

**PENGADILAN AGAMA YOGYAKARTA**  
**PUTUSAN**

Nomor Perkara : 0240/Pdt.G/2017/PA.Yk

Jenis Perkara : EKONOMI SYARIAH

Antara

RINANTO SURYADHIMIRTHA, SH, M.Sc

Melawan

PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)  
CABANG SYARIAH YOGYAKARTA

Diputus Tanggal : 04 Desember 2017

Diminutasi Tanggal : 07 Desember 2017

## PUTUSAN

Nomor 0240/Pdt.G/2017/PA.Yk

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Yogyakarta yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama, dalam persidangan Majelis telah menjatuhkan putusan dalam perkara Ekonomi Syariah antara :

Rinanto Suryadhimirtha, SH, M.Sc, umur 35 tahun, agama Islam, pekerjaan Advokat pendidikan S-2, bertempat tinggal di Griya Taman Asri Blok C No. 356 RT.02 RW. 47 Kelurahan Pandowoharjo Kecamatan Sleman Kabupaten Sleman, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sigit Riyanto, SH dan Arif Faozi, S. Ag keduanya Advokat / Penasehat hukum yang berkantor di Law Office Rinanto Suryadhimirtha & Associates, Perum Griya Taman Asri (GTA) Blok C No. 356 Pendowoharjo Kecamatan Sleman Kabupaten Sleman, berdasar surat kuasa khusus tanggal 08 Juni 2017, sebagai Penggugat;

melawan

1. PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk berkedudukan di Jakarta Pusat Cq PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Yogyakarta, yang beralamat di Jl. Faridan M. Noto No. 10 Kotabaru Yogyakarta, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ari

Kurniaman,S.H, Leonardus Eddy Mulyadi, S.H, Thomas Christian Wibowo,S.H, Sapta Krida Negara,S.H, Sugeng Nurswantoro,S.H, Dimas Yuda Asmara, S.H, Fajar Setyo Nugroho dan Fiddin Rahmawanto kesemuanya adalah Pegawai pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk beralamat di Jl. Faridan M. Noto No. 10 Kotabaru Gondokusuman Yogyakarta, berdasar surat kuasa khusus No. 103/KUASA/LGD/2017, tanggal 05 Juni 2017, sebagai Tergugat;

2. Notaris – PPAT Kabupaten Sleman Ny. Asnahwati H Herwidhi, SH, yang beralamat di Jl. Magelang No. 129 A, Sinduadi, Mlati, Sleman, sebagai Turut Tergugat I;
3. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta yang beralamat di Gedung Keuangan Negara (GKN) Jl. Kusumanegara No.11 Yogyakarta, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Guntur Riyanto, Iwan Nugroho, Aris Rochmad Sopiyan, Sarjana, Wiwiek Indrawati, Budiyati Setyo Widyastuti, Sri Haryanti, Yuhar Lelo Ganjaran Samudra, Endang Budiyati dan Eni Asmiyati, berdasar surat kuasa khusus No. SKU-494/MK. 6/2017, tanggal 02 Juni 2017, sebagai Turut Tergugat II;

4. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sleman, yang beralamat di Jl. DR Rajimin, Sucen, Triharjo, Kecamatan Sleman, Kabupaten Sleman, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhun Nugraha, SH, M. Hum, Roberth C.W. Pasiak, S. SiT, Iswanto, A. Ptnh, Anita Widiastuti, S.Si., M.Eng dan Androvaga Renandra Tetama, SH, berdasar surat kuasa khusus No. 1.026/200/VII/2017, tanggal 03 Juli 2017, sebagai Turut Tergugat III;

Pengadilan Agama tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar keterangan para pihak yang hadir di persidangan;

Setelah memeriksa bukti-bukti surat;

#### DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatannya tertanggal 15 Mei 2017, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Yogyakarta dan dicatat dalam register perkara gugatan dengan Nomor 0240/Pdt.G/2017/PA.YK, tanggal 17 Mei 2017, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat selaku Debitur pada tanggal 4 Maret 2013 telah mengajukan pinjaman kredit Akad Murabahah Pembiayaan KPR BTN Platinum IB Nomor : 70403326 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I dengan jangka waktu 15 tahun atau 180 (seratus delapan puluh) bulan, selanjutnya Penggugat membayar angsuran tiap bulan Rp.1.709.483,- (satu

juta tujuh ratus Sembilan ribu empat ratus delapan puluh tiga rupiah), yang selanjutnya pembayaran angsuran tersebut telah berjalan selama 3 (tiga) tahun atau 36 (tiga puluh enam) bulan, dengan jumlah total pembayaran mencapai Rp.64.800.000,- (enam puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah), sehingga kekurangan pokok hutang Penggugat sebesar Rp.65.200.000,- (enam puluh lima juta dua ratus ribu rupiah). Bahwa dalam Akad Murabahah Pembiayaan KPR BTN Platinum IB Nomor : 70403326 tertanggal 4 Maret 2013 tersebut menggunakan agunan tanah berikut bangunan rumah SHM Nomor 3764 Desa Pandowoharjo tanggal 18 April 2008 yang terletak di Perum Griya Taman Asri (GTA) Blok C Nomor 316, Pandowoharjo, Kecamatan Sleman, Kabupaten Sleman, Yogyakarta dengan pemegang hak atas nama Bambang Sumaryadi,SH yang telah dibalik nama dengan pemegang hak adalah Tn.Rinanto Suryadhimirtha/ Penggugat mohon disebut sebagai Obyek Sengketa

Vide : Pasal 118 HIR / pasal 142 RBg ayat (1) dinyatakan : “ Tuntutan perdata, pertama-tama yang harus diperiksa di Pengadilan Negeri, dimasukkan dengan surat gugatan yang ditandatangani oleh Penggugat atau kuasanya sesuai dengan pasal 123 HIR / 147 RBg, kepada ketua Pengadilan Negeri yang meliputi daerah hukum dimana Tergugat berdiam, atau jika tidak diketahui kediamannya, maka ditempat tinggalnya “

Vide : Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 2678 K / Pdt / 1992 Tanggal 27 Oktober 1994 dinyatakan “ Bank Cabang sebagai perpanjangan Bank Pusat dapat digugat dan menggugat “

Kaidah Hukum :

Bahwa Pengadilan Tinggi telah keliru dalam pertimbangannya yang mengatakan bahwa Bank Duta cabang Lhokseumawe hanya merupakan cabang dari Bank Duta Pusat, dengan demikian tidak mempunyai legitimasi Personal Standi In Yudicio, padahal cabang adalah perpanjangan tangan dari kantor pusat, oleh karena itu dapat digugat dan menggugat

Sehingga gugatan yang ditujukan kepada Agamsyah Hamidy selaku Manager Operasional Bank Duta Cabang Lhokseumawe dalam kapasitasnya sebagai Manager berdasarkan perjanjian akte perjanjian kredit dalam rangka perikatan dengan permohonan Kasasi adalah mempunyai legitimasi dalam jabatannya mewakili Bank Duta cabang Lhokseumawe, oleh karena itu gugatan tersebut adalah sah menurut hukum

Vide : Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 4 K / Sip / 1958 Tanggal 13 Desember 1958 dinyatakan " Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak "

2. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, maka... , dalam pasal 16 ayat (3) dinyatakan : " *Apabila Nasabah ternyata tidak mengosongkan rumah berikut tanahnya dalam jangka waktu yang ditentukan dalam ayat (2) pasal ini, maka Bank berhak untuk meminta bantuan pihak yang berwenang guna mengeluarkan Nasabah dari rumah untuk mengosongkan rumah tersebut* "

3. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan diatas, maka perinciannya adalah :
  - Harga beli Rp.265.000.000,- (dua ratus enam puluh lima juta Rupiah)
  - Uang muka : Rp.135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta Rupiah)
  - Pokok pembiayaan : Rp.130.000.000,- (seratus tiga puluh juta Rupiah)
  - Margin keuntungan : Rp.177.706.915,- (seratus tujuh puluh tujuh juta tujuh ratus enam ribu sembilan ratus lima belas rupiah)
  - Harga jual / jumlah pembiayaan : Rp.307.706.915,- (tiga ratus tujuh juta tujuh ratus enam ribu sembilan ratus lima belas rupiah)
4. Bahwa Penggugat sebagai Debitur lancar melakukan pembayaran kepada Tergugat selaku Kreditur dengan jumlah total pembayaran mencapai Rp.64.800.000,- (enam puluh empat juta delapan ratus ribu Rupiah), sehingga kekurangan pokok hutang Penggugat sebesar Rp.65.200.000,- (enam puluh lima juta dua ratus ribu rupiah)
5. Bahwa selanjutnya Penggugat mengalami kesulitan keuangan dan telah disampaikan kepada Tergugat, maka sebagai Debitur yang beritikad baik dan kooperatif telah menyampaikan permohonan keringanan pembayaran pelunasan hutang kepada Tergugat dengan melunasi kekurangan hutang pokok sebesar Rp.65.200.000,- (enam puluh lima juta dua ratus ribu rupiah) dengan mohon perpanjangan waktu tetapi tidak mendapatkan tanggapan dengan baik dari Tergugat
6. Bahwa Penggugat terkejut mendapatkan surat peringatan III (Ketiga) dari Tergugat Nomor : 1873/ YYK/ SUPP/ VI/ 2017 tertanggal 8 Mei 2017 dengan perincian harus seketika melunasi tagihan sebesar Rp.7.040.540,- (tujuh juta empat puluh ribu lima ratus empat puluh rupiah) yang disertai

ancaman serta intimidasi apabila Para Penggugat tidak melaksanakan pembayaran tersebut diancam akan mengajukan permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan kepada Turut Tergugat II serta akan mengajukan permohonan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) sebagai salah satu persyaratan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan kepada Turut Tergugat III

7. Bahwa dengan merujuk hal-hal diatas maka jika dicermati dalam pasal 16 ayat (3) dinyatakan : *“ Apabila Nasabah ternyata tidak mengosongkan rumah berikut tanahnya dalam jangka waktu yang ditentukan dalam ayat (2) pasal ini, maka Bank berhak untuk meminta bantuan pihak yang berwenang guna mengeluarkan Nasabah dari rumah untuk mengosongkan rumah tersebut “* yang dilegalisasi dihadapan Turut Tergugat I merupakan Kuasa Mutlak. Bahwa nyata-nyata Kuasa Mutlak tersebut tidak memperhatikan sama sekali hak-hak yang ada pada diri Para Penggugat selaku debitur yang beritikad baik dan kooperatif. Bahwa penggunaan Kuasa Mutlak sudah tidak diperkenankan / dilarang dilakukan. Pelarangan Kuasa Mutlak telah disebutkan dan diatur dalam Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak, bahwa senyatanya Perjanjian Pengosongan Nomor 09 Tanggal 20 Oktober 2015 yang ditandatangani Tn.Tohar Rofik dan Penggugat I kepada Tergugat tersebut bertentangan dengan fakta maupun aturan hukum yang berlaku, maka dinyatakan Batal demi hukum.

8. Bahwa dengan merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, Akad Murabahah Pembiayaan KPR BTN Platinum IB Nomor : 70403326 tertanggal 4 Maret 2013 :

- Harga beli Rp.265.000.000,- (dua ratus enam puluh lima juta rupiah)
- Uang muka : Rp.135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah)
- Pokok pembiayaan : Rp.130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah)
- Margin keuntungan : Rp.177.706.915,- (seratus tujuh puluh tujuh juta tujuh ratus enam ribu Sembilan ratus lima belas rupiah)
- Harga jual / jumlah pembiayaan : Rp.307.706.915,- (tiga ratus tujuh juta tujuh ratus enam ribu Sembilan ratus lima belas rupiah)

Bahwa perbuatan Tergugat selaku Lembaga Keuangan Syariah yang telah menggabungkan Hutang dengan Jual Beli maka bertentangan dengan prinsip syariah dan telah melakukan RIBA yang merugikan Para Penggugat karena Tergugat tidak memiliki terlebih dahulu Obyek Sengketa tersebut, dalam hal ini Tergugat harus memilikinya terlebih dahulu dan menguasainya, selanjutnya baru dijual kepada Penggugat. Hal ini terdapat kejanggalan Penggugat seolah-olah menjadi wakil dari Tergugat untuk membeli rumah yang menjadi Obyek Sengketa perkara a quo, dengan demikian kenyataan sesungguhnya Penggugat membeli dengan harga Rp.265.000.000,- (dua ratus enam puluh lima juta rupiah) dengan perincian uang tunai milik Penggugat sebesar Rp.135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah) dan kekurangannya berhutang kepada Tergugat sebesar Rp.130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah), selanjutnya Tergugat minta Margin Keuntungan sebesar Rp.177.706.915,- (seratus tujuh puluh

tujuh juta tujuh ratus enam ribu sembilan ratus lima belas rupiah) yang sama halnya menjalankan praktek Riba Al-Qard (Hutang) atau Riba Jahiliyah. Dalam hal ini Tergugat juga menggabungkan Akad Hutang Dengan Jual Beli, sehingga akad tersebut Fasid (rusak) karena mengandung Riba

Vide : Ammi Nur Baits dalam bukunya " Ada Apa Dengan RIBA ? " , Pustaka

Muamalah Jogja, Ctk : pertama, 2016, hlm 140 – 142 dinyatakan "

