

PUTUSAN

Nomor 0176/Pdt.G/2020/PA.Kdr



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Kota Kediri yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama dalam sidang Majelis telah menjatuhkan putusan perkara Gugatan Murabahah antara:

NURUL QUDSIYAH, Tanggal lahir 30 Juni 1969, Agama Islam, Pendidikan Strata I, Pekerjaan Mengurus rumah tangga, Bertempat tinggal di Jalan HOS. Cokroaminoto 48 RT 013, RW 003, Kelurahan Jamsaren, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri, sebagai **Penggugat I**;

DWI CAHYONO, Tanggal lahir 22 Januari 1969, Agama Islam, Pendidikan Strata I, Pekerjaan Mengurus rumah tangga, Bertempat tinggal di dusun Ngreco RT 001, RW 002, desa Ngreco, Kecamatan Kandat, Kabupaten Kediri, sebagai **Penggugat II**;

melawan:

PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA TIMUR, Tbk, Kantor Cabang Syari'ah Kediri, Jalan Diponegoro No. 50 B, Kota Kediri, yang dalam hal ini menguasai kepada AFANDI dkk, berdasarkan surat kuasa khusus bertanggal 26 Maret 2020 yang telah terdaftar di Register Surat Kuasa Khusus Pengadilan Agama Kediri Nomor: 111/Kuasa/4/2020/PA.Kdr, tanggal 29 April 2020 sebagai **Tergugat I**;

YOSEPH HERI HERMAWAN, bertempat tinggal di Jalan Kilisuci II/27 RT. 020 RW. 004, desa Jamsaren, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri, sebagai **Tergugat II**;

Pemerintah RI c.q. Kementrian Keuangan RI cq. Direktorat Jendral Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur cq. Kantor

Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Malang, yang beralamat di Jalan S. Supriadi No. 157 Malang, Jawa Timur, yang dalam hal ini menguasai kepada kepada Asep Suryadi, dkk, berdasarkan surat kuasa khusus bertanggal 17 Maret 2020 yang telah terdaftar di Register Surat Kuasa Pengadilan Agama Kediri Nomor: 127/Kuasa/6/2020/PA.Kdr, tanggal 3 Juni 2020, sebagai **Turut Tergugat I;**

Pemerintah RI cq. Kementrian Agraria cq. Kepala Bagian Pertanahan Nasional cq. Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) cq. Kakanwil Badan Pertanahan Nasional Jawa Timur cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Kediri, yang beralamat di Jalan Mayor Bismo No. 25, Mojojoto, Kecamatan Mojojoto, Kota Kediri, Jawa Timur, sebagai **Turut Tergugat II;**

Pengadilan Agama tersebut;

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara;

Setelah mendengar keterangan para Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I di depan persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Bahwa, para Penggugat berdasarkan surat gugatannya tertanggal 4 Maret 2020 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Kota Kediri dengan Register Perkara Nomor 0176/Pdt.G/2020/PA.Kdr tanggal 04 Maret 2020, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

I. KEDUDUKAN DAN KEPENTINGAN HUKUM PENGGUGAT.

Bahwa sebelum sampai pada alasan-alasan yang faktual diajukannya gugatan ini, terlebih dahulu Para **PENGGUGAT** hendak mengajukan dasar kedudukan dan kepentingan hukum Para **PENGGUGAT** sebagaimana berikut:

1. Bahwa tanah dan bangunan **LT/LB 207 m2 SHM No. 1262 a.n. YOSEPH HERI HERMAWAN Kelurahan Jamsaren Kec. Pesantren Kota Kediri** adalah benar-benar sebagian milik **PENGGUGAT I**.
2. Bahwa batasan tanah tersebut adalah;

Sebelah Barat adalah : Bpk. Mulyono
Sebelah Utara adalah milik : Bpk. Panirun
Sebelah Timur adalah Milik : Bpk. Bono
Sebelah Selatan adalah : Jalan Kampung

3. Bahwa tanah dan bangunan SHM NO. 1262 didapat benar-benar hasil Pembelian bersama dengan PENGGUGAT I dan TERGUGAT II.
4. Bahwa SHM.1262 sudah atas nama TERGUGAT II atas kesepakatan PENGGUGAT I dan TERGUGAT II, dan adapun tujuannya biar bisa dipinjamkan pada TERGUGAT I untuk tambahan modal usaha tetapi tidak untuk dijual.
5. Bahwa dalam perjalanan kredit TERGUGAT II Juga membuat suatu kesepakatan hutang dengan PENGGUGAT II dengan jaminan/anggunan SHM 1262 tersebut yang isinya apabila TERGUGAT II tidak bisa mengembalikan hutangnya akan menjual bersama sama rumah dan tanah tersebut (SHM.1262).
6. Bahwa para PENGGUGAT diberi tahu oleh TERGUGAT II kalau anggunan/jaminan yang berupa tanah dan bangunan dengan SHM Nomor 1262 tersebut akan dilelang oleh TERGUGAT I melalui TURUT TERGUGAT I pada hari Kamis Tgl.05 Maaret 2020 pukul 11.00 di tempat TURUT TERGUGAT I.
7. Bahwa para PENGGUGAT otomatis tidak bisa menerima hal tersebut hingga terjadi Gugatan perkara perdata ini dengan harapan TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT I membatalkan pelaksanaan lelang terhadap jaminan SHM. Nomor 1262 tersebut.
8. Bahwa atas kejadian tersebut ***TERGUGAT II juga berharap tidak terjadi lelang terhadap jaminan SHM. Nomor 1262 yang masih atas namanya dan masih sanggup meneruskan perjalanan kreditnya pada TERGUGAT I sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap bulannya atau minta reskeduling.***
9. Bahwa ketentuan hukum penyitaan tidak dapat dilakukan terhadap harta milik pihak ketiga sebagaimana ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR jo. Pasal 207 HIR jo. Pasal 208 HIR. Berdasarkan Hukum II Mahkamah Agung

pada halaman 145, disebutkan bahwa: “*Perlawanan pihak ketiga terhadap sita jaminan maupun sita eksekusi dapat diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR jo. Pasal 206 ayat (6) RBg*”;

Bahwa berdasarkan interpretasi Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 476 K/Sip/1974, tanggal 14 November 1974: “*Sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga*”. Oleh karena itu, dengan alasan ini saja Pelawan mohon untuk diangkatnya sita jaminan terhadap barang milik pelawan;

II. SIFAT PERBUATAN MELAWAN HUKUM

1. Bahwa perbuatan TERGUGAT I masuk dalam kategori **perbuatan melawan hukum** yang diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata yang bunyinya sebagai berikut :“*Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*” karena dengan sengaja para PENGGUGAT telah dibuat tidak nyaman serta dirugikan dengan nilai inmateriil yang timbul dan rasa malu di hadapan warga sekitarnya.
2. Bahwa TERGUGAT secara langsung maupun tidak sangatlah patut dikategorikan melakukan perbuatan melawan hukum dengan membuat tidak nyaman (para PENGGUGAT) dan juga TERGUGAT II termasuk telah memperdagangkan/menjual barang / jasa yang tidak memenuhi standar secara bersama – sama dan telah bertentangan dengan UU nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan konsumen pasal (19) ayat (1) Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.
3. Bahwa perbuatan *TERGUGAT I mengintimidasi akan menjual Agunan Para PENGGUGAT tanpa adanya penetapan Pengadilan*, dan atau ada garansi keamanan dan kenyamanan, adalah termasuk perbuatan melawan hukum dan telah menimbulkan ketidak nyamanan serta menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT.

4. Bahwa PENGGUGAT merupakan konsumen yang diperlakukan tidak nyaman dan tidak adil, sehingga para PENGGUGAT merasa dirugikan, maka untuk itu beban pembuktian dalam perkara ini merupakan tanggung jawab dari para TERGUGAT sebagaimana undang – undang Nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen pada pasal 22, yang menyatakan : *“Pembuktian terhadap ada tidaknya unsur kesalahan ... merupakan beban dan tanggung jawab dari pelaku usaha.....”* dan dinyatakan dalam pasal **Pasal 28** *“Pembuktian terhadap ada tidaknya unsur kesalahan dalam gugatan ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19, Pasal 22, dan Pasal 23 merupakan beban dan tanggung jawab pelaku usaha.”*
5. Bahwa untuk menjamin gugatan para PENGGUGAT ini tidak menjadi nihil, maka diperlukan sita terhadap barang yang dijaminan oleh TERGUGAT II pada TERGUGAT I
6. Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka cukup alasan bagi PENGGUGAT untuk mengajukan gugatan ini melalui Pengadilan Agama kota kediri, sebagai jalan terakhir untuk memperoleh keadilan guna memperjuangkan hak-hak Ahli waris.

