puluh dua juta rupiah) ;
10. Bahwa selain menandatangani Akad Al-Qardh dan Perjanjian Jual Beli Musyarakah Mutanaqishah (MMQ), Tergugat I (atas persetujuan Tergugat II) bersama Pihak PT. BANK PANIN DUBAI SYARIAH. Tbk. (Tergugat III) juga telah menandatangani **Perjanjian Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutaqishah (Ketentuan Khusus) No. 326A/KK-MMQ/SID/15.** dan **Syarat Dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor : 326B/SKU-MMQ/SID/15 ;**
11. Bahwa pemberian fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh PT. BANK PANIN DUBAI SYARIAH. Tbk. (Tergugat III) kepada Tergugat I melalui Akad Al-Qardh No. 327/QARDH/PIN/SID/15 Tanggal 13 Oktober 2015 dan Perjanjian Jual Beli No. 326C/JP-MMQ/SID/15 Tanggal 13 Oktober 2015 adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum karena telah bertentangan dengan Prinsip-prinsip Syariah yang ditetapkan oleh DSN-MUI serta telah melanggar Peraturan Perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Adapun dasar dan alasan Para Penggugat adalah sebagai berikut :
  - 11.1. Bahwa Akad Al-Qardh dan Perjanjian Jual Beli MMQ tersebut dilakukan atas jaminan “Obyek Sengketa” yang dalam peralihan haknya dari Penggugat I kepada Tergugat II didasarkan pada AKTA

HIBAH No. 235/Mgr/2009 yang mengandung cacat hukum karena telah melanggar Pasal 210 ayat (1) Kompilasi Hukum Islam di Indonesia ;

- 11.2.** Bahwa Akad Al-Qardh dan Perjanjian Jual Beli MMQ tersebut tidak sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yang diamanatkan dalam Pasal 1 ayat (12) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang menjelaskan : “ *Prinsip Syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.* ” ;
- 11.3.** Bahwa Akad Al-Qardh dan Perjanjian Jual Beli MMQ tersebut juga telah melanggar Pasal 1 ayat (7) dan (13), Pasal 2, Pasal 3, Pasal 19 ayat (1) huruf c dan e, Pasal 24 ayat (1) huruf a dan Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah ;
- 11.4.** Bahwa Akad Al-Qardh dan Perjanjian Jual Beli MMQ tersebut dilarang dalam Agama Islam dikarenakan menggabungkan Akad Qardh dengan Jual Beli dapat menimbulkan Riba dan Gharar. Hal tersebut sesuai sabda Nabi Muhammad SAW : “ *Dari Abu Hurairah, Rasulullah melarang jual beli dan pinjaman* ”. (HR. Ahmad) [1] Imam Abu Abdillah Ahmad bin Hanbal, Musnad Ahmad, j. 2, (Beirut: Dâr al-Ihyâi al-Turâts al-'Araby, 1414 H), cet. ke-3, hal. 178.

Allah SWT berfirman :

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya : “... padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.” [al-Baqarah/2:275]

- 11.5.** Bahwa dalam Perjanjian Jual Beli No. 326C/JB-MMQ/SID/15 Tanggal 13 Oktober 2015 tersebut kedudukan Tergugat I adalah sebagai “ PENJUAL ”, sedangkan Obyek yang diperjual-belikan ( Obyek Sengketa ) adalah bukanlah harta milik Tergugat I dan bukan pula harta bersama persatuan antara Tergugat I dengan Tergugat II, maka dalam hal ini Tergugat I tidaklah berhak untuk menjualnya kepada Tergugat III.

Teks fiqih menyebutkan :

بِيعِ الْفُضُولِي بِاطْلٍ

Artinya: “ Jual beli *fudluly* (barang milik orang lain) adalah tidak sah. ”  
(Muhyiddin Yahya bin Syaraf al-Nawawy, *Minhaju al-Thâlibîn wa ‘Umdatul-Muftîn fi al-Fiqh*, Surabaya: Al-Hidayah, tt.: 1/95).

Rasulullah SAW bersabda kepada Hakim bin Hizam Ra. :

لَا تَبِعْ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ

Artinya : “ Janganlah engkau menjual sesuatu yang bukan milikmu. ”  
[HR Ahmad, 3/402, 434; Abu Dâwud no. 3503; an-Nasâ’i, 7/289; at-Tirmidzi dalam bab Buyû’, no. 1232 dan Ibnu Mâjah, no. 2187] [4] .

Adapun Perjanjian Jual Beli No. 326C/JB-MMQ/SID/15 Tanggal 13 Oktober 2015 telah atas persetujuan Tergugat II, namun kepemilikan Tergugat II terhadap Obyek yang diperjual-belikan ( Obyek Sengketa ) tersebut didasarkan pada Hibah yang mengandung cacat hukum, yang artinya hibah yang dimaksud juga tidak sah, maka Perjanjian Jual-Beli yang demikian tersebut tidak memenuhi syarat ke-4 untuk sahnya suatu perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu “ *Suatu sebab yang halal.* ”

Pasal 1335 KUH Perdata menyatakan bahwa “ *Suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat dengan sebab yang palsu atau telarang akan dianggap "tidak mempunyai kekuatan.* ”

Oleh karena Jual-beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat III tersebut adalah **Tidak Sah**, maka harus dinyatakan **Batal Demi Hukum** (*null and void*) dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;

- 11.6.** Bahwa Perjanjian Jual Beli No. 326C/JB-MMQ/SID/15 Tanggal 13 Oktober 2015 telah bertentangan dengan FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL MUI ( DSN-MUI ) Nomor : 73/DSN-MUI/XI/2008. Tentang Musyarakah Mutanaqishah.

- a) Bahwa FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL MUI ( DSN-MUI ) Nomor : 73/DSN-MUI/XI/2008. Tentang Musyarakah Mutanaqishah. didalamnya memuat pendapat Para Ulama diantaranya : WAHBAH ZUHAILI dalam kitab Al-Muamalah Al-Maliyah Al-Muasirah, hal. 436-437 :

*“ Musyarakah mutanaqishah ini dibenarkan dalam syariah, karena sebagaimana Ijarah Muntahiyah bi-al-Tamlik bersandar pada **janji dari Bank kepada mitra (nasabah)-nya bahwa Bank akan menjual kepada mitra porsi kepemilikannya dalam Syirkah apabila mitra telah membayar kepada Bank harga porsi Bank tersebut.***

*Di saat berlangsung, Musyarakah mutanaqishah tersebut dipandang sebagai Syirkah ‘Inan, karena kedua belah pihak menyerahkan kontribusi ra’sul mal, dan Bank mendelegasikan kepada nasabah-mitranya untuk mengelola kegiatan usaha. **Setelah selesai Syirkah Bank menjual seluruh atau sebagian porsinya kepada mitra, dengan ketentuan akad penjualan ini dilakukan secara terpisah yang tidak terkait dengan akad Syirkah.**”*

Dalam hal ini Perjanjian Jual Beli No. 326C/JB-MMQ/SID/15 Tanggal 13 Oktober 2015 yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat III tersebut telah memposisikan Nasabah (Tergugat I) sebagai “ **Penjual** ” dan Bank (Tergugat III) sebagai “ **Pembeli** ” ;

- b) Bahwa pengertian Musyarakah Mutanaqishah berdasarkan FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL MUI ( DSN-MUI ) Nomor : 73/DSN-MUI/XI/2008. adalah “**Musyarakah atau Syirkah yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.**”

Dalam hal ini Perjanjian Jual Beli No. 326C/JB-MMQ/SID/15 Tanggal 13 Oktober 2015 yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat III tersebut telah memposisikan Nasabah (Tergugat I) sebagai “ **Penjual** ” yang menjual sebagian porsi hak tertentu,

kepemilikan, dan kepentingan terhadap *Sebidang Tanah dan Bangunan berdiri di atas Hak Milik No.2159 seluas 160 m2 terletak di Jalan Benteng Pancasila Kavling 15 Kelurahan Gununggedangan Kecamatan Magersari Kota Mojokerto, sesuai Surat Ukur No.124/Gununggedangan/2007 tertanggal 18-04-2007 dahulu atas nama Nyonya SUTIANA ( Penggugat I ) sekarang dirubah menjadi atas nama Nyonya NEVY ANGSARI PUTRI ( Tergugat II ) tertanggal sertifikat 26-4-2007 (Obyek Sengketa) dengan harga sebesar Rp.682.000.000,- (enam ratus delapan puluh dua juta rupiah) kepada Bank (Tergugat III) sebagai “ **Pembeli** ”.*

Maka seharusnya Pihak Bank selaku Pembeli melakukan pembayaran secara bertahap kepada Pihak Nasabah selaku Penjual hingga kepemilikan asset (barang) atau modal yang dimiliki oleh Pihak Nasabah selaku Penjual habis. Namun anehnya dalam pelaksanaannya justru Pihak Nasabah (Tergugat I) selaku Penjual diminta untuk melakukan pembayaran sebesar Rp.682.000.000,- (enam ratus delapan puluh dua juta rupiah) secara bertahap kepada Pihak Bank (Tergugat III) dengan Angsuran sebesar Rp. 8.624.465,- / bulan (delapan juta enam ratus dua puluh empat ribu empat ratus enam puluh lima rupiah ) per bulan, dengan jangka waktu yang ditentukan selama 180 bulan;

**11.7.** Bahwa Perjanjian yang dibuat oleh Tergugat III dan ditandatangani bersama dengan Tergugat I dan Tergugat II terdapat saling bertentangan satu sama lain. Yang dimaksud dalam hal ini adalah : Perjanjian Jual Beli No. 326C/JB-MMQ/SID/15 Tanggal 13 Oktober 2015 bertentangan dengan Perjanjian Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutaqishah (Ketentuan Khusus) No. 326A/KK-MMQ/SID/15. Adapun pertentangan tersebut adalah sebagai berikut:

**1)** Bahwa dalam Perjanjian Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutaqishah (Ketentuan Khusus) No. 326A/KK-MMQ/SID/15. Poin No.1 angka 1.2 huruf a disebutkan bahwa definisi “ **Musrakah**

**Mutanaqishah** adalah transaksi yang menggunakan konsep penyertaan modal bersama oleh Bank dan Nasabah atas kepemilikan Objek Syirkah sebagai objek usaha bersama, yang porsi penyertaan kepemilikan Bank berkurang atau menurun yang disebabkan pembelian secara bertahap oleh nasabah. ” Namun dalam Perjanjian Jual Beli No. 326C/JB-MMQ/SID/15 Tanggal 13 Oktober 2015., Nasabah (Tergugat I) diposisikan sebagai “Penjual” dan PT. BANK PANIN DUBAI SYARIAH. Tbk. (Tergugat III) diposisikan sebagai “Pembeli”. ;

- 2) Bahwa dalam Perjanjian Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutaqishah (Ketentuan Khusus) No. 326A/KK-MMQ/SID/15. Poin No.3 angka 3.1 huruf a disebutkan bahwa “ *Bank mewakili /menguasakan penuh kepada Nasabah untuk **membeli Objek Syirkah dari Penyedia**, dan berdasarkan kepercayaan memberikan hak kepada Nasabah untuk melakukan pembuatan dokumen jual beli. ”. Namun dalam Perjanjian Jual Beli No. 326C/JB-MMQ/SID/15 Tanggal 13 Oktober 2015. sama sekali tidak menyebutkan Pihak Penyedia Objek Syirkah bahkan dalam pelaksanaannya Nasabah (Tergugat I) diminta untuk membayar secara bertahap terhadap Objek yang dijualnya sendiri ;*
- 3) Bahwa dalam Perjanjian Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutaqishah (Ketentuan Khusus) No. 326A/KK-MMQ/SID/15. Poin No.3 angka 3.1 huruf d disebutkan bahwa “ *Bank berjanji untuk mengalihkan seluruh porsi kepemilikannya atas Objek Syirkah dengan cara menjualnya secara bertahap kepada Nasabah dan Nasabah wajib menerima dan membeli porsi Bank sesuai kesepakatan ”. Namun dalam Perjanjian Jual Beli No. 326C/JB-MMQ/SID/15 Tanggal 13 Oktober 2015. PT. BANK PANIN DUBAI SYARIAH. Tbk. (Tergugat III) justru memposisikan diri sebagai “Pembeli” yang bermaksud untuk membeli sebagian porsi hak tertentu, kepemilikan, dan kepentingan terhadap Aset (Objek Syirkah) ;*

4) Bahwa dalam Perjanjian Jual Beli No. 326C/JB-MMQ/SID/15 Tanggal 13 Oktober 2015. Huruf B disebutkan bahwa Nasabah (Tergugat I) selaku **Penjual** bermaksud menjual sebagian porsi hak tertentu, kepemilikan, dan kepentingan terhadap Aset (*Objek Syirkah*) dan Bank (Tergugat III) selaku **Pembeli** bermaksud untuk membeli sebagian porsi hak tertentu, kepemilikan, dan kepentingan terhadap Aset (*Objek Syirkah*). Namun dalam Perjanjian Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutaqishah (Ketentuan Khusus) No. 326A/KK-MMQ/SID/15. Poin No.3 angka 3.3 huruf a justru mewajibkan Nasabah (Tergugat I) untuk melakukan pembayaran Angsuran dengan jumlah dan waktu yang ditetapkan sampai Porsi Penyertaan Bank atas Obyek Syirkah menjadi nihil ;

11.8. Bahwa Perjanjian Jual Beli No. 326C/JB-MMQ/SID/15 Tanggal 13 Oktober 2015. dan Perjanjian Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutaqishah (Ketentuan Khusus) No. 326A/KK-MMQ/SID/15 adalah cacat hukum dikarenakan “**Salah Obyek**” ( *error in objecto* ) dikarekan telah salah mencantumkan nomor kavling atas obyek jaminan.

a) Bahwa di dalam Perjanjian Jual Beli No. 326C/JB-MMQ/SID/15 Tanggal 13 Oktober 2015 halaman 1 Poin No.1 angka 1.2 menyebutkan : “ *Aset adalah aset yang dijual Nasabah kepada Bank yaitu Sebidang tanah dan bangunan berdiri di atas Hak Milik No.2159 seluas 160 m2 terletak di Jalan Benteng Pancasila **Kavling 15** Kelurahan Gununggedangan Kecamatan Magersari Kota Mojokerto, sesuai Surat Ukur No.124/Gununggedangan/2007 tertanggal 18-04-2007 tertiulis atas nama Nyonya NEVY ANGSARI PUTRI tertanggal sertifikat 26-4-2007.* ”;

b) Bahwa di dalam Perjanjian Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutaqishah (Ketentuan Khusus) No. 326A/KK-MMQ/SID/15 halaman 6 Poin Nomor 5 tentang “JAMINAN” angka 5.1. menyebutkan : “ *Sebidang tanah dan bangunan berdiri di atas Hak Milik No.2159 seluas 160 m2 terletak di Jalan Benteng Pancasila*

**Kavling 15** Kelurahan Gununggedangan Kecamatan Magersari Kota Mojokerto, sesuai Surat Ukur No.124/Gununggedangan/2007 tertanggal 18-04-2007 tertulis atas nama Nyonya NEVY ANGSARI PUTRI tertanggal sertifikat 26-4-2007.....dst”;

- c) Bahwa fakta yang sesungguhnya Sebidang tanah dan bangunan seluas 160 m2 berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.2159 ( Obyek Sengketa ) tersebut berada di Jalan Benteng Pancasila **Kavling 17** Kelurahan Gununggedangan Kecamatan Magersari Kota Mojokerto ;

Oleh karena hal tersebut diatas maka Perjanjian Jual Beli No. 326C/KB-MMQ/SID/15 Tanggal 13 Oktober 2015. dan Perjanjian Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutaqishah (Ketentuan Khusus) No. 326A/KK-MMQ/SID/15 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;

12. Bahwa selanjutnya terhadap Sebidang Tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.2159 (Obyek Sengketa) yang digunakan sebagai jaminan oleh Tergugat I atas Fasilitas Pembiayaan yang diberikan oleh PT. BANK PANIN DUBAI SYARIAH. Tbk. ( Tergugat III ) berdasarkan :

- Akad Al-Qardh No. 327/QARDH/PIN/SID/15 Tanggal 13 Oktober 2015.
- Perjanjian Jual Beli No. 326C/KB-MMQ/SID/15 Tanggal 13 Oktober 2015.
- Perjanjian Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqishah (Ketentuan Khusus) No. 326A/KK-MMQ/SID/15. dan
- Syarat Dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor : 326B/SKU-MMQ/SID/15.

tersebut kemudian dibebani Hak Tanggungan dengan dibuatkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor : 160/2015 tertanggal 12 Nopember 2015 yang dibuat oleh PENI NUSWANTARI, S.H. ( Tergugat IV ) Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Mojokerto, dan selanjutnya diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan ( SHT ) Nomor : 758/2015 tertanggal 30 November 2015 oleh BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA MOJOKERTO ( Tergugat V ).