Dalam hadis dari Abdulah bin Amr bin Ash radhiyallahu anhuma, Nabi shallallahu alaihi wa sallam bersabda, " Tidak halal menggabungkan salaf (utang) dengan jual beli " (HR Ahmad 6671, Abu Daud 3506, Turmudzi 1279 dan dihasankan Syuaib al-Arnauth)

Ada dua bentuk penggunaan untuk kata salaf dalam bahasa arab, pertama untuk menyebut utang dan kedua untuk menyebutkan jual beli salam

Kata salaf dalam hadis ini maknanya adalah utang. Sebagaimana keterangan al-Baghawi (Nailul Authar, 5 / 213)

Dalam Syarh Turmudzi disebutkan keterangan Imam Ahmad, Ishaq bin Manshur pernah bertanya kepada Imam Ahmad " Apa makna larangan beliau, menggabungkan utang dengan jual beli ? "

Jawab Imam Ahmad

" Bentuknya, si A memberikan utang kepada si B, kemudian mereka melakukan transaksi jual beli sebagai syarat tambahannya. Bisa juga bentuknya, si A mengutangi si B, lalu ketika menagih, dia mengatakan, " Kalau tidak bisa melunasi sekarang, kamu jual barangmu " (Tufhatul Ahwadzi, 4 / 361)

Berdasarkan keterangan Imam Ahmad, makna hadis ini mencakup 2 hal,

Pertama, berutang dan disyaratkan sekaligus melakukan jual beli yang bisa jadi harganya tidak standar

Misalnya, si A berutang ke si B, dan si B bersedia memberi bantuan dana kepada si A, dengan syarat si A harus melepas tanahnya untuk dibeli si B

Kedua, si A berutang ke si B. Ketika jatuh tempo, si B menagih dan meminta, " Jika kamu tidak punya uang untuk melunasi, barangmu ini saya beli "

#### Illah Larangan Menggabungkan Utang dengan Jual Beli

Apa yang menjadi latar belakang larangan utang dan jual beli. Ini kembali kepada kaidah baku tentang RIBA, sebagaimana yang dinyatakan Fudhollah bin Ubaid radhiallahuanhu, " Setiap piutang yang mendatangkan kemanfaatan, maka itu adalah RIBA " (HR Baihaqi)

Yang terjadi ketika seseorang mempersyaratkan adanya jual beli untuk transaksi utang piutang, pihak Kreditur akan mengambil keuntungan dalam bentuk terlaksananya akad jual beli

Dalam kondisi normal, orang tidak akan bersedia ketika dirinya dikendalikan orang lain dalam melakukan transaksi, dia memiliki kebebasan untuk menjual atau mempertahankan barangnya.

Sehingga ketika ini dilakukan, kemungkinan besar karena pengaruh utang yang diberikan. Inilah keuntungan dibalik utang

Syaikh Athiyah Muhammad Salim mengatakan, " Allah larangan menggabungkan jual beli dengan utang, terkait kemungkinan adanya RIBA. Baik barang itu milik Kreditur maupun milik Debitur "

9. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, maka Penggugat mohon pengayoman hukum dan keadilan kepada Ketua Pengadilan Agama Yogyakarta cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara karena Tergugat yang menyatakan sebagai Lembaga Keuangan Syariah tetapi kenyataan sesungguhnya telah menjalankan praktek riba karena telah menggabungkan Hutang dengan Jual Beli, padahal jelas jelas ALLAH Subhanahu wa Ta'alla telah mengharamkan Riba

Vide :DR.Erwandi Tarmizi,MA Pakar Fikih Muamalat Kontemporer, Ctk.Keempatbelas, Oktober,2016, Penerbit PT Berkat Mulia Insani, hlm.385 - 387 Bab Hukum Riba :

ALLAH berfirman :

- " ALLAH telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan Riba " (QS.Al-Baqarah : 275)
- " Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada ALLAH dan tinggalkan sisa Riba (yang belum dipungut) jika kamu orang-orang yang beriman "(QS.Al-Baqarah : 278)
- " Maka jika kamu tidak mengerjakan (meninggalkan sisa Riba), maka ketahuilah bahwa ALLAH dan Rasul NYA akan memerangimu " (QS.Al-Baqarah : 279)
- " ALLAH telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan Riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari

Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan) dan urusannya (terserah) kepada ALLAH. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka mereka kekal di dalamnya “ (QS.Al-Baqarah : 279)

- “ Jauhi tujuh hal yang membinasakan ! Para sahabat berkata, “ Wahai Rasulullah ! apakah itu ? Beliau bersabda, “ Syirik kepada ALLAH, sihir, membunuh jiwa yang diharamkan ALLAH tanpa haq, memakan harta Riba, memakan harta anak yatim, lari dari medan perang dan menuduh wanita beriman yang lalai berzina “ (Muttafaq ‘ alaih)
- Diriwayatkan dari Baraa ‘ bin ‘ Azib radhilallahu anhu bahwa Nabi shallallahu alaihi wa sallam bersabda “ Dosa Riba terdiri dari 72 pintu. Dosa Riba yang paling ringan adalah bagaikan seorang laki-laki yang menzinai ibu kandungnya “ (HR Thabrani). Ia didhaifkan oleh mayoritas ulama hadis. Akan tetapi ‘ Ajluni mensiqahkannya dan hadis ini dinyatakan shahih li ghairihi oleh Al Albani
- Diriwayatkan dari Anas bin Malik, radhiyallahu anhu bahwa Nabi shallallahu alaihi wa sallam bersabda, “ Sesungguhnya 1 dirham yang didapatkan oleh seorang laki-laki dari hasil Riba lebih besar dosanya di sisi ALLAH daripada berzina 36 kali “ (HR Ibnu Abi Dunya. Al Albani menyatakan derajat hadis ini shahih li ghairihi)
- Sebagaimana diriwayatkan oleh Jabir radhiyallahu anhu “ Rasulullah shallallahu alaihi wa sallam mengutuk orang yang

makan harta riba, yang memberikan riba, penulis transaksi riba dan kedua saksi transaksi riba, mereka semuanya sama (berdosa)  
“ (HR Muslim)

10. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, maka Akad Murabahah Pembiayaan KPR BTN Platinum IB Nomor : 70403326 menjadi Fasid (rusak) tidak sah dan hukum jual belinya haram, maka Batal demi Hukum  
Vide: DR. Erwandi Tarmizi, MA Pakar Fikih Muamalat Kontemporer, Ctk. Keempatbelas, Oktober 2016, Penerbit PT Berkat Mulia Insani, hlm. 444- 445 dinyatakan : Kesalahan praktik yang terjadi di lapangan pada tahap ini, sebagian lembaga keuangan syariah langsung menuliskan akad jual beli Murabahah, yaitu pihak lembaga menjual rumah dengan spesifikasi yang dijelaskan nasabah seharga sekian ditambah laba sekian yang dilunasi dalam tempo waktu tertentu  
Bila hal ini terjadi maka akad Murabahahnya tidak sah dan hukum jual belinya diharamkan, berdasarkan sabda Nabi shallallahu alaihi wa sallam, ” Diriwayatkan dari Hakim bin Hizam, ia berkata, ” Wahai Rasulullah ! seseorang datang kepadaku untuk membeli suatu barang, kebetulan barang tersebut sedang tidak ku miliki, apakah boleh aku menjualnya kemudian aku membeli barang yang diinginkan dari pasar ? maka Nabi shallallahu alaihi wa sallam menjawab, ” Jangan engkau jual barang yang belum engkau miliki ! (HR Abu Daud. Hadis ini dishahihkan oleh Al-Albani)  
Nabi shallallahu alaihi wa sallam bersabda, ” Tidak halal menggabungkan antara akad pinjaman dan jual beli, tidak halal dua

persyaratan dalam satu jual beli, tidak halal keuntungan barang yang tidak dalam jaminanmu dan tidak halal menjual barang yang bukan milikmu ” (HR Abu Daud. Menurut Al-Albani derajat hadis ini hasan shahih)

Dalam kasus jual beli rumah di atas, pihak lembaga keuangan syariah belum memiliki rumah tersebut, namun pihak lembaga telah menjualnya kepada nasabah. Ini yang dilarang oleh Nabi shallallahu alaihi wa sallam, yaitu menjual barang yang belum lagi dimiliki

Vide : Ammi Nur Baits, Pengantar Fiqih Jual Beli, Ctk-2, Pustaka Muamalah 2016, hlm.88 – 89 dinyatakan : Riba secara bahasa artinya tambahan atau tumbuh. ALLAH berfirman, “ Maka (masing-masing) mereka mendurhakai Rasul Tuhan mereka, lalu ALLAH menyiksa mereka dengan siksaan yang rabiyyah (QS.Al-Haaqqah: 10)

Rabiyyah artinya siksa yang terus diberikan tanpa putus

ALLAH juga berfirman, “ Kemudian apabila telah Kami turunkan air di atasnya, hiduplah bumi itu dan suburlah” (QS.Al-Hajj : 5)

Dalam ayat ini ada kata “rabat” yang artinya tumbuh

Secara istilah, para ulama mendefinisikan riba dengan berbagai definisi, diantaranya, “ Tambahan khusus yang dimiliki salah satu dari dua orang yang melakukan transaksi tanpa ada imbalan sebaliknya”

Makna “tambahan” dapat kita rinci :

1. Tambahan karena penundaan pembayaran utang, disebut Riba

Dain

2. Tambahan karena perbedaan kuantitas pada transaksi benda ribawi yang sejenis, disebut Riba Fadhl

3. Tambahan dalam perbedaan waktu penyerahan untuk tukar menukar benda ribawi, disebut Riba Nasiah

Selanjutnya pada hlm.95 - 98 dinyatakan : Macam-macam Riba, Pertama, Riba al-Qard (Hutang), inilah yang sering dikenal dengan Riba Jahiliyah

Yaitu pertambahan dalam hutang sebagai imbalan tempo pembayaran (Ta'khir), baik disyaratkan ketika jatuh tempo pembayaran atau diawal tempo pembayaran

Inilah Riba yang pertama kali diharamkan ALLAH Subhanahu wa Ta'alla dalam firmanNYA : " Orang-orang yang makan (mengambil) Riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan Riba, Padahal ALLAH telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan Riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil Riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan) ; dan urusannya (terserah) kepada ALLAH. Orang yang kembali (mengambil Riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka ; mereka kekal di dalamnya " (QS Al- Baqarah : 275)

Riba ini juga yang disabdakan Rasulullah Shallallahu alaihi wa sallam : “ Riba Jahiliyah dihapus dan awal Riba yang dihapus adalah Riba Al Abas bin Abdilmutholib, maka sekarang seluruhnya dihapus “ (HR Muslim 3009)

ALLAH dan Rasul-NYA mengharamkan riba dalam utang piutang, karena murni berisi kezhaliman, dalam bentuk memakan harta orang lain dengan batil, karena tambahan yang diambil orang yang berpiutang dari yang berhutang tanpa imbalan (I'lam Al Muwaq'în, 1/ 387)

Beberapa Bentuk Riba di Masa Jahiliyah

Pada masa jahiliyah, riba diterapkan dalam beberapa bentuk, diantaranya,

(1) Riba pinjaman

Sebagaimana dinyatakan dalam satu kaidah dimasa jahiliyah : “Berikan perpanjangan utangku, aku akan menambahnya”

Imam Qatadah – ulama tabiin – menyatakan, “Sesungguhnya riba di masa jahiliyah bentuknya : Ada seseorang yang menjual barang untuk dibayar secara kredit. Ketika sudah datang waktu pembayarannya, sementara orang yang berhutang itu tidak mampu membayarnya, dia menangguhkan pembayarannya dan menambah nilai harganya”

Imam Atha' menuturkan, “ Dahulu Tsaqif pernah berhutang uang kepada Bani al-Mughirah pada masa jahiliyah. Ketika datang masa pembayaran, mereka berkata : “ Kami akan tambahkan jumlah

hutang yang akan kami bayar, tetapi tolong ditangguhkan pembayarannya”. Lalu turunlah firman ALLAH, “ Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda “ (QS.Ali-Imran : 130)

11. Bahwa Penggugat sebagai Debitur yang beritikad baik dan kooperatif mohon pengayoman hukum dan keadilan kepada Ketua Pengadilan Agama Yogyakarta Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo agar dapat ditetapkan kekurangan pembayaran hutang pokok kepada Tergugat sebesar Rp.65.200.000,- (enam puluh lima juta dua ratus ribu Rupiah) dengan mohon perpanjangan waktu
12. Bahwa merujuk hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka Hak Tanggungan terhadap tanah Obyek Sengketa perkara a quo tidak memiliki Kekuatan Hukum Eksekutorial / Non Executable dan Batal Demi Hukum karena Akad Pembiayaan Murabahah tersebut menjadi Fasid (rusak) karena mengandung Riba ???
13. Bahwa dengan merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, maka membuktikan sebaliknya pembebanan Hak Tanggungan / Grosse Acte terhadap tanah Obyek Sengketa perkara a quo tidak memenuhi persyaratan Materiil Hak Tanggungan / Grosse Acte berdasarkan ketentuan pasal 224 HIR / pasal 258 RBg, antara lain :
  - Tidak disebutkan secara pasti / tertentu seluruh hutangnya
  - Tidak disebutkan jumlah seluruh hutang dikurangi dengan pembayaran pembayaran cicilan yang pernah dilakukan oleh Debitur selama ikatan

