



PUTUSAN

Nomor 34 /Pdt.G/2020/PN Pkl

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pekalongan yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

ZAENATUL KHASANAH, NIK 3326165005720081, alamat Desa Kauman RT 003 RW 002, Kecamatan Wiradesa Kabupaten Pekalongan, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada ADVOKAT YULIA ANGGRAINI, S.ST, S.H. M.KM, AGUS WIJONARKO, S.H., FATKHURAHMAN, S.H. MUNASIR, S.H. berkantor pada YULIA ANGGRAINI & PARTNERS, beralamat di Jalan Raya Slawi – Jatibarang KM. 04, Gumayun, Dukuhwaru, Kabupaten Tegal berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Juni 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

Lawan

1. **SUDIYAH**, Jabatan Direktur dan Developer PT Duta Pasir Luhur yang beralamat di Desa Gandarum No. Rumah 25 RT. 002 RW. 011, Kecamatan Kajen, Kabupaten Pekalongan, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada NASOKHA, S.H. M.H dan GANIS VITAYANTY NOOR, S.H. Advokat, Konsultan Hukum dan Mediator pada LAW OFFICE NASOKHA, S.H.M.H. & PARTNER alamat di Jalan Tentara Pelajar KM 3 RT. 001 RW. 002 Nomor 40 Desa Kutorejo Kecamatan Kajen Kabupaten Pekalongan kode pos 51161 berdasarkan Surat Kuasa tanggal 28 Juli 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**
2. **PT. BANK TABUNGAN NEGARA (BTN Syariah)**, yang beralamat di Jalan Jenderal Sudirman, Kecamatan Tegal Barat, Kota Tegal, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada AHMAD FATONI, S.H. dkk berdasarkan Surat Kuasa No. 308/KUASA/LGD/2020 tanggal 25 Agustus 2020 untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**
3. **DWI JATI PRATIWI, S.H. M.Kn**, Jabatan Notaris dan PPAT yang beralamat di Jalan Mayjend Sutoyo No. 634, Gumawang Wiradesa, Kabupaten Pekalongan, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**.

Halaman 1 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Pkl



Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 23 Juli 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekalongan pada tanggal 23 Juli 2020 dalam Register Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Pkl, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa suami Penggugat (Alm. H. Qomarudin) dan TERGUGAT I adalah rekan bisnis, dimana pada tahun 2015 suami Penggugat (Alm. H. Qomarudin) ingin mengajak kerjasama dengan TERGUGAT I dalam proyek pembangunan PERUMAHAN/CLUSTER. Suami Penggugat menawarkan beberapa bidang tanah dengan luas keseluruhannya adalah 5.963 M² (6 Sertipikat Hak Milik dan 3 Pethuk/Letter C) atas nama suami Penggugat (Alm. H. Qomarudin) dan PENGGUGAT;
2. Bahwa perjanjian yang dimaksud pada point 1 (Satu) adalah perjanjian yang disampaikan secara lisan atas dasar kepercayaan, seluruh sertifikat asli 6 (Enam) SHM dan 3 (Tiga) Letter C atas nama PENGGUGAT dan Suami Penggugat (Alm. H. Qomarudin) diberikan kepada TERGUGAT I untuk proses pengurusan perizinan dan pengajuan Kredit Yasa Griya (KYG) ke BTN Syariah Cabang Kota Tegal;
3. Bahwa tanah-tanah yang dimaksud milik suami PENGGUGAT (Alm. H. Qomarudin) dan PENGGUGAT adalah sebagai berikut:
 - a. SHM No. 275 yang berlokasi di Desa Rowoyoso dengan luas 615 M², (Bukti P-1);
Batas- batas sebagai berikut;
Barat : Sawah
Timur : Qomarudin
Selatan : Desa Kauman
 - b. SHM No. 276 yang berlokasi di Desa Rowoyoso dengan luas 410 M², (Bukti P-2);
Batas- batas sebagai berikut;
Barat : Qomarudin
Timur : Desa Kauman

Halaman 2 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Pkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara : Qomarudin
Selatan : Qomarudin
- c. SHM No. 277 yang berlokasi di Desa Rowoyoso dengan luas 300 M², (Bukti P-3);
Batas- batas sebagai berikut;
Barat : Qomarudin
Timur : Desa kauman
Utara : Qomarudin
Selatan : Qomarudin
- d. SHM No. 674 yang berlokasi di Desa Kauman dengan luas 1035 M², (Bukti P-4);
Batas- batas sebagai berikut;
Barat : Saluran Air
Timur : Qomarudin
Utara : Kasmad
Selatan : Qomarudin
- e. SHM No. 675 yang berlokasi di Desa Kauman dengan luas 1103 M², (Bukti P-5);
Batas- batas sebagai berikut;
Barat : Qomarudin
Timur : Qomarudin
Utara : Kasmad
Selatan : Qomarudin
- f. SHM No. 308 yang berlokasi di Desa Rowoyoso dengan luas 350 M², (Bukti P-6);
Batas- batas sebagai berikut;
Barat : Qomarudin
Timur : Qomarudin
Utara : Qomarudin
Selatan : Qomarudin
- g. Letter C di Desa kauman C persil D.II Persil.18 dengan luas 640 M², (Bukti P-7);

Halaman 3 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Pkl

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- h. Letter C atas nama H. Qomarudin dan Zaenatul Khasanah di Desa kauman C persil D.II Persil.18 dengan luas 450 M², (Bukti P-8);
- i. Letter C atas nama Wakhadi a Badriah yang sudah dibeli oleh suami PENGUGAT di Desa Rowoyoso C persil D.I Persil.55A dengan luas 1060 M², (Bukti P-9);
4. Bahwa pada bulan September tahun 2015 TERGUGAT I mengajak PENGUGAT dan suami Penggugat (Alm. H. Qomarudin) datang ke BTN Syariah Cabang Kota Tegal untuk menandatangani pelepasan hak atas tanah ke Negara untuk penurunan hak milik menjadi HGB yang sebelumnya disampaikan TERGUGAT I bahwa proses ini adalah untuk mempercepat pengajuan pinjaman/dana Kredit Yasa Griya (KYG) di BTN Syariah Cabang Kota Tegal segera cair. PENGUGAT dan suami Penggugat (Alm. Qomarudin) terpaksa menuruti saja agar dana yang dimaksud bisa segera diterima PENGUGAT/suami Penggugat (Alm. H.Qomardin), PENGUGAT dan suami Penggugat (Alm. H.Qomarudin) baru menandatangani 5 SHM dan masih ada Letter C yang belum ditandatangani, (Bukti P-10);
5. Bahwa dalam perjalanan bisnis PERUMAHAN/CLUSTER yang dimaksud, TERGUGAT I mulai terlihat kelicikannya dan ingin menguasai sepenuhnya tanah-tanah milik PENGUGAT/suami Penggugat (Alm. H. Qomarudin) dan ingin memperoleh keuntungan yang besar tanpa melibatkan suami Penggugat dalam bisnis perumahan tersebut, dimana mulai terlihat ketidakterbukaan TERGUGAT I dalam pengajuan pinjaman Kredit Yasa Griya di BTN Syariah Kota Tegal dan dana pinjaman yang sudah turun/cair, sehingga PENGUGAT dan suami Penggugat (Alm. H. Qomarudin) merasa kesulitan mendapatkan informasi, sehingga akhirnya PENGUGAT dan suami penggugat ingin membuat kesepakatan tertulis perjanjian bisnis tersebut;
6. Bahwa setelah suami PENGUGAT (Alm. H. Qomarudin) mengajukan kesepakatan tertulis Perjanjian Kerjasama tersebut, TERGUGAT I tidak mau menandatangani, (Bukti P-11);
7. Bahwa dikarenakan TERGUGAT I tidak mau menandatangani Perjanjian Kerjasama tersebut, maka pada tanggal 27 Oktober 2015,

Halaman 4 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Pkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuatlah kesepakatan baru antara suami Penggugat (Alm. H. Qomarudin), PENGGUGAT dan TERGUGAT I, dimana isi kesepakatan tersebut adalah TERGUGAT I ingin membeli tanah milik suami Penggugat (Alm. H. Qomarudin) dan PENGGUGAT dengan kesepakatan harga Rp. 2.214.000.000,- (*Dua Milyar Dua Ratus Empat Belas Juta Rupiah*).

Kesepakatan tersebut tertuang dalam Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dibawah tangan (Bukti P-12);

8. Bahwa dalam isi Perjanjian Jual Beli tanah tersebut TERGUGAT I menyatakan akan membayar secara bertahap, dengan pembayaran tahap pertama sebesar Rp. 600.000.000,- (*Enam Ratus Juta Rupiah*), TERGUGAT I berjanji untuk membayar pembelian tanah tersebut setelah dana pinjaman di BTN Syariah Cabang Kota Tegal cair;
9. Bahwa pada akhir Oktober 2015 PENGGUGAT dan suami Penggugat (Alm. H. Qomarudin) mencoba mencari tahu apakah dana pinjaman Kredit Yasa Griya (KYG) telah cair karena TERGUGAT I menutup-nutupi informasi tersebut, disinilah terlihat TERGUGAT I mempunyai niat jahat. Setelah didesak oleh suami Penggugat, maka TERGUGAT I akhirnya memberikan sejumlah uang Rp. 600.000.000,- (*Enam Ratus Juta Rupiah*) di rumah PENGGUGAT yang beralamat di Desa Kauman RT 003 RW 002, Kecamatan Wiradesa, Kabupaten Pekalongan, sebagai pembayaran tahap pertama pembelian tanah milik PENGGUGAT dan suami Penggugat (Alm. H. Qomarudin);
10. Bahwa pada tanggal 11 November 2015 suami Penggugat (Alm. H. Qomarudin) menerima pembayaran tahap ke-2 (*Dua*) sebesar Rp. 5.000.000,- (*Lima Juta Rupiah*), tahap ke-3 (*tiga*) pada tanggal 25 November 2015 sebesar Rp. 4.000.000,- (*Empat Juta Rupiah*), tahap ke-4 (*Empat*) pada tanggal 26 Maret 2016 sebesar Rp. 30.000.000,- (*Tiga Puluh Juta Rupiah*), Tahap ke-5 (*lima*) pada tanggal 26 April 2016 sebesar Rp. 40.000.000,- (*Empat Puluh Juta Rupiah*), tahap ke-6 (*Enam*) pada tanggal 28 April 2016 sebesar Rp. 5.000.000,- (*Lima Juta Rupiah*), tahap ke-7 (*Tujuh*) pada tanggal 14 Juni 2016 sebesar Rp. 14.000.000,- (*Empat Belas Juta Rupiah*), tahap ke-8 (*Delapan*) Rp. 100.000.000,- (*Seratus Juta Rupiah*) dan Rp. 15.000.000,- (*Lima Belas Juta Rupiah*)

