

PUTUSAN

Nomor 431/Pdt.G/2020/PA.Yk.



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Yogyakarta yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama dalam sidang majelis telah menjatuhkan putusan perkara Ekonomi Syariah (Gugatan Perbuatan Melawan Hukum) antara:

RR. Betty Erna Kusumawati, SH, Binti R. Eddy Soekarsono, umur 52 tahun, agama Islam, Pekerjaan Notaris, Pendidikan Strata I, tempat kediaman di Jl. Singoranu, No. 03 RT, 47 RW 12, Sorosutan, Umbulharjo, Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Benny Yulianingsih, SH.,M.H dan Alam Dikorama, A.Md.,S.H, Advokat yang berkantor di Law Office of AB & Partners di Jalan balirejo I No.9 Muja-Muju Umbulharjo Kota Yogyakarta berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 Juni 2019, sebagai Penggugat;

melawan

PT. Bank Maybank Indonesia Tbk, berkedudukan di Kantor Cabang Yogyakarta Jl. Jendral Sudirman No. 48 Yogyakarta, dalam hal ini diwakili oleh Muhamadian dan Effendi, S.T, masing-masing bertindak selaku dan dalam jabatannya sebagai Direktur secara bersama-sama berwenang mewakili Direksi serta bertindak untuk dan atas nama Perseroan menyatakan menunjuk dan memberi kuasa kepada: Yordan Demesky, Auditya Saraswati Primadini, Prakoso Wikutomo, Dian Puspita Rini, Dimas Indro Purboyo, Herfino Indra Suryawan, Steven Sofjan, Dimas Febriyatno, Anang Seputro, Rezky Febriyani, Nur Fitriana Isnaini,

Ferry Nugroho, Indra Kusuma, dan Lintang Edhi Putra seluruhnya karyawan Perseroan, berdasarkan surat penunjukan tanggal 2 September 2020 untuk selanjutnya disebut Tergugat;

PT. Balai Lelang Tunjungan, beralamat di Jalan Industri XVIII No.411 LIK, Semarang, Jawa Tengah(tidak diketahui), selanjutnya beralamat di Jl. Wolter Mongonsidi Km.1 Nomor 1 RT.01 RW.05 Kelurahan Banjardowo Kecamatan Genuk Kota Semarang 50117, selanjutnya disebut Turut Tergugat I;

Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara & Lelang Yogyakarta, beralamat di Jl. Kusuma negara No. 11, Semaki, Kec. Umbulharjo, Kota Yogyakarta, dalam hal ini diwakili oleh Marhaeni Rumiasih, Edy Suyanto, Mohamad Abdul Rochim, Dwi Yantini, Joko Hermono, Frenthy Gunawan Suharmoto, Sarwi Handayani, Rita Ambarsari, Rakhmayani Ardhanti, Arifin Nurhartanto, Perwita Andy Safitri, yang memberikan tugas kepada Rakhmayani Ardhanti berdasarkan surat tugas Nomor ST-1109/WKN.09/KNL.06/2020 tanggal 21 September 2020, selanjutnya disebut Turut Tergugat II;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah mempelajari surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;

Telah mendengar keterangan Para pihak serta memeriksa bukti-bukti di muka sidang;

DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 11 Juli 2020 telah mengajukan gugatan Ekonomi Syariah, yang telah didaftar di Kepaniteraan