Dalam hal ini oleh karena Objek Jaminan (Obyek Sengketa) yang dibebani Hak Tanggungan tersebut didasarkan pada Fasilitas Pembiayaan atau akad-akad perjanjian yang cacat hukum dan melanggar Prinsip-prinsip Syariah serta Peraturan Perundang-undangan yang dalam pelaksanaannya merupakan suatu Pembuatan Melawan Hukum, maka sebagai akibat hukumnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor : 160/2015 tertanggal 12 Nopember 2015 dan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor : 758/2015 tertanggal 30 November 2015 haruslah dinyatakan “ **Tidak Sah** ” dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;

13. Bahwa pada bulan Februari 2018 Tergugat I menerima Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Penjualan Lelang Nomor : 003/SAM Reg Timur/EXT/I/18 tertanggal 29 Januari 2018 dari Tergugat III yang isinya adalah Tergugat III akan melakukan Penjualan secara umum/Lelang atas Tanah dan bangunan SHM No.2159 yang tercatat atas nama Nyonya Nevy Angsari Putri berlokasi di Jl. Benteng Pancasila Kav. No.17 Kel. Gununggedangan, Kec. Magersari, Kota Mojokerto Propinsi Jawa Timur ( Obyek Sengketa ) yang pelelangan tersebut akan dilakukan pada hari Rabu Tanggal 28 Februari 2018 bertempat di KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SIDOARJO ( Tergugat VI ) ;

Selanjutnya pada bulan Oktober 2018 Tergugat I kembali menerima Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Penjualan Lelang Nomor : 54/SAM Reg Timur/EXT/X/2018 tertanggal 1 Oktober 2018 yang isinya adalah Tergugat III akan melakukan Penjualan secara umum/Lelang atas Tanah dan bangunan SHM No.2159 yang tercatat atas nama Nyonya Nevy Angsari Putri berlokasi di Jl. Benteng Pancasila Kav. No.17 Kel. Gununggedangan, Kec. Magersari, Kota Mojokerto Propinsi Jawa Timur ( Obyek Sengketa ) yang pelelangan tersebut akan dilakukan pada hari Rabu Tanggal 31 Oktober 2018 bertempat di KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SIDOARJO ( Tergugat VI ) ;

Dalam hal ini oleh karena pelelangan yang dilakukan Tergugat III melalui Tergugat VI tersebut didasarkan pada suatu Pembuatan Melawan Hukum karena didasarkan pada pemberian Fasilitas Pembiayaan atau akad-akad perjanjian yang cacat hukum dan melanggar Prinsip-prinsip Syariah serta

Peraturan Perundang-undangan, maka pelelangan tersebut juga termasuk sebagai Perbuatan Melawan Hukum ;

14. Bahwa pada bulan Januari 2018, tepatnya setelah Tergugat I menerima Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Penjualan Lelang Nomor : 003/SAM Reg Timur/EXT/I/18 tertanggal 29 Januari 2018 dari Tergugat III, selanjutnya Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat II menyampaikan pengakuan kepada Para Penggugat bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah tidak mengindahkan pesan yang pernah disampaikan Penggugat I kepada Tergugat II yaitu bahwa “Obyek Sengketa” yang dihibahkan oleh Penggugat I kepada Tergugat II tidak boleh dijual ataupun dijadikan sebagai jaminan hutang-piutang karena “Obyek Sengketa” yang dihibahkan tersebut akan dianggap sebagai harta peninggalan ( warisan ) apabila Penggugat I dan Penggugat II dikemudian hari telah meninggal dunia. Dalam hal ini Tergugat I atas persetujuan Tergugat II telah menjadikan “Obyek Sengketa” tersebut Obyek Jual-Beli Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) serta digunakan sebagai Jaminan kepada Tergugat III atas Fasilitas Pembiayaan berdasarkan Akad Al-Qardh No. 327/QARDH/PIN/SID/15 Tanggal 13 Oktober 2015 dan Perjanjian Jual Beli No. 326C/JB-MMQ/SID/15 Tanggal 13 Oktober 2015. ;
15. Bahwa setelah Penggugat I mengetahui pengakuan dari Tergugat I dan Tergugat II yang telah menjual serta menjadikan “Obyek Sengketa” sebagai jaminan atas Fasilitas Pembiayaan kepada Tergugat III, pada saat itu juga Penggugat I marah kepada Tergugat I dan Tergugat II dan menyatakan “**mencabut** ” hibah atas “Obyek Sengketa” yang diberikan kepada Tergugat II.
  - 15.1. Bahwa pernyataan pencabutan hibah yang dilakukan oleh Penggugat I tersebut diatas diperbolehkan menurut undang-undang karena telah diatur dalam **Pasal 212 Kompilasi Hukum Islam di Indonesia** yang menyatakan : “*Hibah tidak dapat ditarik kembali, kecuali hibah orang tua kepada anaknya.*”;
  - 15.2. Bahwa pada dasarnya hibah yang diberikan oleh Penggugat I kepada Tergugat II atas “Obyek Sengketa” berdasarkan AKTA HIBAH No. 235/Mgr/2009 adalah merupakan Hibah Bersyarat yaitu berupa pesan

yang disampaikan oleh Penggugat I (selaku Pemberi Hibah) kepada Tergugat II (selaku Penerima Hibah) bahwa “Obyek Sengketa” yang dihibahkan oleh Penggugat I kepada Tergugat II tidak boleh dijual ataupun dijadikan sebagai jaminan hutang-piutang karena “Obyek Sengketa” yang dihibahkan tersebut akan dianggap sebagai harta peninggalan (warisan) apabila Penggugat I dan Penggugat II dikemudian hari telah meninggal dunia. Hanya saja syarat tersebut tidak tertuang secara tertulis dalam AKTA HIBAH No. 235/Mgr/2009.

Dalam hal ini berdasarkan Pasal 1688 KUHPerdata disebutkan :

*“ Suatu penghibahan tidak dapat dicabut dan karena itu tidak dapat pula dibatalkan, kecuali dalam hal-hal berikut:*

1. Jika syarat-syarat penghibahan itu tidak dipenuhi oleh penerima hibah;
2. *Jika orang yang diberi hibah bersalah dengan melakukan atau ikut melakukan suatu usaha pembunuhan atau suatu kejahatan lain atas diri penghibah;*
3. *Jika penghibah jatuh miskin sedang yang diberi hibah menolak untuk memberi nafkah kepadanya.”*

Serta berdasarkan Pasal 1670 KUHPerdata disebutkan : *“ Suatu penghibahan adalah batal jika dilakukan dengan membuat syarat bahwa penerima hibah akan melunasi utang atau beban-beban lain di samping apa yang dinyatakan dalam akta hibah itu sendiri atau dalam daftar dilampirkan.”*

Dan oleh karena Tergugat II (selaku Penerima Hibah) telah melanggar syarat yang diberikan oleh Penggugat I (selaku Pemberi Hibah), maka secara hukum Penggugat I boleh mencabut / menarik hibanya atas “Obyek Sengketa” dari Tergugat II ;

- 15.3.** Bahwa Pasal 1673 KUHPerdata menyebutkan : *“ Akibat dari hak mendapatkan kembali barang-barang yang dihibahkan ialah bahwa pemindahan barang-barang itu ke tangan orang lain, sekiranya telah terjadi, harus dibatalkan, dan pengembalian barang-barang itu kepada penghibah harus bebas dari semua beban dan hipotek yang*

mungkin diletakkan pada barang itu sewaktu ada di tangan orang yang diberi hibah. ". Dalam hal ini oleh karena Penggugat I telah mencabut hibah atas "Obyek Sengketa" dari Tergugat II, maka "Obyek Sengketa" dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2159/Gununggedangan yang telah digunakan sebagai jaminan terhadap Fasilitas Pembiayaan yang diberikan oleh Tergugat III kepada Tergugat I harus dikembalikan kepada Penggugat I serta terbebas dari beban Hak Tanggungan berdasarkan APHT No. 160/2015 tertanggal 12 Nopember 2015 dan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 758/2015 tertanggal 30 November 2015 yang melekat pada "Obyek Sengketa" ;

**16.** Bahwa selanjutnya pada Tanggal 15 Februari 2018 Penggugat III mengajukan Gugatan Pembatalan Hibah atas "Obyek Sengketa" yang dihibahkan oleh Penggugat I kepada Tergugat II berdasarkan Akta Hibah Nomor : 235/Mgr/2009. di Pengadilan Agama Mojokerto dengan register perkara Nomor : 0541/Pdt.G/2018/PA.Mr.

**16.1.** Bahwa adapun yang mendasari Penggugat III mengajukan Gugatan Pembatalan Hibah Nomor : 0541/Pdt.G/2018/PA.Mr. di Pengadilan Agama Mojokerto tersebut adalah adanya tuntutan terhadap ketidakadilan dikarenakan hibah yang dilakukan oleh Penggugat I kepada Tergugat II melebihi 1/3 dari harta kekayaannya dan tidak diberlakukan sama kepada Penggugat III. Hal tersebut tidak sesuai dengan ajaran Rasulullah SAW ;

a) Rasulullah Shallallahu 'alaihi wa sallam bersabda :

اغْدُوا بَيْنَ أَوْلَادِكُمْ فِي النَّحْلِ، كَمَا تُحِبُّونَ أَنْ يَعْدِلُوا بَيْنَكُمْ فِي الْبِرِّ وَاللُّطْفِ

Artinya : *"Bersikaplah adil di antara anak-anak kalian dalam hibah, sebagaimana kalian menginginkan mereka berlaku adil kepada kalian dalam berbakti dan berlemah lembut."* [HR. al-Baihaqi dalam as-Sunan al-Kubra no. 12.003]. ;

b) Bahwa Rasulullah Shallallahu 'alaihi wa sallam pernah bersabda yang artinya: *"Samakanlah pemberian yang kamu lakukan terhadap anak-anakmu; dan sekiranya hendak melebihkan, maka*

*hendaklah kelebihan itu diberikan kepada anak perempuan.”.*

Hadits riwayat Al Thabrani dan Al Bayhaqi dari Ibn Abas R;.

- c) Dari Nu'man bin Basyir ra, Rasulullah SAW bersabda, " Berbuat adillah di antara anak-anakmu (*i'diluu baina abnaa`ikum*). " (HR Ahmad, Abu Dawud, dan Nasa`i). (Sa'id Wajih Sa'id Manshur, *Ahkam Al Hadiyyah fi Al Fiqh Al Islami*, hlm. 64-65;.
- d) Hadits yang diriwayatkan oleh Imam Bukhari dan Muslim dari kisah An-Nu'man bin Basyir, bahwasanya ayahnya datang membawanya kepada Nabi Muhammad SAW dan berkata :  
*“ Sungguh aku telah memberi pemberian berupa seorang budak milikku kepada anakku ini.”* Kemudian Rasulullah SAW. bersabda: *“ Apakah semua anakmu kau beri seperti (anakmu) ini?”*  
*Dia menjawab: “ Tidak.”* Maka Rasulullah SAW. bertanya : *“ Apakah engkau senang apabila mereka (anak-anakmu) semuanya berbakti kepadamu dengan sama?”* Dia menjawab: *“ Aku mau (wahai Rasulullah).”* Lalu Rasulullah SAW. bersabda: *“ Kalau begitu, jangan kau lakukan (pilih kasih).”* (HR. Bukhari kitab al-Hibah : 12, Muslim kitab al-Hibah : 9, 10, 17 dan Tirmidzi kitab'al-Ahkam 30) ;

**16.2.** Bahwa terhadap Gugatan Pembatalan Hibah Nomor : 0541/Pdt.G/2018/PA.Mr. di Pengadilan Agama Mojokerto tersebut disepakati adanya perdamaian yang intinya adalah sebagai berikut :

- a) Bahwa para pihak telah sepakat permasalahan hibah yang dilakukan pada Tanggal 20 Oktober 2009 dengan surat akta hibah Nomor : 235/Mgr/2009 akan dicabut oleh pemberi hibah dan dikembalikan kepada SUTIANA (Penggugat I) dan EDY SANTOSO, S.Sos. (Penggugat II) ;
- b) Bahwa para pihak sepakat tanah yang dulu sebagai obyek hibah (Obyek Sengketa) oleh SUTIANA (Penggugat I) dan EDY SANTOSO, S.Sos. (Penggugat II) akan dijual dan hasilnya akan diberikan kepada NEVY ANGSARI PUTRI (Tergugat II) dan MELISSA LINDA ANGRAENI, ST. (Penggugat III) dengan pembagian sama besarnya ;

c) Bahwa para pihak sepakat untuk mengajukan kesepakatan perdamaian ini ke Pengadilan Agama Mojokerto Cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Nomor : 0541/Pdt.G/2018/PA.Mr, agar menyatakan kesepakatan ini ke dalam putusan Majelis Hakim.

**16.3.** Bahwa selanjutnya Pengadilan Agama Mojokerto melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara memutuskan dalam Putusan Nomor : 0541/Pdt.G/2018/PA.Mr. Tanggal 11 Juli 2018, menjatuhkan putusan yang amar putusannya dikutip sebagai berikut :

“ Mengingat Pasal 130 HIR dan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 serta ketentuan peraturan perundang-undangan dan hukum syar'i yang bersangkutan ;

#### **MENGADILI**

1. Menghukum kepada Penggugat (MELISSA LINDA ANGRAENI, ST. binti EDY SANTOSO), Tergugat I (NYONYA SUTIANAH binti M. TARWI), Tergugat II (EDY SANTOSO bin MUSLIMIN) dan Tergugat III (NEVY ANGSARI PUTRI binti EDY SANTOSO) untuk mentaati isi akta perdamaian tersebut ;

2. Membebankan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. 1.157.000,00 (satu juta seratus lima puluh tujuh ribu rupiah);

**16.4.** Bahwa Putusan Nomor : 0541/Pdt.G/2018/PA.Mr. Tanggal 11 Juli 2018 adalah putusan yang mengikat sesuai Pasal 130 ayat (2) HIR : “ *Jika perdamaian terjadi, maka tentang hal itu, pada waktu sidang, harus dibuat sebuah akta, dengan mana kedua belah pihak diwajibkan untuk memenuhi perjanjian yang dibuat itu; maka surat (akta) itu berkekuatan dan akan dilakukan sebagai keputusan hakim yang biasa. (RV. 31; IR. 195 dst.)* ”, dan oleh karenanya harus dilakukan pelaksanaannya ;

**17.** Bahwa berdasarkan serangkaian kejadian yang Para Penggugat uraikan diatas terhadap :

1) Pemberian Fasilitas Pembiayaan oleh Tergugat III kepada Tergugat I atas persetujuan Tergugat II berdasarkan Akad Al-Qardh No.

327/QARDH/PIN/SID/15 Tanggal 13 Oktober 2015 dan Perjanjian Jual Beli No. 326C/JB-MMQ/SID/15 Tanggal 13 Oktober 2015 ;

- 2) Pelekatan Hak Tanggungan terhadap “Obyek Sengketa” berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor : 160/2015 tertanggal 12 Nopember 2015 yang dibuat Tergugat IV dan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor : 758/2015 tertanggal 30 November 2015 yang diterbitkan oleh Tergugat V; serta
- 3) Pelelangan atas “Obyek Sengketa” yang dilakukan Tergugat III melalui Tergugat VI ;

Adalah merupakan serangkaian perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat secara melawan hukum, melanggar Prinsip-prinsip Syariah yang ditetapkan oleh DSN-MUI serta melanggar Peraturan Perundang-undangan yang berlaku di Indonesia sehingga menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat serta menghilangkan hak-hak Para Penggugat atas “Obyek Sengketa”, adapun hak-hak yang dimaksud adalah :

a) Hak Penggugat I dan Penggugat II :

- Hak untuk menarik kembali hibah yang diberikan kepada Tergugat II atas “Obyek Sengketa” (vide : Pasal 212 KHI);
- Hak untuk menarik kembali hibah atas “Obyek Sengketa” dikarenakan Tergugat II telah melanggar syarat hibah (vide : Pasal 1688 KUHPerdara);
- Hak untuk memiliki kembali “Obyek Sengketa” setelah penarikan hibah;
- Hak untuk melaksanakan isi Putusan Pengadilan Agama Mojokerto Nomor : 0541/Pdt.G/2018/PA.Mr. Tanggal 11 Juli 2018;
- Hak untuk berlaku adil terhadap kedua anaknya ( Tergugat II dan Penggugat III ) sesuai ajaran Rasulullah Shallallahu ‘alaihi wa sallam;
- Hak untuk menegakkan keadilan sesuai Prinsip-prinsip Syariat Islam yang diberlakukan di Indonesia ;

b) Hak Penggugat III :

- Hak untuk memasukkan “Obyek Sengketa” ke dalam perhitungan warisan dikemudian hari (vide: Pasal 1086 KUHPerdara jo. Pasal 211 KHI);
- Hak untuk mendapatkan jaminan atas bagian mutlak (*legitime portie*) yang seharusnya didapat oleh para ahli warisnya (vide : Pasal 924 KUHPerdara);
- Hak untuk melaksanakan isi Putusan Pengadilan Agama Mojokerto Nomor : 0541/Pdt.G/2018/PA.Mr. Tanggal 11 Juli 2018;
- Hak untuk diperlakukan adil oleh orang tua (Penggugat I dan Penggugat II) sesuai ajaran Rasulullah Shallallahu ‘alaihi wa sallam;
- Hak untuk menegakkan keadilan sesuai Prinsip-prinsip Syariat Islam yang diberlakukan di Indonesia ;

Dan berdasarkan hal tersebut diatas Para Tergugat telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum** kepada Para Penggugat ;

18. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan : “ *Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.* ”

Dalam hal ini akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat kepada Para Penggugat, dalam hal ini Para Penggugat mengalami kerugian Materiil yaitu :

- 1) Sebidang Tanah dan Bangunan seluas 160 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Gununggedangan, Kecamatan Magersari, Kota Mojokerto yang dikenal dengan nama Jalan Benteng Pancasila Kav.17 Kota Mojokerto, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2159, Surat Ukur tanggal 18-04-2007 No. 724/Gununggedangan/2007, dahulu atas nama Nyonya SUTIANA sekarang telah dirubah menjadi atas nama Nyonya NEVY ANGSARI PUTRI ( Obyek Sengketa ) ;
- 2) Sertifikat Hak Milik ( SHM ) No. 2159 Surat Ukur tanggal 18-04-2007 No. 724/Gununggedangan/2007, dahulu atas nama Nyonya SUTIANA ( Penggugat I ) sekarang telah dirubah menjadi atas nama Nyonya NEVY ANGSARI PUTRI ( Tergugat II ) ;

Oleh karena itu Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Mojokerto melalui Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini untuk memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk mengganti kerugian materiil dengan menyerahkan “Obyek Sengketa” dan SHM No.2159/Gununggedangan tersebut diatas kepada Para Penggugat ;