Halaman 5 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Pkl

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



sehingga total keseluruhan hutang yang telah dibayar dari tahap ke-1 (satu) sampai dengan tahap ke-8 (Delapan) adalah Rp. 813.000.000,- (*Delapan Ratus Tiga Belas Juta Rupiah*) tertuang pada laporan keuangan Puri Mandiri Sejati Cluster (PT DUTA PASIR LUHUR) yang diberikan oleh TERGUGAT I, (Bukti P-13);

11. Bahwa total pembayaran yang sudah diterima oleh PENGUGAT dan suami Penggugat (Alm. H. Qomarudin) dari TERGUGAT I atas penjualan tanah tersebut masih ada sisa kekurangan pembayaran sebesar Rp. 1.401.000.000,- (*Satu Milyar Empat Ratus Satu Juta Rupiah*) dari total keseluruhan harga tanah adalah Rp. 2.214.000.000,- (*Dua Milyar Dua Ratus Empat Belas Juta Rupiah*);
12. Bahwa sampai dengan Bulan Agustus 2016 TERGUGAT I belum melakukan pelunasan dan PENGUGAT/suami Penggugat (Alm. H. Qomarudin) sangat membutuhkan uang tersebut untuk keperluan pengobatan suami Penggugat tetapi TERGUGAT I selalu menghindari dan sulit ditemui, TERGUGAT I menginfokan kalau dana Kredit Yasa Griya (KYG) sudah habis;
13. Bahwa pada tanggal 14 Agustus 2016 dibuatlah kesepakatan baru antara suami Penggugat (Alm. H. Qomarudin) dengan TERGUGAT I, kesepakatan tersebut dibuat di kediaman KH. Achmad Rofikun yang beralamat di Jenggol Gg. V RT 03, RW 07, hadir sebagai saksi KH. Achmad Rofikun dan M. Ghomson Agil, hasil kesepakatan tersebut tertuang dalam Berita Acara Kesepakatan Baru (Bukti P-14);
14. Bahwa pada isi Berita Acara tersebut, disepakati perubahan harga tanah keseluruhan menjadi Rp. 2.099.200.000 (*Dua Milyar Sembilan Puluh Sembilan Juta Dua Ratus Ribu Rupiah*). Sehingga masih ada sisa pembayaran/hutang yang belum diselesaikan Rp. 1.286.200.000 (*Satu Milyar Dua Ratus Delapan Puluh Enam Juta Dua Ratus Ribu Rupiah*). TERGUGAT I berjanji akan menyelesaikan dalam jangka waktu 12 bulan terhitung mulai 2 Oktober 2016 dan berakhir 2 Oktober 2017;
15. Bahwa selain pernyataan adanya kesepakatan baru pada Berita Acara tertanggal 14 Agustus 2016 tersebut dikuatkan pula dengan pernyataan tertulis dibawah tangan bermaterai yang ditandatangani TERGUGAT I (Bukti P-15);

Halaman 6 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Pkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa sampai dengan tanggal 2 Oktober 2017, TERGUGAT I tidak melakukan pembayaran alias mengingkari kembali kesepakatan-kesepakatan yang telah dibuat;
17. Bahwa pada bulan Oktober tahun 2017 PENGUGAT dan suami PENGUGAT (Alm. H. Qomarudin) mencoba mencari tahu mengenai sertifikat tanah yang diagunkan oleh TERGUGAT I ke BTN syariah Kota Tegal melalui pegawai notaris yang PENGUGAT kenal, PENGUGAT/suami Penggugat sangat terkejut ketika mengetahui 5 (*lima*) sertifikat tanah milik PENGUGAT/suami Penggugat (Alm. H. Qomarudin) ternyata telah beralih status kepemilikan tanah dengan munculnya Akta Jual Beli (AJB) nomor 114 (Bukti P-16) , AJB nomor 115 (Bukti P-17), AJB nomor 125 (Bukti P-18) , AJB nomor 135 (Bukti P-19), AJB nomor 136 (Bukti P-20);
18. Bahwa, seluruh Akta Jual Beli (AJB) nomor 114 , nomor 115, nomor 125 , nomor 135, nomor 136 yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT jelas-jelas tidak melalui prosedur yang sah dan cacat demi hukum karena berdasarkan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 tahun 1998 :
- Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurangkurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT*
- Pasal 1 angka 8 UU 2/2014 Undang-Undang Notaris:
- Minuta akta adalah asli akta yang mencantumkan tanda tangan para penghadap, saksi, dan notaris, yang disimpan sebagai bagian dari protokol notaris.*
- Sehingga kuat diduga adanya pelanggaran kode etik Notaris. Karena PENGUGAT dan suami Penggugat (Alm. H. Qomarudin) sama sekali tidak pernah menandatangani proses Akta Jual Beli tersebut;
19. Bahwa semasa hidupnya suami Penggugat telah mencoba untuk menyelesaikan permasalahan ini dengan TERGUGAT I tetapi tidak ada hasilnya sampai dengan Suami Penggugat meninggal dunia;
20. Bahwa setelah suami Penggugat meninggal dunia, PENGUGAT mencoba untuk tetap meminta haknya, dan TERGUGAT I hanya mencil dengan rincian sebagai berikut ;

Halaman 7 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Pkl

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.15.000.000,- (*Lima Belas Juta Rupiah*);

Rp. 2.120.000,- (*Dua Juta Seratus dua puluh ribu rupiah*);

Rp. 1.000.000,- (*Satu Juta Rupiah*);

Rp. 1.500.000,- (*Satu Juta Lima Ratus ribu rupiah*);

Rp. 1.000.000,- (*Satu Juta Rupiah*),

Rp. 2.500.000,- (*Dua Juta Lima ratus Ribu rupiah*) pada tanggal 28 Maret 2018;

Rp. 1.000.000,- (*Satu Juta Rupiah*) pada tanggal 5 September 2020;

Rp. 1.500.000,- (*Satu Juta Lima Ratus ribu rupiah*) pada tanggal 17 Oktober 2019;

Rp. 1.000.000,- (*Satu Juta rupiah*) pada tanggal 8 Februari 2020;

Rp. 2.500.000,- (*Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah*) pada tanggal 15 Mei 2020;

Sehingga total yang sudah dibayarkan oleh TERGUGAT I setelah suami Penggugat meninggal dunia sebesar Rp. 29.120.000,- (*Dua Puluh Sembilan Juta Seratus Dua Puluh Ribu Rupiah*), sehingga masih ada sisa pembayaran Rp. 1.257.080.000 (*Satu Milyar Dua Ratus Lima Puluh Tujuh Juta Delapan Puluh Ribu Rupiah*) catatan pembayaran tersebut tertulis pada buku catatan PENGGUGAT, (Bukti P-21);

21. Bahwa pada tanggal 7 Juni 2020 melalui kuasa hukumnya PENGGUGAT melayangkan surat somasi ke-1 kepada TERGUGAT I perihal kejelasan permasalahan hukum, tetapi TERGUGAT I mengabaikan alias tidak menanggapi;
22. Bahwa pada tanggal 17 Juni 2020 kuasa hukum PENGGUGAT melayangkan kembali surat somasi ke-2 kepada TERGUGAT I namun tetap tidak ada itikad baik dari TERGUGAT I;
23. Bahwa dikarenakan hanya 5 SHM yang sudah beralih nama kepemilikannya, maka pada tanggal 14 bulan Juli tahun 2020 PENGGUGAT mencoba melakukan pengecekan terhadap SHM No.275 ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Pekalongan dan ternyata masih tercatat sebagai pemilik atas nama suami Penggugat dan PENGGUGAT (Alm. H. Qomarudin dan Zaenatul Khasanah), (Bukti P-22);

Halaman 8 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN PkI

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



24. Bahwa pada tanggal 14 bulan Juli tahun 2020 PENGUGAT melakukan pengecekan kembali Letter C No. 537 Persil 18 D.II Luas 640 M² dan Letter C No. 647 Persil 18 D.II dengan luas 450 M² di Kantor Desa Kauman dan Letter C No. 1554 Persil 55 A D.I dengan luas 1060 M² di Kantor Desa Rowoyoso, dan hasilnya ternyata masih tercatat atas nama suami Penggugat dan PENGUGAT (Alm. H. Qomarudin dan Zaenatul Khasanah), (Bukti P-23);
25. Bahwa faktanya saat ini telah berdiri bangunan/perumahan diatas tanah yang masih berstatus milik suami Penggugat dan PENGUGAT dengan SHM No. 265, Letter C di Desa kauman persil D.II Persil.18 dengan luas 640 M², Letter C atas nama H. Qomarudin dan Zaenatul Khasanah di Desa kauman C persil D.II Persil.18 dengan luas 450 M², Letter C atas nama Wakhadi a Badriah yang sudah dibeli oleh suami PENGUGAT di Desa Rowoyoso C persil D.I Persil.55A dengan luas 1060 M², Maka kuat adanya kerjasama pemufakatan jahat TERGUGAT II, bagaimana bisa dana Kredit Yasa Griya cair tetapi tidak melakukan pengecekan status tanahnya terlebih dahulu sehingga telah berdiri bangunan diatasnya;
26. Bahwa PENGUGAT mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Pekalongan terhadap PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT melalui mekanisme Pertanggung jawaban Perdata Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 jo. Pasal 1366 jo. Pasal 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
27. Bahwa PENGUGAT mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Tegal melalui mekanisme pertanggung jawaban perdata berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman Bab X Pelaksanaan Putusan Pengadilan pasal 54 ayat (2) "Pelaksanaan putusan pengadilan dalam perkara perdata dilakukan oleh panitera dan juru sita dipimpin oleh ketua pengadilan;
28. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, PENGUGAT memiliki hak untuk mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT;
29. Bahwa oleh karena itu, berdasarkan uraian tersebut diatas, maka menurut hukum jelas Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang diatur dalam pasal 1365

Halaman 9 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Pkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), berbunyi : "*Tiap Perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut*";

Bahwa dari bunyi pasal tersebut maka dapat ditarik unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dialami oleh PENGGUGAT yaitu ;

- Ada perbuatan melawan hukum
- Ada kesalahan;
- Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
- Ada kerugian yang ditimbulkan.