Berdasarkan uraian diatas, selanjutnya dimohonkan kepada Ketua Pengadilan Agama Kota Kediri, melalui Majelis Hakim yang terhormat ini, untuk memeriksa perkara ini dengan menetapkan hari persidangan dan memanggil pihak-pihak yang berperkara untuk diperiksa dan diadili berdasarkan gugatan PENGGUGAT dan memutuskan sebagaimana berikut :

DALAM PROVISI :

1. Memerintahkan demi hukum kepada TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT I untuk tidak meneruskan upaya penjualan terhadap SHM. 1262 yang notabene nya adalah juga milik PENGGUGAT I
2. Memerintahkan dengan Hukum kepada TURUT TERGUGAT I, untuk membatalkan Proses lelang tanggal 05 Maret 2020 terhadap SHM. 1262 tersebut.

3. Memerintahkan demi hukum kepada para TERGUGAT, untuk melakukan pengembalian sertifikat pada PENGGUGAT I terhadap berbagai pelanggaran yang dilakukan.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan PENGGUGAT seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa tanah dan bangunan obyek sengketa adalah merupakan kepemilikan para PENGGUGAT dan TERGUGAT II.
3. Menyatakan demi hukum bahwa para PENGGUGAT berhak menggugat di tempat kediaman PENGGUGAT.
4. Menyatakan demi hukum bahwa para PENGGUGAT adalah sebagai PENGGUGAT yang sah dan memiliki dasar hukum.
5. Menyatakan demi hukum bahwa PARA TERGUGAT, telah memenuhi unsur melakukan perbuatan melawan hukum.
6. Menyatakan bahwa hutang piutang antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah Batal Demi Hukum.
7. Menghukum TERGUGAT atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan Obyek sengketa tersebut pada para PENGGUGAT.
8. Menyatakan putusan Perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun TERGUGAT melakukan upaya verzet, banding atau kasasi dan peninjauan kembali maupun upaya hukum lainnya.
9. Menghukum para TERGUGAT membayar semua biaya perkara.

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Bahwa, pada hari sidang yang telah ditentukan para Penggugat dan Tergugat II datang menghadap sendiri ke persidangan, sedangkan Tergugat I diwakili oleh kuasa hukumnya, berdasarkan surat kuasa khusus bertanggal 20 Maret 2020 dan telah terdaftar pada register surat kuasa khusus Pengadilan Agama Kediri Nomor: 111/Kuasa/4/2020/PA.Kdr, tanggal 29 April 2020;

Bahwa Turut Tergugat I diwakili oleh kuasa hukumnya berdasarkan surat kuasa khusus bertanggal 17 Maret 2020 dan telah terdaftar pada register surat

kuasa khusus Pengadilan Agama Kediri Nomor: 127/Kuasa/6/2020/PA.Kdr, tanggal 3 Juni 2020, sedangkan Turut Tergugat II tidak pernah datang menghadap kesidang dan tidak pula menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai kuasanya meskipun ia telah dipanggil secara resmi dan patut. Sedangkan ternyata, bahwa ketidakhadiran Turut Tergugat II tidak disebabkan oleh sesuatu alasan yang sah;

Bahwa Majelis Hakim telah mendamaikan para pihak agar menyelesaikan sengketanya secara damai, namun tidak berhasil;

Bahwa, Majelis Hakim telah pula memerintahkan kepada para pihak agar usaha damai melalui proses mediasi dengan mediator ACHMAD YANI ARIFIN, S.THI, C.ME. namun oleh mediator proses mediasi dinyatakan tidak berhasil, kemudian dibacakanlah surat gugatan para Penggugat bertanggal 04 Maret 2020 yang isinya tetap dipertahankan oleh para Penggugat;

Bahwa atas gugatan para Penggugat. Turut Tergugat I telah mengajukan jawaban bertanggal 24 Juni 2020, sebagai berikut:

1. Eksepsi Gugatan Prematur

Bahwa gugatan Penggugat pada pengadilan ini dapat dinyatakan sebagai gugatan premature karena terhadap obyek sengketa yang diajukan gugatannya oleh Penggugat belum dilaksanakan lelangnya oleh Turut Tergugat I (KPKNL Malang), premature karena fakta hukum yang menjadi dasar gugatan belum terjadi. Dengan demikian jelas belum ada peristiwa hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat I dan oleh karenanya gugatan Penggugat adalah premature dan harus dinyatakan gugatan tidak dapat diterima;

2. Eksepsi Obscuur Libel

a. Bahwa dasar hukum gugatan Penggugat sangat obscuur dan mengada-ada, terlihat dalam dalil gugatan hal 3 point 2 yang menyatakan pasal 1365 KUHPerdara menyatakan, seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain adalah perbuatan melawan hukum. Bahwa pasal 1365 terkait dengan Perbuatan Melawan Hukum namun dalil-dalil Penggugat terkait adanya wanprestasi, hutang piutang dan keberatan lelang. Bahwa faktanya

terhadap obyek sengketa yang diajukan gugatannya oleh Penggugat belum dilaksanakan lelangnya oleh Turut Tergugat I, dengan demikian sangatlah tidak berdasarkan hukum apabila Penggugat mendalilkan Turut Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

- b. Bahwa fakta hukumnya atas rencana pelaksanaan lelang yang telah ditetapkan oleh KPNKL Malang pada tanggal 5 Maret 2020 telah dibatalkan oleh Pejabat Lelang Kelas I pada KPNKL Malang karena Pengumuman Lelang yang dilaksanakan Penjual tidak sesuai peraturan perundang-undangan (terdapat kesalahan redaksional berupa pencantuman alamat website aplikasi lelang e-Auction).

Bahwa atas pembatalan lelang tersebut tertuang dalam Surat Pernyataan Pembatalan Lelang tertanggal 5 Maret 2020 dan telah diterbitkan Register Pembatalan Lelang No. Reg-35/2020, tanggal 5 Maret 2020 maka sudah sepantasnya apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo mengeluarkan Turut Tergugat I dari pihak dalam perkara a quo;

- c. Bahwa dengan diikutsertakannya Turut Tergugat I dalam gugatan ini maka gugatan Penggugat menjadi kabur/obscur karena antara Penggugat dan Turut Tergugat I tidak ada hubungan hukum sama sekali berkaitan dengan obyek dimaksud. Bahwa dikarenakan sudah jelas gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat I adalah tidak jelas dan salah alamat, sehingga sudah sepatutnya apabila gugatan Penggugat harus dinyatakan gugatan tidak dapat diterima. Sesuai dengan Yurisprudensi/Putusan Mahkamah Agung No. 4K/Sip/1958, tanggal 13 Desember 1958 yang menyatakan bahwa, “syarat mutlak untuk menuntut orang didepan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak”

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain mengenai eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat I, perkenanlah Turut Tergugat I mengajukan jawaban dalam pokok perkara sebagaimana diuraikan dibawah ini;

2. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat I.
3. Bahwa Turut Tergugat I adalah lembaga yang diberi wewenang oleh Undang-Undang dan peraturan pelaksanaannya untuk melaksanakan pelelangan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 jo PMK Nomor 27/PMK.06/2016, tentang petunjuk pelaksanaan lelang. Bahwa terhadap obyek sengketa yang diajukan gugatannya oleh Penggugat belum dilaksanakan lelangnya oleh Turut Tergugat I. dengan demikian sangatlah tidak berdasarkan hukum apabila Penggugat mendalilkan Turut Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Bahwa terhadap lelang yang telah ditetapkan oleh KPKNL Malang pada tanggal 5 Maret 2020 telah dibatalkan oleh Pejabat Lelang Kelas I pada KPKNL Malang karena Pengumuman Lelang yang dilaksanakan penjual tidak sesuai peraturan perundang-undangan (terdapat kesalahan redaksional berupa pencantuman alamat website aplikasi lelang e-Auction). Bahwa atas pembatalan lelang tersebut tertuang dalam Surat Pernyataan Pembatalan Lelang No. Reg-35/2020, tanggal 5 Maret 2020. Dengan demikian jelas belum ada peristiwa hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat I dan oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan gugatan tidak dapat diterima;
5. Bahwa Nampak jelas dari uraian diatas tidak ada satupun tindakan dari Turut Tergugat I yang masuk dalam kategori Perbuatan Melawan Hukum karena tidak ada satupun criteria yang masuk, yaitu: 1. Melanggar hak orang lain, 2. Bertentangan dengan kewajiban hukum, 3. Bertentangan dengan kesusilaan yang baik, dan 4. Melnggar kaidah kesusilaan;

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Kota Kediri berkenan memutus dengan dictum, sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan eksepsi Turut Tergugat I cukup beralasan dan dapat diterima.