19. Bahwa sangat dikhawatirkan Para Tergugat terutama Tergugat III akan berupaya mengalihkan “Obyek Sengketa” kepada pihak lain. Oleh karena itu Para Penggugat memohon agar Pengadilan Agama Mojokerto berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap : Sebidang Tanah dan Bangunan berdiri di atas Hak Milik No.2159 seluas 160 m2 terletak di Jalan Benteng Pancasila Kavling 17 Kelurahan Gununggedangan Kecamatan Magersari Kota Mojokerto, sesuai Surat Ukur No.124/Gununggedangan/2007 tertanggal 18-04-2007 tertulis atas nama Nyonya NEVY ANGSARI PUTRI tertanggal sertifikat 26-4-2007 dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Tanah milik Ibu Mega;
- Sebelah Timur : Tanah milik Bpk. Anton Canadi;
- Sebelah Selatan : Tanah milik Bpk. Kun Tarti Handoyo;
- Sebelah Barat : Jalan ;

20. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan dalam perkara ini, maka adalah wajar jika Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Mojokerto melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menetapkan Uang Paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,-/hari (satu juta rupiah per hari) yang harus dibayar oleh Para Tergugat kepada Para Penggugat apabila lalai untuk melaksanakan putusan dalam perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;

21. Bahwa Para Penggugat mohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet (*uitvoerbaar bij voorraad*) ;

22. Bahwa Para Penggugat mohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara ini untuk memerintahkan agar Turut Tergugat tunduk terhadap Putusan dalam Perkara ini ;

23. Bahwa adalah berdasarkan hukum apabila Para Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini di Pengadilan Agama Mojokerto berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan seluruh akad dan perjanjian atas Fasilitas Pembiayaan yang diberikan oleh Tergugat III ( PT. BANK PANIN DUBAI SYARIAH. Tbk. ) kepada Tergugat I (ISLAH JIWA WILSMAN bin SOEKARMAN BA ) yang termasuk didalamnya yaitu :
  - Akad Al-Qardh No. 327/QARDH/PIN/SID/15 Tanggal 13 Oktober 2015.
  - Perjanjian Jual Beli No. 326C/JB-MMQ/SID/15 Tanggal 13 Oktober 2015.
  - Perjanjian Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqishah (Ketentuan Khusus) No. 326A/KK-MMQ/SID/15. dan
  - Syarat Dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor : 326B/SKU-MMQ/SID/15.

adalah Tidak Sah, dan oleh karenanya dinyatakan Batal Demi Hukum (*null and void*) serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;

3. Menyatakan Akta Pemberian Hak Tanggungan ( APHT ) Nomor : 160/2015 tertanggal 12 Nopember 2015 yang dibuat oleh Tergugat IV ( PENI NUSWANTARI, S.H. ) Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) Kota Mojokerto adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;
4. Menyatakan Sertipikat Hak Tanggungan ( SHT ) Nomor : 758/2015 tertanggal 30 November 2015 oleh Tergugat V ( BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA MOJOKERTO ) adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;
5. Menyatakan “Obyek Sengketa” yaitu Sebidang Tanah dan Bangunan seluas 160 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Gununggedangan, Kecamatan Magersari, Kota Mojokerto yang dikenal dengan nama Jalan Benteng Pancasila Kav.17 Kota Mojokerto, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM)

No. 2159, Surat Ukur tanggal 18-04-2007 No. 724/Gununggedangan/2007, dahulu atas nama Nyonya SUTIANA sekarang telah dirubah menjadi atas nama Nyonya NEVY ANGSARI PUTRI, terbebas dari beban Hak Tanggungan berdasarkan APHT No. 160/2015 tertanggal 12 Nopember 2015 dan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 758/2015 tertanggal 30 November 2015 ;

6. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Para Penggugat ;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk mengganti kerugian materiil dengan menyerahkan kepada Para Penggugat yaitu :
  - a) Sebidang Tanah dan Bangunan seluas 160 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Gununggedangan, Kecamatan Magersari, Kota Mojokerto yang dikenal dengan nama Jalan Benteng Pancasila Kav.17 Kota Mojokerto, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2159, Surat Ukur tanggal 18-04-2007 No. 724/Gununggedangan/2007, dahulu atas nama Nyonya SUTIANA sekarang telah dirubah menjadi atas nama Nyonya NEVY ANGSARI PUTRI ( Obyek Sengketa ) ;
  - b) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2159 Surat Ukur tanggal 18-04-2007 No. 724/Gununggedangan/2007, dahulu atas nama Nyonya SUTIANA (Penggugat I) sekarang telah dirubah menjadi atas nama Nyonya NEVY ANGSARI PUTRI (Tergugat II) ;
8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap : Sebidang Tanah dan Bangunan berdiri di atas Hak Milik No.2159 seluas 160 m2 terletak di Jalan Benteng Pancasila Kavling 17 Kelurahan Gununggedangan Kecamatan Magersari Kota Mojokerto, sesuai Surat Ukur No.124/Gununggedangan/2007 tertanggal 18-04-2007 tertulis atas nama Nyonya NEVY ANGSARI PUTRI tertanggal sertifikat 26-4-2007 dengan batas-atas :
  - Sebelah Utara : Tanah milik Ibu Mega;
  - Sebelah Timur : Tanah milik Bpk. Anton Canadi;
  - Sebelah Selatan : Tanah milik Bpk. Kun Tarti Handoyo;
  - Sebelah Barat : Jalan ;

9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar Uang Paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,-/hari (satu juta rupiah per hari) atas kelalaian Para Tergugat untuk melaksanakan putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet (*uitvoerbaar bij voorraad*);
11. Menghukum Para Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

Atau:

- Apabila Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil - adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Bahwa pada hari dan tanggal sidang yang telah ditetapkan, Penggugat dan Para Tergugat telah datang menghadap di depan sidang, Majelis Hakim telah berupaya mendamaikan Penggugat dan Para Tergugat secara langsung di depan sidang, namun tidak berhasil ;

Bahwa Ketua Majelis menjelaskan kepada Penggugat dan Para Tergugat bahwa sebelum pemeriksaan perkara dimulai, Penggugat dan Para Tergugat diwajibkan untuk menempuh mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dan atas penjelasan Ketua Majelis tersebut, selanjutnya Penggugat dan Tergugat menyatakan telah memahami penjelasan tersebut dan bersedia untuk menempuh mediasi dengan beriktikad baik yang kemudian Penggugat dan Tergugat menempuh mediasi dengan Mediator nonhakim bersertifikat yang terdaftar di Pengadilan Agama Mojokerto, yaitu H. MUHSIN, S.H. ;

Bahwa mediasi dengan Mediator Non Hakim pada Pengadilan Agama Mojokerto tersebut telah dilaksanakan, dan dalam laporannya bahwa mediasi tidak berhasil mencapai kesepakatan sebagaimana laporan mediasi tertanggal 23 Oktober 2019 ;

Bahwa selanjutnya Majelis Hakim membacakan surat gugatan Penggugat yang maksud dan isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat, dengan tanpa adanya perubahan ataupun tambahan ;

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat masing-masing menyampaikan jawaban secara tertulis sebagai berikut :

**JAWABAN TERGUGAT I DAN TERGUGAT II :**

1. Bahwa apa yang dituangkan Para Penggugat dalam gugatannya memang sesuai dengan apa yang Tergugat I dan Tergugat II lakukan waktu itu.
2. Bahwa pada tanggal 13 Oktober 2015 Tergugat I menjaminkan sertifikat SHM no. 2159 atas nama Tergugat II ( Nevy Angsari Putri kepada Bank Panin Dubai Syariah. Tbk ( Tergugat III )
3. bahwa sertifikat tersebut memang merupakan hibah dari ibu Sutianah ( Penggugat I ) kepada Tergugat II ( isteri Tergugat I ) ;
4. Bahwa berdasarkan keadaan tersebut mohon Yang mulia mempertimbangkan jawaban Tergugat I dan Tergugat II ini agar dapat digunakan sebagai pertimbangan Yang Mulia untuk memutus perkara ini dengan bijaksana ;
5. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II juga memohon kepada Yang Mulia agar Tergugat I dan Tergugat II diberi keringanan pembayaran hutang kepada Bank Panin Dubai Syariah. Tbk.

**JAWABAN TERGUGAT III :**

**I. DALAM EKSEPSI**

- I. Bahwa tergugat III menolak keras seluruh dalil gugatan penggugat dan satupun tidak di benarkan kecuali secara tegas diakui kebenarannya dan tidak bertentangan dengan dalil-dalil tergugat dalam Eksepsi Jawaban ini.
- II. Bahwa gugatan penggugat sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak diterima, karena setelah membaca, menganalisa serta mencermati uraian posita serta dasar Dalam hal ini bahwa PENGGUGAT tidak dapat secara detail dan cermat menguraikan satu per satu dari unsur Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkannya terhadap TERGUGAT III, dimana dalam teori hukum menurut Prof.,DR.R.Wirjono Prodjodikoro, SH. setidaknya ada 4 (empat) unsur yang harus terpenuhi untuk bisa menyebut bahwa suatu Perbuatan Melawan Hukum telah terjadi yaitu;
  - **Adanya unsur perbuatan melawan hukum;** dimana Perbuatan Melawan Hukum ada ketika terjadi perbuatan atau tindakan si pelaku

yang melanggar/ melawan hukum. Dimana sejak tahun 1919, terdapat putusan Mahkamah Agung Belanda dalam kasus *Arrest Cohen Lindenbaum* (H.R.31 Januari 1919) yang memperluas pengertian pelanggaran terhadap hukum tidak saja terhadap hukum tertulis melainkan juga pelanggaran terhadap kaedah hukum yang tidak tertulis seperti melanggar hak subyektif orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, bertentangan dengan kesusilaan (pasal 1335 *juneto* 1337 KUHPerdato) dan bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat.

- Adanya unsur kesalahan baik karena kesengajaan maupun kealpaan. Adanya unsur hubungan sebab akibat antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang ditimbulkan
- Adanya unsur kerugian baik secara materiil maupun immateriil

Bahwa dalam pemberian **akad al qardh, Perjanjian jual beli MMQ** yang telah *disepakati para pihak merupakan akad yang sah secara hukum dan dinaungi oleh „Undang-Undang perbankan Syariah.*

**Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah** adalah pembiayaan musyarakah atas pembiayaan asset (barang) atau modal atau porsi pembiayaan salah satu pihak/mitra (syarik), dalam hal ini BANK berkurang disebabkan pembelian/pengambilalihan secara bertahap oleh NASABAH.

**Qardh** adalah transaksi pinjam meminjam uang tanpa imbalan dengan kewajiban NASABAH mengembalikan pokok pinjaman secara sekaligus.

Sebagaimana **Surat Edaran No. 17/25/DKMP Tanggal 12 Oktober 2015** yang diterbitkan oleh Bank Indonesia pada poin 15 dan poin 17 menyebutkan "*Musyarakah Mutanagisah yang selanjutnya disingkat MMQ adalah musyarakah atau syirkah*

Jika dapat dibuktikan bahwa pemberian hibah tersebut tidak melebihi 1/3 harta peninggalan pewaris (dalam sistem kewarisan Islam) atau tidak melanggar ***legitieme portie*** dari ahli waris (dalam sistem kewarisan perdata Barat), maka hibah terhadap anak tetap dapat dilaksanakan.

Dalam hal ini apabila Penggugat I dan Penggugat II memberikan hartanya tidak melebihi 1/3 Dari Harta peninggalanya, terpenuhinya syarat dan rukun hibah maka hal tersebut tidaklah cacat hukum, Pemberian Hibah tersebut tidak

memerlukan persetujuan pihak lain dalam hal ini Penggugat 111 karena hal tersebut merupakan mutlak pemberi hibah dalam hal ini (Penggugat I dan Penggugat II).

V. Bahwa sebagaimana disebutkan dalam poin 7,8,9,10,11 yang menyebutkan bahwa Tergugat I dan tergugat II mengajukan permohonan pembiayaan KPR Pas kepada PT. Bank Panin Dubai Syariah, Tbk yang disetujui berdasarkan Surat Persetujuan Permohonan Pembiayaan KPR Pas Ib No. 590/SID/EXT/X/2015 Tanggal 7 Oktober 2015. Dengan rincian 3 Fasilitas :

Fasilitas I : Take Over Pembiayaan Pemilikan Rumah

Fasilitas II : Pelunasan Terhadap al Qardh

Fasilitas III : Top Up

Disebutkan pula pada poin 11 " Bahwa pemberian fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh PT. BANK PANIN DUBAI SYARIAH Tbk - Tergugat III kepada Tergugat I melalui Akad Al Qardh No. 327/Qardh/ PIN/SID/15 Tanggal 13 Oktober 2015 dan perjanjian jual beli No. 326/JB/MMQ/SID/15 Tanggal 13 Oktober 2015 Adalah suatu perbuatan melawan Hukum karena bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah yang ditetapkan oleh DSN -MUI serta telah melanggar peraturann perundang- undangan yang berlaku di Indonesia sebagaimana disebutkan dalam poin 11.1, sampai dengan pasal ,11.7, yang pada intinya menyebutkan bahwa beberapa akad Al Qardh, Perjanjian Jual beli tersebut cacat Hukum dan tidak sesuai dengan prinsip syariah dan telah melanggar UU No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan Syariah.

Sedangkan dalam **Kompilasi Hukum Islam (KHI)** tidak diatur secara rinci, namun ada beberapa pasal yang menjelaskan tentang persoalan hibah. Dalam aspek definitif, sebagaimana disebutkan dalam **Pasal 171 (g),** **"hibah adalah pemberian suatu benda secara sukarela dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimiliki."** Dari redaksi pasal ini, dapat diartikan bahwa hibah merupakan pemberian suatu benda kepada orang lain atas dasar kerelaan tanpa mengharapkan imbalan dari benda yang diberikan tersebut. **Orang lain dalam pasal ini dapat dimaknai lebih luas, bukan hanya ahli waris pemberi hibah,** tetapi juga dapat diberikan kepada selain ahli waris.

Pemberian tersebut juga harus dilakukan semasa hidup, baik yang memberi hibah, maupun orang yang menerima hibah tersebut. Selain itu. Kompilasi Hukum Islam juga mengatur tentang hubungan hak di antara suami isteri terhadap harta mereka dalam kaitannya dengan hibah. Dalam sebuah perkawinan yang sah, setiap suami-isteri memiliki hak untuk menggunakan atau memberikan harta yang dimiliki secara bersama untuk berbagai kepentingan yang disepakati secara bersama-sama pula, termasuk perbuatan dalam bentuk hibah. Ketentuan ini terdapat **dalam Bab XIII tentang Harta Kekayaan Dalam Perkawinan**, Pasal 87 ayat (2) yang menyebutkan, "Suami dan isteri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum atas harta masing-masing berupa hibah, hadiah, sodaqah atau lainnya."

**Hibah, menurut Kompilasi Hukum Islam**, mensyaratkan pemberi hibah telah berumur sekurang-kurangnya 21 (dua puluh satu) tahun. Dalam hubungan dengan harta yang dihibahkan, Kompilasi Hukum Islam membatasi harta yang dihibahkan sebanyak-banyaknya sepertiga (1/3) dari harta milik penghibah, sebagaimana tersebut dalam Pasal 210, yaitu:

(1) Orang yang telah berumur sekurang-kurangnya 21 tahun berakal sehat tanpa adanya paksaan dapat menghibahkan sebanyak-banyaknya 1/3 harta bendanya kepada orang lain atau lembaga di hadapan dua orang saksi untuk dimiliki.

(2) Harta benda yang dihibahkan harus merupakan hak dari penghibah.

Untuk muslim tunduk pada Pasal 209 Kompilasi Hukum Islam, penegasan SKB MA dan Menteri Agama No. 07 KM A 1985 dan Qs Al-Ahzab (33): 4-5 bahwa,

"Pemberian hibah harus taat pada ketentuan batas maksimum sebesar 1/3 dari seluruh harta pemberi hibah. "

**Dan sebagaimana disebutkan dalam poin 4** "Bahwa setelah terjadinya hibah objek sengketa dari penggugat I kepada tergugat II, selanjutnya tergugat II melakukan balik nama atas nama sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2159, Surat ukur tanggal 18-04-2007 No. 724/ Gunung gedangan/2007. (Objek Sengketa) dari nama sebelumnya yaitu Nyonya Sutiana (Penggugat I) menjadi atas nama Nyonya Nevy Angsari Putri ( Tergugat II).

**Sebagaimana Pula disebutkan poin 5** " Bahwa hibah atas Objek sengketa yang dilakukan penggugat I kepada Tergugat II adalah melebihi 1/3 dari jumlah harta yang dimiliki penggugat I dan penggugat II. Dalam hal ini hibah tersebut adalah **cacat hukum** karena tidak sesuai dengan pasal 210 ayat 1 Kompilasi Hukum Islam di Indonesia yang menyatakan "orang yang telah berumur sekurang-kurangnya 21 Tahun, berakal sehat dan tanpa adanya paksaan dapat menghibahkan sebanyak-banyaknya 1/3 harta bendanya kepada orang lain atau lembaga dihadapan dua orang saksi untuk dimiliki"

*Bahwa Jika merujuk pada aturan, bahwa hibah harus memenuhi apa yang diatur dalam Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("BW") dimana dijelaskan bahwa hibah merupakan pemberian oleh seseorang kepada orang lainnya secara cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali, atas barang-barang bergerak (dengan akta Notaris) maupun barang tidak bergerak (dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah - "I/A T") pada saat pemberi hibah masih hidup. Hibah merupakan kehendak bebas si pemilik harta untuk menghibahkan kepada siapa saja yang ia kehendaki. Jadi, pemberi hibah bertindak secara aktif menyerahkan kepemilikan hartanya kepada penerima hibah.*

#### Hibah dalam Hukum Islam

*Hibah merupakan kata bahasa Arab yang berarti **pemberian, yaitu "perlewatannya untuk melewatkannya dari tangan kepada yang lain.** Sedangkan menurut pandangan Muhammad Daud Ali, hibah merupakan pengeluaran harta semasa hidup atau dasar kasih sayang, untuk kepentingan seseorang maupun untuk kepentingan suatu badan sosial keagamaan dan ilmiah, serta kepada seseorang yang berhak menjadi ahli warisnya. **Inti dari hibah adalah pemberian, yaitu pemberian suatu benda semasa hidup seseorang tanpa mengharapkan balasan. Dari beberapa definisi di atas, dapat disimpulkan bahwa hibah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan penuh kerelaan dan tanpa pamrih dan dilakukan semasa hidupnya.***

hukum dan substansi dan materi gugatan penggugat, maka tergugat meyakini gugatan tersebut merupakan rekayasa terhadap fakta (*Helemal Op Gemaakt*) dengan maksud untuk memutar balikkan fakta hukum yang sebenarnya, yang

diajukan tanpa alasan hukum atau dasar hukum yang kuat (*Rechts Ground*) tanpa dasar peristiwa yang benar (*Fitelijkeground*) akibatnya gugatan penggugat banyak mengandung cacat formil.

III. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

- a. Bahwa gugatan yang diajukan PENGGUGAT adalah didasarkan adanya **Perbuatan Melawan Hukum** yang menurut PENGGUGAT dilakukan oleh TERGUGAT III.
- b. Bahwa sebagaimana dalam posita gugatan PENGGUGAT tidak ada satupun dalil - dalil serta bukti - bukti yang kuat yang menyebutkan **Perbuatan Melawan Hukum** seperti apa yang dilakukan khususnya oleh TERGUGAT III yang dapat dikualifikasikan sebagai **Perbuatan Melawan Hukum**.
- c. Bahwa oleh karena perbuatan PENGGUGAT tidak dengan jelas menyebutkan pengingkaran Perjanjian seperti apa yang telah dilakukan oleh TERGUGAT III sehingga mengakibatkan ***gugatan a quo*** menjadi **tidak jelas dan kabur**, maka oleh karenanya gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan ***tidak dapat diterima*** (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

IV. Bahwa penggugat telah membalikkan fakta hukum sebagaimana disebutkan dalam poin 3 dalam gugatannya "bahwa pada tanggal 20 oktober 2009 penggugat I telah menghibahkan harta perkawinannya yaitu sebidang tanah dan bangunan seluas 160 -m2 yang terletak di kelurahan gununggedangan Kecamatan Magersari Kota Mojokerto yang dikenal dengan jalan Benteng Pancasila Kav 17 Kota Mojokerto Berdasarkan Sertifikat Hak Milik ( SHM) No. 2159 Surat ukur tanggal 18-04-2007 No. 724/ Gunung gedangan/2007. Dahulu atas nama Nyonya Sutiana (Penggugat I) sekarang telah dirubah menjadi atas nama Nyonya NEVY ANGSAR1 PUTRI (Tergugat II) kepada tergugat II berdasarkan akta hibah yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Haji Raden Soehartedjo,SH.,MH pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) Mojokerto ( Turut Tergugat). Dalam Hal ini penghibahan tersebut atas persetujuan penggugat III namun tidak atas sepengetahuan penggugat III yang juga merupakan anak kandung penggugat I dan penggugat II.

dalam rangka kepemilikan Properti antara Bank dengan nasabah dengan kondisi penyertaan kepemilikan Properti oleh Bank akan berkurang disebabkan pembelian-pembelian secara bertahap oleh nasabah, *menyebutkan bahwa* Akad Qardh adalah akad pinjaman dana kepada nasabah dengan ketentuan bahwa nasabah wajib mengembalikan dana yang diterimanya pada waktu yang telah disepakati. *Penjelasan pasal 19 huruf E UU No. 21 Tahun 2008* "Akad qardh" adalah Akad pinjaman dana kepada Nasabah dengan ketentuan bahwa Nasabah wajib mengembalikan dana yang diterimanya pada waktu yang telah disepakati.

Perjanjian jual beli No. 326C/JP-MMQ/SID/15 Tanggal 13 Oktober 2015 merupakan perjanjian turunan atas akad Musyarakah Mutanaqisah dimana tergugat I dan II **Penjual** memiliki hak tertentu, kepemilikan, dan kepentingan terhadap Aset dan **Penjual** bermaksud untuk menjual sebagian porsi hak tertentu, kepemilikan, dan kepentingan terhadap Aset dan Bank selaku **Pembeli** bermaksud untuk membeli sebagian porsi hak tertentu, kepemilikan, dan kepentingan terhadap Aset tersebut berdasarkan ketentuan yang ditetapkan dalam Perjanjian ini.

**Dan dalam klausula pasal 4 Pernyataan Umum** Perjanjian jual beli disebutkan **Penjual** menyatakan dan menjamin bahwa:

- (a) **Penjual** merupakan subyek hukum yang sah berdasarkan hukum yang berlaku, dan tunduk terhadap semua peraturan yang berlaku bagi **Penjual**
- (b) **Penjual** berhak dan berwenang serta telah memenuhi semua persyaratan-persyaratan dan memegang semua izin hukum yang berlaku untuk menjual dan mengalihkan hak kepemilikannya maupun asetnya kepada **Pembeli** berdasarkan syarat dan ketentuan yang berlaku dalam Perjanjian ini, termasuk untuk memasuki serta melaksanakan Perjanjian ini serta untuk menjalankan usahanya dan kegiatan umum.
- (c) Tidak ada hutang pajak, upah, dan biaya yang dipersyaratkan oleh instansi yang berwenang dalam kaitannya terhadap Aset yang tidak berjalan lancar, atau terancam atau sepengetahuan **Penjual** tertunda.
- (d) **Penjual** dengan biaya dan pengeluaran sendiri, akan melaksanakan (atau menyediakan untuk dilaksanakan dan diselesaikan oleh pihak lain yang berkepentingan) seluruh akta, dokumen, keputusan dan hal-hal lain yang

mungkin diperlukan dari waktu ke waktu oleh **Pembeli** atau wakilnya dalam upaya untuk menjaga hak tertentu, kepemilikan, dan kepentingan **Penjual** terhadap Asetnya, termasuk apabila dimungkinkan mendaftarkan Perjanjian ini kepada instansi yang berwenang.

- (e) Aset dimaksud dalam keadaan baik, dapat dipergunakan sepenuhnya dan terbebas dari cacat, kerusakan, maupun pembebanan jaminan.
- (f) Aset dimaksud tidak terikat dalam kontrak atau komitmen lain untuk dijual, dijamin, atau sebaliknya Aset yang akan dijual berdasarkan Perjanjian ini dijamin baik seluruhnya atau sebagian.

Maka **sebagaimana disebutkan dalam poin 11.5 gugatannya** " Bahwa dalam perjanjian Jual beli No. 326C/ JB-MMQ/SID/15 Tanggal 13 Oktober 2015 tersebut kedudukan tergugat I sebagai penjual sedangkan yang diperjualbelikan (objek sengketa) adalah bukanlah harta milik tergugat I dan bukan pula harta bersama persatuan antara tergugat I dan dengan tergugat II, maka dalam hal ini tergugat I tidaklah berhak untuk menjualnya kepada tergugat III.

Artinya hal tersebut jelas bahwa tergugat I dan II merupakan pemilik atas objek yang dijadikan objek jual beli dalam akad tersebut, hal ini dibuktikan dengan - dokumen-dokumen legalitas dan pernyataan di atas yang menyebutkan bahwa Tergugat I dan II merupakan pemiliknya.

**Hukum Perjanjian sesuai Pasal 27 dan 28 KHES** terbagi dalam 3 kategori yaitu:

1. Akad yang shahih (valid) yaitu akad yang terpenuhi rukun dan syaratnya;
2. Akad yang fashid (voidable) yaitu akad yang terpenuhi rukun dan syaratnya namun terdapat hal lain yang merusak akad tersebut karena pertimbangan maslahat;
3. Akad yang bathal (void) yaitu akad yang kurang syarat dan rukunnya..
  - Perjanjian atau akad pembiayaan MMQ harus memenuhi rukun dan syarat sah sebagaimana telah diatur dalam pasal 22 KHES dan 1320 KUHPerdara.
  - Akad perjanjian yang telah memenuhi rukun dan syarat sah disebut sebagai akad yang sah atau shahih.
  - Akad perjanjian yang sah atau shahih akan memunculkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak serta seluruh akibat hukum yang

timbul mengikat kedua belah pihak. 197 Standar Produk Perbankan Syariah Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah

- Rukun dan syarat sah akad MMQ mencakup subjek akad (aqid), proyek atau usaha (masyru'), modal (ra'sul mal), kesepakatan (sighatul akad), dan nisbah bagi hasil (nishbatu ribhin).
  - Syarat pelaksanaan perjanjian atau akad MMQ terdiri dari syarat subjektif dan syarat objektif.
  - Syarat subjektif yaitu terkait kecakapan subjek hukum dan syarat objektif yaitu terkait objek yang diperjanjikan harus amwal (halal).
  - Kecakapan subjek hukum berkaitan dengan kemampuan untuk memikul tanggungjawab.
  - Ketidackapakan subjek hukum dibedakan menjadi dua yaitu muwalla untuk pribadi kodrati dan taflis untuk pribadi hukum atau badan usaha. Ketidackapakan hukum ini akan mengakibatkan akad perjanjian menjadi fashid (rusak) dan/atau bathal (void).
  - Pribadi kodrati yang dianggap cakap adalah telah mencapai umur paling rendah 18 (delapan belas) tahun atau pernah menikah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 ayat 6 KHES.
  - Pribadi hukum atau badan hukum (syirkah) yang tidak cakap yaitu dalam hal dinyatakan taflis/pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 KHES.
  - Syarat objektif berkaitan dengan sebab yang halal (amwal) yaitu objek akad haruslah terbebas dari unsur maghrib (maysir, gharar, dan riba).
- 198 Standar Produk Perbankan Syariah Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah
- Suatu perjanjian atau akad MMQ tidak boleh mengandung unsur ghalat (khilaf), ikrah (paksaan), taghdir (tipuan), dan gubhn (penyamaran)
  - Ghalath atau khilaf tidak mengakibatkan batalnya suatu akad kecuali khilaf itu terjadi mengenai hakikat yang menjadi pokok perjanjian sebagaimana disebutkan dalam Pasal 30 KHES.

- Ikrah atau paksaan menyatakan bahwa paksaan mendorong seseorang untuk melakukan sesuatu bukan berdasar pilihan bebasnya sebagaimana disebutkan dalam Pasal 31 KHES.
- Paksaan (ikrah) dapat menyebabkan batalnya akad apabila pihak yang dipaksa akan segera melaksanakan apa yang diancamkannya karena kondisi jiwa merasa tertekan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 32 KHES.
- Taghdirat atau tipuan adalah pembentukan akad melalui tipu daya dengan dalih untuk kemaslahatan, tetapi pada kenyataannya untuk memenuhi kepentingannya sendiri, disebutkan dalam pasal 33 KHES.
- Suatu pembentukan perjanjian atau akad melalui taghdirat (penipuan) dapat menjadi alasan pembatalan suatu akad.
- Gubhn atau penyamaran sebagai suatu keadaan yang tidak imbang antara prestasi dengan imbalan prestasi dalam suatu akad sebagaimana disebutkan dalam Pasal 35 KHES.
- Perjanjian atau Akad MMQ berdasarkan Pasal 21 KHES harus memenuhi asas: a. Sukarela atau ikhtiyari (setiap akad dilakukan berdasarkan kehendak para pihak dan bukan karena keterpaksaan); Standar Produk Perbankan Syariah Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah b. Menepati janji atau amanah (setiap akad wajib dilaksanakan oleh para pihak); c. Kehati-hatian atau ikhtiyati (setiap akad dilakukan dengan pertimbangan yang matang); d. Tidak berubah (setiap akad memiliki tujuan yang jelas dan terhindar dari spekulasi); e. Saling menguntungkan (setiap akad dilakukan untuk memenuhi kepentingan para pihak sehingga terhindar dari manipulasi); f. Kesetaraan atau taswiyah (para pihak yang melaksanakan akad memiliki kedudukan yang setara, memiliki hak dan kewajiban yang simbang); g. Transparansi (akad dilakukan dengan pertanggungjawaban para pihak secara terbuka); h. Kemampuan (akad dilakukan sesuai kemampuan para pihak); i. Kemudahan atau taisir (akad memberi kemudahan bagi masing-masing pihak untuk melaksanakannya); j. Itikad baik (akad dilaksanakan dalam rangka

menegakkan kemaslahatan); k. Sebab yang halal (akad tidak bertentangan dengan hukum).

Harga perolehan terkait obyek pembiayaan harus disebutkan dengan jelas dalam perjanjian atau akad beserta porsi kepemilikan para pihak. Standar Produk Perbankan Syariah Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah. Mekanisme berkurangnya hishshah BUS/UUS/BPRS atas aset MMQ akibat pembayaran berupa pembelian atau pengalihan komersial oleh Nasabah harus jelas dan disepakati dalam perjanjian atau akad. Para pihak bersepakat bahwa BUS/UUS/BPRS akan mengalihkan hishshah (porsi) atas kepemilikan obyek MMQ dengan cara pengalihan yang disepakati, berupa pembelian atau pengalihan komersial oleh Nasabah. Nasabah harus berjanji akan membeli keseluruhan hishshah (porsi) Bank. Setelah seluruh pembayaran hishshah (porsi) BUS/UUS/BPRS dilunasi oleh Nasabah, maka seluruh porsi kepemilikan beralih kepada Nasabah sesuai mekanisme yang disepakati. Nasabah berhak untuk melakukan pembelian obyek MMQ secara sekaligus setelah terlebih dahulu mengajukan permohonan tertulis kepada BUS/UUS/BPRS.

Musyarakah mutanaqishah merupakan produk turunan dari akad *musyarakah*. Musyarakah Mutanaqishah adalah bentuk akad kerjasama dua pihak atau lebih dalam kepemilikan suatu aset. yang mana ketika akad ini telah berlangsung aset salah satu kongsi dari keduanya akan berpindah ke tangan kongsi yang satunya, dengan perpindahan dilakukan melalui mekanisme pembayaran secara bertahap. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain. Produk Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) telah diterapkan oleh beberapa Bank Syariah yang meliputi Bank Umum Syariah (BUS) dan Unit Usaha Syariah (UI-S) dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat untuk memiliki suatu aset tertentu melalui pembiayaan berbasis kemitraan bagi hasil antara pihak Nasabah dan Bank yang pada akhir perjanjian seluruh aset yang dibiayai tersebut menjadi milik Nasabah. Contoh dalam prakteknya, ketika Bank dan Nasabah ingin memiliki suatu aset akhirnya mereka bekerjasama dalam modal dengan persentase yang telah terkontrak. Kemudian Nasabah melakukan pengangsuran dana menurut modal kepemilikan aset yang dimiliki oleh bank. Maka terjadilah perpindahan kepemilikan aset dari bank kepada Nasabah

menurut jumlah dana yang telah diangsur kepada Bank. Sampai akhirnya semua aset kepemilikan bank telah berpindah ke tangan ke Nasabah. Produk Musyarakah Mutanaqishah dapat diaplikasikan bentuk pembiayaan yang bersifat produktif maupun konsumtif. Jenis pembiayaan ini dapat diaplikasikan untuk tujuan pembiayaan kepemilikan aset seperti rumah maupun kendaraan baik baru maupun lama.

Dalam akad Musyarakah Mutanaqisah terdapat akad pokok yaitu *musyarakah* dan akad pelengkap yaitu *ol-bai'* dan *ijarah* yang didalamnya terdapat rukun dan syarat yang harus dipenuhi oleh yang melakukan kontrak/akad. Rukun akad *Musyarakah mutanaqisah* adalah:

1. *Syarik* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad syirkah (musyarakah)
2. *Hishshah* adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan musyarakah yang bersifat musya'
3. *Musya'* adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan musyarakah (miliki bersama secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik).

VI. *Bahwa sebagaimana disebutkan dalam poin 12 gugatannya "Bahwa selanjutnya terhadap sebidang tanah dan bangunan berdiri atas Hak milik No. 2159 Seluas 160 m2 terletak di jalan benteng pancasila Kavling 15 Kelurahan Gununggedangan kecamatan magersari kota Mojokerto sesuai dengan surat ukur No. 124/Gununggedangan/20078 tertanggal 18-04-2007 dahulu atas nama Nyonya Sutiana sekarang dirubah menjadi atas nama Nyonya Nevy Angsari Putri (Tergugat II) .....*

*Tersebut kemudian dibebani hak tanggungan dengan dibuatkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.160/2015 tanggal 12 nopember 2015 yang dibuat oleh Peni Nuswantari, S.H (Tergugat IV) Notaris dan Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Mojokerto dan selanjutnya diterbitkan Hak Tanggungan (SHT) No. 758/2015 tertanggal 30 November 2015 oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Mojokerto. Dalam hal ini oleh karena objek jaminan (objek sengketa ) yang dibebani Hak Tanggungan tersebut didasarkan pada fasilitas pembiayaan atau akad -akad perjanjian yang melanggar prinsip-prinsip syariah serta peraturan perundangan-undangan yang dalam pelaksanaannya*

*merupakan suatu pembuatan melawan hukum, maka sebagai akibat hukumnya akta pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 160/2015 tertanggal 12 november 2015 sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 758/2015 tertanggal 30 oktober 2015 haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.*

**Dalam hal tergugat I dan II** menjaminkan sertifikat tersebut ke tergugat III, dan tergugat III Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain." Serta Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan suatu perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut, dan pemberian Hak Tanggungan tersebut dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT (Pasal 10 ayat (1) dan (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1996).