30. Bahwa akibat hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT maka sangatlah jelas mengakibatkan dan menimbulkan kerugian MATERIIL bagi PENGGUGAT sebesar Rp. 1.257.080.000 (*Satu Milyar Dua Ratus Lima Puluh Tujuh Juta Delapan Puluh Ribu Rupiah*);

31. Bahwa selain itu PENGGUGAT juga telah mengalami kerugian IMMATERIIL, yaitu kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh PENGGUGAT di kemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh PENGGUGAT di kemudian hari. Karena faktanya bahwa PENGGUGAT harus mencari uang dan pinjaman sana sini untuk membiayai pengobatan suami PENGGUGAT, oleh karenanya kerugian PENGGUGAT apabila dinilai dengan uang patut dan adil apabila ditetapkan sebesar Rp. 2.000.000.000,- (*Dua milyar rupiah*);

32. Bahwa gugatan PENGGUGAT didasarkan pada bukti-bukti otentik yang sah dan tidak dapat lagi disangkal kebenarannya, yang telah memenuhi ketentuan hukum dan perundang-undangan, maka PENGGUGAT mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding atau kasasi (*uit voerbaar bij voorrad*);

M A K A berdasarkan uraian tersebut di atas, PENGGUGAT mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;

Halaman 10 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Pkl



2. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
 3. Menyatakan sah dan berharga alat bukti dalam perkara ini;
 4. Menyatakan tidak sah dan cacat menurut hukum jual beli tanpa melalui prosedur yang sah atas tanah yang telah menjadi Akta Jual Beli (AJB) nomor 114, AJB nomor 115, AJB nomor 125, AJB nomor 135, AJB nomor 136;
 5. Menyatakan sah menurut hukum PENGGUGAT adalah pemilik satu-satunya atas tanah dengan SHM No. 276 yang berlokasi di Desa Rowoyoso, SHM No. 277 yang berlokasi di Desa Rowoyoso, SHM No. 674 yang berlokasi di Desa Kauman, SHM No. 675 yang berlokasi di Desa Kauman, SHM No. 308 yang berlokasi di Desa Rowoyoso, SHM No. 766 yang berlokasi di Desa Kauman, dan Letter C No. 1398 dengan total luas tanah keseluruhan adalah 5.248 M²;
 6. Membatalkan perjanjian yang telah dibuat;
 7. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT I untuk mentaati dan menjalankan isi putusan dalam perkara ini;
 8. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar ganti rugi materiil kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 1.257.080.000 (Satu Milyar Dua Ratus Lima Puluh Tujuh Juta Delapan Puluh Ribu Rupiah);
 9. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II untuk membayar kerugian Immateriil kepada PENGGUGAT secara tanggung renteng sebesar Rp. 2.000.000.000,-(Dua milyar rupiah);
 10. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*) setiap harinya apabila lalai/terlambat melaksanakan isi putusan ini yang dapat ditagih sekaligus tanpa syarat dan harus dibayar tunai;
 11. Menghukum TERGUGAT I membayar biaya perkara menurut hukum vide Pasal 192 RBg/Pasal 181 HIR;
- Atau apabila Pengadilan berpendapat lain,
- *Mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);*

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II masing-masing menghadap kuasanya tersebut sedangkan Turut Tergugat hadir menghadap sendiri di persidangan.

Halaman 11 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN PkI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk RUDY SETYAWAN, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Pekalongan sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 23 September 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya diperbaiki oleh Penggugat sebagai berikut ;

No	Halaman	Isi Gugatan Via E-COURT	RENVOI Gugatan
1	2 posita 2	Bahwa <u>perjanjian</u> yang dimaksud pada point 1 (Satu) adalah <u>perjanjian</u> yang disampaikan secara lisan atas dasar kepercayaan, seluruh sertifikat asli 6 (Enam) SHM dan 3 (Tiga) Letter C atas nama PENGGUGAT dan Suami Penggugat (Alm. H.Qomarudin) diberikan kepada TERGUGAT I untuk proses pengurusan perizinan dan pengajuan Kredit Yasa Griya (KYG) ke BTN Syariah Cabang Kota Tegal;	Bahwa <u>kerjasama</u> yang dimaksud pada point 1 (Satu) adalah <u>kerjasama</u> yang disampaikan secara lisan atas dasar kepercayaan, seluruh sertifikat asli 6 (Enam) SHM dan 3 (Tiga) Letter C atas nama PENGGUGAT dan Suami Penggugat (Alm. H.Qomarudin) diberikan kepada TERGUGAT I untuk proses pengurusan perizinan dan pengajuan Kredit Yasa Griya (KYG) ke BTN Syariah Cabang Kota Tegal;
2	7 posita 23	Bahwa dikarenakan hanya 5 SHM yang sudah beralih nama kepemilikannya, maka pada tanggal 14 bulan Juli tahun 2020 PENGGUGAT mencoba melakukan pengecekan	Bahwa dikarenakan hanya 5 SHM yang sudah beralih nama kepemilikannya, maka pada tanggal 14 bulan Juli tahun 2020 PENGGUGAT mencoba melakukan pengecekan terhadap SHM No.275 ke

Halaman 12 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Pkl



		terhadap SHM No.275 ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Pekalongan dan ternyata masih tercatat sebagai pemilik atas nama suami Penggugat dan PENGGUGAT (Alm. H. Qomarudin dan Zaenatul Khasanah), (Bukti P-22);	Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pekalongan dan ternyata masih tercatat sebagai pemilik atas nama suami Penggugat dan PENGGUGAT (Alm. H. Qomarudin dan Zaenatul Khasanah), (Bukti P-22);
3.	8 Posita 27	Bahwa PENGGUGAT mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Tegal melalui mekanisme pertanggung jawaban perdata berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman Bab X Pelaksanaan Putusan Pengadilan pasal 54 ayat (2) "Pelaksanaan putusan pengadilan dalam perkara perdata dilakukan oleh panitera dan juru sita dipimpin oleh ketua pengadilan;	Bahwa PENGGUGAT mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Pekalongan melalui mekanisme pertanggung jawaban perdata berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman Bab X Pelaksanaan Putusan Pengadilan pasal 54 ayat (2) "Pelaksanaan putusan pengadilan dalam perkara perdata dilakukan oleh panitera dan juru sita dipimpin oleh ketua pengadilan;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan Jawaban sebagai tangkisan terhadap gugatan Penggugat sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Pengadilan Negeri Pekalongan Tidak Berkewenangan Memeriksa Dan Mengadili Perkara Ini (Kompetensi Absolut)

Bahwa proses pengajuan dana Kredit Yasa Griya (KYG) diajukan Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah yang merupakan lembaga keuangan

Halaman 13 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Pkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

syariah. Dalam perjanjian pinjaman tersebut mengatur hak dan kewajiban serta terikat dan tunduk pada ketentuan Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Bahwa dalam Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Bab X, pada Pasal 55 ayat (1) berbunyi “*Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Agama*” , sementara ketentuan dalam pasal 55 ayat (2) yang memperkenankan penyelesaian sengketa sesuai isi perjanjian pinjaman (*in casu* melalui pengadilan dalam lingkungan peradilan umum) telah dihapuskan berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU- X/2012 tanggal 29 Agustus 2013 dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Dengan alasan hukum tersebut diatas ,maka Pengadilan Negeri Pekalongan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini.

Untuk itu kepada Majelis Hakim yang terhormat, kami selaku kuasa hukum Tergugat I berdasarkan pasal 136HIR, memohon kiranya kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan Putusan Sela terhadap perkara ini dengan menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Pekalongan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali yang dapat dibuktikan kebenarannya secara hukum. Bahwa dalil eksepsi tersebut di atas mohon pula untuk disebut sebagai dalil dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat I menerima dalil gugatan point 1 dan 2;
3. Bahwa dalil gugatan point 3 adalah kabur dan tidak jelas karena Penggugat tidak menjelaskan secara rinci dan jelas identitas objek sengketa. Penggugat hanya menyebutkan nomor identitas objek sengketa , luas, dan batas – batasnya saja tanpa menjelaskan pemegang hak dan letak dimana objek sengketa berada, karena yang namanya Desa Rowoyoso kemungkinan besar tidak hanya satu lokasi, bisa diberbagai kecamatan, kabupaten/kota, bahkan provinsi. Sehingga dalil gugatan tersebut sangat kabur dan tidak jelas. oleh karena Penggugat tidak jelas dalam menguraikan identitas objek sengketa, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima,karena

Halaman 14 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Pkl

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



berdasarkan hal – hal berikut:

- a. Bahwa yurisprudensi Putusan MA RI nomor 565 K/Sip/1973, tanggal 21 Agustus 1974, menyatakan : “kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima”;
 - b. Bahwa yurisprudensi Putusan MA RI nomor 1149 K/Sip/1979, tanggal 17 April 1979, menyatakan : “bila tidak jelas batas – batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima”
 - c. Bahwa yurisprudensi MA no. 1159 K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 menyatakan : “gugatan yang tidak menyebutkan batas- batas objek sengketa dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima”
4. Bahwa dalil gugatan point 4 sampai dengan point 16 adalah tidak benar. Bahwa pada saat pengajuan dana Kredit Yasa Griya pada Tergugat II, antara penggugat beserta suami dan Tergugat I tidak ada paksaan, melainkan unsur sukarela dan kesepakatan bersama. Bahwa memang benar semula kesepakatan harga objek sengketa adalah Rp.2.214.000.000,- (dua milyar dua ratus empat belas juta rupiah), akan tetapi dikemudian hari ada perubahan harga menjadi Rp.2.099.000.000,- (dua milyar sembilan puluh sembilan juta rupiah). Tergugat I tidak ada niatan jahat kepada Penggugat maupun suami Penggugat dan Tergugat I tidak ada niatan buruk untuk menutupi segala informasi berkaitan dengan kerjasama sebagaimana yang diuraikan Penggugat dalam perkara ini. Buktinya Tergugat I memberikan uang sejumlah Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) kepada Penggugat dan Penggugat pun menerima uang tersebut. Selain menerima uang sejumlah Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), Penggugat maupun suami Penggugat telah menerima angsuran dari Tergugat I yang sejumlah Rp.213.000.000,- (dua ratus tiga belas juta rupiah), sehingga total angsuran yang sudah dibayar Tergugat I adalah Rp.813.000.000,- (delapan ratus tiga belas juta rupiah) sebagaimana telah diuraikan Penggugat pada dalil gugatan poin 10 dan 11. Perjanjian kerjasama maupun pengajuan Kredit Yasa Griya yang diajukan ke Tergugat II adalah kesepakatan bersama antara Penggugat beserta suami, dan Para Tergugat. Bahkan semua proses yang berkaitan dengan bisnis

Halaman 15 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Pkl



dalam perkara ini yang dilakukan di hadapan Turut Tergugat pula dihadiri semua pihak yang ditarik dalam perkara ini serta disaksikan oleh saksi. Bahwa memang benar Tergugat akan membayar lunas apabila dana Kredit Yasa Griya sudah cair, akan tetapi saat ini dana tersebut belum cair sepenuhnya dan perumahan yang dibangun di atas objek sengketa belum laku semua dan ada beberapa bidang yang belum didirikan bangunan, sehingga Tergugat belum bisa melunasinya;

5. Bahwa dalil gugatan poin 17 sampai dengan 19 adalah tidak benar dan tidak berdasar. dalil gugatan tersebut sangat mengada-ada karena pada saat proses perubahan hak kepemilikan atas objek sengketa dalam perkara ini, Penggugat beserta suami Penggugat dan Para Tergugat hadir dihadapan Turut Tergugat serta disaksikan oleh saksi-saksi. Selain itu, Penggugat dan Suami Penggugat menandatangani semua Akta Jual Beli atas objek sengketa tersebut, dengan demikian proses pemindahan hak atas objek sengketa adalah sah dan sudah sesuai prosedur sebagaimana telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, sudah jelas dan nyata bahwa Penggugat hanya mengada – ada agar seolah olah Tergugat berperilaku buruk;
6. Bahwa dalil gugatan poin 20 telah menunjukkan adanya itikad baik Tergugat I dalam upaya pelunasan kepada Penggugat, sehingga anggapan terkait itikad buruk Tergugat I adalah tidak benar. Selain itu, alm. H. Qomarudin telah mengambil dana (kas Bon) dari Tergugat I sebesar Rp.27.000.000,- (dua puluh tujuh juta) dan Tergugat I telah membayar lunas hutang alm. H. Qomarudin di KSPP SYARI'AH SM NU Wiradesa sebesar Rp.235.000.000,- (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah) sehingga hutang alm. H. Qomarudin telah lunas dan jaminan sertifikat dapat diambil oleh alm. H. Qomarudin. Pada saat pelunasan di KSPP SYARI'AH SM NU Wiradesa disaksikan pula oleh sdr. Agil selaku pegawai KSPP SYARI'AH SM NU;
7. Bahwa dalil gugatan poin 21 sampai dengan 22 adalah tidak benar dan tidak berdasar. Tergugat I tidak beritikad buruk, akan tetapi Penggugat tidak memberikan waktu untuk Tergugat I menjawab somasi tersebut. Penggugat terlalu buru-buru dalam mengajukan perkara ini ke

Halaman 16 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Pkl



Pengadilan Negeri Pekalongan tanpa upaya musyawarah terlebih dahulu ;

8. Bahwa dalil gugatan poin 23 adalah tidak benar. Objek sengketa tersebut telah berganti hak yang semula hak milik menjadi hak guna bangunan atas nama PT Duta Pasir Luhur;
9. Bahwa dalil gugatan poin 24 sampai dengan 25 adalah tidak benar. Penggugat pada posita sebelumnya tidak menjelaskan adanya Letter C nomor 537, Letter C nomor 647 dan Letter C nomor 1554 dan sertifikat hak milik nomor 265, selain itu Penggugat tidak jelas dalam menguraikan tanah tersebut, sehingga dengan demikian dalil gugatan Penggugat tidak jelas / kabur. Bahwa berdirinya bangunan di atas objek sengketa karena adanya perjanjian kerjasama dalam bidang pembangunan perumahan, sehingga yang berdiri di atas objek sengketa adalah rumah dan perumahan tersebut apabila sudah terjual keseluruhan, hasil penjualan tersebut dapat menutup semua hutang Tergugat I kepada Penggugat dan ada beberapa bidang yang belum didirikan bangunan. Bahwa dalam pencairan dana Kredit Yasa Griya yang dilakukan Tergugat II adalah sudah sesuai dengan prosedur dan pihak Tergugat II tentunya mempunyai prinsip kehati-hatian dalam segala macam pencairan dana, sehingga sebelum mencairkan dana tersebut Pihak Tergugat II telah mensurvei segala sesuatunya terkait objek jaminan dan kelayakannya, serta tidak sesuka hati dalam mencairkan dana tersebut;
10. Bahwa dalil gugatan poin 26 sampai dengan 29 adalah tidak benar dan tidak berdasar. Bahwa karena permasalahan ini diawali karena adanya kesepakatan dan/atau perjanjian, maka perkara ini tidak termasuk dalam perbuatan melawan hukum, melainkan cidera janji (wanprestasi), sehingga gugatan Penggugat sudah selayaknya dinyatakan kabur, tidak jelas, dan patut diputus dengan amar putusan yang jelas dan tegas berbunyi "GUGATAN PENGGUGAT DITOLAK" atau "GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA"
11. Bahwa dalil gugatan poin 30 sampai dengan 32 akan Tergugat I tanggapi sebagai berikut:

- a. Bahwa kekurangan pelunasan Tergugat I kepada Penggugat

Halaman 17 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Pkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukan Rp.1.257.080.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh tujuh juta delapan puluh ribu rupiah). Hal tersebut akan Tergugat I perinci uang yang sudah diterima alm. H. Qomarudin maupun Penggugat sebagai berikut:

- 1) Tahap 1 = Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah);
- 2) Angsuran tahap 2 sampai dengan tahap 8 (posita point 10) sebesar Rp.213.000.000,- (dua ratus tiga belas juta rupiah);
- 3) Angsuran posita poin 20 total Rp.29.120.000,- (dua puluh sembilan juta seratus dua puluh ribu rupiah);
- 4) Bayar hutang alm. H. Qomarudin di KSPP SYARI'AH SM NU WIRADESA beralamat sebesar Rp.235.000.000,- (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah);
- 5) Kas bon alm. H. Qomarudin Rp.27.000.000,- (dua puluh juta rupiah);
- 6) Dana pengeluaran lain – lain = Rp.71.300.000,- (tujuh puluh satu juta tiga ratus ribu rupiah);
- 7) Alm. H. Qomarudin telah menjual tanah dan bangunan dari objek sengketa senilai Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah). Uang tersebut dinikmati alm. H. Qomarudin, akan tetapi tanah milik Tergugat I yang seharga Rp.95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah) dan uang Rp.95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah) tersebut dinikmati oleh alm. H. Qomarudin dan dianggap sebagai cicilan angsuran;
- 8) Alm. H. Qomarudin telah menerima uang muka (DP) dari 4 konsumen (Farhan, Umerah, Zaenal, Is) sejumlah Rp.141.000.000,- (seratus empat puluh satu juta rupiah);
- ❖ Sehingga totalan uang yang sudah diterima alm. Qomarudin maupun Penggugat adalah = Rp. 1.411.420.000,- (satu milyar empat ratus sebelas juta empat ratus dua puluh ribu rupiah);
- ❖ Sehingga kekurangan Tergugat I kadalah = Rp.2.099.000.000,- (dua milyar sembilan puluh sembilan

Halaman 18 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN PkI

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



juta rupiah) dikurangi 1.411.420.000,- (satu milyar empat ratus sebelas juta empat ratus dua puluh ribu rupiah) adalah Rp.687.580.000,- (enam ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus delapan puluh ribu rupiah);

b. Bahwa Tergugat I akan melunasi dengan cara menjual aset yang ada, sebagai berikut:

- 1) 10 (sepuluh) unit rumah yang sudah dihuni konsumen, akan tetapi belum akad KPR yang masing – masing seharga Rp.160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah), sehingga total Rp.1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah);
- 2) 12 (dua belas) bidang tanah kapling yang belum terjual, masing - masing seharga Rp.95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah). Total Rp.95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah) dikali 12 = Rp.1.140.000.000,- (satu milyar seratus empat puluh juta rupiah);
- 3) Masih ada dana Kredit Yasa Griya di Tergugat II yang belum cair sejumlah Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), tinggal menunggu pencairan;

c. Bahwa apabila Penggugat mempunyai kesabaran, sebenarnya tidak ada masalah dalam penyelesaian perkara ini karena Tergugat I tidak ada itikad buruk, hanya menunggu waktu pencairan dana saja;

d. Bahwa tuntutan kerugian sebesar RP.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dan uang paksa sebesar Rp.10.000.000, (sepuluh juta rupiah) per hari keterlambatan adalah tidak berdasar. Tuntutan kerugian yang diajukan Penggugat Adalah tuntutan yang tidak berdasar, mengada-ada dan sudah seharusnya dinyatakan kabur / tidak jelas dan tidak dapat diterima, sebagaimana ditegaskan dalam :

- Yurisprudensi MARI No. 864 K/Sip/1973 tanggal 13 Mei 1975, yang menyatakan “Karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalam bentuk apa sebenarnya kerugian yang dimaksudkan itu, tuntutan tersebut harus ditolak”

Halaman 19 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN PkI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Yurisprudensi MARI No. 492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 yang menyatakan “Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas / tidak sempurna”
- Oleh karena hal tersebut, maka dalil gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima atau setidaknya tidaknya di tolak;

Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas dengan ini Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan berkenan untuk memutuskan:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima dalil eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau setidaknya tidaknya di tolak untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara;

1. Mengabulkan dalil jawaban Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau setidaknya tidaknya di tolak untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul karena perkara ini.