2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;
Bahwa Tergugat I telah memberi jawaban secara tertulis, bertanggal 22 Juli 2020, sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil Para Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Bahwa **GUGATAN** Para Penggugat **MENGANDUNG CACAT FORMIL** sebab diajukan oleh Para Penggugat di Pengadilan Agama Kota Kediri **YANG TIDAK BERWENANG** secara absolute untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* sehingga **Tergugat I berhak mengajukan eksepsi tidak berwenang mengadili (*Exceptie Van Onbevoegheid*)**

Hal tersebut akan Tergugat I jelaskan sebagai berikut:

- a. Bahwa inti permasalahan pada gugatan *a quo* bermula pada sengketa kepemilikan atas objek *a quo* berupa SHM Nomor 1262 sebagaimana:

Dalil gugatan Para Penggugat sebagai berikut:

- Dalil Para Penggugat halaman 2 posita I angka 1 yang berbunyi sebagai berikut: *“Bahwa tanah dan bangunan LT/LB 207 m2 SHM Nomor 1262 a.n Yoseph Her Hermawan/Tergugat II Kelurahan Jamsaren Kec Pesantren Kota Kediri adalah benar-benar sebagian milik Penggugat I”*
- Dalil Para Penggugat halaman 2 posita I angka 3 yang berbunyi: *“Bahwa tanah dan bangunan SHM No.1262 didapat benar-benar hasil pembelian bersama dengan Penggugat I dan Tergugat II”*
- Petitum Para Penggugat halaman 5 dalam pokok perkara angka 2 yang berbunyi: *“Menyatakan bahwa tanah dan bangunan obyek*

sengketa adalah **merupakan kepemilikan Para Penggugat dan Tergugat II**

- Petitum Para Penggugat halaman 5 dalam provisi angka 1 dan 3:
Angka 1: *“Memerintahkan demi hukum kepada Tergugat I dan Turut Tergugat I untuk tidak meneruskan upaya penjualan terhadap SHM 1262 yang notabenehnya adalah juga milik Penggugat I”*
Angka 3: *“Memerintahkan demi hukum kepada para Tergugat, untuk melakukan pengembalian sertifikat pada Penggugat I terhadap berbagai pelanggaran yang dilakukan”*

Kelima dalil Para Penggugat tersebut menunjukkan terdapat sengketa kepemilikan atas objek a quo berupa SHM No 1262

- b. Bahwa sertipikat Hak Milik Nomor 1262 merupakan tanda bukti hak kepemilikan atas objek a quo yang merupakan suatu bentuk Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang merupakan kewenangan absolute PTUN untuk memeriksa, mengadili dan memutus.

Berdasarkan Pasal 1 angka 3 Undang Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan *“KTUN adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”*.

Pasal tersebut dapat diuraikan unsur-unsurnya sebagai berikut:

1). **Penetapan tertulis**

Bahwa telah jelas penerbitan sertipikat hak atas tanah diberikan dengan penetapan tertulis sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 12 Peraturan Kepala BPN No. 2 Tahun 2013 yang berbunyi: *“Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menetapkan pemberian Hak Atas Tanah yang diberikan secara umum.”*

2). **Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara**

Bahwa dalam Pasal 1 angka 2 UU No. 5 Tahun 1986 disebutkan :
“Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Bahwa Kepala BPN atau yang mendapat pelimpahan kewenangan seperti Kepala Kantor Pertanahan dan Kantor Wilayah BPN adalah pejabat yang melaksanakan peraturan perundang-undangan yang berlaku, antara lain: UUPA, PP No. 24 Tahun 2007 dan Peraturan Kepala BPN No. 2 Tahun 2013;

3). **Tindakan hukum Tata Usaha Negara,**

Bahwa yang dimaksud tindakan hukum TUN adalah suatu keputusan yang menciptakan, atau menentukan mengikatnya atau menghapuskan hubungan TUN yang telah ada. Dalam UU No. 5 Tahun 1986 tindakan hukum TUN adalah yang bersifat:

a). Konkrit

Konkrit adalah Keputusan yang jelas isinya, dalam hal ini penerbitan sertifikat adalah tindakan pemerintah yang jelas untuk memberikan hak kepada si pemegang hak atas tanah.

b). Individual

KTUN tidak bersifat umum, dan berlaku hanya pada pihak tertentu yang dituju dalam KTUN tersebut, dalam hal penerbitan sertifikat, hanya berlaku untuk pihak yang namanya ada pada sertifikat tersebut sebagai pemegang hak.

c). **Final**

KTUN adalah Keputusan yang terakhir dan tidak ada keputusan yang lahir lagi berdasarkan pada KTUN tersebut. Dalam pasal 32 ayat (1) PP 24 No.Tahun 1997 disebutkan *“Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut*

sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

4). **Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata**

KTUN menimbulkan akibat hukum oleh karena tindakan hukum yang dilakukan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara melalui penetapan tertulis, akibat hukum adalah menimbulkan perubahan dalam situasi keadaan hukum yang ada bagi seseorang atau badan hukum antara lain seperti: melahirkan hubungan hukum baru, melahirkan peristiwa hukum baru, menghapuskan hubungan hukum, menghapuskan peristiwa hukum, menetapkan suatu status. Dalam hal ini sertipikat melahirkan akibat hukum, yaitu menimbulkan hak atas tanah bagi pemegang sertipikat 1 angka 20 disebutkan *“Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan PP No.24 Tahun 1997”;*

Berdasarkan hal-hal yang tersebut di atas, maka **sertipikat hak atas tanah** adalah **Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) dan yang berwenang untuk mengadili sengketa terkait Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) serta memutuskan bahwa sertipikat tersebut cacat hukum, batal demi hukum atau tidak sah adalah Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan merupakan kewenangan dari Pengadilan Agama Kota Kediri.**

Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1198 K/Sip/1973 tanggal 6 Januari 1976;

“Karena pengeluaran sertifikat itu semata-mata wewenang administrasi dan bukan wewenang Pengadilan sehingga pembatalannya juga wewenang administrasi, bukan Pengadilan”.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas maka dalam hal gugatan yang berkaitan dengan kepemilikan Sertipikat Hak Atas Tanah yang merupakan

bentuk KTUN dan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional sebagaimana gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat dalam perkara *aquo*, merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara. **Oleh karenanya maka gugatan *aquo* sudah seharusnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Kota Kediri karena tidak sesuai dengan kewenangan absolut dari Pengadilan Agama Kota Kediri.**

3. Bahwa gugatan Para Penggugat mengandung **error in persona** dalam bentuk **Diskualifikasi in Person** artinya orang yang bertindak sebagai penggugat orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi).

Perlu Tergugat I jelaskan kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Kota Kediri yang memeriksa perkara ini, bahwa Para Penggugat sama sekali **tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat I, pembiayaan sebagaimana dalil Para Penggugat pada perkara *a quo* dan juga Para Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan objek *a quo*.** Agar lebih terang duduk persoalannya akan Tergugat I gambarkan secara singkat namun jelas hubungan hukum yang ada sebagai berikut:

- 1.1. Terkait Perjanjian Pembiayaan.

Tergugat I selaku Bank dengan Tergugat II selaku Nasabah telah sepakat untuk melakukan ikatan perjanjian pembiayaan dan telah mendapat persetujuan istrinya bernama Nyonya Heni Yudi Hastutie serta bertandatangan pada Akta Pembiayaan KPR iB Griya Barokah Akad Musyarakah Mutanaqishah Nomor 78 tanggal 31 Agustus 2018 yang dibuat dihadapan Erny Setiawan, S.H., Notaris di Kabupaten Kediri.

- 1.2. Terkait Jaminan pembiayaan berupa objek *a quo*.

Untuk menjamin pembayaran kembali dana pembiayaan yang diterima oleh Tergugat II dari Tergugat I sebagaimana poin 2.1 di atas, maka diserahkan oleh Tergugat II secara sukarela kepada Tergugat I **sebagai jaminan pembiayaan *aquo* yaitu** sebidang tanah dan bangunan sebagaimana **Sertipikat Hak Milik milik No.1262** (objek *a quo*) seluas 207m² **atas nama Yosep Heri Hermawan** diuraikan dalam Surat Ukur 276/Jamsaren/2008 terletak di Kecamatan Pesantren,

Kelurahan Jamsaren, Kota Kediri seperti tersebut dalam sertipikat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Kediri yang telah dibebani Hak Tanggungan sebagaimana Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 79 tanggal 31 Agustus 2018 yang bertalian dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 205/2018 tanggal 28 September 2018 sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1314/2018 tanggal 22 Oktober 2018 dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat I.

Berdasarkan penjelasan 1.1 dan 1.2 di atas terlihat jelas bahwa **Para Penggugat sama sekali tidak memiliki hubungan hukum** dengan Tergugat I, **dengan pembiayaan yang diberikan oleh Tergugat I kepada Tergugat II** karena **Para Penggugat bukan debitur** dan **Para Penggugat sama sekali tidak ada hubungan hukum dengan objek a quo yang menjadi jaminan pembiayaan karena Para Penggugat bukan pemilik objek a quo**. Hal tersebut terlihat jelas, sehingga Tergugat II selaku nasabah dan pemilik objek a quo dalam melakukan perjanjian pembiayaan dan pengikatan jaminan pembiayaan atas objek a quo, **tidak memerlukan persetujuan dari Para Penggugat/Para Penggugat tidak perlu dilibatkan/diikutsertakan** pada perjanjian pembiayaan dan pengikatan jaminan pembiayaan tersebut.