Pengadilan Agama Yogyakarta dengan Nomor 431/Pdt.G/2020/PA.YK, tanggal 12 Agustus 2020, mengajukan dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat telah menerima Fasilitas kredit dari Tergugat dengan jenis Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah: Akta No. 49 tanggal 31 Maret 2017 tentang Perjanjian Kredit akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah dengan memakai Jaminan;
2. Bahwa dalam perjanjian pembiayaan tersebut, Para pihak sepakat dan saling mengikatkan diri satu sama lain untuk berkontribusi pembiayaan masing – masing , dengan ketentuan :
 - a. Tergugat Menyediakan fasilitas pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah dari Bank sebesar Rp1.225.000.000,00 (satu milyar dua ratus dua puluh lima juta rupiah) yang merupakan prosi kontribusi sebesar 68,06% (enam puluh delapan koma enam persen) dari total harga pembelian
 - b. Penggugat menyediakan dana sebesar Rp575.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah) yang merupakan prosi kontribusi sebesar 31,94% (tiga puluh satu koma sembilan puluh empat persen) dari total harga pembelian.
3. Bahwa pokok hutang Penggugat setelah dilakukan restruktur maka jumlah pokok hutang adalah sebesar Rp1.180.677.581.63 (satu milyar seratus delapan puluh juta lima ratus delapan puluh satu ribu enam puluh tiga rupiah);
4. Bahwa untuk menjamin pelunasan utang Penggugat, Penggugat telah memberikan jaminan Berupa Pemberian hak tanggungan kepada Tergugat I berupa akta Pemberian Hak tanggungan No. 82/2017 atas HGB NO 57/ Patang Puluhan, Wirobrajan, Kota Yogyakarta sebagaimana surat ukur tanggal 04 Agustus 2011 Nomor 00479/2011 seluas 105 m2 atas nama Raden Roro Betty Erna Kusumawati, SH;
5. Bahwa untuk menjamin pelunasan utang Penggugat, Penggugat telah menjamin pelunasan hutang dengan nilai Rp1.225.000.000,00 (Satu milyar dua ratus dua puluh lima juta rupiah) / sejumlah uang yang dapat ditentukan dikemudian hari berdasarkan perjanjian utang – piutang tersebut

di atas dan penamabahan, perubahan, perpanjangan serta pembaruanya (selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah Rp1.531.250.000,00 (Satu milyar lima ratus tiga puluh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);

6. Bahwa berdasarkan Pasal 13 Ayat (1) PERMA Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah yang menjelaskan bahwa “ Pelaksanaan putusan perkara ekonomi syariah, hak tanggungan dan fidusia berdasarkan akad syariah dilakukan oleh Pengadilan dalam lingkup Peradilan Agama;
7. Bahwa Berdasarkan Pengumuman Pertama lelang eksekusi hak tanggungan terhadap aset Penggugat sebagai debitur, terhadap nilai limit lelang yang di tetapkan adalah senilai Rp1.483.000.000,00 (satu milyar empat ratus delapanpuluh tiga juta rupiah);
8. Bahwa nilai limit yang ditetapkan tersebut jauh dibawah nilai Pemberian hak tanggungan yang diberikan Penggugat kepadaTergugat yaitu senilai Rp1.531.250.000,00 (Satu milyar lima ratus tiga puluh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), dan berdasarkan harga pasaran yang ada pada objek tersebut memiliki harga yang lebih jauh diatas nilai limit APHT.
9. Bahwa Pasal 17 ayat (1), (2), dan (3) PMK 27/2016 mengatur:
 - (1) *Penjual bertanggung jawab terhadap:*
 - a. *keabsahan kepemilikan barang;*
 - b. *keabsahan dokumen persyaratan lelang;*
 - c. *penyerahan barang bergerak dan/ atau barang tidak bergerak;*
 - d. *penyerahan dokumen kepemilikan kepada Pembeli;dan*
 - e. *penetapan Nilai Limit.*
 - (2) *Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/ atau tun tu tan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual.*
 - (3) *Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1).*

(4) ...

(5) ...