**VII. Pada poin 13 gugatannya menyebutkan** *Bahwa pada bulan februari 2018 Tergugat I menerima Surat pemberitahuan Pelaksanaan Penjualan lelang No. 003/SAMReg Timur/EXT/1/18 Tanggal 29 Januari 2018 dari tergugat III yang isinya tergugat III melakukan penjualan secara umum/lelang atas tanah dan bangunan SHM No. 2159 yang tercatat atas nama Nyonya Nevy Angsari Putri berlokasi di Jalan benteng Pancasila Kav 17 Kel Gununggedangan Kec Magersari Kota Mojokerto Propinsi Jawa Timur ( Objek sengketa) yang pelelangan tersebut akan dilakukan pada hari abu tanggal 28 Februari 2018 BERTEMPAT DI Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang KPKNL Sidoarjo (Tergugat VI) dst.*

*Dalam hal ini oleh karena pelelangan yang dilakukan tergugat III melalui tergugat VI tersebut didasarkan pada suatu perbuatan Melawan Hukum karena didasarkan pada pemberian fasilitas Pembiayaan atau akad-akad perjanjian*

*yang melanggar prinsip-prinsip Syariah serta peraturan perundang-undangan maka pelelangan tersebut juga termasuk sebagai Perbuatan Melawan Hukum.*

Pada dasarnya, sebagaimana dikatakan dalam **Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UU Hak Tanggungan")**, apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Akan tetapi, perlu diingat bahwa berdasarkan **Pasal 13 ayat (1) dan ayat (2) UU Hak Tanggungan**, Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan **Akta Pemberian Hak Tanggungan ("APHT")**. **Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT")** wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (**Pasal 14 ayat [1] UU Hak Tanggungan**). Sertifikat Hak Tanggungan inilah yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (**Pasal 14 ayat [3] UU Hak Tanggungan**).

Sedangkan, APHT yang dibuat oleh PPAT adalah langkah pertama dari pemberian hak tanggungan tersebut. Berdasarkan **Pasal 10 ayat (1) UU Hak Tanggungan**, pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT (**Pasal 10 ayat [2] UU Hak Tanggungan**). Jadi, pada dasarnya jika APHT tersebut telah didaftarkan di Kantor Pertanahan dan telah memperoleh sertifikat hak tanggungan, maka kreditur dapat melakukan penjualan secara lelang jika debitur wanprestasi.

Lebih lanjut, menurut **Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 Tahun 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** sebagaimana terakhir diubah dengan **Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.**

**106/PMK.06/2013 Tahun 2013 tentang Perubahan Alas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang\***, dalam hal terdapat gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi.

Berdasarkan uraian di atas, selama tidak ada gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, pelaksanaan lelang dapat dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari sertifikat hak tanggungan tanpa fiat eksekusi (eksekusi berdasarkan putusan Pengadilan) Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor pemegang hak tanggungan terhadap kreditor-kreditor lain. Jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana, atau title eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundangundangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya. Eksekusi jaminan hak tanggungan pada dasarnya merupakan langkah terakhir yang dilakukan kreditor selaku penerima hak tanggungan apabila debitor selaku pemberi hak tanggungan ciderajanaji.il Eksekusi jaminan hak tanggungan baru bisa dilaksanakan, apabila debitor benar-benar telah tidak mampu memenuhi kewajibannya membayar angsuran kredit atau hutang atau kreditor berdasarkan perjanjian kredit atau perjanjian hutang atau perjanjian pinjaman yang telah disepakati bersama. Pada posisi demikian, kreditor dalam melaksanakan eksekusi jaminan hak tanggungan harus tunduk pada ketentuan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Berkaitan dengan prosedur eksekusi Hak Tanggungan, diatur dalam ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah menyatakan: (1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan: a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya. (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. (3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan. (4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum Vol. 4 No. 2 Juni 2017 : 125 - 132 Kajian Hukum Jaminan Hak Tanggungan Yang Dilelang... (Catur Budi Dianawati) 129 (5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan. Berdasarkan ketentuan di atas dapat dipahami bahwa eksekusi hak tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 20 dapat dilakukan dalam 3 (tiga) cara, yaitu : Eksekusi atas kekuasaan sendiri (Pasal 20 ayat 1 huruf a), Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial (Pasal

20 ayat 1 huruf b), .Eksekusi melalui penjualan di bawah tangan (Pasal 20 ayat 2) Prosedur eksekusi lelang terhadap jaminan hak tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 26. Dinyatakan dalam ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah: Selama belum ada peraturan perundangundangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan. Berdasarkan ketentuan di atas, dapat dipahami bahwa selama belum ada ketentuan khusus yang mengatur tentang tata cara eksekusi hak tanggungan, maka sesuai ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, tata cara eksekusi hak tanggungan menggunakan peraturan mengenai eksekusi hipotik. Hal ini juga dipertegas dalam penjelasan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang menyatakan: Yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan- ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement, Staatsblad 1941-44) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura, Staatsblad 1927-227). Prosedur eksekusi lelang terhadap jaminan hak tanggungan dapat dijelaskan sebagai berikut: 1. Kreditor mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan berdasarkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" baik secara lisan, maupun dengan surat, kepada ketua pengadilan negeri setempat di mana objek jaminan berada. Permohonan pada umumnya dilakukan secara tertulis. 2. Setelah menerima permohonan tersebut, Ketua menyuruh panitera untuk memanggil pihak debitor (pemberi hak tanggungan) serta memperingatkan, supaya ia memenuhi kewajibannya di dalam tempo yang ditentukan oleh ketua, yang selama-lamanya delapan hari. 3. Apabila setelah lewat tempo yang

ditentukan itu, dan debitor belum juga memenuhi kewajibannya, baik untuk pelunasan maupun pengosongan, atau ia jika dipanggil dengan patut, tidak datang menghadap, maka ketua oleh karena jabatannya memberi perintah dengan surat, supaya disita objek jaminan hak tanggungan untuk dilakukan penjualan melalui pelelangan umum untuk pelunasan. Prosedur eksekusi lelang terhadap jaminan hak tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah mengacu pada prosedur eksekusi hipotik sebagaimana diatur dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement/HIR). Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement/ HIR) mengacu pada ketentuan Pasal 195, Pasal 196 serta Pasal 197 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement/ HIR). Alasan Kreditor Melelang Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Permohonan Lelang Eksekusi Ke Ketua Pengadilan Negeri Praktek di beberapa kreditor baik di lembaga bank maupun non bank, dalam hal debitor ternyata cidera janji, maka kreditor melakukan penjualan jaminan-jaminan hak tanggungan atas kredit yang Vol. 4 No. 2 Juni 2017 : 125 - 132 130 macet melalui KPKNL, tanpa terlebih dahulu meminta persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan (Debitor) dan tanpa fiat eksekusi ke Pengadilan Negeri yang berwenang. Dasar mereka melakukan penjualan langsung ke KPKNL tanpa melalui permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri, yaitu ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang menyatakan: Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Berdasarkan ketentuan di atas, kreditor dalam prakteknya melakukan penjualan objek jaminan hak tanggungan melalui lelang ditempuh dengan 2 (dua) alasan, yaitu:

- a. Atas dasar Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda, Lelang eksekusi Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dengan cara Pemegang Hak Tanggungan pertama menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui

pelelangan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda. b. Atas dasar Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda, memberi hak kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri, apabila debitor pemberi Hak Tanggungan cidera janji (wanprestasi). Penjualan Hak Tanggungan pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri, mengingat penjualan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda- Benda ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian.

**VIII. Disebutkan dalam poin 15 gugatannya " Bahwa setelah penggugat I mengetahui pengakuan dari tergugat I dan tergugat II yang telah menjual serta menjadikan objek sengketa sebagai jaminan atas fasilitas pembiayaan kepada Tergugat III, pada saat itu penggugat marah kepada tergugat 1 dan tergugat II menyatakan mencabut hibah atas objek sengketa yang diberikan kepada tergugat II.**

*Bahwa pernyataan pencabutan hibah yang dilakukan oleh penggugat 1 tersebut diatas diperbolehkan menurut Undang-Undang karena telah diatur dalam pasal 212 Kompilasi Hukum Islam di Indonesia yang menyatakan Hibah tidak dapat ditarik kembali kecuali hibah orang tua kepada anaknya "*

*Bahwa pada dasarnya hibah yang diberikan oleh penggugat I kepada Tergugat II atas objek sengketa berdasarkan akta hibah No. 235/MGR/2009 adalah merupakan hibah bersyarat yaitu berupa pesan yang disampaikan oleh penggugat / (Selaku penerima hibah) kepada tergugat II (selaku penerima hibah ) bahwa objek sengketa yang dihibahkan oleh penggugat I kepada tergugat II tidak boleh dijual ataupun dijadikan sebagai jaminan hutang piutang karena objek sengketa yang dihibahkan tersebut akan dianggap sebagai harta peninggalan (warisan) apabila penggugat I dan penggugat II dikemudian hari telah meninggal dunia hanya saja syarat tersebut tidak tertuang tertulis dalam Akta Hibah No. 2356/Mgr/2009.*

*Dan oleh karena tergugat II ( selaku penerima hibah) telah melanggar syarat yang diberikan oleh pengguagt I selaku pemberi hibah maka hukum*

*penggugat I boleh mencabut / menarik hibahnya atas Objek sengketa dari tergugat II.*

***Pada poin 15.3 pasal 1673 KUH Perdata*** menyebutkan akibat dari Hak Tanggungan kembali barang-barang itu ke tangan orang lain, sekiranya telah terjadi, harus dibatalkan dan pengembalian barang-barang itu kepada penghibah harus bebas dari semua beban dan hipotik yang mungkin diletakkan apada barang itu sewaktu ada di tangan orang yang diberi hibah. Dalam hal ini oleh karena penggugat I telah mencabut hibah atas objek sengketa dari tergugat II maka objek sengketa dan Sertifikat Hak Milik No. 2159 (Gununggedangan tvang telah digunakan sebagai jaminan terhadap fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh tergugat III kepada Tergugat I harus dikembalikan kepada penggugat I serta terbebas dari beban Hak Tanggungan berdasarkan APHT No. 160/2015 tetangga/ 12 nopember 2015 dan Sertifikat Hak Tanggungan SHT No. 758/2015teria nggak 30 november 2015 yang melekat.

Bahwa dalam hal ini Tergugat III tidak ada kaitan terhadap hibah yang telah diberikan kepada tergugat I dan II yang dijadikan sebagai jaminan utang kepada tergugat III, tergugat III telah menjalankan prosedur yang berlaku dan terhadap jaminan utang tersebut telah dipasang Hak Tanggungan sesuai ketentuan Undang Undang No. 4 Tahun 1996 yang berfungsi sebagai jaminan utang atas pembiayaan, selama belum dilakukan pelunasan maka jaminan tersebut tidak dapat dikembalikan ataupun dibatalkan oleh siapapun.

*IX. Bahwa disebutkan dala pusal 16 " Bahwa selanjutnya pada tanggal 15 february 2018 penggugat III mengajukan gugatan pembatalan hibah atas objek sengketa yang dihibahkan oleh penggugat I kepada Tergugat II berdasarkan Akta Hibah No. 235/Mgr/2009di Pengadilan Agama Mojokerto dengan register perkara No. 0541/Pdt. G/2018/PA.Mr*

*Bahwa adapun yang mendasari penggugat III mengajukan gugatan pembatalan Hibah No. 0541/Pdt. G.2018/PA.Mr di pengadilan Agama Mojokerto tersebut adalah adanya tuntutan terhadap ketidakadilan dikarenakan hibah yang dilakukan oleh penggugat I kepada Tergugat II melebihi 1/3 dari harta kekayaanva dan tidak diberlakukan yang sama kepada penggugat III.*

X. **Bahwa disebutkan dalam pasal 16.2** Bahwa terhadap gugatan pembatalan Hibah No. 0541/Pdt.G/2018/PA.Mr dipengadilan Agama Mojokerto tersebut disepakati adanya perdamaian yang intinya adalah sebagai berikut:

- a. Bahwa Para pihak sepakat permasalahan hibah yang dilakukan pada tanggal 20 oktober 2009 dengan surat akta hibah No. 235/Mgr/2009 akan dicabut oleh pemberi hibah dan dikembalikan kepada Sutianah (Penggugat I) dan Edy Santoso . S.Sos (Penggugat II)
- b. Bahwa para pihak sepakat tanah yang dulu sebagai objek hibah (objek sengketa) oleh Sutianah (Penggugat T) DAN Edy santoso S.Sos (Penggugat II) akan dijual dan hasilnya akan diberikan kepada Nevy Angsuri Putri (Tergugat II) dan Melissa Linda Angraeni.ST (Penggugat III) dengan pembagian sama besarnya.
- c. Bahwa para pihak sepakat untuk mengajukan kesepakatan perdamaian ini ke pengadilan agama Mojokerto Cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara No. 0541/Pdt.G/2018/PA.Mr agar menyatakan kesepakatan ini ke dalam putusan Majelis Hakim.

Bahwa dikarenakan objek tersebut telah menjadi jaminan utang dilembaga tergugat III serta telah dipasang hak tanggungan, apabila pihak penggugat I dan II akan membatalkan hibah tersebut maka harus diselesaikan dahulu utang penggugat I dan II pada lembaga tergugat III, karena hubungan hukum tergugat III bukan pada objek hibah namun sertifikat yang telah diberikan dan atas nama Tergugat I dan II.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Bahwa semua yang tergugat sampaikan dalam bagian eksepsi ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini :

1. Tergugat menolak secara tegas dalil-dalil yang gugatan penggugat, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh tegugat.
2. Bahwa penggugat telah berusaha mencari dalil dalil gugatan yang mengada-ada dan tidak didasarkan pada kenyataan.
3. Bahwa dalil – dalil penggugat pada angka ( III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XI, XIII, XIV, XV) sudah seharusnya dikesampingkan, dan menolak gugatan

penggugat seluruhnya karena mengada-ada dan tidak didasarkan pada kenyataan.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah tergugat kemukakan dalam eksepsi dan dalam pokok perkara di atas, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak karena tidak berdasar sama sekali.

Maka berdasarkan uraian di atas, maka TERGUGAT III mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa serta mengadili perkara a quo, berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

**DALAM POKOK PERKARA**

Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya terhadap TERGUGAT III atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT terhadap TERGUGAT III tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara ;

**JAWABAN TERGUGAT V :**

**DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Tergugat V (*i.c* KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MOJOKERTO) menolak seluruh dalil-dalil gugatan dari penggugat dalam posita-posita maupun dalam petitum gugatannya khususnya yang ditujukan kepada Tergugat V, kecuali terhadap dalil-dalil yang bersesuaian dengan dalil- dalil Tergugat V dan hal itu secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat V dalam Jawaban ini;
2. Bahwa dalam gugatan Penggugat tanggal 29 Agustus 2019 yang mendudukkan KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MOJOKERTO sebagai Tergugat V namun demikian dalam uraian dalil-dalil posita gugatan tidak ada satupun dalil yang mendalilkan KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MOJOKERTO *i. c.* Tergugat V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi dalam Petitum-nya Penggugat menuntut adanya suatu prestasi yang harus dilakukan oleh Tergugat V ;
3. Demikian maka gugatan Penggugat tergolong gugatan yang tidak memenuhi syarat formal mengajukan gugatan, gugatan Penggugat mengandung error in *persona* (salah orang/pihak yang harus digugat,

mengalami kerancuan, ketidakjelasan (*obscuur lebels*), dan sudah sepatutnya bagi Majelis Hakim untuk tidak mempertimbangkan lagi dalil-dalil gugatan Penggugat untuk kemudian menyatakan menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

4. Bahwa Tergugat V (*i.c* KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MOJOKERTO) adalah berkapasitas selaku Pejabat Tata Usaha Negara dalam bidang Pendaftaran Tanah yang hasil kegiatan selaku Pejabat Tata Usaha Negara dalam bidang Pendaftaran Tanah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara / Recht Beschiking ;
5. Bahwa Tergugat V (*i.c* KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MOJOKERTO) yang ditarik sebagai pihak dalam perkara ini adalah sangat keliru karena menyangkut dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum antara penggugat dengan para tergugat dalam perkara a quo Perjanjian Hutang Piutang antara Tergugat I, Tergugat II dengan Tergugat III;
6. Bahwa Tergugat Y *i.c.* KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MOJOKERTO dalam melaksanakan tugas (*i.c.* melaksanakan tugas Pendaftaran Tanah/melaksanakan permohonan balik/nama atau pencatatan jual beli tanah) telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka gugatan penggugat tidak tepat dan salah sasaran, oleh karena itu gugatan penggugat terhadap Tergugat V harus dikesampingkan ;

## **II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat V (*i.c* KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MOJOKERTO) mohon agar dalil - dalil yang termuat dalam Eksepsi diulang kata demi kata dan merupakan satu kesatuan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa benar obyek perkara ini yaitu Sertifikat Hak Milik ( SHM ) bonor 2159 / kelurahan Gununggedangan dengan nomor Identifikasi Bidang 02007 Surat Ukur Nomor 724 tahun 2007 tanggal 18 – 04 – 2007 seluas 160 m2, atas nama Nyonya NEVY ANGSARI PUTRI, yang terletak di Lingkungan Kedungsari Kelurahan Gununggedangan Kecamatan Magersari Kota Mojokerto ;