Atau

Sekiranya Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan Jawaban sebagai tangkisan terhadap gugatan Penggugat sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

1. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT OBSCUUR LIBEL (GUGATAN PENGGUGAT KABUR)
 - a. Bahwa suatu perbuatan dapat dikatakan Perbuatan Melawan Hukum diantaranya apabila terdapat pelanggaran terhadap ketentuan atau peraturan yang menjadi dasar hukum atas suatu

Halaman 20 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Pki



hal, sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata, Perbuatan Melawan Hukum dapat lahir akibat perbuatan orang yang merupakan perbuatan melanggar hukum atau onrechtmatig (unlawful) yaitu:

- i. Dalam bentuk pelanggaran pidana (factum delictum), atau;
- ii. Dalam bentuk pelanggaran maupun kesalahan perdata (law of tort), atau;
- iii. Dalam perbuatan tersebut sekaligus bertindih delik pidana dan kesalahan perdata.

PENGUGAT KELIRU DAN GAGAL PAHAM TERKAIT MEKANISME PENGURUSAN SERTIFIKASI TANAH DAN BALIK NAMA SERTIPKAT, KARENA MELAKUKAN PENGECEKAN DI KELURAHAN TERKAIT, BUKAN DI KANTOR PERTANAHAN SETEMPAT (BADAN PERTANAHAN NASIONAL)

1.2. Bahwa wajib diketahui berdasarkan ketentuan dalam PERATURAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 20 TAHUN 2015 TENTANG BADAN PERTANAHAN NASIONAL DIJELASKAN HAL – HAL SEBAGAI BERIKUT :

- 1) Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut BPN adalah Lembaga Pemerintah Non Kementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden.
- 2) BPN dipimpin oleh seorang Kepala.

Pasal 2

BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 3

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, BPN menyelenggarakan fungsi:

- a. penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- b. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
- c. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;

Halaman 21 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Pkl



- d. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
- e. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;
- f. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;
- g. pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
- h. pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
- i. pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;
- j. pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan
- k. pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan. Pasal 4 Dalam melaksanakan tugas dan fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dan Pasal 3, BPN dikoordinasikan oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria dan tata ruang.

Pasal 4

Dalam melaksanakan tugas dan fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dan Pasal 3, BPN dikoordinasikan oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria dan tata ruang

1.3. SEHINGGA DALAM HAL INI MEMATAHKAN ASUMSI DAN DALIL DARI PENGUGAT YANG DITUJUKAN KEPADA TERGUGAT II sebagaimana terdapat dalam butir 24 & 25 Gugatannya menyampaikan bahwa "*pada tanggal 14 bulan Juli tahun 2020 Penggugat melakukan pengecekan kembali Letter C No.537 Persil 18D.II Luas 640 m2 dan Letter C No.647 Persil 18 D.II dengan luas 450 M2 DI KANTOR DESA KELURAHAN DESA KAUMAN & Letter C No.1554 Persil 55A D.I dengan luas 1060 M2 di KANTOR DESA ROWOYOSO TERCATAT MASIH ATAS NAMA SUAMI PENGUGAT*".

1.4. Bahwa perlu untuk diketahui sejak berlakunya PERATURAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 20 TAHUN 2015 TENTANG BADAN PERTANAHAN NASIONAL, PATUT DICERMATI APAKAH KELURAHAN JUGA MELAKUKAN UPDATE DATA DAN PENGKINIAN INFORMASI TERKAIT PERTANAHAN? Maka PENGUGAT AGAR BELAJAR DAN

Halaman 22 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Pkl



TELITI KEMBALI MENINGAT PROFESI ADVOKAT BUKAN UNTUK
PEMULA YANG COBA COBA!!!!!!

Bahwa dengan demikian dapat disimpulkan dalil gugatan PENGUGAT kabur dan tidak berdasar sehingga secara hukum adalah dibenarkan jika Gugatan PENGUGAT dalam perkara a quo dinyatakan tidak dapat diterima. (vide Yurisprudensi MARI Nomor 582K/Sip/1973 tanggal 18-12-1975)

Berdasarkan dalil - dalil yang kami kemukakan di atas, maka kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi TERGUGAT VII dan menyatakan bahwa gugatan PENGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Ontvenkelijkeverklaard).

**2. EKSEPSI SUBJEKTUM LITIS : ORANG / PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI
TERGUGAT TIDAK LENGKAP**

2.1. Bahwa PENGUGAT dalam gugatan *quo* kurang pihak yang dimasukkan sebagai pihak, KARENA DALAM HAL INI TIDAK MEMASUKKAN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PEKALONGAN cq: BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KABUPATEN PEKALONGAN KARENA DALAM HAL INI YANG BERWENANG MEMPROSES SERTIFIKASI TANAH SERTA BALIK NAMA BERDASARKAN PERATURAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 20 TAHUN 2015 TENTANG BADAN PERTANAHAN NASIONAL adalah BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KABUPATEN PEKALONGAN;

2.1.1. Bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia secara konsisten selalu memutuskan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) terhadap gugatan-gugatan yang nyata-nayata kurang pihak, yaitu sebagaimana dapat dilihat pada beberapa putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yang antara lain sebagai berikut :

- a. Putusan Mahkamah Agung No. 201/K/Sip/1974 tanggal 28 Januari 1976 : "Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima."

Halaman 23 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Pkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Putusan Mahkamah Agung No. 400/K/Pdt/1984, tanggal 19 Juli 1985 : “Karena hubungan hukum yang sesungguhnya adalah hutang-hutang antara penggugat dengan anak tergugat, anak tergugat dinyatakan harus turut digugat.”
- c. Putusan Mahkamah Agung No. 365/K/Pdt/1984, tanggal 30 Juli 1985 : “Dengan adanya pernyataan dari kontraktor, bahwa segala akibat dan resiko pembangunan proyek pertokoan dan perkantoran tersebut menjadi tanggung jawab kontraktor. Kontraktor tersebut harus ikut digugat”.
- d. Putusan Mahkamah Agung No. 546/K/Pdt/1984, tanggal 31 Agustus 1985 : “Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara ini penggugat seharusnya menggugat semua ahli waris almarhum, bukan hanya istrinya.”
- e. Putusan Mahkamah Agung No. 621/K/Sip/1975, tanggal 20 April 1977 yang menyatakan : “.....oleh karena ternyata sebagai objek harta perkara dikuasai pihak ketiga, maka pihak ketiga tersebut sebagai pihak yang terlibat dalam perkara itu, musti ikut digugat. Dalam hal pihak ketiga yang terlibat tidak ikut ditarik sebagai tergugat, gugatan tersebut mengandung cacat formil dalam bentuk kurang pihak (Plurium Litis Consortium).”
- f. Putusan Mahkamah Agung No. 2438/K/SIP/1980, tanggal 22 Maret 1992 : “Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak dalam perkara”. Putusan Mahkamah Agung No. 2872/K/Pdt/1998 tanggal 28 Desember 1998 : “Pihak ketiga yang erta kaitannya dengan gugatan tersebut seharusnya ditarik masuk sebagai satu pihak dalam gugatan tersebut, karena apabila hal ini tidak dilakukan, maka gugatan tersebut telah mengandung cacat hukum (plurium litis consortium), sehingga gugatan ini oleh hakim harus dinyatakan tidak dapat diterima.”
- g. Putusan Mahkamah Agung No. 1029/K/Pdt/2010, tanggal 21 Februari 2011 : “Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena Judex Facti tidak salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku, pertimbangan serta putusan

Halaman 24 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Pkl

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Judex Facti dapat dibenarkan, karena terbukti pihak Ali Muhammad Alatas sebagai orang yang paling dominan berperan dalam transaksi jual beli dan pemberian komisi tidak ikut digugat, sehingga gugatan penggugat kurang pihaknya.”

1.1.1. Bahwa Prof. Sudikno Mertokusumo, S.H. berpendapat, terkait pihak-pihak yang berperkara dalam sengketa perdata, menjelaskan bahwa sekurang-kurangnya terdapat dua pihak, yaitu pihak Penggugat yang mengajukan gugatan dan pihak Tergugat. Pihak-pihak tersebut merupakan pihak materiil, karena mereka mempunyai kepentingan langsung di dalam perkara yang bersangkutan, tetapi sekaligus merupakan pihak Formil, karena merekalah yang beracara di muka Pengadilan.:

1.1.2. Oleh karena itu, selain pihak yang bertindak selaku Penggugat haruslah orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum, begitu juga dengan pihak yang ditarik sebagai Tergugat harus orang yang tepat memiliki kedudukan dan kapasitas, M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata, penerbit Sinar Grafika, Hakaman 113, menjelaskan :

“Kekeliruan dan kesalahan dalam menarik orang sebagai Tergugat, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Akibat lebih lanjut dari kecacatan tersebut adalah gugatan harus dinyatakan tidak diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard/NO).”

3. EKSEPSI KEWENANGAN KOMPETENSI ABSOLUT

a. Kewenangan Absolut untuk menyelesaikan Sengketa Perbankan Syariah diselesaikan pada lembaga BADAN ARBITERASE SYARIAH NASIONAL dan atau PENGADILAN AGAMA SETEMPAT.

➤ Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) adalah badan yang berwenang menyelesaikan sengketa yang timbul dibidang ekonomi syariah.