10. Bahwa Tergugat melalui Turut Tergugat I akan melaksanakan penjualan secara lelang atas objek hak tanggungan Melalui Turut Tergugat II pada tanggal 12 Agustus 2020, guna melunasi pinjaman Penggugat, Tergugat menjual Objek A quo secara lelang dimana lelang tersebut dilaksanakan tidak sesuai dengan prosedur dan tidak dibenarkan oleh hukum oleh karena penjualan objek hak tanggungan tidak dilakukan dengan harga yang wajar hal tersebut tidak sesuai dengan Pasal 49 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang menerangkan : Pasal 49 Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi;
11. Bahwa kemudian berdasarkan Pasal 44 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang menerangkan Pasal 44 (1) Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:
 - a. penilaian oleh Penilai; atau b. . . . dst Dengan demikian sebagaimana ketentuan diatas maka penjualan objek hak tanggungan harus didasarkan pada nilai oleh tim penilai yang independen;
12. Bahwa dengan demikian penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat melalui Turut Tergugat II ternyata disertai dan atau tidak didasarkan pada penilaian oleh tim penilai yang independen dan hal tersebut sangat merugikan Penggugat sebagai Debitur yang telah dibebani bunga dan denda serta Penggugat mempunyai sangkaan yang beralasan dimana penjualan secara lelang adalah tidak fair dan jauh dari harga wajar;
13. Bahwa selain itu seharusnya Turut Tergugat II tidak menerima dan atau melaksanakan permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat oleh karena selain dari pada penentuan harga limit yang tidak wajar, Tergugat

juga telah melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang dan Pasal 50 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang menerangkan Pasal 50 Masa berlaku laporan penilaian atau laporan penaksiran untuk Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fidusia dan Lelang Eksekusi Harta Pailit yang digunakan sebagai dasar penetapan Nilai Limit berlaku untuk jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penilaian atau penaksiran sampai dengan tanggal pelaksanaan lelang, kecuali terdapat perubahan kondisi yang signifikan menurut Penjual. Dengan demikian seharusnya dilakukan dan atau dilaksanakan Penilaian terhadap Objek A quo oleh karena penentuan nilai limit yang dijadikan dasar oleh Tergugat dan Turut Tergugat I dalam mendaftarkan permohonan lelang telah bertentangan dengan ketentuan perundangundangan;

14. Bahwa tindakan Turut Tergugat II yang menerima permohonan lelang Tergugat dan Turut Tergugat I merupakan tindakan yang tidak sesuai dan atau bertentangan dengan tugas dan fungsinya, hal tersebut sebagaimana yang tertuang dalam pasal 1 ayat 8 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang menerangkan : Pasal 1 8. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, yang selanjutnya disebut DJKN, adalah unit Eselon I di lingkungan Kementerian Keuangan yang mempunyai tugas menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang barang milik negara, kekayaan negara dipisahkan, kekayaan negara lain-lain, penilaian, piutang negara, dan lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
15. Bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang melakukan penjualan lelang objek hak tanggungan dengan nilai limit tidak wajar adalah tidak sesuai dengan prosedur dan tidak dibenarkan oleh hukum serta sangat merugikan Penggugat, maka perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige

daad) dan oleh karenanya penjualan secara lelang atas objek hak tanggungan adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;

16. Bahwa oleh karena Tergugat, Turut Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum maka penjualan secara lelang atas objek hak tanggungan atas Sebidang tanah Sertipikat HGB NO 57/ Patang Puluhan, Wirobrajan, Kota Yogyakarta sebagaimana surat ukur tanggal 04 Agustus 2011 Nomor 00479/2011 seluas 105 m2 atas nama Raden Roro Betty Erna Kusumawati, SH adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
17. Bahwa oleh karena penjualan objek hak tanggungan secara lelang adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat maka segala surat-surat yang berhubungan peralihan hak atas objek hak tanggungan menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak berlaku serta diperintahkan untuk mengembalikan status/kedudukan hukum atas objek hak tanggungan seperti sediakala sebelum adanya penjualan secara lelang;
18. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak menjadi gugatan yang sia-sia (*illusoir*) dan agar Tergugat dan Para Turut Tergugat mematuhi atau melaksanakan putusan perkara *a quo*, maka kiranya telah cukup alasan bagi Penggugat untuk memohon agar diletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) berupa : sebidang tanah dan bangunan HGB nomor 57/ Patang Puluhan, Wirobrajan, Kota Yogyakarta sebagaimana surat ukur tanggal 04 Agustus 2011 Nomor 00479/2011 seluas 105 m2 atas nama Raden Roro Betty Erna Kusumawati, SH;
19. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didukung bukti-bukti otentik yang sah, maka Penggugat mohon dalam perkara *a quo* agar dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit voerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum banding, kasasi maupun verzet (perlawanan) atau lainnya;
20. Bahwa mengingat Gugatan ini timbul dikarenakan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat, Turut Tergugat I, Turut