4. Bahwa gugatan Para Penggugat memenuhi *exceptio obscur libel* dimana gugatan tidak terang, tidak jelas atau isinya gelap (*onduidelijk*), dengan uraian sebagai berikut:

- a. **Dalil Para Penggugat dalam pokok perkara I angka 1-4 pada intinya menyatakan bahwa Penggugat I merupakan pemilik sebagian objek a quo merupakan dalil yang tidak jelas/tidak terang karena Para Penggugat tidak merinci dengan jelas bukti kepemilikan objek sengketa oleh Penggugat I dan bukti pembelian bersama atas objek a quo antara Penggugat I dan Tergugat II.**

Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut:

- i. Pasal 1 angka 20 yang berbunyi:
*“**Sertifikat adalah surat tanda bukti hak** sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, **hak milik** atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”*
- ii. Pasal 31 ayat 1 yang berbunyi:
*“**Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan** sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).”*
- iii. Pasal 32 ayat 1 yang berbunyi:
*“**Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian** yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”*
- iv. Penjelasan Pasal 31 ayat 1 yang berbunyi:
Penerbitan sertipikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dimaksud Pasal 19 UUPA. Sehubungan dengan itu apabila masih ada ketidakpastian mengenai hak atas tanah yang bersangkutan, yang ternyata dari masih adanya catatan dalam pembukuannya sebagaimana dimaksud Pasal 30 ayat (1), pada prinsipnya sertipikat belum dapat diterbitkan. Namun apabila catatan itu mengenai ketidaklengkapan data fisik yang tidak di a quokan, sertipikat dapat diterbitkan. Data fisik yang dimaksud tidak lengkap adalah apabila data fisik bidang tanah yang bersangkutan merupakan hasil pemetaan sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (3).
- v. Penjelasan Pasal 32 ayat 1 yang berbunyi:

Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.

Bahwa sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 1262 (objek *aquo*), nama yang **tercantum pada Sertipikat tersebut adalah Yosep Heri Hermawan (Tergugat II)**, sehingga sesuai dengan ketentuan pada Pasal 1 angka 20, 31 ayat 1, 32 ayat 1, penjelasan Pasal 31 ayat 1 dan penjelasan Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah **pemegang hak milik atas objek aquo tersebut adalah Yosep Heri Hermawan (Tergugat II) dan sertipikat hak milik yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kediri merupakan tanda bukti yang kuat dan sempurna terhadap kepemilikan Yosep Heri Hermawan (Tergugat II) atas objek aquo.**

- b. Dalil Para Penggugat pada petitum dalam pokok perkara angka 2 halaman 5 yang berbunyi:

*“Menyatakan bahwa tanah dan bangunan objek a quo adalah merupakan kepemilikan **Para Penggugat dan Tergugat II**”*

Bahwa dalil tersebut **bertentangan dengan posita Para Penggugat yang selalu mendalilkan bahwa objek a quo adalah sebagian milik Penggugat II, di samping itu Para Penggugat juga tidak dapat merinci dengan jelas dasar perolehan dan bukti kepemilikan objek a quo sebagaimana huruf a di atas**, lalu apakah hubungan hukum antara Penggugat I dengan objek a quo apabila objek a quo didalilkan pada gugatan *a quo* merupakan milik Penggugat I dan Tergugat II? Apakah dalil-dalil dalam posita pada gugatan **hanya akal-akalan Para Penggugat dengan Tergugat II dan merupakan bentuk permufakatan jahat untuk mengaburkan fakta yang sebenarnya dan menghambat Tergugat I**

untuk menggunakan haknya untuk menjual objek a quo secara lelang sebagaimana Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan karena Tergugat II telah wanprestasi terhadap ketentuan sebagaimana Akta Pembiayaan KPR IB Barokah Akad Musyarakah Mutanaqishah Nomor 78 tanggal 31 Agustus 2018.

c. Bahwa dalil Para Penggugat dalam pokok perkara selalu menuduh Tergugat I telah melakukan Perbuatan melawan hukum namun tidak menguraikan secara jelas manakah perbuatan Tergugat I yang termasuk perbuatan melawan hukum?

- Perbuatan melawan hukum dalam konteks perdata diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dalam Buku III KUHPerdota, pada bagian “Tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan demi Undang-Undang”, yang berbunyi:

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

- Menurut **Rosa Agustina**, dalam bukunya *Perbuatan Melawan Hukum*, terbitan Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia (2003), hal. 117, dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat:

- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
- Bertentangan dengan hak subjektif orang lain
- Bertentangan dengan kesusilaan
- Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

Lalu manakah perbuatan yang dilakukan Tergugat I yang mengandung unsur bertentangan dengan hukum? Manakah perbuatan Tergugat I yang membuat Para Penggugat tidak nyaman? Dan apa yang Tergugat I lakukan apabila Para Penggugat menuduh Tergugat I mengintimidasi Para Penggugat?

Dalil Para Penggugat merupakan fitnah yang tidak berdasarkan hukum, karena faktanya Tergugat I hanya mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat II sebagaimana Akta Pembiayaan KPR iB

Griya Barokah Akad Musyarakah Mutanaqishah Nomor 78 tanggal 31 Agustus 2018.

- d. **Dalil Para Penggugat pada gugatan halaman 3 angka 9 yang pada intinya menyatakan bahwa Pelawan mohon untuk diangkatnya sita jaminan terhadap barang milik pelawan adalah dalil kabur, tidak jelas, tidak terang, yaitu siapa Pelawan yang dimaksud oleh Para Penggugat, obyek apakah yang diletakkan sita jaminan, apakah upaya hukum berupa gugatan atautkah perlawanan.**

Agar Majelis Hakim tidak terkecoh dengan dalil Para Penggugat yang sesat, maka perlu Tergugat I jelaskan sebagai berikut:

Upaya hukum perlawanan berdasarkan ketentuan perundang-undangan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan Rumusan Perdata angka 6 halaman 7 Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi pengadilan: *“Proses eksekusi atau lelang eksekusi secara hukum telah selesai jika objek eksekusi atau objek lelang telah diserahkan kepada pemohon eksekusi atau pemenang lelang. Keberatan terhadap penyerahan tersebut harus diajukan dalam **bentuk gugatan bukan perlawanan**”*
- Bahwa sebagaimana yurisprudensi Putusan MA RI tanggal 31-8-1977 No 697/K/Sip/1974 yang pada intinya menerangkan apabila Pelawan hendak mengajukan upaya hukum, secara *executorial verkoop* dilaksanakan, maka upaya yang harus dilaksanakan adalah mengajukan gugat biasa dan bukan gugat perlawanan.
- Bahwa sebagaimana Kutipan dari Buku Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan yang ditulis oleh M.Yahya Harahap, SH halaman 299 alinea 5 yang menyebutkan: *“Bagaimana halnya jika barang yang disita benar-benar milik pihak ketiga? Yang bersangkutan dapat mengajukan perlawanan dalam bentuk *derden verzet* atau perlawanan pihak ketiga terhadap*

Conservatoir Beslag. Demikian penegasan Putusan MA No. 3089 K/Pdt/1991”

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas, maka dalil Para Penggugat adalah gugatan yang tidak jelas (*obscuur libel*) arah, isi dan tujuannya, hal tersebut terlihat dari:

- Para Penggugat menyebut dirinya Pelawan, sedangkan berdasarkan ketentuan tersebut di atas **konsep hukum perlawanan jelaslah berbeda dengan gugatan**
 - Dalil **pengangkatan sita jaminan maupun sita eksekusi yang dimaksud Para Penggugat ditujukan untuk siapa, atas objek apa dan dengan dasar hukum yang mana sedangkan belum ada putusan eksekusi dari Pengadilan yang berwenang manapun?** Sangat tidak relevan apabila Para Penggugat mengajukan gugatan perlawanan, sedangkan belum terjadi proses eksekusi atau lelang eksekusi.
 - Berdasarkan **ketentuan tersebut diatas terhadap barang yang telah dijadikan agunan pembiayaan dan dibebani Hak Tanggungan tidak boleh diletakkan sita jaminan**
- e. Bahwa dalil Para Penggugat pada gugatan halaman 4 angka 6 yang menyatakan bahwa pengajuan gugatan ini sebagai jalan terakhir untuk memperoleh keadilan guna memperjuangkan **hak-hak Ahli waris** adalah dalil yang tidak jelas, tidak terang dan berdasarkan hukum
- Ketentuan tentang pewarisan:
- Pasal 830 KUH Perdata: *“Pewarisan hanya terjadi karena kematian.”*
 - Pasal 171 Kompilasi Hukum Islam:
 - “b. Pewaris adalah orang yang pada saat meninggalnya atau yang dinyatakan meninggal berdasarkan putusan Pengadilan beragama Islam, meninggalkan ahli waris dan harta peninggalan.*
 - c. Ahli waris adalah orang yang pada saat meninggal dunia mempunyai hubungan darah atau hubungan perkawinan dengan pewaris, beragama Islam dan tidak terhalang karena hukum untuk menjadi ahli waris.”*

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, **prinsip pewarisan**, baik dalam KUH Perdata maupun hukum Islam, adalah sama yaitu **adanya kematian** seseorang yang disebut sebagai pewaris. Dari **dalil Para Penggugat** sendiri diketahui bahwa Yosep Heri Hermawan (Tergugat II) **sebagai pemilik objek sengketa tidak meninggal dunia atau saat ini masih hidup**, dan Para Penggugat tidak mempunyai dasar hukum yang jelas untuk menyebut dirinya ahli waris. Oleh karenanya maka peristiwa hukum pewarisan belum muncul/belum lahir, sehingga **Para Penggugat bukan ahli waris, belum lahir hak waris**. Bagaimana mungkin Para Penggugat melakukan gugatan atas hak yang belum ada/belum lahir/belum menjadi hak dari orang tersebut Para Penggugat?