3. Bahwa Perkara ini adalah masalah pewarisan antara Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dengan Tergugat I dan Tergugat II, yang mana masalah ini adalah masalah intern keluarga serta juga sudah ada Kesepakatan damai diantara Penggugat I, II, III dengan Tergugat I, II yang dituangkan dalam Keputusan Hakim Pengadilan Agama Nomor: 0541 / Pdt.G / 2018 / PA.Mr ;
4. Bahwa perkara ini bukan didasari atas kesalahan proses Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2159 / Kelurahan Gununggedangan dengan Nomor Identifikasi Bidang 02007 Surat Ukur Nomor 724 tahun 2007 tanggal 18 - 04 - 2007 seluas 160 M<sup>2</sup>, dahulu atas nama Nyonya SUTIANA yang beralih menjadi atas nama Nyonya NEVY ANGSARI PUTRI, yang terletak di Lingkungan Kedungsari Kelurahan Gununggedangan Kecamatan Magersari Kota Mojokerto;
5. Bahwa Tergugat V (*i.c* KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MOJOKERTO) memproses peralihan hak dari Nyonya SUTIANA ke Nyonya NEVY ANGSARI PUTRI sudah sesuai prosedur dan ketentuan Peraturan Perundang - Undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu Pasal 37 ayat I;
6. Bahwa pencatatan peralihan hak tersebut di dalam Sertipikat dan Buku Tanah, didasarkan adanya Akta Hibah yang dibuat oleh Haji Raden SOEHARTEDJO, SH, M.Hum Nomor 235/Mgr/2009 tanggal 20 Oktober 2009, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (A) daerah kerja Kota Mojokerto;
7. Bahwa di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pasal 37 ayat 1 dengan jelas disebutkan “ Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku ". Dan Tergugat V (*i.c* KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MOJOKERTO) telah memproses peralihan hak dari Nyonya SUTIANA ke Nyonya NEVY ANGSARI PUTRI

tersebut sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku/ketentuan tersebut diatas, sehingga mohon kepada Majelis Hakim untuk mengeluarkan Tergugat V (i.c KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MOJOKERTO) dari subyek gugatan ini;

8. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Mojokerto, atas Sertipikat Hak Milik 2159/Kel. Gununggedangan tersebut, saat ini sedang dibebani Hak Tanggungan Pertama pada Perseroan Terbatas PT. BANK PANIN SYARIAH Terbuka yang berkedudukan di Jakarta Barat melalui Kantor Cabang Pembantu Sidoarjo dan dibebani HAK TANGGUNGAN PERTAMA sebesar Rp. 1.075.000.000,- (Satu Milyar tujuh puluh lima juta rupiah) berdasarkan Akta PPAT PENI NUSWANTARI, SH, M.Kn tanggal 12- 11-2015 nomor 160/2015 Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 758/2015 ;
9. Bahwa saat ini berdasarkan catatan dan data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Mojokerto, atas tanah yang terdaftar dalam Sertipikat Hak Milik 2159/Kel. Gununggedangan tersebut pada tanggal 15-02-2018 atas permohonan dari HARY SISWANTO atas nama Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Sidoarjo telah dikeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) untuk Keperluan Lelang ;
10. Bahwa oleh karena semua syarat dan prosedur telah dilaksanakan dengan benar maka sudah jelas Tergugat V (i. c KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MOJOKERTO) tidak bisa diajukan sebagai para pihak dalam persidangan ini;

Berdasarkan uraian dan penjelasan tersebut diatas, dengan ini memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Mojokerto melalui Majelis Hakim yang Mulia pemeriksa perkara No. 2217/Pdt.G/2019/PA.Mr untuk mempertimbangkan dan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:  
Dalam Eksepsi :

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat V untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2159 / Kelurahan Gununggedangan dengan Nomor Identifikasi Bidang 02007 Surat Ukur Nomor 724 tahun 2007 tanggal 18 - 04 - 2007 seluas 160 M<sup>2</sup>, atas nama

Nyonya NEVY ANGSARI PUTRI, yang terletak di Lingkungan Kedungsari Kelurahan Gununggedangan Kecamatan Magersari Kota Mojokerto adalah benar dan sah menurut hukum;

3. Menyatakan bahwa peralihan Hak Milik (SHM) Nomor 2159 / Kelurahan Gununggedangan dengan Nomor Identifikasi Bidang 02007 Surat Ukur Nomor 724 tahun 2007 tanggal 18 - 04 - 2007 seluas 160 M<sup>2</sup>, dari atas nama Nyonya SUTIANAH menjadi atas nama Nyonya NEVY ANGSARI PUTRI adalah benar dan sah menurut hukum ;
4. Menyatakan bahwa Tergugat V tidak selayaknya diajukan sebagai para pihak dan mengeluarkan Tergugat V dari perkara ini;
5. Menghukum penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;
6. Atau bilamana Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon agar dapat kiranya menjatuhkan putusan yang seadil - adilnya (**Ex Ae Quo Et Bono**)

#### **JAWABAN TERGUGAT VI :**

1. Bahwa Tergugat VI menolak seluruh dalil Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara a *quo* adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2159 seluas 160 m<sup>2</sup> atas nama Nyonya Nevy Angsari Putri yang terletak di Jalan Benteng Pancasila Kav. No. 17, Desa/Kelurahan Gununggedangan, Kecamatan Magersari, Kota Moioksrto (untuk selanjutnya disebut sebagai objek sengketa).
3. **Eksepsi Gugatan Penggugat *Obscuur Libel***
  - (g) Bahwa setelah Tergugat VI cermati, Para Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya tidak dapat menunjukkan tindakan-tindakan Tergugat VI yang merupakan tindakan melawan hukum ketika melakukan pelelangan.
  - (h) Bahwa dalam posita Para Penggugat sama sekali juga tidak menyebutkan hal- hal atau dasar hukum dari kejadian atau peristiwa yang mendasari Gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat VI,

namun di dalam petitumnya tiba-tiba menuntut Tergugat III untuk dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

- (i) Bahwa sangatlah tidak tepat apabila Tergugat VI didalilkan melakukan perbuatan melawan hukum ketika melaksanakan lelang karena pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat VI sudah sesuai dan tidak melanggar peraturan perundang-undangan yang ada sehingga atas dasar tersebut sangatlah tidak tepat apabila Tergugat III dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- (j) Bahwa untuk dapat diajukan penuntutan dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum, maka harus dipenuhi unsur adanya suatu perbuatan. Sehingga petitum Penggugat yang demikian menjadikan gugatan Penggugat menjadi *Obscuur Libel*.
- (k) Bahwa berdasarkan itu, Tergugat VI mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Mojokerto yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* agar menyatakan **gugatan Penggugat tidak dapat diterima ( Niet Ontvankelijk Verklaard)**.

#### 4. Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak

- 4.1. Bahwa kedudukan Tergugat VI dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan dalam perkara *a quo* pada dasarnya bertindak sebagai Pejabat Lelang berdasarkan permohonan dari Tergugat III selaku penjual.
- 4.2. Bahwa salah satu persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon lelang/ penjual adalah menyampaikan Surat Pernyataan sebagaimana yang telah disampaikan oleh Tergugat III yaitu Surat Pernyataan yang pada intinya menyatakan bahwa Penjual akan bertanggung jawab apabila terdapat gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul.
- 4.3. Bahwa berdasarkan hal tersebut, Tergugat VI mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* dikarenakan telah terbukti secara sah menurut hukum bahwa Tergugat III membebaskan Tergugat VI dari segala konsekuensi hukum yang sekiranya harus ditanggung Tergugat VI atas pelelangan objek sengketa *a quo*.

- 4.4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat VI mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Mojokerto yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk mengeluarkan Tergugat VI dari perkara *a quo* dan menyatakan **gugatan Penggugat tidak dapat diterima ( Niet Ontvankelijke Verklaard).**

#### **DALAM POKOK PERKARA**

4. Bahwa apa yang telah Tergugat VI sampaikan dalam eksepsi di atas secara *mutatis mutandis* telah masuk sebagai dalil dalam pokok perkara *a quo* dan Tergugat VI dengan tegas menolak seluruh dalil/alasan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
5. Bahwa Tergugat VI tidak akan menjawab dalil-dalil Para Penggugat yang sepenuhnya merupakan beban pembuktian dari Para Penggugat dan tidak ada keterkaitannya dengan tugas dan fungsi dari Tergugat VI.
6. Bahwa sebagaimana pokok Gugatan Para Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat VI, Para Penggugat merasa keberatan dengan pelaksanaan lelang karena Para Penggugat merasa proses pengalihan kepemilikan terhadap objek sengketa dari Penggugat I kepada Tergugat II tidak sah, sehingga pelaksanaan lelang atas objek sengketa didalilkan cacat yuridis.
7. Bahwa perlu Tergugat VI sampaikan, Tergugat VI merupakan instansi yang diberi kewenangan oleh peraturan perundang-undangan (Pasal 7 Undang-undang Lelang *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang), untuk melaksanakan lelang.
8. *Bahwa disampaikan pula dalam Pasal 13 PMK Lelang yang berbunyi, "Kepa/a KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang."*
9. Bahwa dapat Tergugat VI sampaikan, terhadap pelaksanaan lelang tersebut telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dibidang lelang

namun dalam pelaksanaannya Tidak Ada yang mengajukan Penawaran (TAP).

**Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Dilakukan Oleh Tergugat VI Telah Sesuai Dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan Yang Berlaku.**

10. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Sidoarjo in casu Tergugat VI telah berdasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85,jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (**PMK Lelang**).
11. Bahwa antara Tergugat III selaku kreditur dan Tergugat I selaku debitur telah mengadakan hubungan hukum berdasarkan Akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) I Nomor: 60 tanggal 13 Oktober 2015 dan Akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) II Nomor : 61 tanggal 13 Oktober 2015 guna mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat III, dengan menyerahkan objek sengketa sebagai barang jaminan/agunan hutang.
12. Bahwa objek sengketa a quo telah dibebani Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang berkepal "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor : 758/2015 tanggal 30 Nopember 2015 yang berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 160/2015 tanggal 12 Nopember 2015.
13. Bahwa atas keterlambatan memenuhi kewajibannya tersebut, Tergugat I telah beberapa kali diperingatkan oleh Tergugat III untuk segera melunasi kewajibannya, dengan demikian jelas Tergugat I selaku Debitur yang telah lalai dalam melaksanakan perjanjian kredit yang telah disepakati bersama, meski telah diperingati secara patut oleh Tergugat III dan Tergugat I telah melakukan cidera janji atau wanprestasi.
14. Bahwa sesuai Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi

para pihak pembuatnya, sehingga apa yang diatur dalam perjanjian, sudah sepatutnya ditaati dan dijalankan oleh masing-masing pihak.

15. Bahwa apabila Tergugat I beritikad baik, maka sepatutnya Tergugat I menjalankan kewajibannya membayar angsuran pelunasan kredit pada waktu yang telah disepakati bersama dalam perjanjian kredit.
16. Bahwa guna mengambil pelunasan piutangnya, Tergugat III sebagai pemegang Hak Tanggungan yang mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri, mengajukan permohonan pelelangan eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa perkara a quo kepada Tergugat VI.
17. Bahwa sebagaimana ditegaskan pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan dengan tegas bahwa:  
"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."
18. Bahwa selain itu, dijelaskan pula pada penjelasan pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah **"Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"** dan ketentuan ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata".
19. Bahwa atas permohonan lelang dari Tergugat I dengan surat permohonan lelangnya Nomor : 36/SAM Reg Timur/EXTA/lli/18 tanggal 20 Agustus 2018 perihal Permohonan Lelang Eksekusi Berdasarkan Pelaksanaan Pasal 6 UUHT No. 4 Tahun 1996, Tergugat VI tidak berwenang menolak pelaksanaan pelelangan atas objek sengketa perkara a quo.
20. Bahwa hal ini sesuai dengan Pasal 13 PMK Lelang yang berbunyi:  
***"Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen***

***persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang".***

21. Bahwa melalui surat yang dikeluarkan KPKNL Sidoarjo *in casu* Tergugat VI Nomor 1785/WKN. 10/KNL.02/2019 tanggal 27 September 2018 hal Penetapan Jadwal Lelang telah memberitahukan kepada Tergugat III mengenai jadwal lelang atas pelelangan objek sengketa perkara a *quo* dengan ketentuan-ketentuan serta persyaratan yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh Tergugat III.
22. Bahwa atas rencana pelaksanaan lelang tersebut, Tergugat III telah memberitahukan kepada Debitur *in casu* Tergugat I melalui suratnya Nomor : 54/SAM Reg Timur/EXT/X/18 tanggal 01 Oktober 2018 hal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang. Dengan demikian, Tergugat III telah memberitahukan secara patut rencana pelaksanaan lelang objek sengketa a *quo* kepada Debitur *in casu* Tergugat I.
23. Bahwa terhadap rencana pelelangan tersebut, Tergugat III telah melakukan pengumuman lelang melalui pengumuman tempel/selebaran tanggal 02 Oktober 2018 sebagai Pengumuman lelang Pertama dan pengumuman lelang melalui Surat Kabar Harian "*Memorandum*" yang terbit pada tanggal 17 Oktober 2018 sebagai Pengumuman Lelang Kedua. Selain itu, pengumuman lelang juga telah diunggah melalui Aplikasi Lelang Internet pada alamat domain <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id>.
24. Bahwa pengumuman lelang tersebut bertujuan untuk memberikan kesempatan kepada pihak ketiga atau pihak lain yang keberatan atas lelang tersebut untuk mengajukan gugatan/bantahan.
25. Bahwa selain itu pula, terhadap objek sengketa telah dikeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor : 6/2018 tanggal 15 Pebruari 2018 yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Mojokerto yang menerangkan bahwa atas objek sengketa a *quo* telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama oleh PT Bank Panin Syariah *in casu* Tergugat III.
26. Bahwa selanjutnya, untuk menjamin adanya kepastian hukum dari pelaksanaan lelang tersebut, telah dikeluarkan Risalah Lelang Nomor:

1036/46/2018 tanggal 31 Oktober 2018 sebagai akta autentik sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna.

27. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, maka telah terbukti bahwa proses pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat VI atas permintaan Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, dalil Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat VI atas permintaan dari Tergugat III adalah Perbuatan Melawan Hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum, sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

**Tanggapan menolak Dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat VI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum**

28. Bahwa Tergugat VI menolak dengan tegas dalil Para Penggugat yang menyatakan Tergugat VI telah melakukan tindakan Perbuatan Melawan Hukum.
29. Bahwa dalam dalil gugatannya Para Penggugat tidak menunjukkan kriteria Perbuatan Melawan Hukum mana yang terpenuhi sehingga Tergugat VI dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
30. Bahwa pelaksanaan lelang *a quo* didasarkan atas permintaan Tergugat III selaku Penjual dikarenakan Tergugat I in casu debitur telah dinyatakan wanprestasi oleh Tergugat III.
31. Bahwa pada saat melakukan perjanjian utang piutang dengan Tergugat III, Tergugat I seharusnya telah memahami akibat hukum bahwa apabila Debitur (Tergugat I) wanprestasi maka Kreditur (Tergugat III) mempunyai kewenangan untuk menjual objek sengketa/ objek jaminan melalui pelelangan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
29. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka jelas dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali sehingga patut ditolak.

**Tanggapan Tergugat VI Terhadap *Dwangsom* Yang Diajukan Oleh Para Penggugat**

30. Bahwa Tergugat VI menolak dalil/alasan Para Penggugat pada Posita Gugatan angka 20 serta petitum angka 7 yang menyatakan Para Penggugat meminta uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan.
31. Bahwa penerapan lembaga uang paksa tidak serta merta dapat dilakukan dalam tuntutan pembayaran sejumlah uang sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 791 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973 yang mempertimbangkan bahwa uang paksa tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar sejumlah uang.
32. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut maka dalil Para Penggugat yang meminta uang paksa (*dwangsom*) patut ditolak karena tidak berdasar hukum.
33. Bahwa tuntutan tersebut semakin membuktikan ihtikad buruk Para Penggugat dalam mengajukan gugatan *a quo*, dimana Para Penggugat terkesan ingin memanfaatkan Pengadilan guna mencari keuntungan dari Para Tergugat.

**Tuntutan Para Penggugat yang Menyatakan Putusan Perkara *a quo* Dapat Dilaksanakan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*)**

34. Bahwa Tergugat VI menolak putusan serta merta yang diajukan Para Penggugat dalam gugatannya. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dengan tegas dinyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta harus disertai dengan pendapat dari Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan sebagaimana yang diatur dalam butir 6 dan 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/ objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Dengan demikian, jelas bahwa tanpa disertai uang jaminan yang sama nilainya dengan objek perkara pelaksanaan putusan serta merta tidak boleh dijalankan.
35. Bahwa dalam perkara *a quo* Para Penggugat tidak menyertakan jaminan yang sama nilainya dengan objek perkara. Dengan demikian, permohonan

Para Penggugat agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu sudah sepatutnya tidak dapat dipenuhi dan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a *quo*.