Jika dilihat ketentuan Undang - Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama sudah bahwa jelas penyelesaian sengketa ekonomi syariah melalui Basyarnas, namun ketika Undang-undang tersebut telah direvisi dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006, dalam ketentuan

Halaman 25 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Pkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 49 huruf (i) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan Penjelasannya,

Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang - orang yang beragama Islam, diantaranya disebutkan bidang ekonomi syariah. Adapun yang dimaksud dengan ekonomi syariah sesuai dengan penjelasan Undang - undang tersebut adalah kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syariah. Meliputi bank syariah, lembaga keuangan mikro syariah, asuransi syariah, reasuransi syariah, reksadana syariah, obligasi syariah dan surat berharga berjangka menengah syariah, sekuritas syariah, pembiayaan syariah, pengadaian syariah, dana pensiun lembaga keuangan syariah, dan bisnis syariah Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tersebut telah diundangkan pada tanggal 20 Maret 2006 dan berselang 3 hari kemudian, Dewan Syariah Nasional MUI meluncurkan fatwabarunya, yaitu: Fatwa Dewan Syariah Nomor: 51/DSN-MUI/III/2006 tentang Akad Mudharabah Musyarakah pada Asuransi Syariah, Fatwa Dewan Syariah Nomor: 52/DSN-MUI/III/2006 tentang Akad Wakalah bil Ujrah pada Asuransi dan Reasuransi Syariah dan Fatwa Dewan Syariah Nomor: 53/DSN-MUI/III/2006 tentang Akad Tabarru' pada Asuransi dan Reasuransi Syariah. 7 Dalam fatwa tersebut pada dictum kelima ketentuan penutup angka 2 disebutkan; jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak terjadi kesepakatan musyawarah 8, walau dalam pasal 49 huruf (i) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 jo. Sementara kewenangan Basyarnas dalam menyelesaikan sengketa perbankan syariah hanya sebatas sebagai penyelesaian melalui non litigasi hal ini diperkuat dengan disyakkannya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Dalam Penjelasan Pasal 55 ayat (2) Undang-undang tersebut memberikan alternatif lain penyelesaian sengketa yang disesuaikan dengan isi akad atau perjanjian bahkan peluang penyelesaian sengketa melalui Peradilan.

Halaman 26 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN PkI

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



➤ PENGADILAN AGAMA

Kompetensi absolut Pengadilan Agama adalah kekuasaan Pengadilan Agama yang berhubungan dengan jenis perkara yang menjadi kewenangannya. Sebagaimana tercantum dalam Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 dan perubahan kedua Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2019 Tentang Pengadilan Agama serta asas personalitas keislaman menjadi dasar kompetensi absolut Pengadilan Agama dalam menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara-perkara diantaranya Sebagai berikut:

- | | | |
|-------------------------------------|--------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Perkawinan | <input type="checkbox"/> Hibah | <input type="checkbox"/> Infaq |
| <input type="checkbox"/> Kewarisan | <input type="checkbox"/> Wakaf | <input type="checkbox"/> Shadaqah |
| <input type="checkbox"/> Wasiat | <input type="checkbox"/> Zakat | <input type="checkbox"/> Ekonomi syari'ah |

dalam artian sederhananya adalah kewenangan Pengadilan Agama yang satu tingkat atau satu jenis berdasarkan wilayah. Kompetensi relatif yang berlaku pada setiap peradilan dilihat pada hukum acara yang digunakan, dalam hal ini Pengadilan Agama dalam hukum acaranya adalah Hukum Acara Perdata, yang diatur dalam Pasal 54 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama menerangkan bahwa dalam Peradilan Agama berlaku Hukum Acara Perdata yang berlaku di Peradilan Umum.

Dalam Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah Dilakukan Oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Agama Sesuai UU No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah Jo. Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 yang mengubah Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama. Amar putusan MK No 93/PUU-X/2012 tentang penjelasan pasal 55 ayat 2 " dalam hal para pihak telah memperjanjikan penyelesaian sengketa selain sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1), penyelesaian dilakukan sesuai akad.. ". Dikatakan secara langsung bahwa salah satu kompetensi absolut adalah menyelesaikan perkara-perkara sengketa ekonomi syariah dan perbankan syariah masuk dalam bagian dari ekonomi syariah melalui Pengadilan Agama maka seharusnya gugatan dimaksud ditujukan kepada Pengadilan Agama Pekalongan.

Halaman 27 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Pkl



- b. Posisi Hukum Tergugat II merupakan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang dalam hal ini operasionalnya menggunakan prinsip dan dasar hukum syariah sebagaimana dikuatkan dengan Perjanjian Kredit (Akad Musyarakah) yang dibuat antara Tergugat I dengan Tergugat II Nomor 02 Tanggal 3 September 2015 dihadapan Notaris Dwi Jati Pratiwi.

Bahwa oleh karena fakta-fakta tersebut diatas, maka gugatan PENGGUGAT a quo yang demikian jelas-jelas merupakan gugatan yang sangat tidak jelas dan cacat formil, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo mengesampingkan dan menolak gugatan PENGGUGAT, atau setidaknya gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).

B. DALAM POKOK PERKARA

Majelis Hakim Yang Mulia dalam perkara 34/Pdt.G/2020/PN.PKL, di samping eksepsi-eksepsi di atas, TERGUGAT II dalam hal ini juga menyampaikan Jawaban Dalam Pokok Perkara atas Gugatan PENGGUGAT,

Pada Jawaban Dalam Pokok Perkara ini TERGUGAT II menyatakan menolak seluruh dalil Penggugat terkecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas dalam Jawaban Dalam Pokok Perkara ini.

1. Bahwa pada dasarnya telah terjadi hubungan hukum hutang-piutang antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II DALAM BENTUK PERJANJIAN KREDIT YASA GRIYA (KYG), YANG DISAHKAN DALAM AKAD MUSYARAKAH PERJANJIAN KREDIT No.02 Tanggal 3 September 2015 dihadapan TURUT TERGUGAT SELAKU NOTARIS di KABUPATEN PEKALONGAN; (Bukti T.II- 1)
2. TERGUGAT II SELAKU BANK DAN KREDITUR BERITIKAD BAIK, SANGAT TIDAK TERIMA DENGAN TUDUHAN YANG DISAMPAIKAN OLEH PENGGUGAT SEBAGAIMANA TERTULIS DALAM POIN NOMOR 25 GUGATAN PENGGUGAT, YANG MENYATAKAN BAHWA ADA PERMUFAKATAN JAHAT YANG DILAKUKAN ANTARA TERGUGAT II DENGAN TERGUGAT II SEHINGGA KYG BICA CAIR, TUDUHAN TERSEBUT SELAIN TIDAK CUKUP BUKTI YANG KUAT, JUGA SALAH ALAMAT KARENA DALAM HAL INI DAPAT KAMI SAMPAIKAN PADA SAAT

Halaman 28 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Pkl



AKAD KREDIT JUGA TELAH DIBUAT COVERNOTE DARI TURUT TERGUGAT Nomor 426/NOT/DJT/IX/2015 TANGGAL 3 SEPTEMBER 2015 YANG MENYATAKAN HAL – HAL SEBAGAI BERIKUT, DIANTARANYA YAITU SUDAH DILAKUKAN PENGECEKAN ATAU CLEARENCE DI KANTOR PERTANAHAN (BPN KAB.PEKALONGAN) DENGAN HASIL CLEAN & CLEAR: (BUKTI TII.2)

1.5. SEHINGGA DENGAN DATA DAN FAKTA INI OTOMASTIS MEMATAHKAN DALIL NGAWUR DARI PENGUGAT TERSEBUT, DAN SEBAGAI REAKSI ATAS HAL TERSEBUT KAMI AKAN TEMPUH OPSI PIDANA TERHADAP TINDAKAN PENGUGAT TERSEBUT DILUAR PERKARA A QUO INI, DAN SEBAIKNYA Maka PENGUGAT AGAR BELAJAR DAN TELITI KEMBALI MENINGAT PROFESI ADVOKAT BUKAN UNTUK PEMULA YANG COBA COBA!!!!!!

3. Bahwa perlu juga diketahui bahwa penyaluran pembiayaan yang dilakukan TERGUGAT II adalah bersumber pada penyertaan modal Keuangan Negara dan himpunan dana masyarakat luas. Oleh karenanya apabila kredit tersebut macet dan tidak tercovernya dengan agunan yang ada, maka tentunya akan berpotensi menimbulkan kerugian keuangan negara. Hal ini mengingat TERGUGAT II adalah Bank BUMN dimana modal penyertaan berasal dari kekayaan negara yang dipisahkan, oleh karenanya berdasarkan Undang-Undang BUMN, Undang-Undang Keuangan Negara, dan Undang-Undang Perbendaharaan Negara segala ketentuan keuangan yang berlaku pada TERGUGAT II adalah diberlakukan sebagai keuangan negara.

4. Bahwa sebagaimana penjelasan tersebut di atas, Kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk mempertimbangkan kepentingan hukum TERGUGAT II selaku kreditur yang beritikad baik disatu sisi dan disisi lain adanya piutang negara yang harus diprioritaskan pemenuhannya, yang tentunya sudah sewajarnya dan sepatutnya memperoleh perlindungan hukum secara maksimal.

5. Bahwa atas JAMINAN KREDIT KYG atas Nama PT.DUTA PASIR LUHUR TERSEBUT, TERGUGAT II SELAKU KREDITUR JUGA TELAH MENGIKAT SEMPURNA AGUNAN SEBAGAIMANA TERLIHAT DALAM SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN NO 01142/2016 (BUKTI TII.-3)

Halaman 29 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Pkl



6. SELANJUTNYA DAPAT KAMI INFORMASIKAN DARI INDUK – INDUK SERTIPIKAT TERSEBUT DIATAS SAAT INI JUGA SUDAH PECAH DAN MENJADI AGUNAN KPR (KONSUMEN – KONSUMEN) TERGUGAT II;
7. Bahwa Pembiayaan Pemilikan Rumah subsidi yang DIBERIKAN OLEH TERGUGAT II merupakan bagian dari jenis kredit/pembiayaan tertentu seperti yang diatur didalam Pasal 12 Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2017 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan kredit tertentu, yaitu :
- “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan kredit/pembiayaan/pinjaman berlaku sampai dengan berakhirnya perjanjian pokok yaitu sebagai berikut:*
- a. Kredit/Pembiayaan/Pinjaman yang diberikan kepada nasabah Usaha Mikro dan Usaha Kecil, dalam lingkup pengertian usaha produktif milik perorangan dan/atau badan usaha perorangan.*
 - b. Kredit/Pembiayaan/Pinjaman yang ditujukan untuk pengadaan perumahan yaitu:*
 - 1) Kepemilikan atau perbaikan rumah inti, rumah sederhana atau rumah susun dengan luas tanah maksimum 200 m² (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan tidak lebih dari 70 m² (tujuh puluh meter persegi); dan*
 - 2) Kepemilikan atau perbaikan Kapling Siap Bangun (KSB) dengan luas tanah 54 m² (lima puluh empat meter persegi) sampai dengan 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunannya.*
 - c. Kredit/Pembiayaan/Pinjaman produktif lainnya dengan plafon sampai dengan Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).”*
8. Bahwa atas dasar adanya Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2017 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan kredit tertentu, Kredit Usaha

Halaman 30 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Pkl



Rakyat dan kredit pemilikan rumah subsidi tidak dilaksanakan pengikatan secara sempurna menggunakan Hak Tanggungan melainkan hanya sebatas pada Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang berlaku sepanjang jangka waktu kredit. Maka dari itu berdasarkan ketentuan tersebut TERGUGAT II sudah sepatutnya dinyatakan sebagai Pemegang Hak Tanggungan beritikad baik oleh karenanya berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana diatur di dalam SEMA No. 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, pada point VIII menyatakan :

“Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak”

9. Bahwa Konsumen pembiayaan pemilikan rumah subsidi adalah merupakan pembeli beritikad baik yang dilindungi oleh peraturan perundang-undangan, maka dari itu seperti yang tercantum di dalam SEMA No. 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan Pada Point IX yaitu :

“Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).

Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.”

10. Bahwa suatu perbuatan dapat di kategorikan perbuatan melawan hukum maka harus memenuhi unsur-unsur seperti yang terkandung di dalam Pasal 1365 KUHPerdato :

- a. Unsur Perbuatan ;

Bahwa adanya perbuatan yang dimaksud ini adalah perbuatan yang aktif maupun perbuatan yang pasif.

- b. Unsur Perbuatan tersebut dengan hukum ;

Bahwa menurut yurisprudensi, perbuatan yang bertentangan dengan hukum yaitu :

- Bertentangan dengan hak subyektif orang lain

Halaman 31 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Pkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat.
- Bertentangan dengan kesusilaan.
- Bertentangan dengan kepatuhan, ketelitian dan sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.

c. Unsur kesalahan ;

Bahwa perbuatan yang dilakukan itu haruslah perbuatan yang salah, yang dapat berupa kealpaan ataupun kesengajaan.

d. Unsur kerugian ;

Bahwa akibat perbuatan itu timbul kerugian yang diderita orang lain, yang dapat berupa kerugian materiil ataupun immateriil.

e. Unsur kausalitas ;

Bahwa untuk dapat menuntut ganti kerugian haruslah ada hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian yang diderita PENGUGAT, hubungan itu harus jelas, sehingga dapat dibuktikan untuk dikabulkan.

Berdasarkan segala uraian yang telah **TERGUGAT II** kemukakan dalam jawaban gugatan ini, mohon kepada Majelis Hakim guna memeriksa dan mengadili perkara ini dan selanjutnya berkenan memeriksa dan memutuskan dengan amar sebagai berikut :

PRIMER :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima atau mengabulkan seluruh eksepsi TERGUGAT II;
2. Menyatakan gugatan PENGUGAT DITOLAK atau setidaknya TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Otvankelijverkliaard / N.O*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak dalil-dalil gugatan PENGUGAT UNTUK seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum TETAP AKAD KYG MENUNJUK PERJANJIAN KREDIT No.02 Tanggal 3 September 2015 dihadapan TURUT TERGUGAT SELAKU NOTARIS di KABUPATEN PEKALONGAN;
3. Menyatakan SAH DAN BERHARGA SHGB YANG TERTULIS DALAM COVERNOTE Nomor 426/NOT/DJT/IX/2015 TANGGAL 3 SEPTEMBER 2015 SAH DAN BERKEKUATAN HUKUM TETAP SEBAGAI AGUNAN

Halaman 32 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Pkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KYG atas nama PT.DUTA PASIR LUHUR;

4. Memberikan hak kepada TERGUGAT II atas kewenangannya sendiri untuk menjual objek sita jaminan dengan harga nilai pasar wajar atau serendah-rendahnya sesuai harga jual cepat nilai likuidasi kepada pihak lain atau setidaknya tidaknya memberikan kuasa kepada TERGUGAT II untuk menjual objek sita jaminan melalui penjualan sebagai pelunasan hutang TERGUGAT I, KARENA KREDIT TERGUGAT I TERKUALIFIKASI KREDIT MACET;
5. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) perhari bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap ;
6. Menghukum PENGGUGAT patuh dan tunduk terhadap putusan ini;
7. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul ;
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun diadakan banding, kasasi, Peninjauan Kembali (*uit voerbaar bij voorraad*).

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, **TERGUGAT II** mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Penggugat terhadap jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut telah mengemukakan bahwa Penggugat menolak dengan tegas apa yang disampaikan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang dalam jawabannya kecuali apa yang diakui secara jelas dan terang oleh Penggugat.

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh

Halaman 33 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Pkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III sebagaimana telah diuraikan oleh Penggugat dalam gugatannya.

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat, suami Penggugat (Alm. H. Qomarudin) dan Tergugat I adalah rekan bisnis, dimana pada tahun 2015 suami Penggugat (Alm. H. Qomarudin) ingin mengajak kerjasama dengan Tergugat I dalam proyek pembangunan Perumahan/Cluster. Suami Penggugat menawarkan beberapa bidang tanah dengan luas keseluruhannya adalah 5.963 M2 (6 Sertipikat Hak Milik dan 3 Pethuk/Letter C) atas nama suami Penggugat (Alm. H. Qomarudin) dan Penggugat;

Menimbang, bahwa kerjasama yang dimaksud adalah kerjasama yang disampaikan secara lisan atas dasar kepercayaan, seluruh sertifikat asli 6 (Enam) SHM dan 3 (Tiga) Letter C atas nama Penggugat dan Suami Penggugat (Alm. H. Qomarudin) diberikan kepada Tergugat I untuk proses pengurusan perizinan dan pengajuan Kredit Yasa Griya (KYG) ke BTN Syariah Cabang Kota Tegal (Tergugat II) dimana Penggugat dan suami Penggugat baru menandatangani 5 SHM dan masih ada letter C yang belum ditandatangani

Menimbang, bahwa setelah bisnis Perumahan / cluster mulai berjalan, oleh karena Penggugat bersama suami tidak memperoleh informasi tentang Pengajuan Pinjaman Kredit Yasa Griya, maka suami Penggugat mengajukan kesepakatan tertulis Perjanjian Kerjasama dengan Tergugat I, namun Tergugat I tidak mau menandatangani kemudian pada tanggal 27 Oktober 2015, dibuatlah kesepakatan baru antara suami Penggugat dan Tergugat I (Perjanjian Jual Beli Tanah di bawah tangan) dimana Tergugat I ingin membeli tanah milik suami Penggugat (alm H Qomarudin dan Penggugat dengan harga Rp.2.214.000.000,- (dua milyar dua ratus empat belas juta rupiah), akan tetapi dikemudian hari ada perubahan harga menjadi Rp.2.099.000.000,- (dua milyar sembilan puluh sembilan juta rupiah). dan Tergugat I berjanji akan membayar secara bertahap dimana tahap pertama Penggugat menerima uang sejumlah Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dari Tergugat I dan Tergugat I berjanji untuk membayar pembelian tanah tersebut setelah dana pinjaman dari Tergugat II cair

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah menerima angsuran dari Tergugat I (tahap 2 sampai dengan tahap 8) sejumlah Rp.213.000.000,-

Halaman 34 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Pkl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(dua ratus tiga belas juta rupiah), sehingga total angsuran yang sudah dibayar Tergugat I adalah Rp.813.000.000,- (delapan ratus tiga belas juta rupiah)

Menimbang, bahwa berdasarkan Berita Acara Kesepakatan Baru tanggal 14 Agustus 2016 yang dibuat antara suami Penggugat dengan Tergugat I disepakati perubahan harga tanah dari Rp.2.214.000.000,- (dua milyar dua ratus empat belas juta rupiah) menjadi Rp.2.099.000.000,- (dua milyar sembilan puluh sembilan juta rupiah) dimana Tergugat I berjanji akan menyelesaikan dalam jangka waktu 12 bulan terhitung mulai 2 Oktober 2016 dan berakhir 2 Oktober 2017

Menimbang, bahwa setelah suami Penggugat meninggal dunia, Tergugat I melunasi hutangnya kepada Penggugat sebesar Rp. 29.120.000.- (*Dua Puluh Sembilan Juta Seratus Dua Puluh Ribu Rupiah*), sehingga masih ada sisa pembayaran Rp. 1.257.080.000 (*Satu Milyar Dua Ratus Lima Puluh Tujuh Juta Delapan Puluh Ribu Rupiah*) catatan pembayaran tersebut tertulis pada buku catatan PENGGUGAT

Menimbang, bahwa dikarenakan hanya 5 SHM yang sudah beralih nama kepemilikannya, maka pada tanggal 14 bulan Juli tahun 2020 Penggugat mencoba melakukan pengecekan terhadap SHM No.275 ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Pekalongan dan ternyata masih tercatat sebagai pemilik atas nama suami Penggugat dan Penggugat (Alm. H. Qomarudin dan Zaenatul Khasanah), selanjutnya pada tanggal 14 bulan Juli tahun 2020 Penggugat melakukan pengecekan kembali Letter C milik Penggugat di Kantor Desa Kauman dan Kantor Desa Rowoyoso, hasilnya ternyata masih tercatat atas nama suami Penggugat dan Penggugat (Alm. H. Qomarudin dan Zaenatul Khasanah)

Menimbang, bahwa faktanya saat ini telah berdiri bangunan/perumahan diatas tanah yang masih berstatus milik suami Penggugat dan Penggugat, bagaimana bisa dana Kredit Yasa Griya cair tetapi tidak melakukan pengecekan status tanahnya terlebih dahulu sehingga telah berdiri bangunan diatasnya;

Menimbang, berdasarkan hal tersebut maka dalam petitum gugatannya Penggugat meminta agar Akta Jual Beli (AJB) nomor 114, AJB nomor 115, AJB nomor 125, AJB nomor 135, AJB nomor 136 dinyatakan tidak sah dan cacat menurut hukum, Menyatakan Penggugat adalah pemilik satu-satunya atas