Oleh karena dalil gugatan Para Penggugat mengandung *Obscuure libel* karena tidak jelas dan tidak terang (*ondudelijk*) maka gugatan ini untuk kiranya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim di Pengadilan Agama Kota Kediri.

Maka berdasarkan segala apa yang diuraikan di atas, Tergugat I mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Kota Kediri yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard/NO*) dengan alasan hukum **gugatan Para Penggugat mengandung cacat formil** sebab diajukan oleh Para Penggugat di Pengadilan Agama Kota Kediri **yang tidak berwenang** secara absolute untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* (*Exceptie Van Onbevoegheid*), *error in persona* dalam bentuk *Diskualifikasi in Person* dan gugatan Para Penggugat dalam perkara ini kabur atau tidak jelas (*Obscuure libel*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa segala yang terurai dalam eksepsi mohon dianggap terulang dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil Para Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
3. Bahwa Tergugat I tidak menanggapi satu persatu gugatan dari Para

Penggugat namun Tergugat I akan menanggapi isi gugatan Para Penggugat yang berkaitan dengan *objek a quo*.

4. Bahwa Tergugat II memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I yaitu utang piutang berdasarkan Akta Pembiayaan KPR iB Griya Barokah Akad Musyarakah Mutanaqishah Nomor 78 tanggal 31 Agustus 2018 yang mana pembiayaan tersebut dinyatakan macet pada tanggal 31 Juli 2019 dengan jumlah yang harus dibayar lunas oleh Tergugat II sebagai debitur kepada Tergugat I sebagai kreditur sampai dengan tanggal 21 Juli 2020 adalah sebesar Rp. 1.043.898.447, 09 dengan rincian sebagai berikut:

Pokok	: Rp.	985.233.140,03
Margin	: Rp.	54.665.307,06
Appraisal	: Rp.	4.000.000,00
----- +		
Jumlah	: Rp.	1.043.898.447, 09

5. Bahwa dalil Para Penggugat pada gugatan dalam pokok perkara I pada angka 1,3,4 dan 5 pada halaman 2 dan 3 yang pada intinya menyatakan bahwa
- Objek a quo adalah sebagian milik Penggugat I
 - Objek a quo adalah hasil pembelian bersama antara Penggugat dan Tergugat II
 - Objek a quo atas nama Tergugat II atas kesepakatan Penggugat I dan Tergugat II dengan tujuan agar dapat dijamin pada Tergugat I atas pembiayaan Tergugat I kepada Tergugat II namun tidak untuk dijual
 - Tergugat II membuat kesepakatan dengan Penggugat II apabila tidak dapat membayar hutang, maka akan menjual bersama-sama objek a quo.

Adalah dalil Para Penggugat yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum. Agar Majelis Hakim tidak terkecoh dengan dalil Para Penggugat yang sesat, maka Tergugat I jelaskan sebagai berikut:

- Bahwa sebagaimana Akta Pembiayaan KPR iB Griya Barokah Akad Musyarakah Mutanaqishah Nomor 78 tanggal 31 Agustus 2018:
 - Komparisi yang berbunyi:

"Tuan Yoseph Heri Hermawan..... yang dalam melakukan tindakan hukum telah mendapat persetujuan dari istri sah satu-satunya yaitu Nyonya Heni Yudi Hastutie... untuk selanjutnya disebut Pihak Kedua atau Nasabah.."

- Angka 2:

"Bank dan Nasabah sepakat untuk melakukan penyertaan porsi (hishshah) modal untuk kepemilikan rumah yang dimaksud sehingga Bank dan Nasabah memiliki hishshah atas rumah tersebut sesuai dengan penyertaan dana dari masing-masing pihak...."

- Pasal 2:

angka 9 yang berbunyi:

"Pembayaran angsuran bulanan pertama sebesar Rp 12.817.364,32..... pembayaran angsuran bulanan selanjutnya disesuaikan dengan jadwal angsuran yang terlampir dan menjadi satu kesatuan dalam akad ini..."

angka 10 yang berbunyi:

"Jangka waktu pembiayaan 15 (lima belas) tahun atau 180 bulan. Terhitung sejak tanggal 31-08-2018..."

Angka 11 yang berbunyi:

"Tanggal jatuh tempo 31-08-2033..."

Berdasarkan uraian tersebut di atas, hubungan hukum yang terjadi antara Tergugat I dan Tergugat II telah sah dan mengikat sebagaimana **Pasal 1320 KUHP**erdata tentang syarat sah perjanjian yaitu:

1. *Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya*
2. *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan*
3. *Suatu hal tertentu*
4. *Suatu sebab yang halal*

Apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif yaitu syarat angka 1 dan 2, maka perjanjian tersebut "**DAPAT DIBATALKAN**". Dapat dibatalkan artinya salah satu pihak dapat memintakan pembatalan itu.

Perjanjiannya sendiri tetap mengikat kedua belah pihak, selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak.

Bahwa Tergugat II telah cakap hukum dan atas persetujuan istrinya telah secara sukarela dan sepakat mengikatkan diri dengan Tergugat I sebagaimana Akta Pembiayaan KPR iB Griya Barokah Akad Musyarakah Mutanaqishah Nomor 78 tanggal 31 Agustus 2018.

Sedangkan, jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif yaitu syarat angka 3 dan 4, maka perjanjian tersebut adalah **“BATAL DEMI HUKUM”**. **Batal demi hukum artinya adalah dari semula dianggap tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.**

Bahwa Tergugat II selaku nasabah **telah menerima pencairan pembiayaan berupa pembiayaan** dari Tergugat I sebesar Rp 1.300.000.000 (satu milyar tiga ratus juta Rupiah) yang **dipergunakan untuk obyek pembiayaan rumah tinggal**, sehingga sudah jelas apa yang menjadi objek perikatan/perjanjian antara Tergugat I dengan Tergugat II.

Prof. Suharnoko dalam bukunya *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*, pasal 1266 KUHPerdara tidak dapat dikesampingkan dalam semua kasus. Penerapannya harus dilakukan secara hati-hati, harus dilihat kasus per kasus. Pembatalan perjanjian pada prinsipnya bertujuan untuk membawa segala sesuatu *kembali ke keadaan semula, seolah-olah perikatan* yang ditimbulkan oleh perjanjian tersebut *tidak pernah terjadi*. Bila perjanjian batal, maka para pihak yang telah menerima prestasi atau telah menerima haknya, diwajibkan untuk mengembalikannya. Namun, dalam kasus-kasus tertentu, prestasi yang telah diterima *sulit* untuk dikembalikan, layaknya tidak terjadi apa-apa.

Hubungan hukum terjadi antara Tergugat I dan Tergugat II **telah sah menurut hukum sesuai asas Pacta Sunt Servanda yaitu setiap perjanjian menjadi hukum yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian**, maka pihak Tergugat II lah yang harus melaksanakan kewajiban sebagai debitur didalam perjanjian pembiayaan a

quo yaitu mengembalikan dana pembiayaan sesuai perjanjian yang telah disepakati.

Oleh karena syarat batal yang ditentukan oleh Pasal 1320 tidak terpenuhi, sehingga akta-akta perjanjian pembiayaan sebagaimana tersebut di atas telah sah dan mempunyai ketentuan mengikat.

b. Bahwa sebagaimana eksepsi pada Jawaban Tergugat I angka 2 di atas, **Para Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan Tergugat I**, baik sebagaimana akta perjanjian pembiayaan maupun secara yuridis berdasarkan objek *a quo*, sehingga tidak ada alasan hukum apapun yang memerintah atau mewajibkan Tergugat I melibatkan Para Penggugat dalam hubungan hukum antara Tergugat I dan Tergugat II.

Berdasarkan hal tersebut di atas maka sudah sepatutnya dalil Para Penggugat tersebut untuk ditolak oleh Majelis hakim

6. Bahwa dalil Para Penggugat pada gugatan dalam pokok perkara I pada angka 6, 7, 8 dan 9 serta dalam pokok perkara II angka 5 halaman 3-4 yang seolah-olah mewakili kondisi/status Tergugat II yang sebenarnya adalah Nasabah dari Tergugat I menunjukkan kejanggalan yang nyata antara hubungan Para Penggugat dengan Tergugat II, apakah memang terdapat persekongkolan antara Para Penggugat dengan Tergugat II yang bertujuan untuk mengehentikan proses lelang terhadap objek *a quo*.