Tergugat II, maka wajar apabila Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, di hukum membayar biaya yang timbul dalam perkara a quo;

21. Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka dengan ini Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat/Ketua dan Anggota Majelis Hakim Pemeriksa untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan sebagai berikut :
22. Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas maka kami mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Agama Yogyakarta untuk memeriksa, mengadili dan memberikan putusan sebagai berikut :

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas maka kami mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Agama Yogyakarta untuk memeriksa, mengadili dan memberikan putusan sebagai berikut :

Primair

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat atas penjualan Sebidang tanah Sertipikat HGB nomor 57/ Patang Puluhan, Wirobrajan, Kota Yogyakarta sebagaimana surat ukur tanggal 04 Agustus 2011 Nomor 00479/2011 seluas 105 m2 atas nama Raden Roro Betty Erna Kusumawati, SH
3. Menyatakan batal lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II berikut dengan seluruh turunannya;
4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Consevoir Beslaag) yang akan atau diletakkan terhadap Sebidang tanah Sertipikat HGB NO 57/ Patang Puluhan, Wirobrajan, Kota Yogyakarta sebagaimana surat ukur tanggal 04 Agustus 2011 Nomor 00479/2011 seluas 105 m2 atas nama Raden Roro Betty Erna Kusumawati, SH
5. Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap putusan a quo;
6. Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidair

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Bahwa Majelis telah memeriksa kelengkapan Para kuasa hukum yang ternyata Para kuasa tersebut telah memenuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Penggugat dan kuasanya, Tergugat, Turut Tergugat II hadir di persidangan, adapun Turut Tergugat I tidak hadir meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut, maka pemeriksaan perkara ini dilakukan secara kontradiktur;

Menimbang, bahwa Penggugat dan kuasanya, Tergugat, Turut Tergugat II hadir di persidangan, maka kemudian Majelis Hakim telah menjelaskan kepada Para pihak sebelum sidang dilanjutkan wajib melakukan mediasi dan memilih mediator yang sudah tersedia dalam daftar mediator yang tersedia di Pengadilan Agama Yogyakarta;

Bahwa Para pihak tidak bersepakat dalam memilih mediator dan menyerahkan kepada majelis hakim, kemudian majelis hakim menunjuk mediator yang bernama Drs. Indroyono dan memberikan kesempatan kepada Para pihak untuk melakukan mediasi;

Bahwa berdasarkan laporan Mediator tertanggal 7 Oktober 2020, Penggugat dan ParaTergugat telah melakukan mediasi melalui mediator yang ditunjuk oleh majelis hakim tersebut, akan tetapi tidak mencapai kesepakatan damai;

Bahwa Majelis Hakim juga telah berusaha mendamaikan Para pihak akan tetapi tidak berhasil, kemudian pemeriksaan dilanjutkan dengan membacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Bahwa pada awalnya Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat I bersepakat untuk beracara secara elektronik, maka agar beracara secara sederhana, cepat dan biaya ringan, untuk jawaban dan replik dilakukan secara elektronik, selanjutnya karena Turut Tergugat II tidak pernah datang maka pemeriksaan perkara ini dilakukan secara biasa;