Grosse Acte Pengakuan Hutang berjalan sampai pada saat Eksekusi dijalankan

- Tidak didukung oleh Dokumen Perjanjian Hutang yang sempurna / pasti sebagai dokumen pokok dan tata caranya
- Tidak disebutkan secara jelas mengenai letak tanahnya
- Tidak dilandasi dokumen akta pemasangan hipotek dan tata caranya menyebutkan angka hutangnya yang pasti tanpa embel-embel perhitungan bunganya

14. Bahwa dengan merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, jelas terbukti sebaliknya Hak Tanggungan yang dibebankan terhadap tanah Obyek Sengketa perkara a quo untuk menjamin pembayaran hutang Para Penggugat kepada Tergugat, tetapi terdapat ketidakpastian jumlah hutang karena tidak diperhitungkan sama sekali pembayaran mencapai Rp.64.800.000,- (enam puluh empat juta delapan ratus ribu Rupiah), sehingga kekurangan pokok hutang Penggugat sebesar Rp.65.200.000,- (enam puluh lima juta dua ratus ribu Rupiah) dengan demikian Hak Tanggungan terhadap tanah Obyek Sengketa perkara a quo menjadi Non Executable / Tidak mempunyai kekuatan Eksekutorial dan Batal demi Hukum

15. Bahwa dengan demikian Hak Tanggungan terhadap tanah Obyek Sengketa perkara a quo dengan Pemegang Hak adalah Tergugat menurut ketentuan pasal 3 ayat (1), pasal 10 ayat (1) , pasal 11 ayat (1) huruf C serta pasal 15 UU ayat (1) huruf C No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan juga ketentuan pasal 224 HIR / pasal 258 RBg harus

disebutkan dengan jelas dan terang benderang jumlah hutang yang pasti dan tertentu Penggugat selaku Debitur kepada Tergugat selaku Kreditur ??? Dengan demikian membuktikan sebaliknya tidak disebutkan jumlah seluruh hutang dikurangi dengan pembayaran pembayaran cicilan yang pernah dilakukan oleh Debitur (Penggugat) selama ikatan Grosse Acte Pengakuan Hutang berjalan sampai pada saat Eksekusi dijalankan, tidak didukung oleh Dokumen Perjanjian Hutang yang sempurna /pasti sebagai dokumen pokok dan tata caranya, tidak disebutkan secara jelas mengenai letak tanahnya, serta tidak dilandasi dokumen akta pemasangan hipotek dan tata caranya menyebutkan angka hutangnya yang pasti maka Penggugat mohon pembatalannya dan Batal demi hukum terhadap Hak Tanggungan terhadap tanah obyek sengketa perkara a quo dengan Pemegang Hak oleh Tergugat sehingga menjadi Non Executabel / Non Eksekutorial dan Batal Demi Hukum, permintaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan atas permintaan Tergugat kepada Turut Tergugat II harus dibatalkan dan Turut Tergugat III untuk tidak menerbitkan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) yang menjadi salah satu persyaratan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan serta melakukan peralihan hak apa pun terhadap tanah Obyek Sengketa perkara a quo sampai dengan putusan pengadilan mempunyai kekuatan hukum yang tetap, dengan demikian jelas secara terang benderang Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, serta Penggugat mohon Grosse Acte / Hak Tanggungan terhadap tanah Obyek Sengketa menjadi Non Eksekutabel / Tidak mempunyai kekuatan Eksekutorial dan Batal demi Hukum, serta

Penggugat mohon pengayoman hukum dan keadilan kepada Bapak Ketua Pengadilan Agama Yogyakarta Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara agar Penggugat dinyatakan sebagai Debitur yang beritikad baik dan kooperatif memperoleh perlindungan hukum

Vide : Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No.1520 K/ Pdt / 1984 Tanggal 17 Mei 1986 dinyatakan “. Pasal 224 HIR tersebut bersifat limitative, karena yang boleh dibuatkan . Akta Grosse dan mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan Hakim adalah hanya Akta Hipotik dan Akta Notariil yang bersifat pengakuan hutang (Notariele Sculdbrieven), sedangkan Akta-akta Notaris tersebut bukanlah merupakan Notariele Sculdbrieven menurut pasal 224 HIR, akan tetapi merupakan perjanjian kredit antara Pemohon Kasasi / Pembantah dengan Termohon Kasasi / Terbantah, sehingga walaupun dalam akta-akta Notaris tersebut ditulis dengan Kepala Atas Nama Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa tidak mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan Hakim “

“ Bahwa untuk mengeksekusi Akta Grosse sebagaimana disebutkan dalam Pasal 224 HIR kecuali akta itu memenuhi syaratnya itu berkepala Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, juga harus dipenuhi syarat materil yaitu jumlah utang yang harus dibayar telah menjadi pasti “

“ Bahwa Mahkamah Agung tidak menemukan data-data berapakah “ Jumlah utang secara pasti dari Pemohon Kasasi / Pembantah yang harus dibayarkan kepada Termohon Kasasi / Terbantah. Demikian

pula dalam penetapan-penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 17 Januari 1983 No.16/ 1982 dan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 24 Januari 1983 No.16/ 1982 Obl Jo No.445 / 1982 Del tidak menentukan jumlah utang dari Pemohon Kasasi / Pembantah yang harus dieksekusi, karena Termohon Kasasi / Terbantah pun juga tidak menentukan jumlah piutangnya, maka dalam keadaan demikian seharusnya Pengadilan Negeri menolak permohonan dari Termohon Kasasi / Terbantah untuk menjual di muka umum (pelelangan) atas barang-barang yang dicantumkan sebagai jaminan dalam akta Notaris No.93, 94 dan 95 tersebut dan menyarankan kepada Termohon Kasasi / Terbantah agar menyelesaikan sengketanya dengan Pemohon Kasasi / Pembantah ini melalui suatu proses perkara perdata biasa“

“ Bahwa dengan demikian Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 1 Maret 1983 No.16/ 1982 Obl Jo No.445/ 1982 Del yang berisi penundaan pelaksanaan pelelangan (penjualan di muka umum) barang-barang jaminan dalam Akta Notaris tersebut adalah sudah tepat dan karena penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 17 Januari 1983 No.16/1982 Obl serta Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 24 Januari 1983 No.1.06/1982 Obl Jo No.445/ 1982 Del telah dibuat dengan tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam pasal 224 HIR haruslah dibatalkan “

Vide : Pasal 1176 KUH Perdata dinyatakan “ Suatu Hipotek hanya berlaku jika jumlah hutang diberikan untuk Hipotek itu pasti dan ditentukan dalam Akta “

Vide : Surat Edaran Mahkamah Agung R.I (SEMA R.I) No.213 / 229 / 85 / II / Um.TU / Pdt tertanggal 16 April 1985 / Pasal 224 HIR dinyatakan“ Grosse Acte, Akte Otentik yang berisi Pengakuan Hutang dengan jumlah uang “ Pasti”

Vide :Surat Edaran Mahkamah Agung R.I (SEMA R.I) No.04 / 004 / 86 tertanggal 7 Januari 1986 dinyatakan “ Suatu Grosse Acte hanya dapat berisi Pengakuan sejumlah hutang tertentu dan pasti dengan kewajiban untuk melunasi hutang tersebut “

Vide :Surat Edaran MahkamahAgung R.I (SEMA R.I) No.147 / 168 / 86 tertanggal 1 April 1986 dinyatakan “ Bila jumlah hutang belum pasti jumlahnya, berarti Grosse Acte Hipotek, Hutangnya tidak dapat dieksekusi, tidak mempunyai kekuatan Eksekutorial dan Batal Demi Hukum (Nieteg Co Ippo) “

Vide : Pasal 3 ayat (1) UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan “ Hutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa hutang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian hutang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan hutang piutang yang bersangkutan “

Dalam Pasal 10 ayat (1) dinyatakan “ Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan Hutang Tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian hutang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut “

Dalam Pasal 11 ayat (1) huruf C dinyatakan “ Penunjukkan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 dan 10 ayat (1) “

Daam Pasal 15 ayat (1) huruf C dinyatakan “ Harus mencantumkan secara jelas Obyek Hak Tanggungan dan jumlah hutangnya “

16. Bahwa dengan tetap merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, Penggugat menarik Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dalam perkara a quo juga agar Turut Tergugat II untuk tidak menerima dan memproses atau menunda / ditangguhkan permintaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan permintaan Tergugat , sedangkan Turut Tergugat III untuk tidak mengeluarkan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) sebaga salah satu persyaratan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atau tidak melakukan peralihan hak apa pun terhadap Sertifikat Hak Milik tanah Obyek Sengketa perkara a quo sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai hukum tetap
17. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat tidak sia-sia belaka, maka Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Yogyakarta Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk berkenan melakukan Sita

Persamaan / Sita Penyesuaian terhadap tanah Obyek Sengketa perkara a quo;

18. Bahwa untuk menjamin tanah Obyek Sengketa perkara a quo tidak dialihkan dalam bentuk apapun sebagaimana dimaksud dengan pasal 227 HIR, maka Penggugat mohon diletakkan Sita Persamaan / Sita Penyesuaian

Vide : M.Yahya Harahap,S.H. yang berjudul "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", Sinar. Grafika, Ctk.Ketujuh, April 2008, hlm.318 Tentang Barang Agunan tidak dapat disita, tetapi dapat diterapkan Sita Penyesuaian, menjelaskan " ...Peradilan harus menegakkan Sita Penyesuaian, pengadilan dilarang mengabulkan dan meletakkan sita di atas tanah dan rumah A tersebut, karena pada barang itu telah lebih dahulu melekat hak agunan bank di atasnya. Yang dapat dikabulkan dan diterapkan hanya Sita Penyesuaian atas alasan, di atas barang itu telah melekat lebih dahulu hak agunan kepada pihak lain. Demikian Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1829 K/Pdt/1992 tanggal 2-6-1994."

- 19 Bahwa mengingat gugatan Penggugat ini didukung oleh bukti-bukti yang sempurna, maka sudah sepatutnya mohon agar terhadap putusan perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi dari Tergugat dan Para Turut Tergugat

20. Bahwa Penggugat telah berusaha menempuh dengan jalan musyawarah mufakat / Mediasi kepada Tergugat tetapi tidak ada tanggapan dengan baik, sehingga Para Penggugat terpaksa mengajukan gugatan perkara a quo

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Agama Yogyakarta cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk memeriksa, mengadili serta memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

**DALAM PROVISI :**

1. Menyatakan Turut Tergugat II untuk tidak menerima dan memproses atau menunda / ditangguhkan permintaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan permintaan Tergugat sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap terhadap tanah Obyek Sengketa perkara a quo
2. Menyatakan Turut Tergugat III untuk tidak mengeluarkan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) sebagai salah satu persyaratan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atau melakukan peralihan hak apa pun terhadap tanah Obyek Sengketa perkara a quo, sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai hukum tetap

**PRIMAIR :**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Persamaan / Sita Penyesuaian atas tanah Obyek Sengketa

3. Menyatakan bahwa sebidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya SHM Nomor 3764 Desa Pandowoharjo tanggal 18 April 2008 yang terletak di Perum Griya Taman Asri (GTA) Blok C Nomor 316, Pandowoharjo, Kecamatan Sleman, Kabupaten Sleman, Yogyakarta dengan pemegang hak Tn.Rinanto Suryadhimirtha/ Penggugat disebut sebagai Obyek Sengketa
4. Menyatakan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I telah melakukan Riba
5. Menyatakan Fasid (rusak) terhadap Akad Murabahah Pembiayaan KPR BTN Platinum IB Nomor : 70403326 tertanggal 4 Maret 2013
6. Menyatakan Hak Tanggungan terhadap tanah Obyek Sengketa menjadi Non Executable / Tidak mempunyai kekuatan Eksekutorial dan Batal demi Hukum
7. Menyatakan Para Penggugat selaku Debitur yang beritikad baik dan kooperatif maka berhak mendapatkan perlindungan hukum melunasi kekurangan hutang pokok sebesar Rp.65.200.000,- (enam puluh lima juta dua ratus ribu Rupiah) kepada Tergugat selaku Kreditur dengan mohon perpanjangan waktu
8. Menyatakan sah secara hukum bukti surat yang diajukan Para Penggugat
9. Menyatakan bahwa putusan perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi dari Tergugat dan Para Turut Tergugat
10. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara a quo

11. Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh dalam putusan perkara a quo

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari dan tanggal persidangan yang telah ditetapkan Penggugat datang menghadap kuasanya sebagaimana tersebut diatas, sedangkan untuk Tergugat datang menghadap kuasanya bernama Sugeng Nurswantoro , SH dan Fajar Setyo Nugroho, untuk Turut Tergugat I tidak pernah datang menghadap di persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, untuk Turut Tergugat II datang menghadap kuasanya bernama Sarjana, untuk Turut Tergugat III datang menghadap kuasanya bernama Roberth C.W. Pasiak, S.SiT;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim menjelaskan kepada para pihak yang hadir tentang prosedur Mediasi sebagaimana Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 serta memerintahkan kepada para pihak untuk menempuh prosedur Mediasi tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat II serta Turut Tergugat III sepakat menyerahkan kepada Majelis untuk menunjuk mediator Hakim yaitu Drs. Abu Aeman, SH, MH;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Hasil Mediasi tertanggal 04 Agustus 2017 dan dipertegas kembali oleh kedua belah pihak di depan persidangan bahwa Mediasi telah dilaksanakan, namun tidak berhasil, selanjutnya Majelis Hakim memeriksa perkara a quo dengan membacakan

surat gugatan Penggugat beserta perbaikan gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat pada persidangan tanggal 25 September 2017 mengajukan jawaban sebagaimana tersebut di bawah ini :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI

1. EKSEPSI KEWENANGAN ABSOLUT

1.1. Bahwa pada dasarnya telah terjadi hubungan hukum antara TERGUGAT (selaku Bank) dengan PENGGUGAT (selaku Nasabah) yang dituangkan dalam bentuk Akad Murabahah Nomor 70403326 tanggal 04 Maret 2013, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan TURUT TERGUGAT I Notaris di Kabupaten Sleman, dengan besar pokok pembiayaan sebesar Rp. 130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah) berupa Pembiayaan KPR BTN Platinum iB dengan jangka waktu kredit 180 (seratus delapan puluh) bulan, disamping pokok pembiayaan meliputi pula margin keuntungan dan biaya-biaya lain menurut Akad Murabahah tersebut yang harus dilunasi oleh PENGGUGAT (selaku Nasabah) dengan jaminan dalam Murabahah adalah Tanah dan Bangunan SHM No. 3764, Surat Ukur No. 02369/2008 tanggal 28-03-2008 Luas Tanah 143 M2 yang diterbitkan di Kabupaten Sleman pada tanggal 18 April 2008 yang sudah dibalik nama ke atas nama Rinanto Suryadhimirtha, Sarjana Hukum, Master Of Science berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 23/2013 Kelurahan

Pandowoharjo Kecamatan Sleman Kabupaten Sleman atau yang beralamat di Perum Griya Taman Asri C-316 RT 2 RW 47 Kelurahan Pandowoharjo Kecamatan Sleman Kabupaten Sleman.

- 1.2. Bahwa sesuai dengan Akad Murabahah Nomor 70403326 tanggal 04 Maret 2013 sebagaimana pasal 22 hukum yang berlaku, disepakati melalui BASYARNAS maka diketahui bahwa adanya Klausul Arbitrase yang dimuat dalam suatu perjanjian merupakan pilihan hukum dan pilihan tempat (*choice of law and choice of forum*) para pihak dalam menyelesaikan sengketa yang timbul diantara mereka, sehingga sesuai dengan asas *pacta sun servanda* dalam Pasal 1338 KUH Perdata, setiap perjanjian yang dibuat secara sah mengikat seperti undang-undang yang di dalamnya mengatur dalam hal segala akibat yang timbul dari Akad tersebut.
- 1.3. Bahwa berdasarkan butir 1.1. dan 1.2. di atas, gugatan yang diajukan mengandung cacat formil maka kami mohon kepada Yth, Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi TERGUGAT dan menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima *NO (Niet Ontvenkelijkeverklaard)*.

## 2. EKSEPSI NON ADEMPLETI CONTRATUR

- 2.1. Bahwa PENGGUGAT telah terlebih dahulu melakukan dan berada dalam keadaan cidera janji (*Exceptio non adempti contractur*).
- 2.2. Bahwa sesuai dengan catatan administrasi pada TERGUGAT, maka diketahui bahwa PENGGUGAT berada pada posisi cidera janji dan

TERGUGAT dengan itikad baik telah melakukan pembinaan baik secara lisan maupun tertulis, oleh karena itu PENGGUGAT terlebih dahulu menimbulkan kerugian bagi TERGUGAT sehingga gugatan yang dilakukan oleh PENGGUGAT sangatlah tidak berdasar.

2.3. Bahwa berdasarkan butir 2.1. dan 2.2. di atas, maka kami mohon kepada Yth, Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi TERGUGAT dan menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima *NO (Niet Ontvenkelijkeverklaard)*.

3. *EKSEPSI NON PECUNIAE NUMERATAE*

3.1. Bahwa PENGGUGAT menyatakan telah melakukan pembayaran angsuran secara lancar, sebagaimana yang disebutkan dalam point 3 halaman 3 adalah tidak benar dan tidak berdasar.

3.2. Bahwa berdasarkan catatan administrasi yang ada pada TERGUGAT, menunjukkan bahwa pembayaran yang dilakukan oleh PENGGUGAT pada setiap bulannya tidak sesuai perjanjian awal yang akan dibayarkan PENGGUGAT kepada TERGUGAT yang seharusnya pada setiap tanggal yang sama dengan tanggal akad pembiayaan yaitu pada tanggal 4 (empat) pada setiap bulannya. Selain itu jumlah pembayaran sebagaimana yang dimaksud PENGGUGAT adalah tidak benar dan tidak berdasar, sesuai akad murabahah pembayaran angsuran tiap bulannya berupa pokok pembiayaan dan marjin keuntungan.

#### 4. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL

##### 4.1. DASAR HUKUM GUGATAN TIDAK JELAS (*RECHTS GROND*)

4.1.1 Bahwa suatu syarat sah akad syariah merupakan sifat yang harus ada pada setiap rukun, tetapi bukan merupakan esensi akad. Hal ini disampaikan oleh Dr. H. Imron Rosyadi, S.H., M.H. dalam bukunya “Jaminan Kebendaan Berdasar Akad Syariah (Aspek Perikatan, Prosedur Pembebanan dan Eksekusi)”, Edisi Pertama, Penerbit Kencana, Depok, Agustus 2017, halaman 4 mengatakan : “... sahnya akad harus memenuhi empat rukun, yaitu subyek akad (*al-aqidain*), objek akad (*mahal al-'aqdī*), kesepakatan (*sighat al'aqdī*), dan *muqowimah al-aqdi*. Pasal 22 KHES, menyebutkan rukun akad ada empat yaitu :

- a) Pihak-pihak yang berakad;
- b) Objek akad;
- c) Tujuan pokok akad;
- d) Kesepakatan.”

4.1.2 Bahwa dasar-dasar akad *murabahah* secara lengkap dalam fatwa Fatwa Dewan Syariah Nasional No 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* dapat dilaksanakan sesuai ketentuan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) memberikan beberapa ketentuan dalam akad *murabahah*, yaitu;

- 1) Penjual harus membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati spesifikasinya;

- 2) Pembeli harus membeli barang yang diperlukan pembeli atas nama penjual sendiri, dan pembelian harus bebas riba;
- 3) Penjual harus memberi tahu secara jujur tentang harga pokok barang kepada pembeli berikut biaya yang diperlukan.

4.1.3 Bahwa *murabahah* dibedakan menjadi dua macam :

- a) *murabahah* tanpa pesanan, yaitu baik ada yang pesan maupun tidak, bank (sebagai penjual) menyediakan barang dagangannya;
- b) *murabahah* berdasarkan pesanan, dimanan antara bank (*ba'i*) dan nasabah (*musytari*) melakukan kesepakatan, dimana nasabah meminta bank untuk membeli barang, setelah barang menjadi milik bank, nasabah berjanji untuk membeli barang tersebut, dengan harga pokok pembelian bank ditambah *margin* keuntungan serta lamanya angsuran pembayaran yang telah disepakati.

4.1.4 Bahwa jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank. PENGGUGAT mengetahui TERGUGAT secara prinsip membeli rumah dari pengembang/penjual berdasarkan pesanan PENGGUGAT sesuai Akad Wakalah Nomor 70403326 tanggal 04 Maret 2013 sebelum Akad *Murabahah* Nomor 70403326 tanggal 04 Maret 2013 dilaksanakan.

4.1.5 Bahwa Akad Murabahah Nomor 70403326 tanggal 04 Maret 2013 telah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.

4.1.6 Bahwa TERGUGAT telah memenuhi semua Ketentuan Umum Murabahah sesuai Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah termasuk semua hal yang berkaitan dengan pembelian misalnya jika pembelian dilakukan secara utang TERGUGAT telah menyampaikan kepada PENGGUGAT. Bahwa TERGUGAT hendak mewakilkan kepada PENGGUGAT untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik TERGUGAT. PENGGUGAT mengetahui TERGUGAT secara prinsip membeli rumah dari pengembang/penjual berdasarkan pesanan PENGGUGAT sesuai Akad Wakalah Nomor 70403326 tanggal 04 Maret 2013 sebelum Akad Murabahah Nomor 70403326 tanggal 04 Maret 2013 dilaksanakan, sehingga perbuatan TERGUGAT adalah bukan merupakan Riba.

4.1.7 Bahwa rencana TERGUGAT melaksanakan lelang atas obyek sengketa yaitu Tanah dan Bangunan SHM No. 3764, di Perum Griya Taman Asri C-316 RT 2 RW 47 Kelurahan Pandowoharjo Kecamatan Sleman Kabupaten Sleman, karena atas obyek sengketa tersebut telah dibebani Hak Tanggungan berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.73/2013 tertanggal 22

Maret 2013 dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 2806/2013 tertanggal 06 Mei 2013, sehingga Hak Tanggungan terhadap obyek sengketa berkekuatan Eksekutorial.

4.1.8 Bahwa rencana Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan TERGUGAT didasarkan atas ketentuan pada Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan), bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji.

Pasal 6 UU Hak Tanggungan

*“Apabila debitur 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 UU Hak Tanggungan yaitu :

*Apabila Debitur cedera janji, maka “Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan Hak mendahulukan pada kreditur-kreditur lainnya”, sehingga*

*tepat apabila Debitur yang cedera janji maka Hak Tanggungan dilelang pada pelelangan umum.*

4.1.9 Bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tercantum janji-janji yang salah satunya mengenai hak pemegang Hak Tanggungan untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cedera janji.

Pasal 11 ayat (2) huruf e UU Hak Tanggungan :

*“Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cedera janji.”*

4.1.10 Bahwa dengan demikian atas dasar hukum pernyataan PENGGUGAT bahwa Akad Murabahah Nomor 70403326 tanggal 04 Maret 2013 Fasid (rusak) dan TERGUGAT telah melakukan riba adalah tidak jelas dan tidak berdasar.

4.1.11 Bahwa berdasarkan butir 4.1.1 hingga butir 4.1.9 diatas maka sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum apabila TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang mulia agar Gugatan PENGGUGAT dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard / NO*).

#### 4.2. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

4.2.1 Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang disampaikan TERGUGAT sebagaimana tersebut butir 4.1. di atas, maka dasar hukum yang dijadikan dasar gugatan tidak jelas (*rechts grond*) sehingga

dengan demikian gugatan menjadi tidak jelas / kabur (*obscuur libel*)

4.2.2 Bahwa berdasarkan butir 4.2.1. di atas, maka kami mohon kepada Yth, Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi TERGUGAT dan menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima *NO (Niet Ontvenkelijkeverklaard)*.

Berdasarkan dalil - dalil yang kami kemukakan diatas, maka kami mohon kepada Yth, Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi TERGUGAT dan menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima *NO ( Niet Ontvenkelijkeverklaard )*.

#### DALAM POKOK PERKARA

Majelis Hakim Yang Mulia, di samping eksepsi-eksepsi di atas, TERGUGAT dalam hal ini juga menyampaikan jawaban dalam pokok perkara atas gugatan.

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas, mohon juga dianggap telah termasuk pula dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa TERGUGAT menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil PENGGUGAT terkecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas dalam jawaban dalam pokok perkara ini.
3. Bahwa TERGUGAT adalah Bank yang beritikad baik dan perbuatan TERGUGAT adalah bukan perbuatan riba karena sudah sesuai ketentuan

perundang-undangan yang berlaku dan diterapkan oleh TERGUGAT dalam hal-hal sebagai berikut :

3.1. Bahwa hubungan hukum yang terjadi antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT selaku Nasabah berdasarkan Akad Murabahah Pembiayaan KPR BTN Platinum iB Nomor 70403326 tanggal 4 Maret 2013, yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I, dengan ketentuan :

- Harga beli sebesar Rp. 265.000.000,00 (Dua ratus enam puluh lima juta Rupiah)
- Uang Muka sebesar Rp. 135.000.000,00 (Seratus tiga puluh lima juta Rupiah)
- Pokok pembiayaan sebesar Rp. 130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah)
- Margin Keuntungan sebesar Rp. 177.706.915,00 (seratus tujuh puluh tujuh juta tujuh ratus enam ribu sembilan ratus limas belas rupiah)
- Harga Jual/ Jumlah Pembiayaan sebesar Rp. 307.706.915,00 (Tiga ratus tujuh juta tujuh ratus enam ribu sembilan ratus limas belas rupiah) dengan jangka waktu 180 (seratus delapan puluh) bulan, dibayar secara angsuran/cicilan. (*Vide* Pasal 124 KHES)

3.2. Bahwa untuk menjamin pembayaran kembali pokok pembiayaan, margin, denda dan pembayaran lainnya dalam rangka pelunasan pembiayaan kepada TERGUGAT, maka PENGGUGAT selaku

Nasabah menyetujui untuk menyerahkan agunan berupa sebidang tanah beserta bangunan rumah sesuai Tanah dan Bangunan SHM No. 3764, Surat Ukur No. 02369/2008 tanggal 28-03-2008 Luas Tanah 143 M2 yang diterbitkan di Kabupaten Sleman pada tanggal 18 April 2008 saat ini atas nama Rinanto Suryadhimirtha, Sarjana Hukum, Master Of Science (27/08/1982) yang terletak dan setempat dikenal dengan di Perum Griya Taman Asri C-316 RT 2 RW 47 Kelurahan Pandowoharjo Kecamatan Sleman Kabupaten Sleman.