Agar Majelis Hakim Pengadilan Agama Kota Kediri yang memeriksa perkara ini jelas terkait lelang, maka akan Tergugat I jelaskan sebagai berikut:

a. Bahwa antara Tergugat I dan Tergugat II telah terikat kesepakatan sebagaimana tertuang dalam Akta Pembiayaan KPR iB Griya Barokah Akad Musyarakah Mutanaqishah Nomor 78 tanggal 31 Agustus 2018, sehingga hubungan hukum terjadi antara Penggugat sebagai debitur dan Tergugat I sebagai pembiayaanur telah sah menurut hukum sebagaimana uraian Tergugat I pada jawaban Tergugat I angka 4 di atas. **Dengan tidak dilakukannya pembayaran hutang pembiayaan oleh Tergugat II/nasabah** yang telah menerima haknya yaitu

pencairan/realisasi pembiayaan sesuai Akta Perjanjian Pembiayaan, **ijustru Tergugat I lah yang mengalami kerugian karena menghambat aktivitas Tergugat I sebagai Lembaga Keuangan** yang mempunyai kewajiban untuk menghimpun dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat. Bahwa oleh karena Tergugat II sebagai Nasabah tidak membayar hutangnya sesuai dengan waktu yang diperjanjikan atau *wanprestasi* sehingga harus membayar seluruh kewajibannya dengan seketika dan sekaligus lunas kepada Tergugat I yaitu sebesar Rp 1.043.898.447.09 belum termasuk biaya lain-lain dan pembiayaan telah dinyatakan macet sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 40 /Pojk.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, maka untuk membayar hutang Tergugat II sebagai Nasabah, pihak Tergugat I berhak melakukan penjualan barang jaminan/objek a quo, secara lelang melalui KPKNL sebagai pejabat yang berwenang.

b. Bahwa Tergugat II mempunyai hak untuk menjual objek a quo secara lelang sebagaimana ketentuan: :

- Pasal 10 Akta Pembiayaan KPR iB Griya Barokah Akad Musyarakah Mutanaqishah Nomor 78 tanggal 31 Agustus 2018 yang berbunyi:

"Nasabah/Tergugat II diwajibkan untuk membayar jumlah pengambilalihan seluruh hishshah Bank sekaligus kepada Bank/Tergugat I jika:

a. *Nasabah/Tergugat II wanprestasi*

Jika setelah menerima peringatan dari Bank/tergugat I, Nasabah/Tergugat II tidak mampu menebus seluruh hishshah Bank/Tergugat I, maka Bank/Tergugat I berhak:

Mengeksekusi berupa penjualan objek agunan berdasarkan surat kuasa untuk menjual yang dibuat oleh Nasabah/Tergugat II. Hasil dari eksekusi objek agunan terlebih dahulu digunakan untuk membayar jumlah pengambilalihan seluruh porsi hishshah Bank/Tergugat I dan seluruh biaya yang dikeluarkan

oleh Bank/tergugat I terkait eksekusi penjualan obyek MMQ yang digunakan.....

Jika hasil penjualan eksekusi objek MMQ yang diagunkan sebagaimana disebut pada ayat sebelumnya tidak cukup untuk memenuhi kewajiban Nasabah/Tergugat II, maka Nasabah/Tergugat II tetap berkewajiban membayar sisa kewajibannya tersebut termasuk dan tidak terbatas dengan cara menjual asset-aset lainnya yang dimiliki Nasabah/Tergugat II

- Pasal 1338 KUH Perdata yang berbunyi:
“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat dua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”
- Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang 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.”
- Pasal 20 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan:
“Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:
hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6..”
maka dengan wanprestasinya Tergugat II sebagai Nasabah/debitur, Tergugat I berhak melakukan penjualan barang jaminan/objek *a quo/objek a quo* secara lelang melalui lembaga yang berwenang/pejabat lelang/Turut Tergugat I dalam rangka untuk membayar/melunasi kewajiban/hutang/pembiayaan

Tergugat II. **Bahwa secara jelas dan terang tidak ada hubungan hukum dengan Para Penggugat.**

Bahwa apabila Penggugat I mendalilkan telah mempunyai hak sebagian atas objek *aquo* sehingga sebagaimana **azas pembuktian pada hukum acara perdata di mana setiap orang yang mendalilkan adanya suatu peristiwa maka diwajibkan untuk membuktikan adanya peristiwa** tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR berbunyi "*Barangsiapa yang mengatakan ia mempunyai hak atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu atau untuk membantah hak orang lain maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu*" serta ketentuan Pasal 1865 KUH Perdata berbunyi "*Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu*". Dengan demikian Para Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalilnya bahwa Penggugat I memiliki hak atas objek *aquo*.

- c. Bahwa terkait sita jaminan maupun sita eksekusi pada pokok perkara I angka 9 dan pada pokok perkara II angka 5 yang didalilkan Para Penggugat tanpa menguraikan dengan jelas dan terperinci dengan penerapan konsep hukum yang benar, sudah Tergugat Ianggapi dan sanggah pada eksepsi dalam jawaban Tergugat I angka 4 huruf d di atas.

Agar majelis hakim tidak terkecoh dengan dalil yang sesat maka Tergugat I jelaskan kembali sebagaimana ketentuan sebagai berikut:

- Ketentuan sita jaminan terdapat pada pasal 227 HIR:

Angka 1:

"Jika ada persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya

baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan, pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya.”

- Kutipan dari Buku Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan yang ditulis oleh M.Yahya Harahap, SH halaman 319 alinea 2 yang menyebutkan:

*”Demikian penegasan Putusan MA No. 1829 K/Pdt/1992. Dalam kasus ini, pengadilan telah meletakkan conservatoir beslag diatas barang agunan pembiayaan. Tindakan itu pada tingkat kasasi dibatalkan MA dengan pertimbangan, bahwa praktik peradilan telah lama menerapkan asas vergelijkende beslag yang diatur Pasal 463 Rv sebagai ketentuan tata tertib beracara. **Berdasarkan prinsip tersebut terhadap barang yang telah dijadikan agunan pembiayaan tidak boleh diletakkan sita jaminan**”.*

- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 394K/Pdt/1984 tanggal 5 Juli 1985 yang menyebutkan:
*“Terhadap tanah yang telah dijaminkan (diagunkan) kepada Bank dan dibebani dengan Hak Tanggungan (dahulu hypotik) **tidak dapat diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag), akibat juridisnya Mahkamah Agung memerintahkan Pengadilan Negeri untuk mengangkat conservatoir beslag atas tanah yang telah dijaminkan Bank**”*

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas **terhadap barang yang telah dijadikan agunan pembiayaan dan dibebani Hak Tanggungan tidak boleh diletakkan sita jaminan, sehingga dalil Para Penggugat**

terkait sita jaminan sudah seharusnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo.

7. Bahwa dalil Para Penggugat pada gugatan dalam pokok perkara II angka 1,2,3,4 yang pada intinya menuduh Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum sehingga membuat Para Penggugat tidak nyaman karena telah mengintimidasi akan menjual agunan Para Penggugat , serta menggunakan dasar hukum Undang-Undang No.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen adalah dalil yang salah dan tidak berdasarkan hukum. Agar Majelis Hakim tidak terkecoh dengan dalil yang sesat maka Tergugat I jelaskan sebagai berikut:

a. Berdasarkan pasal 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah:

Angka 16:

“Nasabah adalah pihak yang menggunakan jasa Bank Syariah dan/atau UUS”

Angka 25:

“Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah;*
- b. transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarahmuntahiyabittamlik;*
- c. transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan istishna’;*
- d. transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qardh; dan*
- e. transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa*

berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujarah, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

- b. Bahwa artinya Tergugat II merupakan nasabah debitur yang telah setuju dan sepakat menandatangani Akta Pembiayaan KPR iB Griya Barokah Akad Musyarakah Mutanaqishah Nomor 78 tanggal 31 Agustus 2018, maka para pihak telah sah dan saling mengikat untuk memenuhi dan mematuhi perjanjian tersebut sebagai undang-undang sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Hubungan hukum terjadi antara Tergugat I dan Tergugat II telah sah menurut hukum sesuai asas kebebasan berkontrak dan *Pacta Sunt Servanda* yaitu setiap perjanjian menjadi hukum yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian menjadi hukum yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian, maka pihak Penggugat harus melaksanakan kewajiban sebagai debitur didalam perjanjian pembiayaan *a quo*. **Sebaiknya Para Penggugat membaca kembali ketentuan tersebut dengan cermat agar memahami secara benar yang diatur didalam ketentuan tersebut sehingga tidak membuat dalil yang tidak berdasarkan hukum.**

- c. Bahwa dalil Para Penggugat yang **menuduh Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum.** Agar Majelis Hakim tidak terkecoh dengan dalil yang sesat maka Tergugat I jelaskan sebagai berikut:
- o Perbuatan melawan hukum dalam konteks perdata diatur dalam **Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**, dalam Buku III KUHPerdara, pada bagian “Tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan demi Undang-Undang”, yang berbunyi:

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

- Menurut **Rosa Agustina**, dalam bukunya *Perbuatan Melawan Hukum*, terbitan Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia (2003), hal. 117, dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat:
 - a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
 - b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain
 - c. Bertentangan dengan kesusilaan
 - d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.Lalu manakah perbuatan yang dilakukan Tergugat I yang mengandung unsur bertentangan dengan hukum?
- Tergugat I sudah melakukan kewajiban **Tergugat I untuk melakukan pembiayaan rumah tinggal kepada Tergugat II** sebagaimana Akta Pembiayaan KPR iB Griya Barokah Akad Musyarakah Mutanaqishah Nomor 78 tanggal 31 Agustus 2018.
- **Tergugat II sudah menerima dan menikmati pencairan pembiayaan tersebut**, namun malah Tergugat II wanprestasi/cidera janji.
- hubungan hukum terjadi antara Tergugat I sebagai pembiayaan dan Tergugat II sebagai nasabah/debitur telah sah menurut hukum. **Dengan tidak dilakukannya pembayaran oleh debitur** yang telah menerima haknya yaitu pencairan/realisasi dana pembiayaan sesuai Akta Pembiayaan KPR iB Griya Barokah Akad Musyarakah Mutanaqishah Nomor 78 tanggal 31 Agustus 2018, **justru Tergugat I lah yang mengalami kerugian karena menghambat aktivitas Tergugat I sebagai Lembaga Keuangan** yang mempunyai kewajiban untuk menghimpun dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat. Oleh karenanya, Tergugat I melakukan lelang melalui pejabat pelaksana lelang yaitu Turut Tergugat I/Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang

Malang, namun faktanya lelang pada tanggal 5 Maret 2020 dibatalkan.

- o **Apabila nantinya pun akan dilakukan penjualan secara lelang**, maka sebagaimana Pasal 1 Angka 35 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /Pmk.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi:

*“Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan **akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna**”*

Dengan pelaksanaan lelang nantinya Tergugat I dapat membayar/melunasi kewajiban/hutang/pembiayaan atas nama Tergugat II yang hingga saat ini masih terdapat tunggakan/kewajiban yang harus dibayar oleh Tergugat II. Sebaiknya Penggugat membaca kembali ketentuan batalnya eksekusi lelang tersebut dengan cermat agar memahami secara benar yang diatur didalam ketentuan tersebut sehingga tidak membuat tuduhan kepada Tergugat I dengan tidak berdasarkan hukum.

DALAM PROVISI:

1. Menolak memerintahkan demi hukum kepada Tergugat I dan Turut Tergugat I untuk tidak meneruskan upaya penjualan terhadap SHM 1262.
2. Menolak mengembalikan SHM Nomor 1262 atas nama Yosep Heri Hermawan/Tergugat II.

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I.
2. Menolak dalil-dalil Para Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.
3. Menyatakan **gugatan** Para Penggugat **mengandung cacat formil** sebab diajukan oleh Para Penggugat di Pengadilan Agama Kota Kediri **yang tidak berwenang** secara absolute untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*.

4. Menyatakan gugatan Para Penggugat mengandung **error in persona** dalam bentuk **Diskualifikasi in Person** artinya orang yang bertindak sebagai penggugat orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi)
5. Menyatakan gugatan Para penggugat *Obscuur libel* (gugatan Para Penggugat tidak terang atau kabur).

Maka berdasarkan segala apa yang terurai, Tergugat I mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Kota Kediri untuk menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) atau setidaknya menyatakan gugatan ditolak dan menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa segala apa yang terurai dalam eksepsi mohon dianggap terulang dalam pokok perkara;
2. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
3. Menerima dan mengabulkan alasan hukum Tergugat I;
4. Menyatakan Tergugat I adalah Tergugat I yang baik dan tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah Para Penggugat yang tidak baik;
6. Menyatakan bahwa akta-akta dan surat-surat yang dibuat dihadapan Erny Setiawan, S.H., Notaris di Kabupaten Kediri berupa Pembiayaan KPR iB Griya Barokah Akad Musyarakah Mutanaqishah Nomor 78 tanggal 31 Agustus 2018 yang dibuat dihadapan Erny Setiawan, S.H., Notaris di Kabupaten Kediri, serta segala surat-surat, akta-akta maupun penetapan-penetapan yang terbit berkaitan dengan Akta Perjanjian Pembiayaan, pengikatan jaminan dinyatakan sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum yang sempurna.
7. Menyatakan bahwa Tergugat II merupakan Nasabah wanprestasi sehingga harus membayar seluruh kewajibannya dengan seketika dan sekaligus lunas kepada Tergugat I yaitu sebesar Rp 1.043.898.447.09 belum termasuk biaya lelang serta biaya-biaya lain-lain dikemudian hari;

8. Menyatakan bahwa Tergugat II adalah pemilik sah atas objek *a quo* berupa SHM 1262, sehingga sertipikat SHM Nomor 1262 sebagai bukti kepemilikan atas objek *a quo* adalah sah, berharga dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
9. Menyatakan bahwa Tergugat I sebagai pemegang hak tanggungan peringkat pertama berhak dan berwenang untuk melakukan lelang atas objek *a quo* dan mengambil pembayaran dan/atau pelunasan kewajiban Tergugat II pada Tergugat I dari hasil lelang tersebut;
10. Menolak untuk menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan objek *a quo* tersebut kepada Para Penggugat;
11. Menolak bahwa putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun Tergugat melakukan upaya verzet, banding atau kasasi dan peninjauan kembali maupun upaya hukum lainnya;
12. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini. Apabila Majelis Hakim Pengadilan Agama Kota Kediri yang memutus perkara *a quo* berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa Tergugat II juga telah mengajukan jawaban secara tertulis bertanggal 29 Juli 2020 sebagai berikut:

1. Perkenankanlah YOSEPH HERI HERMAWAN yang berdomisili di Jalan Kilisuci II/27 RT/RW 020/004 desa Jamsaren Kec. Pesantren Kota Kediri (TERGUGAT II), dengan ini menyampaikan Eksepsi perkara perdata Nomor: 0176/Pdt.G/2020/PA.Kdr sebagai berikut: Bahwa tanah dan bangunan LT/LB 207 m² SHM No. 1262 a.n. YOSEPH HERI HERMAWAN Kelurahan Jamsaren, Kec. Pesantren, Kota Kediri adalah benar-benar milik TERGUGAT II;
2. Bahwa batasan tanah tersebut, adalah:

Sebelah barat adalah	: Bpk Mulyono.
Sebelah Utara adalah milik	: Bpk Panirun.
Sebelah Timur adalah milik	: Bpk Bono.
Sebelah Selatan adalah	: jalan kampong.

3. Bahwa benar Tergugat II mempunyai hutang pada Penggugat I dan Penggugat II dengan jaminan tanah dan bangunan SHM No. 1262;
4. Bahwa SHM 1262 sudah atas nama Tergugat II dan SHM tersebut sekarang dijamin pada Tergugat I untuk tambahan modal usaha;
5. Bahwa dalam perjalanan kredit Tergugat II juga membuat suatu kesepakatan hutang dengan Penggugat II dengan jaminan/agunan SHM 1262 tersebut yang isinya apabila Tergugat II tidak bisa mengembalikan hutangnya akan menjual bersama-sama rumah dan tanah tersebut (SHM. 1262);
6. Bahwa solusi penyelesaian hutang pada Tergugat I, Penggugat I dan Penggugat II adalah menjual SHM. 1262 tersebut;
7. Bahwa untuk menjual tanah dan rumah tersebut butuh waktu dan proses, tanah tersebut bukannya tidak laku, tetapi masih belum laku;
8. Bahwa saya Tergugat II dalam hal ini masih komitmen untuk mengembalikan hutang pada Tergugat I, Penggugat I dan Penggugat II;

Demikian kesimpulan ini disampaikan, kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Kediri memutus dan menetapkan:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat II;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara secara tanggung renteng;

Apabila bapak Ketua Pengadilan cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkaraini agar berkenan memberikan putusan yang eadil-adilnya (Ex Aquo Et Bono);

Bahwa, untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka ditunjuk segala hal sebagaimana yang telah termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Penggugat I dan Penggugat II datang menghadap sendiri kesidang;

Menimbang, bahwa Tergugat I diwakili oleh kuasa hukumnya, Tergugat II datang menghadap sendiri kesidang, Turut Tergugat I diwakili oleh kuasa hukumnya, sedangkan Turut Tergugat II tidak pernah hadir di persidangan dan tidak pula menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya, meskipun untuk itu Pengadilan telah memanggilnya secara resmi dan patut, sedangkan ternyata bahwa ketidakhadiran Turut Tergugat II tersebut tidak disebabkan oleh sesuatu alasan yang sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan para pihak agar menyelesaikan sengketanya dengan cara damai, namun tidak berhasil.