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan

jawaban secara tertulis tertanggal 14 Oktober 2020 sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan Penggugat tersebut, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat
- Bahwa selanjutnya, mengenai pembahasan dalil-dalil Jawaban Tergugat dan/atau bantahan terhadap dalil-dalil Penggugat yang tercantum dalam surat gugatannya akan kami sampaikan sebagai berikut:
 - A. Penggugat telah wanprestasi kepada Tergugat, sehingga Tergugat berhak melakukan lelang eksekusi hak tanggungan untuk memperoleh pelunasan hutang Penggugat kepada Tergugat
 - 1. Bahwa sebelum menguraikan bantahan-bantahan dari Tergugat terhadap dalil-dalil Penggugat pada Gugatannya, Tergugat terlebih dahulu hendak menjelaskan perbuatan Penggugat yang telah wanprestasi terhadap pelaksanaan Perjanjian Kredit.
 - 2. Bahwa Penggugat telah mengakui menerima dan menikmati fasilitas pembiayaan berdasarkan prinsip Musyarakah Mutanaqisah sebesar Rp1.225.000.000,00 (satu milyar dua ratus dua puluh lima juta Rupiah) berdasarkan Akta Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Maybank Rumah Syariah iB No. 49 tertanggal 31 Maret 2017, dibuat dihadapan Mustofa, S.H., M.kn, Notaris di Kota Yogyakarta dan telah diubah dengan Perubahan Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Rumah Syariah iB No. 031/Prb/Syariah/Yogyakarta/2018 tertanggal 23 Februari 2018 (selanjutnya disebut sebagai “Perjanjian Kredit”) (vide Posita Gugatan *aquo* angka 5).
 - 3. Bahwa untuk menjamin pelunasan pembayaran utang atas fasilitas kredit tersebut, maka Penggugat telah memberikan jaminan kepada Tergugat berupa sebidang tanah dan bangunan Sertifikat hak Guna Bangunan No. 57/Patangpuluhan seluas 105 m² (seratus lima meter persegi) yang terletak di Kel. Patangpuluhan, Kec. Wirobrajan, Yogyakarta (selanjutnya disebut “Jaminan”), yang telah dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I sebesar Rp1.531.250.000,00 (satu

milyar lima ratus tiga puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu Rupiah) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 00941/2017 tertanggal 14 Agustus 2017 jo. Akta Pemberian hak Tanggungan No. 82/2017 tertanggal 13 Juli 2017 dibuat dihadapan Mustofa, S.H., M.kn, Notaris di Kota Yogyakarta (APHT No. 82/2017);

4. Bahwa dengan ditandatanganinya, Perjanjian Kredit tersebut di atas antara Penggugat selaku Debitur dan Tergugat selaku Kreditur, maka Para pihak masing-masing telah setuju untuk mengikatkan diri serta tunduk dan patuh pada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian kredit dengan itikad baik sesuai dengan ketentuan Pasal 1388 ayat (1) jo. Ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang berbunyi sebagai berikut:

“(1) Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;

(3) Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

5. Berdasarkan ketentuan Pasal 1.10 Perjanjian Kredit, Musyarakah Mutanaqisah adalah : *“transaksi penanaman modal dari 2 (dua) atau lebih pemilik dana dan/atau barang untuk menjalankan usaha tertentu sesuai Prinsip Syariah dimana kepemilikan aset (barang atau modal) salah satu pihak berkurang disebabkan pembelian kepemilikan secara bertahap oleh pihak lainnya,...”*

Faktanya, dalam perkara *a quo*, Penggugat dan Tergugat masing-masing telah memberikan kontribusi modal berupa dana sebagai bagian untuk pembelian barang (*in casu* untuk pembelian tanah dan bangunan unit rumah di D’Asmarandana Residence, Yogyakarta oleh Penggugat), dimana jumlah pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah dari Tergugat adalah sebesar Rp 1.225.000.000,00 (satu milyar dua ratus dua puluh lima juta Rupiah);

6. Bahwa akibat dibuatnya Perjanjian Kredit sebagaimana dimaksud, maka Penggugat memiliki hutang musyarakah mutanaqisah kepada Tergugat. Adapun dalam Pasal 1.5 Perjanjian Kredit, hutang musyarakah mutanaqisah adalah : *“seluruh kewajiban Nasabah yang*

terhutang dari sisa porsi kepemilikan (hishshah) Bank yang belum dibeli nasabah dan timbul dari fasilitas pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah yang telah direalisasikan oleh Bank untuk membeli Barang”.