- 3.3. Bahwa terhadap hubungan pembiayaan tersebut butir 3.1. maka timbul hubungan kedua belah pihak yang mengikat (*azas pacta sunt servanda*), sehingga PENGGUGAT selaku Nasabah, mempunyai kewajiban untuk membayar angsuran pembiayaan sesuai dengan ketentuan Pasal 1 dalam Akad Murabahah Pembiayaan KPR BTN Platinum iB Nomor 70403326.
- 3.4. Bahwa perbuatan perikatan sebagaimana dimaksud butir 3.1. dan 3.2. di atas, dihadiri dan disepakati oleh dan atau antara para pihak (PENGGUGAT dan TERGUGAT) yang terkait dalam perjanjian. Hal tersebut adalah sudah sesuai dengan ketentuan sebagai berikut :

Pasal 1233 KUHPerdara

*“Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang”*

Pasal 1338

*“Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. (Pacta Sunt servanda)*

#### Pasal 1320 KUHPerdata

*“Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat*

*:*

- 1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
- 2. Kecakapan untuk suatu perikatan;*
- 3. Suatu pokok persoalan tertentu;*
- 4. Suatu sebab yang tidak dilarang.”*

#### Pasal 22 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

*“ Rukun akad terdiri atas*

- a. Pihak-pihak yang berakad*
- b. Objek akad*
- c. Tujuan pokok akad*
- d. Kesepakatan ”*

Fatwa Dewan Syari’ah Nasional No 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah

*Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syari’ah :*

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.*

- b. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.*
- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.*
- d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.*
- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.*
- f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.*
- g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.*
- h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.*
- i. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.*

3.5. Berdasarkan hal tersebut bahwa dapat dinyatakan TERGUGAT merupakan Bank yang beritikad baik, dimana telah memenuhi

kewajiban sesuai dengan Akad Murabahah Pembiayaan KPR BTN Platinum iB Nomor 70403326, yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I.

3.6. Bahwa atas Agunan pembiayaan yang diserahkan oleh PENGGUGAT selaku Nasabah sebagaimana tersebut butir 3.2. di atas, telah dibuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 3/2013 tanggal 04 Maret 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I selanjutnya dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 73/2013 tertanggal 22 Maret 2013 dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 2806/2013 tertanggal 06 Mei 2013.

3.7. Bahwa dalam rangka menjamin pelunasan pembiayaan dan agar PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk *cq* PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Yogyakarta selaku Bank mempunyai kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain serta pemenuhan asas Publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga, maka atas jaminan pembiayaan berupa SHM No. 3764, Surat Ukur No. 02369/2008 tanggal 28-03-2008 Luas Tanah 143 M2 yang diterbitkan di Kabupaten Sleman pada tanggal 18 April 2008 saat ini atas nama Rinanto Suryadhimirtha, Sarjana Hukum, Master Of Science (27/08/1982) yang terletak dan setempat dikenal dengan di Perum Griya Taman Asri C-316 RT 2 RW 47 Kelurahan Pandowoharjo Kecamatan Sleman Kabupaten Sleman tersebut, kemudian dibebani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 73/2013 tertanggal 22

Maret 2013 dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 2806/2013 tertanggal 06 Mei 2013, sehingga perbuatan TERGUGAT sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

3.8. Hal ini sudah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah sebagai berikut :

Pasal 1 ayat 1 :

*"Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak 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 itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain."*

Pasal 13 ayat 1 :

*"Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan"*

Penjelasan Umum angka 3 C :

*"Memenuhi asas publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan"*

4. Bahwa kemudian PENGGUGAT, tidak menjalankan kewajibannya dengan baik sehingga terjadi tunggakan, sehingga Pembiayaan atas nama PENGGUGAT, selaku Nasabah masuk dalam kategori cidera janji.

4.1. Bahwa berdasarkan salinan rekening koran Pembiayaan KPR BTN iB per tanggal 20 September 2017 yang ada di TERGUGAT, terdapat tagihan pembayaran oleh PENGGUGAT sebesar Rp. 11.966.381,-

4.2. Bahwa perbuatan PENGGUGAT selaku Nasabah, yang tidak membayar angsuran pembiayaannya seperti diatur di dalam Akad Murabahah sudah tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang diatur didalam Pasal 1234 KUHPerdara yang menyebutkan

"Perikatan diberikan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu",

*Bahwa akibat dari tidak dipenuhinya prestasi tersebut (cidera janji) menimbulkan kerugian bagi orang lain dan mewajibkan membayar kerugian dimaksud.*

4.3. Bahwa ditegaskan juga dalam Pasal 36 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah selaku Nasabah, yang tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukan, melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana dijanjikan, melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat, atau melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan, dimana akibat dari tidak dipenuhinya janji tersebut (ingkar janji) apabila dengan surat perintah atau dengan akta sejenis

telah dinyatakan ingkar janji atau demi perjanjiannya sendiri menetapkan bahwa pihak dalam akad harus dianggap ingkar janji dengan lewatnya waktu yang ditentukan dapat dijatuhi sanksi :

- a. *Membayar ganti rugi*
- b. *Pembatalan akad*
- c. *Peralihan resiko*
- d. *Denda, dan atau*
- e. *Membayar biaya perkara*

4.4. Bahwa perbuatan PENGGUGAT selaku Nasabah sebagaimana tersebut butir 4.2. dan 4.3. adalah perbuatan wanprestasi/ ingkar janji sesuai dengan ketentuan

- Pasal 1238 KUHPerdata yang berbunyi :

*"Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yg ditentukan".*

- Pasal 36 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang berbunyi :

*"Pihak dalam akad melakukan ingkar janji, apabila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan ingkar janji atau demi perikatannya sendiri*

*menetapkan, bahwa pihak dalam akad harus dianggap ingkar janji dengan lewatnya waktu yg ditentukan”.*

- Pasal 13 huruf ayat 1 dan 2 Akad Murabahah Pembiayaan KPR BTN Platinum iB Nomor 70403326 yang berbunyi sebagai berikut

*(1) NASABAH dinyatakan wanprestasi, apabila tidak memenuhi dengan baik kewajiban-kewajiban atau melanggar ketentuan-ketentuan di dalam Akad ini.*

*(2) Apabila NASABAH wanprestasi sebagaimana dimaksud ayat (1), BANK berhak untuk memberikan peringatan dalam bentuk tindakan-tindakan sebagai berikut:*

*a. Memberikan peringatan baik secara lisan maupun dalam bentuk pernyataan lalai/wanprestasi berupa surat atau akta lain yang sejenis yang dikirimkan ke alamat NASABAH*

*b. Memberikan peringatan dalam bentuk pemasangan Papan Peringatan (Plank), Stiker atau dengan cara apapun yang ditempelkan atau dituliskan pada jaminan Pembiayaan.*

- 4.5. Bahwa atas tindakan PENGGUGAT, dengan itikad tidak baik telah ingkar janji dalam melakukan pembayaran angsuran secara rutin sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.
- 4.6. Bahwa kemudian TERGUGAT dengan itikad baik telah melakukan penagihan dan penyelamatan pembiayaan macet sesuai ketentuan

yang berlaku PENGGUGAT, dalam bentuk Surat Peringatan Penyelesaian Tunggakan Pembiayaan, antara lain:

1. Surat Peringatan I No. 658/YYK/SUPP/III/2017 tertanggal 02 Maret 2017 pengiriman via Pos Indonesia No Barcode 15607559723,
2. Surat Peringatan II No. 1530/YYK/SUPP/IV/2017 tertanggal 06 April 2017 pengiriman via Pos Indonesia No Barcode 15795445889,
3. Surat Peringatan III No. 1873/YYK/SUPP/V/2017 tertanggal 08 Mei 2017 pengiriman via Pos Indonesia No Barcode 15794822348,

sehingga dengan demikian telah sesuai dengan Pasal 1238 KUHPerdara yang berbunyi :

*"Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yg ditentukan."*

sehingga dengan demikian telah sesuai dengan Pasal 36 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang berbunyi :

*"Pihak dalam akad melakukan ingkar janji, apabila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan ingkar janji atau demi perikatannya sendiri menetapkan, bahwa*

*pihak dalam akad harus dianggap ingkar janji dengan lewatnya waktu yg ditentukan”.*

4.7. Bahwa terhadap Surat Peringatan yang telah disampaikan TERGUGAT, tidak pernah diindahkan oleh PENGGUGAT selaku Nasabah, sehingga dengan demikian maka PENGGUGAT Nasabah dengan itikad tidak baik telah berusaha menghindari kewajibannya kepada TERGUGAT dengan mengajukan gugatan ini.

5. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT butir 1 halaman 2 adalah tidak benar dan mengada-ada dengan penjelasan sebagai berikut :

5.1. Bahwa dalam dalil gugatan PENGGUGAT butir 1 halaman 2 yang menyebutkan :

*“...selanjutnya Penggugat membayar angsuran tiap bulan Rp. 1.709.483,- (satu juta tujuh ratus sembilan ribu empat ratus delapan puluh tiga rupiah), yang selanjutnya pembayaran angsuran tersebut telah berjalan selama 3 (tiga) tahun atau 36 (tiga puluh enam) bulan, dengan jumlah total pembayaran mencapai Rp. 64.800.000,- (enam puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah), sehingga kekurangan pokok hutang Penggugat sebesar Rp. 65.200.000,- (enam puluh lima juta dua ratus ribu rupiah)...”.*

5.2. Bahwa PENGGUGAT berusaha menggiring opini yang menyesatkan melalui dalilnya, bagaimana mungkin jumlah total pembayaran PENGGUGAT mencapai Rp. 64.800.000,- (enam puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah), sedangkan apabila dikalikan saja Rp.

1.709.483,- (jumlah angsuran) x 36 (jumlah bulan) adalah sebesar Rp. 61.541.388,- (Enam puluh satu juta lima ratus empat puluh satu ribu tiga ratus delapan puluh delapan rupiah), PENGGUGAT juga tidak menambahkan komponen margin bagi hasil yang diperjanjikan sejak awal.

5.3. Bahwa sesuai dengan salinan rekening koran pembiayaan tanggal 20 September 2017 yang ada di TERGUGAT, diketahui posisi pembiayaan KPR BTN IB PENGGUGAT adalah sebagai berikut :

- Sisa Pokok : Rp. 116.407.438,-
- Sisa Margin : Rp. 110.953.776,-
- Outstanding Denda'ta'widh : Rp. 1.133.640,-

5.4. Berdasarkan penjelasan butir 5.1 sampai dengan 5.3 diatas maka sudah sepantasnya jika dalil PENGGUGAT point 1 halaman 2 untuk dapat dikesampingkan oleh Majelis Hakim.

6. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT butir 3,4,dan 5 halaman 3 adalah tidak benar dan mengada-ada

6.1. Bahwa dalam dalil gugatan PENGGUGAT butir 3,4 dan 5 halaman 3, PENGGUGAT mencoba mencari kesalahan serta membuat bias perkara dan dalam butir 5 membuat seolah olah TERGUGAT melakukan ancaman serta intimidasi.

6.2. Bahwa dalam dalil gugatan butir 4 TERGUGAT tidak pernah menerima permohonan keringanan dari PENGGUGAT baik secara lisan maupun tertulis, maka TERGUGAT menolak dengan tegas dalil

yang disampaikan PENGGUGAT terkait permohonan keringanan.

- 6.3. Bahwa dalam hal waktu yang diberikan TERGUGAT kepada PENGGUGAT untuk menyelesaikan kewajibannya sudah lebih dari cukup, mengingat sebelum TERGUGAT mengirimkan Surat Peringatan I No. 658/YYK/SUPP/III/2017 tertanggal 02 Maret 2017 telah dilakukan pembinaan secara kekeluargaan oleh TERGUGAT namun tidak ditanggapi dengan baik.
- 6.4. Bahwa sampai dengan Surat Peringatan III No. 1873/YYK/SUPP/VI/2017 tertanggal 08 Mei 2017, TERGUGAT masih memberikan toleransi waktu untuk menyelesaikan kewajibannya dengan tenggang waktu 5 hari sejak surat diterima oleh PENGGUGAT namun PENGGUGAT tetap tidak ada itikad baik untuk memberikan tanggapan kepada TERGUGAT.
- 6.5. Bahwa dalil PENGGUGAT yang menyatakan memenuhi pembayaran lancar kewajibannya kepada TERGUGAT tidak benar, hal ini sesuai dengan pencatatan yang dilakukan TERGUGAT bahwa sampai saat ini PENGGUGAT tidak menunjukkan itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya.
7. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT butir 6 adalah tidak berdasar dan mengada-ada
  - 7.1. Bahwa dalam dalil gugatan PENGGUGAT butir 6, PENGGUGAT mencoba mencari kesalahan serta membuat bias perkara dan membuat seolah olah TERGUGAT meminta kuasa mutlak dari

PENGGUGAT.