Menimbang, bahwa untuk memenuhi Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016, tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Majelis Hakim telah memerintahkan kepada para pihak untuk upaya damai melalui proses mediasi dengan mediator ACHMAD YANI ARIFIN, S.THI, C.ME, namun upaya tersebut juga tidak berhasil;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat I menguasakan kepada AFANDI dkk, berdasarkan surat kuasa khusus bertanggal 26 Maret 2020 yang telah terdaftar di Register Surat Kuasa Khusus Pengadilan Agama Kediri Nomor: 111/Kuasa/4/2020/PA.Kdr, tanggal 29 April 2020;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Turut Tergugat I menguasakan kepada Asep Suryadi, dkk, berdasarkan surat kuasa khusus bertanggal 17 Maret 2020 yang telah terdaftar di Register Surat Kuasa Pengadilan Agama Kediri Nomor: 127/Kuasa/6/2020/PA.Kdr, tanggal 3 Juni 2020;

Menimbang, bahwa surat kuasa baik yang dibuat oleh Tergugat I maupun Turut Tergugat I kepada kuasa hukumnya masing-masing telah memenuhi unsur kekhususan sebagai surat kuasa khusus karena secara jelas telah menunjuk jenis perkaranya di Pengadilan Agama Kediri dengan memuat materi telaah yang menjadi batas dan isi dari materi kuasa yang diberikan oleh karenanya penerima kuasa harus pula dinyatakan mempunyai kedudukan dan kapasitas sebagai subyek hukum yang berhak melakukan tindakan hukum atas nama pemberi kuasa;

Menimbang, bahwa para Penggugat dengan surat gugatannya bertanggal 4 Maret 2020 telah mengajukan gugatan Murobahah yang pada pokoknya sebagaimana dalam surat gugatan para Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan para Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I telah mengajukan eksepsi bersamaan dengan jawabannya masing-masing secara tertulis;

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I tersebut pada pokoknya menyangkut eksepsi prosesual (*processual Exceptie*) yang berupa eksepsi kompetensi absolute dan eksepsi prosesual diluar eksepsi kompetensi, yang berupa: eksepsi gugatan premature, eksepsi *obscuur libel*, dan eksepsi *error in persona*.

Menimbang, bahwa oleh karena diantara eksepsi yang diajukan tersebut ada yang berkaitan dengan dengan kompetensi absolut, maka berdasarkan pasal 136 HIR Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut sebelum Majelis Hakim memeriksa pokok perkara;

Menimbang, bahwa para Penggugat dalam surat gugatannya telah mendalilkan bahwa tanah dan bangunan LT/LB 207 m² SHM Nomor 1262, an. YOSEPH HERI HERMAWAN, Kelurahan Jamsaren, Kec. Pesantren, Kota Kediri adalah benar-benar sebagian milik Penggugat I (hasil pembelian bersama antara Penggugat I dengan Tergugat II) dan atas kesepakatan Penggugat I dengan Tergugat II SHM nomor 1262 tersebut diatas namakan Tergugat II dengan tujuan agar bisa digunakan Tergugat II sebagai jaminan pinjaman kepada Tergugat I untuk tambahan modal usaha Tergugat II;

Menimbang, bahwa dalam perjalanan kreditnya, Tergugat II juga membuat suatu kesepakatan hutang dengan Penggugat II dengan jaminan SHM nomor 1262 tersebut, yang isinya apabila Tergugat II tidak bisa mengembalikan hutangnya akan menjual bersama sama rumah dan tanah SHM 1262 tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam eksepsinya menyatakan bahwa Pengadilan Agama Kediri tidak berwenang mengadili perkara *aquo* dikarenakan pokok sengketa tersebut adalah sengketa milik terhadap obyek sengketa SHM Nomor 1262 dan oleh karena sertifikat hak milik nomor 1262 merupakan bukti kepemilikan atas obyek *a quo* yang merupakan bentuk keputusan Tata Usaha

Negara, maka perkara tersebut yang berwenang memeriksa, mengadili dan memutus adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006, tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989, tentang Peradilan Agama telah mengatur tentang kompetensi absolut Pengadilan Agama, yang berbunyi:

“Pengadilan agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang:

- a. perkawinan;
- b. waris;
- c. wasiat;
- d. hibah;
- e. wakaf;
- f. zakat;
- g. infaq;
- h. shadaqah; dan
- i. ekonomi syari'ah.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mempelajari gugatan para Penggugat, eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I serta penjelasan para Penggugat didepan sidang, bahwa gugatan para Penggugat tersebut pada pokoknya adalah bahwa Tergugat II telah melakukan perjanjian pembiayaan kepada Tergugat I dengan jaminan berupa tanah dan bangunan rumah seluas 207 m² yang terletak di Kelurahan Jamsaren, Kecamatan Pesantren, Kota Kediri, sertipikat nomor 1262 atas nama Yoseph Heri Hermawan (Tergugat II) dan Tergugat II juga mempunyai hutang kepada Penggugat I dan Penggugat II dengan jaminan sertipikat nomor 1262 tersebut;

Menimbang, bahwa ternyata Tergugat II sebagai nasabah lalai melakukan kewajibannya membayar angsuran hutang pembiayaan kepada Tergugat I (lihat jawaban Tergugat I halaman 15 angka 6 huruf a) dan oleh karenanya Tergugat I sebagai kreditur berhak untuk menjual lelang agunan berupa tanah dan bangunan rumah seluas 207 m² yang terletak di Kelurahan Jamsaren,

Kecamatan Pesantren, Kota Kediri, sertipikat nomor 1262 atas nama Yoseph Heri Hermawan (Tergugat II);

Menimbang, bahwa oleh karenanya para Penggugat kemudian mengajukan gugatan aquo dengan harapan Tergugat II membayar hutangnya kepada para Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis berpendapat bahwa gugatan para Penggugat tersebut pada dasarnya adalah sengketa hutang piutang yang terjadi antara para Penggugat dengan Tergugat II dan berdasarkan ketentuan pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006, tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989, tentang Peradilan Agama, maka Pengadilan Agama Kediri tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo. Dengan demikian maka eksepsi tentang kompetensi absolute dari Tergugat I tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Tergugat I yang menyatakan bahwa perkara a quo adalah wewenang dari Pengadilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim tidak sependapat oleh karena sengketa antara para Penggugat dengan Tergugat II tersebut masalah hutang piutang, maka yang berhak untuk mengadili perkara aquo adalah Pengadilan Negeri;

Menimbang, bahwa Tergugat I juga mengajukan eksepsi error in persona dalam bentuk diskualifikasi in person dan terhadap eksepsi ini akan dipertimbangkan, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan diatas, bahwa perkara ini sebenarnya sengketa antara para Penggugat dengan Tergugat II, sedangkan para Penggugat dengan Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak ada hubungan hukum yang melandasi adanya gugatan ini. Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa para Penggugat telah salah menarik PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur, Tbk Kantor cabang syari'ah Kediri sebagai pihak Tergugat I, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Malang sebagai Turut Tergugat I dan Kantor Badan Pertanahan Kota Kediri sebagai Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa dengan diterimanya eksepsi dari Tergugat I yang berupa eksepsi kompetensi absolute tersebut, maka untuk eksepsi yang lain tidak perlu lagi dipertimbangkan;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan para Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil eksepsi Tergugat I beralasan hukum dan dapat diterima, maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan pokok perkaranya dan oleh karenanya gugatan para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena para Penggugat berada pada pihak yang kalah, maka berdasarkan pasal 181 ayat (1) HIR biaya perkara dibebankan kepada para Penggugat;

Mengingat semua peraturan perundang-undangan dan hukum Islam yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Agama Kediri tidak berwenang mengadili perkara a quo;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan bahwa gugatan para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Menghukum kepada para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dihitung sebesar Rp. 2.381.000,- (dua juta tiga ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Demikian Putusan ini dijatuhkan dalam permusyawaratan Majelis Hakim pada hari ini Rabu tanggal 19 Agustus 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 29 Dzulhijjah 1441 Hijriyah oleh kami H. SUBHAN, S.Ag, S.H. sebagai Ketua Majelis, Drs. MISWAN, S.H. dan MULYADI, S.Ag. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana dibacakan pada hari itu juga dalam sidang terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh hakim-hakim anggota, dibantu

oleh MEFTAKHUL HUDA, S.Ag., M.H. sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh para Penggugat dan kuasa Hukum Tergugat I, diluar hadirnya Tergugat II, kuasa hukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

HAKIM ANGGOTA

Ttd.

Drs. MISWAN, S.H.

HAKIM ANGGOTA

Ttd.

MULYADI, S.Ag.

HAKIM KETUA

Ttd.

H. SUBHAN, S.Ag, S.H.

PANITERA PENGGANTI

Ttd.

MEFTAKHUL HUDA, S.Ag., M.H.

Rincian biaya perkara :

- Biaya Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
- Biaya proses	: Rp.	75.000,-
- Biaya Panggilan	: Rp.	2.260.000,-
- Redaksi	: Rp.	10.000,-
- Meterai	: Rp.	6.000,-
Jumlah	: Rp.	2.381.000,-

(dua juta tiga ratus delapan puluh satu ribu rupiah)



Untuk salinan yang sama banyinya
Oleh
Panitera Pengadilan Agama Kota
Kediri

H. HADYATULLAH, S.H., M.H.