Halaman 35 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN PkI



tanah dengan SHM No. 276 yang berlokasi di Desa Rowoyoso, SHM No. 277 yang berlokasi di Desa Rowoyoso, SHM No. 674 yang berlokasi di Desa Kauman, SHM No. 675 yang berlokasi di Desa Kauman, SHM No. 308 yang berlokasi di Desa Rowoyoso, SHM No. 766 yang berlokasi di Desa Kauman, dan Letter C No. 1398 dengan total luas tanah keseluruhan adalah 5.248 M² dan membatalkan perjanjian yang telah dibuat;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, baik Tergugat I maupun Tergugat II mengajukan eksepsi absolut yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Menimbang, bahwa proses pengajuan dana Kredit Yasa Griya (KYG) diajukan Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah yang merupakan lembaga keuangan syariah. Dalam perjanjian pinjaman tersebut mengatur hak dan kewajiban serta terikat dan tunduk pada ketentuan Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Bahwa dalam Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Bab X, pada Pasal 55 ayat (1) berbunyi “*Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Agama*”, sementara ketentuan dalam pasal 55 ayat (2) yang memperkenankan penyelesaian sengketa sesuai isi perjanjian pinjaman (*in casu* melalui pengadilan dalam lingkungan peradilan umum) telah dihapuskan berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU- X/2012 tanggal 29 Agustus 2013 dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Dengan alasan hukum tersebut diatas ,maka Pengadilan Negeri Pekalongan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini

Menimbang, bahwa Kompetensi absolut Pengadilan Agama adalah kekuasaan Pengadilan Agama yang berhubungan dengan jenis perkara yang menjadi kewenangannya. Sebagaimana tercantum dalam Pasal 49 Undang Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 7 Tahun 1989 dan perubahan kedua Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2019 Tentang Pengadilan Agama serta asas personalitas keislaman menjadi dasar kompetensi absolut Pengadilan Agama dalam menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara-perkara diantaranya Sebagai berikut:

- | | | |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Perkawinan | <input type="checkbox"/> Hibah | <input type="checkbox"/> Infaq |
| <input type="checkbox"/> Kewarisan | <input type="checkbox"/> Wakaf | <input type="checkbox"/> Shadaqah |

Halaman 36 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Pkl



☐ Wasiat ☐ Zakat ☐ Ekonomi syariah

dalam artian sederhananya adalah kewenangan Pengadilan Agama yang satu tingkat atau satu jenis berdasarkan wilayah. Kompetensi relatif yang berlaku pada setiap peradilan dilihat pada hukum acara yang digunakan, dalam hal ini Pengadilan Agama dalam hukum acaranya adalah Hukum Acara Perdata, yang diatur dalam Pasal 54 Undang Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama menerangkan bahwa dalam Peradilan Agama berlaku Hukum Acara Perdata yang berlaku di Peradilan Umum.

Menimbang, bahwa dalam Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah Dilakukan Oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Agama Sesuai UU No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah Jo. Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 yang mengubah Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama. Amar putusan MK No 93/PUU-X/2012 tentang penjelasan pasal 55 ayat 2 “ dalam hal para pihak telah memperjanjikan penyelesaian sengketa selain sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1), penyelesaian dilakukan sesuai akad.. “. Dikatakan secara langsung bahwa salah satu kompetensi absolut adalah menyelesaikan perkara-perkara sengketa ekonomi syariah dan perbankan syariah masuk dalam bagian dari ekonomi syariah melalui Pengadilan Agama maka seharusnya gugatan dimaksud ditujukan kepada Pengadilan Agama Pekalongan.

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam jawabannya, Tergugat II menyampaikan bahwa Posisi Hukum Tergugat II merupakan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang dalam hal ini operasionalnya menggunakan prinsip dan dasar hukum syariah sebagaimana dikuatkan dengan Perjanjian Kredit (Akad Musyarakah) yang dibuat antara Tergugat I dengan Tergugat II Nomor 02 Tanggal 3 September 2015 dihadapan Notaris Dwi Jati Pratiwi.

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat II mengajukan eksepsi mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut/relatif) dalam jawabannya, maka berdasarkan Pasal 136 HIR/162 RBg Pengadilan harus mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat, pada pokoknya Penggugat mengetahui bahwa suami Penggugat (Alm. H. Qomarudin) dan Tergugat I adalah rekan bisnis, dimana pada tahun

Halaman 37 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN PkI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2015 suami Penggugat (Alm. H. Qomarudin) melakukan kerjasama dengan Tergugat I dalam proyek pembangunan Perumahan/Cluster dimana suami Penggugat menawarkan beberapa bidang tanah dengan luas keseluruhannya adalah 5.963 M2 (6 Sertipikat Hak Milik dan 3 Pethuk/Letter C) atas nama suami Penggugat (Alm. H. Qomarudin) dan Penggugat dimana seluruh sertipikat asli 6 (enam) SHM dan 3 (Tiga) Letter C atas nama Penggugat dan Suami Penggugat (Alm. H. Qomarudin) diberikan kepada Tergugat I untuk proses pengurusan perizinan dan pengajuan Kredit Yasa Griya (KYG) ke BTN Syariah Cabang Kota Tegal (Tergugat II) dimana Penggugat dan suami Penggugat baru menandatangani 5 SHM dan masih ada letter C yang belum ditandatangani

Menimbang, bahwa Penggugat telah menerima uang dari Tergugat I dari tahap pertama sampai tahap ke-8 sebesar Rp.813.000.000,- (delapan ratus tiga belas juta rupiah) ditambah setelah suami Penggugat meninggal dunia, Tergugat I melunasi hutangnya kepada Penggugat sebesar Rp. 29.120.000,- (*Dua Puluh Sembilan Juta Seratus Dua Puluh Ribu Rupiah*) dari total kesepakatan sebesar Rp.2.099.000.000,- (dua milyar sembilan puluh sembilan juta rupiah)

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut, baik Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II mengakui bahwa Tergugat I mengajukan dana Kredit Yasa Griya (KYG) kepada Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah (Tergugat II) yang merupakan lembaga keuangan syariah dan diakui oleh Tergugat I dan Tergugat II telah menggunakan prinsip dan dasar hukum syariah sebagaimana dalam Perjanjian Kredit (Akad Musyarakah) yang dibuat antara Tergugat I dengan Tergugat II Nomor 02 Tanggal 3 September 2015 dihadapan Notaris Dwi Jati Pratiwi dimana menurut Tergugat I pada saat pengajuan dana Kredit Yasa Griya pada Tergugat II, antara Penggugat beserta suami dan Tergugat I tidak ada paksaan, melainkan unsur sukarela dan kesepakatan bersama dan Penggugat sendiri mengakui telah menerima uang dari Tergugat I namun belum penuh karena berdasarkan pengakuan Tergugat I menunggu rumah / tanah terjual.

Menimbang, bahwa oleh karena dalam petitum gugatannya Penggugat meminta agar Akta Jual Beli (AJB) nomor 114, AJB nomor 115, AJB nomor 125, AJB nomor 135, AJB nomor 136 dinyatakan tidak sah dan cacat menurut

Halaman 38 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN PkI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum, Menyatakan Penggugat adalah pemilik satu-satunya atas tanah dengan SHM No. 276 yang berlokasi di Desa Rowoyoso, SHM No. 277 yang berlokasi di Desa Rowoyoso, SHM No. 674 yang berlokasi di Desa Kauman, SHM No. 675 yang berlokasi di Desa Kauman, SHM No. 308 yang berlokasi di Desa Rowoyoso, SHM No. 766 yang berlokasi di Desa Kauman, dan Letter C No. 1398 dengan total luas tanah keseluruhan adalah 5.248 M² dan membatalkan perjanjian yang telah dibuat, oleh karena obyek tanah tersebut telah dijadikan jaminan Perjanjian Kredit (Akad Musyarakah) yang dibuat antara Tergugat I dengan Tergugat II sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor 02 Tanggal 3 September 2015 dihadapan Notaris Dwi Jati Pratiwi, dengan mendasarkan ketentuan Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2019 Tentang Pengadilan Agama dan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU- X/2012 tanggal 29 Agustus 2013, maka Majelis Hakim berpendapat Pengadilan Negeri Pekalongan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat I dan Tergugat II beralasan sehingga harus dikabulkan dengan demikian Pengadilan Negeri/Pengadilan Negeri Pekalongan tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dikabulkan, maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 136 HIR/162 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II
2. Menyatakan Pengadilan Negeri/Pengadilan Negeri Pekalongan tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah 2.164.000.00 (dua juta seratus enam puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan, pada hari Jumat, tanggal 05 Februari 2021, oleh kami, SETYANINGSIH, S.H, sebagai Hakim Ketua, ARUM KUSUMA DEWI, S.H. M.H, dan HILARIUS GRAHITA SETYA ATMAJA, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan

Halaman 39 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Pkl

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Pkl tanggal 23 Juli 2020, putusan tersebut pada hari RABU, tanggal 10 Maret 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh SETYANINGSIH, S.H. sebagai Hakim Ketua, ARUM KUSUMA DEWI, SH. MH. dan HILARIUS GRAHITA SETYA ATMAJA, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, dengan dibantu FAIK ARDANI, S.H. M.H, Panitera Pengganti dengan dihadiri Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II tanpa dihadiri Tergugat III.

Hakim Anggota

Hakim Ketua

Ttd

Ttd

1. ARUM KUSUMA DEWI, SH. MH.

SETYANINGSIH, S.H.

Ttd

2. HILARIUS GRAHITA SETYA ATMAJA, S.H.

Panitera Pengganti

Ttd

FAIK ARDANI, S.H.M.H.

Rincian biaya

Biaya Pendaftaran	.....	Rp.	30.000,-
Biaya proses	.....	Rp.	75.000,-
PNBP	.....	Rp.	40.000,-
Materai	.....	Rp.	10.000,-
Redaksi	.....	Rp.	10.000,-
Panggilan	.....	Rp.	1.990.00,-
TOTAL	.....	Rp.	2.164.000,-

Halaman 40 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Pkl