- 7.2. Bahwa hukum perdata maupun hukum Islam, keduanya sama-sama mengenal asas kebebasan berkontrak (*hurriyah al-aqd*). Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota menyatakan bahwa semua kesepakatan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya (*alle wettiglijk gemaakta overenskomsten strekken dageenen die dezelve hebben aangenaan tot wet*).
- 7.3. Bahwa perjanjian mengikat yang disepakati oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT hal ini didasari oleh asas *pacta sunt servanda* dimana perjanjian mengikat sebagai undang-undang bagi pihak yang mengadakan perjanjian.
- 7.4. Bahwa dalam Instruksi Mendagri No 14 Tahun 1982 yang mulai berlaku tanggal 6 Maret 1982 telah melarang pemberian kuasa mutlak dimaksud hanya dalam hal melakukan jual beli tanah atau pemindahan Hak atas Tanah.
8. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas atas dalil-dalil gugatan PENGGUGAT butir 7,8,9,10 dan 11 adalah tidak benar dan mengada-ada
- 8.1. Bahwa dalam dalil-dalil gugatan PENGGUGAT butir 7,8,9,10 dan 11 yang menyatakan bahwa akad mengandung riba, menggabungkan hutang dengan jual beli adalah tidak benar dan mengada-ada.
- 8.2. Bahwa TERGUGAT telah memenuhi semua Ketentuan Umum Murabahah sesuai Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah termasuk semua hal yang berkaitan

dengan pembelian misalnya jika pembelian dilakukan secara utang TERGUGAT telah menyampaikan kepada PENGGUGAT.

- 8.3. Bahwa sesuai Pasal 124 ayat (1) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang berbunyi :

*“Sistem pembayaran dalam akad murabahah dapat dilakukan secara tunai atau cicilan dalam kurun waktu yang disepakati”*

- 8.4. Bahwa sesuai Ketentuan Umum Murabahah sesuai Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No 04/DSN-MUI/IV/2000 nomor 6 yang berbunyi :

*“Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan”*

- 8.5. Bahwa bedasar butir 8.2, 8.3, dan 8.4 tersebut diatas dalam hal TERGUGAT melakukan tindakan sudah sesuai ketentuan, sepengetahuan dan dengan persetujuan dari PENGGUGAT sebagaimana tertuang dalam Akad Murabahah Nomor 70403326 tanggal 04 Maret 2013 Pasal 1.

- 8.6. Bahwa TERGUGAT hendak mewakilkan kepada PENGGUGAT untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik TERGUGAT sesuai Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No 04/DSN-MUI/IV/2000 nomor 9. PENGGUGAT mengetahui TERGUGAT secara prinsip membeli rumah dari pengembang/penjual berdasarkan pesanan

PENGGUGAT sesuai Akad Wakalah Nomor 70403326 tanggal 04 Maret 2013 sebelum Akad Murabahah Nomor 70403326 tanggal 04 Maret 2013 dilaksanakan, sehingga perbuatan TERGUGAT adalah tidak Riba.

- 8.7. Bahwa PENGGUGAT cenderung mengingkari kewajibannya dan mencari celah untuk dapat menguasai jaminan yang saat ini menjadi agunan TERGUGAT atas pembiayaan yang dimiliki PENGGUGAT.
9. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas atas dalil-dalil gugatan PENGGUGAT butir 12,14, dan 15 adalah tidak benar dan mengada-ada
  - 9.1. Bahwa dalam dalil-dalil gugatan PENGGUGAT butir 12, 14, dan 15 yang menyatakan bahwa terdapat ketidakpastian jumlah pokok pembiayaan dengan embel embel hutang adalah tidak benar dan mengada-ada.
  - 9.2. Bahwa dalam bagian penjelasan atas ketentuan pasal 3 ayat (1) Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, jelas disebutkan bahwa :

*Ayat (1)*

*Utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang sudah ada maupun yang belum ada tetapi sudah diperjanjikan, misalnya utang yang timbul dari pembayaran yang dilakukan oleh kreditor untuk kepentingan debitor dalam rangka pelaksanaan bank garansi. Jumlahnya pun dapat ditentukan*

*secara tetap di dalam perjanjian yang bersangkutan dan dapat pula ditentukan kemudian berdasarkan cara perhitungan yang ditentukan dalam perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan, misalnya utang bunga atas pinjaman pokok dan ongkos-ongkos lain yang jumlahnya baru dapat ditentukan kemudian. Perjanjian yang dapat menimbulkan hubungan utang-piutang dapat berupa perjanjian pinjam meminjam maupun perjanjian lain, misalnya perjanjian pengelolaan harta kekayaan orang yang belum dewasa atau yang berada dibawah pengampuan, yang diikuti dengan pemberian Hak Tanggungan oleh pihak pengelola.*

- 9.3. Bahwa dalam bagian penjelasan atas ketentuan pasal 10 ayat (1) Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, jelas disebutkan bahwa :

*Ayat (1)*

*“Sesuai dengan sifat accessoir dari Hak Tanggungan, pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang yang dijamin pelunasannya.”*

- 9.4. Bahwa dalam Akad Murabahah Nomor 70403326 tanggal 04 Maret 2013 diatur secara jelas mengenai harga beli, uang muka, pokok pembiayaan, margin keuntungan, harga jual/jumlah pembiayaan,

angsuran perbulan, jatuh tempo pembayaran angsuran dan denda tunggakan atas angsuran, sehingga sangatlah mengada ada dan tidak mendasar dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT.

- 9.5. Pokok pembiayaan sebesar Rp. 130.000.000,00 (Seratus tiga puluh juta Rupiah), margin keuntungan sebesar Rp. 177.706.915,00 (Seratus tujuh puluh tujuh juta tujuh ratus enam ribu sembilan ratus limas belas Rupiah), harga jual/ jumlah pembiayaan sebesar Rp. 307.706.915,00 (Tiga ratus tujuh juta tujuh ratus enam ribu sembilan ratus limas belas Rupiah) dengan jangka waktu 180 (seratus delapan puluh) bulan.
- 9.6. Bahwa dalil-dalil gugatan PENGGUGAT butir 12, 14, dan 15 tersebut menunjukkan PENGGUGAT tidak memiliki itikad baik sama sekali dan dengan menggunakan dalil-dalil tersebut untuk membatalkan Hak Tanggungan dimana hal tersebut sebagai jaminan atas pembiayaan PENGGUGAT dan dimana dalam pemasangan Hak Tanggungan telah dilakukan secara sempurna dan memiliki kekuatan eksekutorial dimana telah sesuai dengan ketentuan.
- 9.7. Bahwa dengan demikian sangat terlihat secara jelas bahwa PENGGUGAT sama sekali tidak memiliki itikad baik dan kooperatif dalam menyelesaikan kewajiban PENGGUGAT kepada TERGUGAT serta terbukti bahwa PENGGUGAT berusaha mengingkari kewajibannya yang secara nyata telah melakukan wanprestasi/ingkar janji terhadap TERGUGAT.

10. Bahwa sebagaimana telah TERGUGAT sampaikan pada butir 3 dalam POKOK PERKARA di atas, maka dalam hal upaya penyelamatan pembiayaan, TERGUGAT dapat melakukan eksekusi lelang hak tanggungan mengingat TERGUGAT memiliki hak yang diutamakan sebagai bank dan telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan.

11. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas atas dalil-dalil gugatan PENGGUGAT butir 16 yang mana PENGGUGAT meminta tidak menerima dan memproses atau menunda / ditangguhkan permintaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan penerbitan SKPT.

11.1. Bahwa selain ketentuan peraturan perundang-undangan, apabila sudah memenuhi syarat legalitas formal subjek dan objek lelang ke TURUT TERGUGAT II, maka *Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya*. Hal ini sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang bunyinya sebagai berikut :

*"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"*.

11.2. Bahwa selain ketentuan peraturan perundang-undangan, apabila ada permohonan SKPT untuk keperluan lelang sepanjang

permohonan tersebut diajukan oleh lembaga yang berwewang, TURUT TERGUGAT III tidak dapat menolak. Hal ini sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang bunyinya sebagai berikut

*“Atas permintaan Kepala Kantor Lelang, Kepala Kantor Pertanahan memberikan keterangan mengenai tanah yang akan dilelang dengan menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah”.*

12. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas atas dalil gugatan PARA PENGGUGAT butir 17 dan 18 yang mana PENGGUGAT meminta sita persamaan/sita penyesuaian dengan dasar sebagai berikut :

12.1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 227 HIR dan dihubungkan dengan Pasal 720 RV serta dalam buku Pedoman Pelaksanaan Teknis dan Administrasi Peradilan (Buku III) Mahkamah Agung RI, yaitu pembuktian mengenai:

- *Adanya kekhawatiran atau persangkaan bahwa Tergugat mencari akal untuk menggelapkan atau mengasingkan harta kekayaannya selama proses pemeriksaan perkara berlangsung;*
- *Kekhawatiran atau persangkaan tersebut harus nyata dan beralasan objektif.*

- *Penggugat harus dapat menunjukkan fakta tentang adanya langkah-langkah tergugat untuk menggelapkan dan mengasingkan hartanya selama proses pemeriksaan perkara berlangsung;*
- *Paling tidak penggugat harus dapat menunjukkan indikasi objektif tentang adanya daya upaya Tergugat untuk menghilangkan atau mengasingkan barang-barangnya guna menghindari gugatan;*
- *Sedemikian rupa eratnya isi gugatan dengan penyitaan, yang apabila penyitaan tidak dilakukan dan Tergugat menggelapkan harta kekayaan mengakibatkan kerugian bagi Penggugat.*

12.2. Selain itu berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 1121 K/SIP/1971 tanggal 15 April 1972 dinyatakan bahwa *Penggugat yang tidak memiliki bukti-bukti yang kuat adanya kekhawatiran bahwa Tergugat akan mengasingkan barang-barangnya, maka permohonan sita jaminan tidak dapat dikabulkan dan tidak dapat disahkan.*

12.3. Selain itu berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 1121 K/SIP/1971 tanggal 15 April 1972 dinyatakan bahwa *Penggugat yang tidak memiliki bukti-bukti yang kuat adanya kekhawatiran bahwa Tergugat akan mengasingkan barang-barangnya, maka permohonan sita jaminan tidak dapat dikabulkan dan tidak dapat disahkan.*

- 12.4. Bahwa dengan demikian dalil-dalil yang disampaikan PENGGUGAT tersebut tidak terbukti dan tidak terpenuhi, yakni adanya kekhawatiran atau persangkaan yang nyata dan beralasan secara objektif bahwa TERGUGAT akan menggelapkan atau mengasingkan harta kekayaannya selama proses pemeriksaan perkara berlangsung yang dapat menimbulkan kerugian terhadap PENGGUGAT.
- 12.5. Bahwa dengan demikian dalil-dalil yang disampaikan PENGGUGAT tersebut tidak terbukti dan tidak terpenuhi bahwa TERGUGAT akan menggelapkan atau mengasingkan harta kekayaannya selama proses pemeriksaan perkara dan karenanya jelas ketentuan Pasal 227 HIR tidak terpenuhi.
- 12.6. Bahwa sesuai Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI nomor 394K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985 disebutkan bahwa tidak dibenarkan sita terhadap agunan yang sudah menjadi jaminan utang kepada bank.
- 12.7. Bahwa mengutip pertimbangan putusan Mahkamah Agung RI nomor 419 K/Pdt/2002 disampaikan bahwa dalam Buku Himpunan Tanya Jawab Masalah Teknis Yustisial dalam Rakernas 1989 yang dihimpun oleh Mahkamah Agung RI disebutkan sebagai berikut :

*“untuk tanah yang telah dibebani hipotik (sekarang hak tanggungan) tidak dapat diletakkan sita jaminan oleh Pengadilan, karena menurut undang-undang suatu*

*piutang/kredit/tuntutan uang lainnya yang dijamin dengan hipotik mempunyai hak preferen dan oleh karena itu mempunyai hak prioritas yang tinggi untuk didahulukan dari hutang-hutang lainnya, sehingga meskipun pemilik tanah tetap menguasai tanahnya namun secara yuridis bukan lagi pemilik mutlak atas tanahnya karena adanya hipotik tersebut”*

- 12.8. Bahwa sebagai badan yang sebagian besar sahamnya dimiliki oleh negara Republik Indonesia, maka berdasarkan ketentuan Pasal 50 Undang-undang No 1 tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, harta tidak bergerak milik TERGUGAT tidak dapat diletakkan sita.
- 12.9. Bahwa berdasarkan penjelasan kami mengenai dasar-dasar penolakan terhadap sita jaminan tersebut diatas, dengan ini kami memohon kepada Majelis Hakim yang mulia untuk menolak permohonan sita persamaan/ sita penyesuaian yang diajukan PENGGUGAT.
13. Bahwa TERGUGAT menolak secara tegas dalil yang disampaikan dalam gugatan PENGGUGAT butir 20 halaman 11 yang menyatakan PENGGUGAT telah menempuh musyawarah mufakat/mediasi kepada TERGUGAT dan tidak ada tanggapan baik adalah TIDAK BENAR
- 13.1. Bahwa PENGGUGAT tidak pernah datang atau adanya permohonan tertulis meminta kepada TERGUGAT untuk

musyawarah mufakat/mediasi termasuk didalam sidang mediasi dalam perkara ini PENGGUGAT yang merupakan prinsipal tidak hadir, hadir kuasa substitusi yang tidak bisa memberikan keterangan/ putusan pasti.