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut, Tergugat VI mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Mojokerto yang memeriksa perkara a *quo* berkenan memutus dengan diktum sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat VI cukup beralasan dan dapat diterima;
2. Menerima Eksepsi Tergugat VI yang menyatakan Gugatan Penggugat *Obscuur Libel*
3. Mengeluarkan Tergugat VI sebagai pihak dalam perkara a *quo*
4. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima *(Niet Ontvankelijk Verklaarf)*.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat VI tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Pelawan;
3. Menyatakan sah dan berharga pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT yang dilakukan oleh Tergugat VI atas Permohonan Tergugat III pada tanggal 31 Oktober 2018;
4. Menolak permohonan Para Penggugat untuk menjalankan putusan a *quo* secara serta merta;
5. Menyatakan menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Agama Mojokerto berpendapat lain mohon kiranya untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa atas jawaban Para Tergugat tersebut, Penggugat menyampaikan replik dan jawaban eksepsi Para Tergugat tertanggal 10 Desember 2019 yang pada pokoknya Penggugat tetap dengan gugatannya dan menolak seluruh eksepsi Para tergugat ;

Bahwa atas Replik dan jawaban eksepsi Penggugat tersebut, Tergugat III, Tergugat V dan Tergugat VI menyampaikan Duplik tertanggal 17 Desember

2019 yang pada pokoknya Para Tergugat tetap dengan Jawaban dan eksepsi Para Tergugat masing-masing ;

Bahwa untuk meneguhkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Sertifikat tanah an. Sutiana No. 2159, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Mojokerto, tanggal 26-4-2007, telah dinazegelen, tidak ada aslinya, diberi tanda P.1 ;
2. Fotokopi akta hibah, No. 235/Mgr/2009, yang dikeluarkan oleh Notaris Haji Raden Soehartedjo, S.H.,M.H., tanggal 20 Oktober 2009, telah dinazegelen dan dicocokkan sesuai aslinya, diberi tanda P.2 ;
3. Fotokopi Salinan Putusan, Nomor 541/Pdt.G/2018/PA.Mr, yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Mojokerto, tanggal 18 Juli 2018, telah dinazegelen dan dicocokkan sesuai aslinya, diberi tanda P.3 ;
4. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk an. Tergugat I NIK. 3576020106810003, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Mojokerto, tanggal 21-03-2012, telah dinazegelen, diberi tanda P.4 ;
5. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk an. Tergugat II NIK. 3576024109810003, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Mojokerto, tanggal 21-03-2012, telah dinazegelen, diberi tanda P.5 ;
6. Fotokopi Surat Persetujuan Permohonan Pembiayaan KPRPas iB Nomor : 590/SID/EXT/X/2015, yang dibuat oleh Panin Bank Syariah KCP Sidoarjo, tanggal 07 Oktober 2015, telah dinazegelen, diberi tanda P.6 ;
7. Fotokopi Akad Al-Qardh Nomor : 327/QARDH/PIN/SID/15, yang dibuat oleh Panin Bank Syariah KCP Sidoarjo dan Tergugat I, Tergugat II, tanggal 13 Oktober 2015, telah dinazegelen, diberi tanda P.7 ;
8. Fotokopi Perjanjian Jual Beli Nomor : 326C/JB-MMQ/SID/15, yang dibuat oleh Panin Bank Syariah KCP Sidoarjo dan Tergugat I, Tergugat II, tanggal 13 Oktober 2015, telah dinazegelen, diberi tanda P.8 ;
9. Fotokopi Perjanjian Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqishah Nomor : 326A/KK-MMQ/SID/15, yang dibuat oleh Panin Bank Syariah KCP Sidoarjo dan Tergugat I, Tergugat II, tanggal Oktober 2015, telah dinazegelen, diberi tanda P.9 ;

10. Fotokopi Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor : 326B/SKU-MMQ/SID/15, yang dibuat oleh Panin Bank Syariah KCP Sidoarjo dan Tergugat I, Tergugat II, tanggal ....., telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.10 ;
11. Fotokopi Pemberitahuan Pelaksanaan Penjualan Melalui Lelang Nomor : 003/SAM Reg Timur/EXT/I/18, yang dibuat oleh Panin Dubai Syariah Bank, tanggal 29 Januari 2018, telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.11 ;
12. Fotokopi fatwa Dewan Syari'ah Nasional tentang Musyarakah Mutanaqisah Nomor : 73/DSN-MUI/XI/2008, yang dikeluarkan Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia, tanggal 14 Nopember 2008, telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.12 ;

Bahwa disamping bukti surat, Penggugat telah mengajukan saksi-saksi masing-masing sebagai berikut :

1. Boniran Bin Katimun, umur 56 tahun, agama Islam, pekerjaan swasta, tempat kediaman di Jalan Kalimati Gang IV, nomor 4, RT. 01 / RW. 02, Dusun Kalimati, Kelurahan Jagalan, Kecamatan Kranggan, Kota Mojokerto; Telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :
  - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat karena saksi adalah tetangga Penggugat ;
  - Bahwa saksi tahu Penggugat I dan Penggugat II adalah orang tua dari Tergugat II dan mertua dari Tergugat I ;
  - Bahwa saksi tahu, Para Penggugat di pengadilan ini untuk menggugat dan membatalkan hibah Para Tergugat kepada anaknya terhadap sebidang tanah dan rumah yang saat ini diagunkan di Bank ;
  - Bahwa tanah dan rumah yang diagunkan Tergugat I dan Tergugat II tersebut sebenarnya milik Para Penggugat, namun menurut cerita Tergugat tanah dan rumah tersebut telah dihibahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II ;
  - Bahwa saksi tidak tahu proses hibahnya, namun menurut cerita Penggugat bahwa tanah tersebut telah dihibahkan kepada Tergugat dengan syarat tidak boleh dijual dan dijaminkan ;

- Bahwa saksi tidak tahu apakah tanah tersebut sudah dibaliknamakan atau belum dan tidak tahu proses hibahnya
2. Kusnul Quluk Bin Sunawan, umur 40 tahun, agama Islam, pekerjaan swasta, tempat kediaman di Jalan Jayeng, RT. 01 / RW. 02, Dusun Prajurit, Kelurahan Prajurit, Kecamatan Prajurit Kulon, Kota Mojokerto; Telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :
- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II karena saksi adalah tetangga Para Penggugat ;
  - Bahwa saksi tahu Penggugat I dan Penggugat II adalah orang tua dari Tergugat II dan mertua dari Tergugat I ;
  - Bahwa saksi tahu, Para Penggugat di pengadilan ini untuk menggugat dan membatalkan hibah Para Tergugat kepada anaknya terhadap sebidang tanah dan rumah yang saat ini diagunkan di Bank ;
  - Bahwa tanah dan rumah yang diagunkan Tergugat I dan Tergugat II tersebut sebenarnya milik Para Penggugat, namun menurut cerita Tergugat tanah dan rumah tersebut telah dihibahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II ;
  - Bahwa saksi tidak tahu proses hibahnya, namun menurut cerita Penggugat bahwa tanah tersebut telah dihibahkan kepada Tergugat dengan syarat tidak boleh dijual dan dijaminkan ;
  - Bahwa saksi tidak tahu apakah tanah tersebut sudah dibaliknamakan atau belum dan tidak tahu proses hibahnya

Bahwa untuk meneguhkan dalil jawabannya, Tergugat III telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Surat Persetujuan Permohonan Pembiayaan KPRPas iB Nomor : 590/SID/EXT/X/2015, yang dibuat oleh Panin Bank Syariah KCP Sidoarjo, dan ditandatangani Tergugat I dan Tergugat II, tanggal 07 Oktober 2015, telah dinazegelen dan telah dicocokkan sesuai aslinya, diberi tanda T.III. 1 ;
2. Fotokopi Akta Akad Musyarakah Mutanaqishah Nomor : 60, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ranti N. Handayani, S.H., tanggal 13 Oktober

- 2015, telah dinazegelen dan telah dicocokkan sesuai aslinya, diberi tanda T.III. 2 ;
3. Fotokopi Akta Akad Musyarakah Mutanaqishah Nomor : 61, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ranti N. Handayani, S.H., tanggal 13 Oktober 2015, telah dinazegelen dan telah dicocokkan sesuai aslinya, diberi tanda T.III. 3 ;
  4. Fotokopi Akad Al-Qardh Nomor : 327/QARDH/PIN/SID/15, yang dibuat oleh Panin Bank Syariah KCP Sidoarjo dan Tergugat I, Tergugat II, tanggal 13 Oktober 2015, telah dinazegelen dan telah dicocokkan sesuai aslinya, diberi tanda T.III.4 ;
  5. Fotokopi Surat Sanggup, yang dibuat Tergugat I dan Tergugat II, tanggal 13 Oktober 2015, telah dinazegelen dan telah dicocokkan sesuai aslinya, diberi tanda T.III.5 ;
  6. Fotokopi Tanda Terima uang oleh Nasabah, yang ditandatangani Tergugat I dan Tergugat II, tanggal Oktober 2015, telah dinazegelen dan telah dicocokkan sesuai aslinya, diberi tanda T.III.6 ;
  7. Fotokopi Proyeksi Pembayaran Bagi Hasil KPRPas IB-MMQ, yang dibuat oleh Panin Bank Syariah, telah dinazegelen dan telah dicocokkan sesuai aslinya, diberi tanda T.III. 7 ;
  8. Fotokopi Surat Pernyataan, yang dibuat oleh Tergugat I, tanggal 13 Oktober 2015, telah dinazegelen, telah dinazegelen dan telah dicocokkan sesuai aslinya, diberi tanda T.III. 8 ;
  9. Fotokopi Peringatan I Nomor : 429/SID/EXT/16, yang dibuat oleh Panin Bank Syariah, tanggal 03 Juni 2016, telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.III. 9 ;
  10. Fotokopi Peringatan II Nomor : 484/SID/EXT/16, yang dibuat oleh Panin Bank Syariah, tanggal 01 Juli 2016, telah dinazegelen dan telah dicocokkan sesuai aslinya, diberi tanda T.III. 10 ;
  11. Fotokopi Peringatan III Nomor : 581/SID/EXT/16, yang dibuat oleh Panin Bank Syariah, tanggal 11 Agustus 2016, telah dinazegelen dan telah dicocokkan sesuai aslinya, diberi tanda T.III. 11 ;
  12. Fotokopi Pemberitahuan Pelaksanaan Penjualan Melalui Lelang Nomor : 003/SAM Reg Timur/EXT/I/18, yang dibuat oleh Panin Dubai Syariah Bank,

tanggal 29 Januari 2018, telah dinazegelen dan telah dicocokkan sesuai aslinya, diberi tanda T.III. 12 ;

13. Fotokopi Somasi ke I Nomor : 259/SAM/EXT/VII/2017, yang dibuat oleh Panin Dubai Syariah Bank, tanggal 19 Juli 2017, telah dinazegelen dan telah dicocokkan sesuai aslinya, diberi tanda T.III. 13 ;
14. Fotokopi Pemberitahuan Pelaksanaan Penjualan Melalui Lelang Nomor : 54/SAM Reg Timur/EXT/X/18, yang dibuat oleh Panin Dubai Syariah Bank, tanggal 1 Oktober 2018, telah dinazegelen dan telah dicocokkan sesuai aslinya, diberi tanda T.III. 14 ;
15. Fotokopi Permohonan Eksekusi Nomor : 31/SAM Reg Timur/Rev/EXT/V/2019, yang dibuat oleh Panin Dubai Syariah Bank, tanggal 24 Juni 2019, dan didaftar Nomor : 003/Pdt.Eks/2019/PA.Mr, tanggal 27-05-2019, telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.III. 15 ;
16. Fotokopi Sertipikat tanah No. 2159, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Mojokerto, tanggal 26-4-2007, telah dinazegelen dan telah dicocokkan sesuai aslinya, diberi tanda T.III. 16 ;
17. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan (SHT), No. 758/2015, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Mojokerto, tanggal 30 Nopember 2015, telah dinazegelen dan telah dicocokkan sesuai aslinya, diberi tanda T.III. 17 ;

Bahwa untuk meneguhkan dalil jawabannya, Tergugat V telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Sertipikat tanah No. 2159, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Mojokerto, tanggal 26-4-2007, dan telah diubah kepemilikannya tanggal 12 Nopember 2009, telah dinazegelen dan telah dicocokkan sesuai aslinya, diberi tanda T.5.1 ;
2. Fotokopi akta hibah, No. 235/Mgr/2009, yang dikeluarkan oleh Notaris Haji Raden Soehartedjo, S.H.,M.H., tanggal 20 Oktober 2009, telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.5.2 ;

Bahwa untuk meneguhkan dalil jawabannya, Tergugat VI telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Lelang eksekusi Nomor : 36/SAM Reg Timur/EXT/VIII/18, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Panin Dubai Syariah Tbk, tanggal 20 Agustus 2018, telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.VI.1 ;
2. Fotokopi Surat Pernyataan Nomor : 36/SAM Reg Timur/EXT/VIII/18, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Panin Dubai Syariah Tbk, tanggal 20 Agustus 2018, telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.VI.2 ;
3. Fotokopi Surat Keterangan Daftar Rincian Hutang Nomor : 36/SAM Reg Timur/EXT/VIII/18, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Panin Dubai Syariah Tbk, tanggal 20 Agustus 2018, telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.VI.3 ;
4. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran tanah Nomor : 6/2018, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Mojokerto, tanggal 15 Februari 2018, telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.VI.4;
5. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Panin Dubai Syariah Tbk, tanggal 02 Oktober 2018, telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.VI.5 ;
6. Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, yang dikeluarkan oleh PT. Bank Panin Dubai Syariah Tbk, tanggal 17 Oktober 2018, telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.VI.6 ;
7. Fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor : S-1785/WKN.10/KNL.02/2018, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Sidoarjo, tanggal 27 September 2018, telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.VI.7 ;
8. Fotokopi Risalah Lelang Nomor : 1036/46/2018, yang dikeluarkan oleh Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Sidoarjo, tanggal 31 Oktober 2018, telah dinazegelen, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.VI.8 ;

Bahwa bukti-bukti tersebut telah dibenarkan oleh Penggugat dan Tergugat, selanjutnya Para Penggugat dan Para Tergugat sudah tidak mengajukan suatu apapun dan menyampaikan kesimpulan secara tertulis masing-masing tertanggal 28 Januari 2020 yang pada pokoknya tetap pada gugatannya dan jawaban masing-masing dan mohon putusan ;

Bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan ini ditunjuk kepada hal-hal sebagaimana tercantum dalam berita acara sidang perkara ini ;

### **PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dan Para Tergugat telah hadir di persidangan, baik hadir secara pribadi maupun dengan didampingi dan/atau diwakili oleh kuasa hukumnya, dan masing-masing telah memberikan keterangan cukup;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan para pihak agar perkaranya diselesaikan secara damai dan kekeluargaan, akan tetapi tetap tidak berhasil, maka hal ini telah pula memenuhi ketentuan Pasal 130 HIR;

Menimbang, bahwa untuk memaksimalkan usaha damai, Majelis Hakim juga telah memerintahkan para pihak untuk menempuh mediasi dengan mediator **H. Mukhsin, S.H.** (Mediator pada Pengadilan Agama Mojokerto), namun berdasarkan laporan Mediator tertanggal 22 Oktober 2019, mediasi antara Para Penggugat dan Para Tergugat telah dilaksanakan, tetapi tidak berhasil, maka hal ini telah memenuhi ketentuan Peraturan Mahkamah Agung RI. Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 49 huruf ( i ) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama, "Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di bidang ekonomi syariah";

Menimbang, bahwa berdasarkan atas gugatan Penggugat menyebutkan bahwa gugatan a quo adalah gugatan perbuatan melawan hukum atas tindakan para Tergugat bermula dengan adanya akad antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III, obyek dan subyek gugatan ini di wilayah Hukum Kabupaten dan atau Kota Mojokerto, oleh karenanya maka Pengadilan Agama Mojokerto berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Para Penggugat mengajukan Gugatan Ekonomi Syariah Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Tergugat dengan dalil-dalil dan alasan sebagaimana terurai di atas, dimana dalam jawabannya, Para Tergugat selain menanggapi pokok perkara, Tergugat III, Tergugat V dan Tergugat VI juga mengajukan *eksepsi*. Maka sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara, terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi Tergugat III, Tergugat V dan Tergugat VI .

### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat III, Tergugat V dan Tergugat VI sebagaimana terurai di bawah ini tidak menyangkut eksepsi tentang kewenangan Pengadilan Agama, oleh karenanya Majelis Hakim mempertimbangkan dan mengadili eksepsi Tergugat ini bersama dengan putusan akhir;

Menimbang, eksepsi Tergugat III pada intinya menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas, Penggugat tidak secara detail dan cermat menguraikan satu per satu dari unsur Perbuatan Melawan Hukum yang digugat kepada Tergugat III, dan gugatan Penggugat kabur karena tidak menjelaskan perbuatan Tergugat III berkaitan dengan gugatan a quo, permasalahan yang ada lebih kepada kewarisan antara Para Penggugat dengan Tergugat II serta keluarganya, oleh karenanya sudah selayaknya gugatan Para Penggugat untuk ditolak atau setidaknya tidak-tidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, eksepsi Tergugat V pada intinya menyatakan gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal mengajukan gugatan, gugatan Penggugat mengandung *error in persona* (salah orang/pihak yang harus digugat, mengalami kerancuan, ketidakjelasan (*obscuur libels*), posita gugatan tidak ada satupun dalil yang mendalilkan Tergugat V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi dalam Petitum-nya Penggugat menuntut adanya suatu prestasi yang harus dilakukan oleh Tergugat V, oleh karenanya sudah selayaknya gugatan Para Penggugat untuk ditolak atau setidaknya tidak-tidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, eksepsi Tergugat VI pada intinya menyatakan gugatan Penggugat *Obscuur Libel*, dalam posita Para Penggugat sama sekali juga tidak menyebutkan hal- hal atau dasar hukum dari kejadian atau peristiwa yang

mendasari Gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat VI, namun di dalam petitumnya tiba-tiba menuntut Tergugat VI untuk dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, oleh karena Tergugat VI tidak ada keterkaitan dengan perkara a quo maka mohon dikeluarkan dari pihak dalam perkara ini, oleh karenanya sudah selayaknya gugatan Para Penggugat untuk ditolak atau setidaknya tidak-tidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat III, Tergugat V dan Tergugat VI tersebut, Penggugat memberikan tanggapan tetap pada gugatannya bahwa gugatannya merupakan gugatan perbuatan melawan hukum, dengan alasan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang mengagunkan barang milik Penggugat I dan Penggugat II kepada Tergugat III dan segala yang terkait dengan proses peralihan dan pembebanan atas benda tersebut telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum, sebab Penggugat I dan Penggugat II telah mencabut hibah kepada Tergugat II, Oleh karenanya, Penggugat menganggap perbuatan Para Tergugat dimaksud adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat III, Tergugat V dan Tergugat VI tersebut sudah menyangkut penilaian terhadap pokok perkara, yaitu apakah gugatan ini termasuk gugatan perbuatan melawan hukum atau tidak ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat III, Tergugat V dan Tergugat VI termasuk penilaian terhadap pokok perkara, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan dan mengadili bersamaan dengan pokok perkara sebagaimana terurai dibawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim dalam musyawarahnya berpendapat **eksepsi Tergugat III, Tergugat V Tergugat VI patut ditolak;**

### **Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat pada pokoknya merupakan rangkaian dalil, dimana Para Penggugat memohon agar perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menjamin objek perkara kepada Bank Panin Dubai Syariah. Tbk. ( Tergugat III ) yang kemudian atas obyek sengketa tersebut dibebani hak tanggungan dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan

(APHT) nomor : 160/2015 tanggal 12 Nopember 2015 yang dibuat oleh notaris Peni Nuswantari ( Tergugat IV ), selanjutnya diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan ( SHT ) nomor : 758/2015 tertanggal 30 November 2015 oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Mojokerto ( Tergugat V ), yang pada akhirnya Tergugat III akan menjual lelang atas obyek sengketa setelah Tergugat I menerima pemberitahuan pelaksanaan penjualan lelang dimana pelelangan akan dilakukan bertempat di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang ( KPKNL ) Sidoarjo ( Tergugat VI ), **semuanya dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum dengan segala konsekwensinya**, dengan dalil-dalil dan alasan sebagaimana terurai dalam Duduk Perkara di atas;

Menimbang, atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II secara substansi membenarkan dalil-dalil dan alasan Para Penggugat, sedangkan Tergugat III, Tergugat V dan Tergugat VI dalam jawaban dan dupliknya secara substansi pada pokoknya membantah dalil-dalil dan alasan Para Penggugat, dengan menegaskan bahwa perbuatan yang dilakukan terkait dengan perkara a quo sebagaimana terurai dalam Duduk Perkara di atas telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, sehingga tidak termasuk perbuatan melawan hukum sedangkan Tergugat IV tidak menyampaikan jawaban oleh karena tidak pernah datang menghadap persidangan ;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat-alat bukti surat yang ditandai dengan P.1. s.d. P.12. dan dua orang saksi bernama Boniran Bin Katimun dan Kusnul Quluk Bin Sunawan;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil jawaban/bantahannya Tergugat III telah mengajukan alat-alat bukti surat yang ditandai dengan T.III.1. s.d. T.III.12;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil jawaban/bantahannya Tergugat V telah mengajukan alat-alat bukti surat yang ditandai dengan TV.1 s.d. T.V.2;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil jawaban/bantahannya Tergugat V telah mengajukan alat-alat bukti surat yang ditandai dengan TVI.1 s.d. T.VI.8;

Menimbang, bahwa alat-alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat III, Tergugat V dan Tergugat VI semua bermaterai cukup sehingga telah memenuhi ketentuan Pasal 2 ayat (3) Undang-undang Nomor 13 Tahun 1985;

Menimbang, bahwa alat-alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat III dan Tergugat V dan Tergugat VI sebagian dapat dicocokkan dengan aslinya dan sebagian tidak dapat dicocokkan dengan aslinya. Hal ini antara lain karena tanah beserta bangunannya yang dijadikan sebagai objek perkara telah berubah hak miliknya dan dijadikan jaminan oleh Tergugat I atas pembiayaan kepada Tergugat III, Sehingga terkait dengan bukti-bukti surat terutama SHM atas bidang tanah dimaksud yang semula atas nama Para Penggugat sudah tidak ada aslinya karena sudah dibalik namakan atas nama Tergugat II dan dijaminakan kepada pihak Tergugat III dan sudah berganti kepemilikannya;

Menimbang, bahwa terhadap alat-alat bukti surat yang bermaterai cukup dan telah dapat dicocokkan dengan aslinya, secara formil mempunyai kekuatan pembuktian sebagai salinan yang sah sebagaimana Pasal 1889 KUH Perdata, oleh karenanya alat-alat bukti surat ini formil dapat diterima untuk dipertimbangkan sepanjang ada relevansinya dengan perkara a quo;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat yang telah bermaterai cukup tetapi tidak dapat dicocokkan dengan aslinya namun tidak disanggah oleh pihak lawan, didudukan sebagai bukti permulaan dan tetap dapat dipertimbangkan sepanjang ada relevansinya dengan perkara a quo;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya dengan perkara a quo, dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti saksi-saksi yang diajukan oleh Para Penggugat, Majelis menilai tentang substansi yang didalilkan para saksi tidak menyaksikan langsung apa yang diketahui, saksi mengetahui tentang proses hibah dan adanya persyaratan yang diajukan Penggugat I kepada Tergugat II adalah karena diberitahu oleh Para Penggugat, maka Majelis menilai bahwa saksi para Penggugat pada prinsipnya berlaku azas *testimonium de audito*, oleh karenanya keterangan para saksi patut untuk dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Penggugat, jawaban Tergugat I, Tergugat II, tergugat III, tergugat V dan Tergugat VI serta replik duplik, dihubungkan dengan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, tergugat III, tergugat V dan Tergugat VI, maka dapat diperoleh fakta-fakta sebagai berikut :

1. Bahwa pada Tanggal 20 Oktober 2009 Penggugat I atas persetujuan Penggugat II telah menghibahkan harta yaitu Sebidang Tanah dan Bangunan seluas 160 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Gununggedangan, Kecamatan Magersari, Kota Mojokerto yang dikenal dengan nama Jalan Benteng Pancasila Kav.17 Kota Mojokerto, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2159, kepada Tergugat II berdasarkan AKTA HIBAH No. 235/Mgr/2009 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan HAJI RADEN SOEHARTEDJO, SH., MH., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Mojokerto ;
2. Bahwa selanjutnya Tergugat II pada tanggal 12 Nopember 2019 melakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2159 , (Obyek Sengketa) dari nama sebelumnya yaitu Nyonya SUTIANA ( Penggugat I ) menjadi atas nama Nyonya NEVY ANGSARI PUTRI ( Tergugat II ) ;
3. Bahwa selanjutnya pada tahun 2015 Tergugat I dengan persetujuan Tergugat II telah mengajukan Permohonan Pembiayaan KPRPaS iB kepada PT. BANK PANIN DUBAI SYARIAH. Tbk ( Tergugat III ) yang selanjutnya permohonan tersebut disetujui oleh Tergugat III melalui **Surat Persetujuan Permohonan Pembiayaan KPRPaS iB Nomor : 590/SID/EXT/X/2015 Tanggal 7 Oktober 2015**, dengan memberikan 3 (tiga) macam fasilitas yaitu sebagai berikut :
  - Fasilitas 1 : Takeover Pembiayaan Pemilikan Rumah.  
Akad Pembiayaan : Al-Qardh.
  - Fasilitas 2 : Pelunasan Terhadap Al-Qardh.  
Akad Pembiayaan : Musyarakah Mutanaqishah.
  - Fasilitas 3 : TOP UP.  
Akad Pembiayaan : Musyarakah Mutanaqishah.
4. Bahwa terhadap Sebidang Tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.2159 (Obyek Sengketa) digunakan sebagai jaminan oleh

Tergugat I atas Fasilitas Pembiayaan yang diberikan oleh PT. BANK PANIN DUBAI SYARIAH. Tbk. ( Tergugat III ) berdasarkan :

- Akad Al-Qardh No. 327/QARDH/PIN/SID/15 Tanggal 13 Oktober 2015.
- Perjanjian Jual Beli No. 326C/JB-MMQ/SID/15 Tanggal 13 Oktober 2015.
- Perjanjian Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqishah (Ketentuan Khusus) No. 326A/KK-MMQ/SID/15. dan
- Syarat Dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor : 326B/SKU-MMQ/SID/15.

Yang kemudian dibebani Hak Tanggungan dengan dibuatkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor : 160/2015 tertanggal 12 Nopember 2015 yang dibuat oleh PENI NUSWANTARI, S.H. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Mojokerto, dan selanjutnya diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan ( SHT ) Nomor : 758/2015 tertanggal 30 November 2015 oleh BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA MOJOKERTO ;

5. Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II tidak memenuhi kewajibannya terhadap Tergugat III, maka Tergugat III telah memberikan peringatan sebanyak 3 kali yaitu tanggal 03 Juni 2016 ( bukti T.III. 9 ), tanggal 01 Juli 2016 ( bukti T.III. 10 ) dan ; tanggal 11 Agustus 2016 ( bukti T.III. 11) dan kemudian Tergugat III memberitahukan tentang Penjualan Melalui Lelang I, tanggal 29 Januari 2018 ( bukti T.III. 13 ) lalu Lelang II tanggal 1 Oktober 2018 ( bukti T.III. 14 ) yang kemudian berujung kepada Permohonan Eksekusi yang diajukan oleh Panin Dubai Syariah Bank, tanggal 24 Juni 2019, dan didaftar Nomor : 003/Pdt.Eks/2019/PA.Mr, tanggal 27-05-2019 ( bukti T.III. 15 ) ;
6. Bahwa dengan fakta tersebut di atas akhirnya Penggugat I dan Penggugat II bermaksud mencabut hibah yang telah dilakukannya kepada Tergugat II berdasar Akta Hibah Nomor : 235/Mgr/2009 tanggal 20 Oktober 2009 dengan melakukan gugatan pembatalan hibah ke Pengadilan Agama Mojokerto nomor : 0541/Pdt.G/2018/PA.Mr., dan gugatan tersebut berakhir dengan akta perdamaian sebagaimana putusan nomor : 0541/Pdt.G/2018/PA.Mr Tanggal 11 Juli 2018 yang pada pokoknya sepakat

permasalahan hibah yang dilakukan pada Tanggal 20 Oktober 2009 dengan surat akta hibah Nomor : 235/Mgr/2009 akan dicabut oleh pemberi hibah dan dikembalikan kepada SUTIANA (Penggugat I) dan EDY SANTOSO, S.Sos. (Penggugat II) ;

7. Bahwa atas dasar putusan nomor : 0541/Pdt.G/2018/PA.Mr Tanggal 11 Juli 2018, Para Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum perkara a quo ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok perkara gugatan ini adalah gugatan perbuatan melawan hukum, maka sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan dan mengadili masing-masing petitum gugatan Penggugat, Majelis Hakim perlu mengetengahkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum adalah sebagai berikut :

1. Adanya kesalahan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Adanya kerugian bagi orang lain;
4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Menimbang, bahwa berdasarkan teori ada 4 (empat) perbuatan yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, yaitu :

1. Bertentangan dengan kewajiban menurut Undang-Undang;
2. Bertentangan dengan hak/melawan hak subyektif menurut Undang-Undang;
3. Bertentangan dengan tata susila;
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangan satu persatu tuntutan Penggugat, setelah memcermati posita gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat sebagaimana fakta tersebut di atas, Majelis perlu mempertimbangkan bahwa dasar pokok Para Penggugat mengajukan gugatan ini adalah oleh karena hibah Penggugat I kepada Tergugat II yang telah dilakukan sebagaimana tertuang dalam Akta Hibah Nomor : 235/Mgr/2009 tanggal 20 Oktober 2009 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan notaris HAJI RADEN SOEHARTEDJO, SH., MH. telah dicabut sesuai dengan putusan Pengadilan

Agama Nomor : 0541/Pdt.G/2018/PA.Mr Tanggal 11 Juli 2018, sehingga segala akibat yang tersangkut dengan tindakan hukum berkaitan dengan subyek dan obyek perkara bertentangan dengan hukum sehingga perbuatan yang bersangkutan **dianggap sebagai perbuatan melawan hukum** ;

Menimbang, bahwa baik Penggugat I dan Penggugat II maupun Tergugat I dan Tergugat II telah sama-sama mengakui adanya penyerahan hibah sesuai dengan Akta Hibah Nomor : 235/Mgr/2009, Para Penggugat tidak membantah semua proses yang terjadi sampai obyek perkara bersangkutan saat ini telah dilakukan eksekusi hak tanggungan ;

Menimbang, bahwa Proses hibah Penggugat I kepada Tergugat II sudah cukup lama terjadi sebelum Tergugat I dan Tergugat II menjadikan harta hibah / objek perkara sebagai agunan pada Bank Panin Dubai Syariah. Tbk., Majelis berpendapat bahwa pembatalan hibah tersebut tidak dengan serta merta membatalkan semua transaksi dan atau perbuatan hukum yang telah terjadi sebelum pembatalan hibah terjadi, hal ini sejalan dengan SEMA Nomor 3 Tahun 2018 dinyatakan, “ Gugatan Pencabutan hibah dari orang tua kepada anak yang objek tersebut masih dalam jaminan utang pada lembaga keuangan syariah harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena dapat merugikan pihak ketiga “

Menimbang, bahwa oleh karena dasar pokok gugatan Penggugat karena adanya pencabutan atas hibah Penggugat I kepada Tergugat II yang telah dijamin ke pihak Bank Panin Dubai Syariah. Tbk. dan sebagaimana ternyata dalam fakta tersebut di atas, Tergugat I dan Tergugat II belum melunasi dan atau menyelesaikan tanggungan kepada pihak ke tiga ( Tergugat III ), maka menurut Majelis Hakim pencabutan hibah Penggugat I dan Penggugat II atas hibah yang diberikan kepada Tergugat II **belum mempunyai kekuatan hukum yang mengikat** sampai kewajiban Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III diselesaikan ;

Menimbang, bahwa posita 2 gugatan Penggugat menyatakan bahwa Penggugat menuntut seluruh akad dan perjanjian atas Fasilitas Pembiayaan yang diberikan oleh Tergugat III ( PT. BANK PANIN DUBAI SYARIAH. Tbk. ) kepada Tergugat I ( ISLAH JIWA WILSMAN bin SOEKARMAN BA ) adalah

Tidak Sah, dan oleh karenanya dinyatakan Batal Demi Hukum (*null and void*) serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mempermasalahkan adanya proses sampai akhirnya terjadinya eksekusi hak tanggungan oleh Tergugat VI, Penggugat telah mengakui adanya proses Hibah yang dilakukan kepada Tergugat II, oleh karenanya Majelis menganggap bahwa Tergugat I dan Tergugat II sebagai suami isteri memiliki hak penuh atas harta yang dihibahkan oleh Penggugat sepanjang hibah tersebut tidak dicabut atau dibatalkan oleh pemberi hibah ;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan tersebut di atas, Majelis berkesimpulan bahwa pembatalan hibah perkara a quo belum mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka segala proses yang berkaitan dengan obyek perkara yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak bertentangan dengan hukum dan peraturan perundang-undangan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka dalil Penggugat yang menyatakan tindakan Tergugat III atas fasilitas pembiayaan kepada Tergugat I dinyatakan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, dengan alasan sebagaimana terurai diatas patut dinyatakan lemah dan tidak terbukti kebenarannya, ***sehingga petitum nomor 2 patut ditolak;***

Menimbang, bahwa petitum Penggugat nomor 3, nomor 4, nomor 5 dan nomor 6 gugatan Penggugat adalah turunan dari petitum nomor 2 gugatan Penggugat, oleh karenanya Majelis tidak perlu mempertimbangkan satu persatu tuntutan Penggugat, Majelis berpendapat dengan menggantungkan pada pertimbangan di atas, oleh karena petitum nomor 2 gugatan Penggugat ditolak, maka petitum nomor 3, nomor 4 dan nomor 5 serta nomor 6 gugatan Penggugat patut untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa tentang tuntutan Penggugat agar Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III untuk mengganti kerugian materiil dengan menyerahkan kepada Para Penggugat, menurut Majelis petitum ini berkait dengan petitum nomor 2 gugatan Penggugat, oleh karena petitum nomor 2 gugatan Penggugat ditolak, maka tidak ada kewajiban Tergugat I dan Tergugat

II serta Tergugat III untuk melakukan suatu prestasi, oleh karenanya terhadap tuntutan Penggugat petitum nomor 7 patut untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa tentang Permohonan Sita Jaminan atas objek sengketa dan perintah pembayaran sejumlah uang paksa sebagaimana petitum nomor 8 dan nomor 9 serta nomor 10, menurut Majelis petitum ini berkait dengan petitum nomor 2 gugatan Penggugat, oleh karena petitum nomor 2 gugatan Penggugat ditolak, maka terhadap tuntutan Penggugat petitum nomor 8 dan nomor 9 serta nomor 10 gugatan Penggugat patut untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka dengan demikian gugatan Para Penggugat ditolak seluruhnya sebagaimana amar putusan di bawah ini.

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat adalah pihak yang kalah, maka sesuai dengan Pasal 181 ayat (1) HIR, biaya perkara yang timbul akibat gugatan ini dibebankan kepada Para Penggugat;

Mengingat, ketentuan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama, sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009, dan ketentuan hukum lainnya yang berlaku yang berkaitan dengan perkara ini.

## **MENGADILI**

### **Dalam Eksepsi**

- Menolak eksepsi Tergugat III, Tergugat V dan Tergugat VI;

### **Dalam Pokok Perkara:**

1. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Membebankan kepada Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.5.454.000,- (lima juta empat ratus lima puluh empat ribu rupiah);

Demikian putusan ini dijatuhkan berdasarkan hasil musyawarah Majelis Hakim yang terdiri dari, Drs. ABDULLAH SHOFWANDI, M.H. sebagai Ketua Majelis, Drs. H. MULYANI, M.H. dan KAMALI, S.Ag., masing-masing sebagai Hakim Anggota pada hari Rabu tanggal 26 Februari 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 2 Rajab 1441 Hijriyah, yang kemudian diucapkan dalam

sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 10 Maret 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 15 Rajab 1441 Hijriyah, oleh kami Majelis Hakim Pengadilan Agama Mojokerto yang terdiri dari, Drs. ABDULLAH SHOFWANDI, M.H. sebagai Ketua Majelis, Drs. A. BASHORI, M.A. dan KAMALI, S.Ag., masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan dibantu oleh ACHMAD ROMLI, S.H sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri Kuasa Penggugat dan Tergugat III serta Tergugat V, diluar hadirnya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat VI.

Hakim Anggota I

Ketua Majelis

Drs. A. BASHORI, M.A.

Drs. ABDULLAH SHOFWANDI, M.H..

Hakim Anggota II

Panitera

KAMALI, S.Ag

ACHMAD ROMLI, S.H

Perincian Biaya Perkara

1. Biaya Pendaftaran	Rp	30.000,-
2. Biaya Proses Penyelesaian Perkara	Rp	50.000,-
3. Biaya Panggilan	Rp	5.288.000,-
4. PNBP Panggilan Pertama	Rp	70.000,-
5. Redaksi	Rp	10.000,-
6. Meterai	Rp	6.000,-
<b>Jumlah</b>	Rp	<b>5.454.000,-</b>