- 13.2. Bahwa sejak disampaikannya Surat Peringatan I No. 658/YYK/SUPP/III/2017 tertanggal 02 Maret 2017, PENGGUGAT tidak pernah mengindahkan dan memiliki itikat baik berinisiatif untuk musyarawah yang mana TERGUGAT sudah memberikan kesempatan sehingga dengan demikian maka PENGGUGAT selaku Nasabah dengan itikad tidak baik telah berusaha menghindari kewajibannya kepada TERGUGAT dengan mengajukan gugatan ini.
14. Bahwa perlu PENGGUGAT ingat, didalam QS. Al-Maidah ayat 1 yang artinya "*Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. ....*". Berdasarkan ayat tersebut dapat disimpulkan bahwa memenuhi akad yang pernah dilakukan atau disepakati adalah wajib hukumnya.

#### DALAM REKONVENSİ

1. Bahwa TERGUGAT KONVENSİ sekarang menjadi TERGUGAT KONVENSİ / PENGGUGAT REKONVENSİ dan PENGGUGAT KONVENSİ sekarang menjadi PENGGUGAT KONVENSİ / TERGUGAT REKONVENSİ;
2. Bahwa terhadap dalil-dalil TERGUGAT KONVENSİ / PENGGUGAT REKONVENSİ yang telah dikemukakan dalam Konvensi baik dalam Eksepsi maupun dalam Pokok Perkara juga termasuk dalam Rekonvensi yang

merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari bagian Rekonvensi ini;

3. Bahwa TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI secara hukum adalah berkedudukan selaku Kreditur/Bank yang beritikad baik "*te goeder throw*" yang dengan mempertimbangkan PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI yang membutuhkan pembiayaan untuk Kepemilikan Rumah dengan syarat-syarat yang telah ditentukan;
4. Bahwa TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI menolak seluruh dalil PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI;
5. Bahwa terhadap dalil-dalil PENGGUGAT dalam REKONVENSI atau TERGUGAT KONVENSI yang telah dikemukakan dalam Konvensi baik dalam Eksepsi maupun dalam Pokok Perkara juga termasuk dalam Rekonvensi yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari bagian Rekonvensi ini;
6. Bahwa hubungan hukum yang terjadi antara TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI dengan PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI selaku Nasabah berdasarkan Akad Murabahah Pembiayaan KPR BTN Platinum iB Nomor 70403326 tanggal 4 Maret 2013, yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I, dengan ketentuan :
  - Harga beli sebesar Rp. 265.000.000,00 (dua ratus enam puluh lima juta rupiah)

- Uang Muka sebesar Rp. 135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta rupiah)
- Pokok pembiayaan sebesar Rp. 130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah)
- Margin Keuntungan sebesar Rp. 177.706.915,00 (seratus tujuh puluh tujuh juta tujuh ratus enam ribu sembilan ratus limas belas rupiah)
- Harga Jual/ Jumlah Pembiayaan sebesar Rp. 307.706.915,00 (Ttga ratus tujuh juta tujuh ratus enam ribu sembilan ratus limas belas rupiah) dengan jangka waktu 180 (seratus delapan puluh) bulan.

7. Bahwa untuk menjamin pembayaran kembali pokok pembiayaan, margin, denda dan pembayaran lainnya dalam rangka pelunasan pembiayaan kepada TERGUGAT KONVENSI/ PENGGUGAT REKOVENSI, maka PENGGUGAT KONVENSI/ TERGUGAT REKOVENSI selaku Nasabah menyetujui untuk menyerahkan agunan berupa sebidang tanah beserta bangunan rumah sesuai Tanah dan Bangunan SHM No. 3764, Surat Ukur No. 02369/2008 tanggal 28-03-2008 Luas Tanah 143 M2 yang diterbitkan di Kabupaten Sleman pada tanggal 18 April 2008 saat ini atas nama Rinanto Suryadhimirtha, Sarjana Hukum, Master Of Science (27/08/1982) yang terletak dan setempat dikenal dengan di Perum Griya Taman Asri C-316 RT 2 RW 47 Kelurahan Pandowoharjo Kecamatan Sleman Kabupaten Sleman.
8. Bahwa atas Agunan Pembiayaan yang diserahkan oleh PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI selaku Nasabah berupa SHM No. 3764, Surat Ukur No. 02369/2008 tanggal 28-03-2008 Luas Tanah 143 M2

yang diterbitkan di Kabupaten Sleman pada tanggal 18 April 2008 saat ini atas nama Rinanto Suryadhimirtha, Sarjana Hukum, Master Of Science (27/08/1982) yang terletak dan setempat dikenal dengan di Perum Griya Taman Asri C-316 RT 2 RW 47 Kelurahan Pandowoharjo Kecamatan Sleman Kabupaten Sleman, telah dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 73/2013 tertanggal 22 Maret 2013 dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 2806/2013 tertanggal 06 Mei 2013, sehingga perbuatan TERGUGAT KONVENSI/ PENGGUGAT REKONVENSI adalah telah sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.

9. Bahwa kemudian PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI tidak menjalankan kewajibannya dengan baik sehingga terjadi tunggakan dan saat ini Pembiayaan atas nama PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI masuk dalam kategori wanprestasi dan macet.
10. Bahwa perbuatan PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI tidak membayar angsuran pembiayaannya seperti diatur di dalam Akad Murabahah Pembiayaan KPR BTN Platinum iB Nomor 70403326 tanggal 4 Maret 2013 sudah tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang diatur didalam Pasal 1234 KUH Perdata yang menyebutkan "Perikatan diberikan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu", dimana akibat dari tidak dipenuhinya prestasi tersebut (cidera janji/wanprestasi) menimbulkan kerugian bagi orang lain dan mewajibkan membayar kerugian dimaksud (Vide Pasal 1243 KUHPerdata);
11. Bahwa perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI telah menimbulkan potensi

kerugian bagi TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI  
sebagai berikut :

#### 11.1. Kerugian Material

11.1.1. Penyisihan laba perusahaan berupa Cadangan Kerugian Penurunan Nilai (CKPN) sebagaimana diatur di dalam PBI No. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum dan Keputusan Menteri Keuangan (KMK) No. 68/KMK.04/1999 jo KMK No. 204/KMK.04/2000 tentang Besarnya Dana Cadangan yang boleh Dikurangkan Sebagai Biaya, yang mewajibkan Bank menyediakan dana cadangan sebesar 100% terhadap kredit yang digolongkan macet yang masih tercatat dalam pembukuan bank setelah setelah dikurangi dengan nilai agunan yang dikuasai.

11.1.2. PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI tidak menjalankan kewajibannya dengan baik sehingga terjadi tunggakan dan saat ini Pembiayaan atas nama PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI masuk dalam kategori Kolektibilitas Macet. sehingga TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI mengalami potensi kerugian per tanggal 20 September 2017 sebagai berikut,

- i. Sisa Pokok : Rp. 116.407.438,-
- ii. Sisa Margin / B.H : Rp. 110.953.776,-
- ii. Outstanding Denda : Rp. 1.133.640,- .-

JUMLAH

Rp. 228.494.854,-

11.1.3. Bahwa atas potensi kerugian sebesar Rp. 228.494.854,- di atas dapat terus bertambah sesuai dengan perhitungan sisa pokok, margin dan denda dari TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI sampai dengan adanya pelunasan kewajiban dari PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI.

11.2. Kerugian Immaterial

Rusaknya reputasi TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI akibat permasalahan ini yang apabila dinilai dengan uang adalah sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)

12. Bahwa TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI sebagai Pemegang Hak Tanggungan yang sah sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 73/2013 tertanggal 22 Maret 2013 dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 2806/2013 tertanggal 06 Mei 2013, TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI berhak melaksanakan eksekusi lelang melalui KPKNL.

13. Bahwa apabila PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI mengalami keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, maka kami mohon agar PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI dihukum untuk membayar uang denda setiap hari keterlambatannya sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah);

14. Bahwa mengingat GUGATAN REKONVENSI ini cukup beralasan dan

adalah pasti karena didukung dengan alat bukti yang kuat serta untuk mitigasi kerugian bagi TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI, kiranya Majelis Hakim yang Mulia berkenaan pula putusan perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbar bij voorrad*) walaupun ada *verzet*, banding maupun kasasi dari PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI.;

Berdasarkan dalil-dalil yang telah diuraikan di atas, TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMER

Dalam Eksepsi

Dalam Provisi

1. Menerima atau mengabulkan eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima dalam putusan sela (*provisi*);
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Dalam pokok perkara

1. Menolak gugatan PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Akad Murabahah Pembiayaan KPR BTN Platinum iB Nomor 70403326, yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I;

3. Menyatakan PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI telah WANPRESTASI/ INKAR JANJI kepada TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI;
4. Menghukum PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI untuk menyelesaikan kewajiban/prestasi termasuk sisa pokok pembiayaan, margin keuntungan, denda tunggakan maupun denda dan margin keuntungan berjalan sampai dengan pembiayaan PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI dinyatakan lunas;
5. Menyatakan TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI adalah Bank yang beritikad baik dan tidak melakukan riba;
6. Menyatakan sah dan berharga Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 73/2013 tertanggal 22 Maret 2013;
7. Menyatakan sah dan berharga Sertipikat Hak Tanggungan No. 2806/2013 tertanggal 06 Mei 2013;
8. Menyatakan TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI berhak melakukan lelang atas agunan SHM No. 3764, Surat Ukur No. 02369/2008 tanggal 28-03-2008 Luas Tanah 143 M2 yang diterbitkan di Kabupaten Sleman pada tanggal 18 April 2008 saat ini atas nama Rinanto Suryadhimirtha, Sarjana Hukum, Master Of Science (27/08/1982) yang terletak dan setempat dikenal dengan di Perum Griya Taman Asri C-316 RT 2 RW 47 Kelurahan Pandowoharjo Kecamatan Sleman Kabupaten Sleman, telah dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 73/2013 tertanggal 22 Maret 2013 dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan

No. 2806/2013 tertanggal 06 Mei 2013;

9. Menyatakan menolak permohonan sita persamaan / sita penyesuaian yang diajukan PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI;
10. Menghukum PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar biaya perkara yang timbul.
11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan (*verzet*), bantahan, banding, kasasi maupun peninjauan kembali.

#### DALAM REKONVENSI

1. Menerima Gugatan TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI tidak melakukan perbuatan riba;
3. Menyatakan sah dan berharga Akad Murabahah Pembiayaan KPR BTN Platinum iB Nomor 70403326, yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I;
4. Menyatakan bahwa pengikatan jaminan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 73/2013 tertanggal 22 Maret 2013 adalah sah secara hukum dan memiliki kekuatan mengikat, sehingga TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI adalah Kreditur Preference;
5. Menyatakan sah dan berharga Sertipikat Hak Tanggungan No. 2806/2013 tertanggal 06 Mei 2013;
6. Menyatakan bahwa TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI

memiliki kewenangan untuk melakukan Lelang jaminan atas kredit macet atas nama PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI;

7. Menyatakan bahwa PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI telah melakukan ingkar janji/ wanprestasi karena tidak melakukan kewajiban atas angsuran pembiayaan sesuai waktu yang disepakati, sehingga menimbulkan kerugian pada TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI dan juga merugikan Negara;
8. Menyatakan TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI berhak melakukan lelang atas agunan SHM No. 3764, Surat Ukur No. 02369/2008 tanggal 28-03-2008 Luas Tanah 143 M2 yang diterbitkan di Kabupaten Sleman pada tanggal 18 April 2008 saat ini atas nama Rinanto Suryadhimirtha, Sarjana Hukum, Master Of Science (27/08/1982) yang terletak dan setempat dikenal dengan di Perum Griya Taman Asri C-316 RT 2 RW 47 Kelurahan Pandowoharjo Kecamatan Sleman Kabupaten Sleman, telah dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 73/2013 tertanggal 22 Maret 2013 dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 2806/2013 tertanggal 06 Mei 2013;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan (*verzet*), bantahan, banding, kasasi maupun peninjauan kembali;
10. Menghukum PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar kerugian yang ditanggung oleh TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI dengan perincian sebagai berikut :

10.1. Kerugian Material sebesar Rp. 228.494.854,-, yang dapat terus bertambah sesuai dengan perhitungan sisa pokok, margin dan denda dari TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI sampai dengan adanya pelunasan kewajiban dari PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI

10.2. Kerugian Immaterial sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)

11. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Yogyakarta untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) perhari yang harus dibayar PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

12. Menghukum PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar biaya perkara ini.

#### SUBSIDAIR

Apabila majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa oleh karena Turut Tergugat I tidak pernah hadir dalam persidangan secara berturut-turut sebanyak 3 kali tanpa alasan yang sah meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana relaas panggilan No. 240/Pdt. G/2017/PA. Yk tanggal 30 Mei 2017, tanggal 03 Juli 2017 dan

tanggal 11 Agustus 2017, maka yang bersangkutan tidak dipanggil lagi dan dianggap tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat II melalui Kuasanya telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 25 September 2017 sebagaimana telah tercatat dalam berita acara sidang;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat III melalui Kuasanya juga telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 25 September 2017 sebagaimana telah tercatat dalam berita acara sidang;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tersebut diatas, Penggugat telah menyampaikan repliknya tertulis tertanggal 06 November 2017 dan atas replik Penggugat, Tergugat telah menyampaikan dupliknya tertulis tertanggal 13 November 2017 dan untuk menyingkat/meringkas putusan dianggap telah termuat dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi kompetensi Absolut, maka Majelis sebelum memeriksa pokok perkara terlebih dahulu akan memeriksa eksepsi dengan memberi pembebanan pembuktian kepada Tergugat untuk membuktikan dalil- dalil eksepsinya.

Menimbang, bahwa guna menguatkan dalil eksepsinya Tergugat telah mengajukan bukti tertulis berupa fotokopi yang bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya dengan tanda T.1 s/d T. 11 sebagai berikut :

1. Fotokopi Akad Wakalah antara PT. Bank Tabungan Negara Tbk Pusat Cq PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Yogyakarta

- dengan Rinanto Suryadhimirtha No. 70403326 tanggal 4 Maret 2013, tanda T-1.
2. Fotokopi Akad Murabahah pembiayaan antara PT. Bank Tabungan Negara Tbk Pusat Cq PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Yogyakarta dengan Rinanto Suryadhimirtha No. 70403326 tanggal 4 Maret 2013, tanda T-2.
  3. Fotokopi Sertifikat Hak milik No. 03764 Pandowoharjo dengan surat Ukur No. 02369/PANDOWOHARJO/2008 atas nama Rinanto Suryadhimirtha SH.M.Sc, tanda T-3.
  4. Fotokopi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan nomor 3/2013 tanggal 04 Maret 2013 yang dibuat dan dihadapan Turut Tergugat I, tanda T-4.
  5. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 2806/2013 tertanggal 06 Mei 2013 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.73/2013 tertanggal 22 Maret 2013 dibuat Tergugat I, tanda T-5.
  6. Fotokopi Surat Konfirmasi Pembayaran Angsuran No. 2818/YYK/SUPP/IX/2016 tanggal 3 Oktober 2016, tanda T-6
  7. Fotokopi Surat Peringatan I No. 658/YYK/SUPP/III/2017 tertanggal 02 Maret 2017, tanda T-7.
  8. Fotokopi Surat Peringatan II No. 1530/YYK/SUPP/III/2017 tertanggal 06 April 2017, tanda T-8.
  9. Fotokopi Surat Peringatan III No. 1873/YYK/SUPP/V/2017 tertanggal 08 Mei 2017, tanda T-9.

10. Fotokopi Surat Penyelesaian Seluruh Kewajiban Nomor 2335/YYK/SUPP/VI/2017 tanggal 05 Juni 2017, tanda T-10.

11. Fotokopi Salinan Rekening Koran Pembiayaan dengan No.70403326 tertanggal 20 September 2017 an Rinanto Suryadhimirtha, tanda T-11.

Menimbang, bahwa atas bukti tertulis yang disampaikan oleh Tergugat, Penggugat tidak menyampaikan keberatan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, segala hal yang tercatat dalam berita acara sidang dianggap sebagai bagian dari putusan ini;

## **PERTIMBANGAN HUKUM**

### **DALAM EKSEPSI**

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah hadir, kemudian telah diupayakan perdamaian (mediasi) sesuai dengan maksud Pasal 130 HIR Jo PERMA RI Nomor 1 Tahun 2016 oleh Mediator Hakim Drs. Abu Aeman, SH, MH, tetapi tidak berhasil dan Penggugat tetap mohon perkaranya diperiksa dan diputus;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan gugatan Perselisihan Hutang Piutang Akad Murabahah yang ditujukan kepada Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dalam perkara di bidang Ekonomi Syariah sebagaimana tersebut dalam surat gugatan di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat dalam jawabannya telah

mengajukan eksepsi terkait kewenangan mengadili secara absolut (absolut kompetensi) dengan dalil yang pada pokoknya dapat disimpulkan bahwa hubungan hukum antara Tergugat (selaku Bank) dengan Penggugat (selaku Nasabah) telah dituangkan dalam bentuk Akad Murabahah Nomor 70403326 tanggal 04 Maret 2013 yang dalam pasal 22 Akad Murabahah tersebut sebagai hukum yang berlaku telah mengatur “apabila terjadi perselisihan dalam pelaksanaan akad ini Para Pihak bersepakat untuk menyelesaikannya melalui BASYARNAS”, maka dengan adanya Klausul Arbitrase yang dimuat dalam suatu perjanjian merupakan pilihan hukum dan pilihan tempat (*choice of law and choice of forum*) bagi para pihak dalam menyelesaikan sengketa yang timbul, sehingga sesuai dengan asas *pacta sun servanda* dalam Pasal 1338 KUHPerdara, setiap perjanjian yang dibuat secara sah mengikat seperti undang-undang yang di dalamnya mengatur segala akibat yang timbul dari Akad tersebut, oleh karena itu dengan diajukannya perkara ini ke Pengadilan Agama menjadikan gugatan Penggugat mengandung cacat formil, maka Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini dapat mengabulkan atau menerima eksepsi Tergugat dan menyatakan bahwa gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima *NO (Niet Ontvenkelijkeverklaard)*.

Menimbang, bahwa karena eksepsi yang diajukan oleh Tergugat adalah eksepsi tentang Kompetensi Absolut, maka sesuai maksud Pasal 134 dan Pasal 136 HIR, sebelum memeriksa pokok perkara Majelis Hakim harus terlebih dahulu memeriksa dan memutus terkait eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat tersebut, Penggugat dalam

sanggahannya menolak dengan tegas seluruh eksepsi yang diajukan Tergugat karena telah menyangkut pokok perkara dan Penggugat akan menanggapinya dalam bab konvensi / pokok perkara;

Menimbang, bahwa dalil-dalil eksepsi nya Tergugat telah magajukan alat bukti tertulis berupa bukti surat T 1 sampai dengan T11 sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa T1 adalah fotokopi bukti surat otentik dan bermaterai cukup serta cocok dengan aslinya , isi bukti tersebut menjelaskan mengenai Akad Wakalah antara PT. Bank Tabungan Negara Tbk Pusat Cq PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Yogyakarta dengan Rinanto Suryadhimirtha No. 70403326 tanggal 4 Maret 2013 dan bukti tersebut tidak dibantah oleh Penggugat, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formil dan materil oleh karenanya bukti tersebut memiliki kekuatan yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa T2 adalah fotokopi bukti surat otentik dan bermaterai cukup serta cocok dengan aslinya , isi bukti tersebut menjelaskan mengenai Akad Murabahah pembiayaan antara PT. Bank Tabungan Negara Tbk Pusat Cq PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Yogyakarta dengan Rinanto Suryadhimirtha No. 70403326 tanggal 4 Maret 2013 dan bukti tersebut tidak dibantah oleh Penggugat, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formil dan materil oleh karenanya bukti tersebut memiliki kekuatan yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.2 berupa Akad Murabahah pembiayaan antara PT. Bank Tabungan Negara Tbk Pusat Cq PT. Bank

Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Yogyakarta dengan Rinanto Suryadhimirtha No. 70403326 tanggal 4 Maret 2013 yang dibuat dan ditandatangani di depan Pejabat yang berwenang (Notaris) yang tidak dibantah oleh Penggugat, hal mana pada Pasal 22 termuat tentang Penyelesaian Perselisihan, telah terbukti Penggugat dengan Tergugat bersepakat bilamana musyawarah tidak menghasilkan kata sepakat mengenai penyelesaian perselisihan, maka semua sengketa yang timbul dari akad ini akan diselesaikan dan diputus oleh Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS), hal inipun telah sesuai dengan maksud Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) Undang undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa jo. Pasal 58 dan Pasal 59 Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013 dalam amar putusan berbunyi "*1.2. Penjelasan Pasal 55 ayat (2) Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat*", dapat diartikan "*tidak membatalkan*" dan dipahami bahwa apabila diperjanjikan dalam akad selama tidak bertentangan dengan Undang Undang yang berlaku, dalam hal ini BASYARNAS dan atau Pengadilan Agama sebagai yang berwenang mengadili dan menyelesaikan sengketa ekonomi syariah boleh dipilih sebagai klausul untuk penyelesaian sengketa, baik secara non litigasi melalui Basyarnas maupun secara litigasi melalui Pengadilan Agama;

Menimbang, bahwa menepati isi kesepakatan merupakan sebuah keniscayaan yang harus dijunjung tinggi oleh yang bersepakat, hal tersebut

sesuai dengan ketentuan pasal 1338 KUHPerdara, yang berbunyi sebagai berikut : “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”;

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian pembiayaan yang telah disepakati oleh kedua pihak tidak bertentangan pula dengan syari’at islam, maka kesepakatan tersebut mengikat bagi kedua pihak, hal ini sesuai dengan Hadits Rasulullah SAW, berbunyi :

حَدَّثَنَا أَبُو بَكْرِ قَالَ: حَدَّثَنَا ابْنُ أَبِي زَائِدَةَ، عَنْ أَشْعَثَ، عَنْ عَامِرٍ، عَنْ شَرِيحٍ، قَالَ: الْمُسْلِمُونَ عِنْدَ شُرُوطِهِمْ مَا لَمْ يُعْصَ لِلَّهِ

مصنف ابن أبي شيبة. (4/ 450) - 22024

Artinya : “Orang-Orang muslim itu terikat dengan perjanjian yang mereka buat sepanjang (isi perjanjiannya) tidak menentang Allah”;

Menimbang, bahwa dengan fakta sebagaimana terungkap, maka eksepsi Tergugat dengan dalil Pengadilan Agama tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* karena dalam akad telah disepakati kedua belah pihak untuk menyelesaikan sengketa melalui Badan Arbitrase Syari’ah Nasional adalah benar dan beralasan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dapat dibenarkan dan beralasan, maka Majelis Hakim harus menyatakan Pengadilan Agama tidak berwenang untuk mengadili perkara tersebut;

## DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat mengenai kompetensi absolut dimana Pengadilan Agama tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini dikabulkan, maka sesuai maksud Pasal 3 Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999, Pengadilan Agama Yogyakarta harus menyatakan tidak berwenang untuk mengadili perkara ini, selanjutnya berdasarkan Pasal 11 Undang Undang ini, perkara aquo harus dinyatakan tidak dapat diterima ( Niet Ontvankelijke Verklaard );

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi kompetensi absolut dikabulkan, maka eksepsi lainnya yang diajukan oleh Tergugat, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, tuntutan provisi, gugatan rekonvensi serta permohonan Penggugat atas sita jaminan (conservatoir beslag) tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 54 Undang Undang Nomor 7 Tahun 1989 sebagaimana telah dirubah terakhir dengan Undang Undang Nomor 50 Tahun 2009 Tentang Peradilan Agama, berbunyi "*Hukum Acara yang berlaku pada Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama adalah Hukum Acara yang berlaku pada Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum, ....*", dengan demikian semua aturan terkait yang berbunyi Pengadilan Negeri (umum) harus pula dibaca Pengadilan Agama;

Menimbang, bahwa mengenai bukti-bukti Tergugat lainnya tidak dipertimbangkan, Majelis Hakim beralasan karena bukti-bukti dimaksud tidak ada relevansinya dengan eksepsi absolut Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat sebagai pihak yang kalah, berdasarkan ketentuan pasal 181 ayat (1) HIR Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini;

Memperhatikan, segala peraturan perundang undangan yang berlaku dan Hukum Syar'i yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI

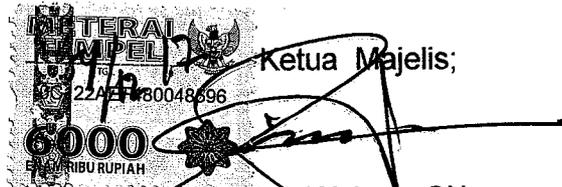
1. Menerima eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Agama Yogyakarta tidak berwenang mengadili perkara ini;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.901.000,00 (satu juta sembilan ratus satu ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Agama Yogyakarta pada hari Senin tanggal 27 November 2017 M. bertepatan dengan tanggal 08 Rabi'ul Awal 1439 H., oleh kami Drs. Waluyo, SH. sebagai Ketua Majelis dan Juharni, SH, MH. serta Drs. H. Khamimudin, MH. masing-masing sebagai hakim Anggota, serta diucapkan dalam persidangan yang

terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 04 Desember 2017 Masehi, bertepatan dengan tanggal 15 Rabi'ul Awal 1439 Hijriyah, oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut, dibantu Rosiati, S.Ag sebagai Panitera Pengganti, dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat tanpa hadirnya Turut Tergugat I, di luar hadirnya Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;



Ketua Majelis;

Drs. Waluyo, SH.

Hakim Anggota II

Hakim Anggota I

Juharni, SH, MH

Drs. H. Khamimudin, MH

Panitera Pengganti

Rosiati, S.Ag

perincian Biaya Perkara :

1. Pendaftaran Tk I	:Rp.	30.000,00
2. Biaya Proses	:Rp.	60.000,00
3. Biaya Panggilan	:Rp.	1.800.000,00
4. Redaksi	:Rp.	5.000,00
5. Meterai	:Rp.	6.000,00
<hr/>		
Jumlah	:Rp.	1.901.000,00

(satu juta sembilan ratus satu ribu rupiah)