Lebih lanjut, Penggugat berjanji untuk melakukan pembelian kembali terhadap pembelian barang sesuai porsi kepemilikan (*hishshah*) Tergugat secara bertahap sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati dan dalam hal ini Tergugat juga berjanji untuk menjual porsi kepemilikannya (*hishshah*) secara bertahap, sehingga porsi kepemilikan barang dari Tergugat menjadi berkurang bersamaan dengan dilakukannya pembelian secara bertahap oleh Penggugat.

7. Bahwa kewajiban bagi Penggugat untuk membeli/mengambil alih seluruh porsi kepemilikan (*hishshah*) Tergugat sebagaimana dimaksud secara bertahap sesuai dengan jadwal yang telah disepakati, telah diatur dalam Pasal 1.9.2 jo. Pasal 3.4 jo. Pasal 10.1 Perjanjian Kredit. Namun faktanya, terhitung sejak Oktober 2018, Penggugat selaku debitur telah lalai dalam melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran atas hutang Musyarakah Mutanaqisah sebagaimana dimaksud;
8. Bahwa sehubungan dengan tidak dilaksanakannya kewajiban Penggugat tersebut, Tergugat telah memberikan surat peringatan kepada Penggugat, yaitu:
 - a. Surat Tergugat CIF No. 11541709 tertanggal 13 November 2018, perihal : Surat Peringatan I;
 - b. Surat Tergugat CIF No. 11541709 tertanggal 21 November 2018, perihal : Surat Peringatan II; dan
 - c. Surat Tergugat CIF No. 11541709 tertanggal 28 November 2018, perihal : Surat Peringatan III.

Bahwa meskipun telah Tergugat kirimkan surat peringatan-surat peringatan kepada Penggugat, faktanya Penggugat tetap tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran atas

hutang Musyarakah Mutanaqisah sebagaimana dimaksud. Sehingga, pada tanggal 31 Juli 2019, Tergugat mengambil langkah terhadap Jaminan milik Penggugat melalui Surat Tergugat No. S.2018.092/Dir. CFS – CGS Asset Quality Mgmt – Secured Finance Asset Mgmt tertanggal 31 Juli 2019, perihal : Surat Pemberitahuan Tentang Pemasangan Plang.

9. Bahwa faktanya Penggugat telah menikmati fasilitas kredit dari Tergugat berdasarkan prinsip Musyarakah Mutanaqisah sebagaimana diuraikan di atas. Penggugat tidak mampu melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat, maka Tergugat mempunyai hak untuk menuntut dilunasinya seluruh hutang Penggugat kepada Tergugat secara seketika dan sekaligus lunas. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 jo. 1243 KUHPerdata, yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1238 KUHPerdata

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

Pasal 1243 KUHPerdata

"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan."

10. Bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("**UUHT**"), yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 6 UUHT

“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT

“Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6.”

Lebih lanjut, dalam Pasal 2 butir 5 APHT No. 82/2017, diatur sebagai berikut:

“Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:

- a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;*
- b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
- c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
- d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
- e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas; dan*
- f. Melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.”*

Bahwa merujuk pada ketentuan-ketentuan tersebut di atas, artinya dalam perkara *a quo*, Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan I memiliki hak untuk menjual Jaminan yang telah diberikan oleh Penggugat melalui pelelangan umum, dan berhak mengambil hasil penjualan atas Jaminan tersebut untuk pelunasan hutangnya.

11. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, maka terbukti bahwa Penggugat telah melakukan wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit yang telah dibuat. Sehingga dalam hal ini Tergugat selaku kreditor dan pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menuntut pelunasan hutang dan berhak melakukan penjualan atas Jaminan milik Penggugat sebagaimana dimaksud.

A.	Penetapan Nilai Limit Lelang, Dilakukan Oleh Tergugat Berdasarkan Laporan Penilai Dari Penilai
-----------	---

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil yang disampaikan Penggugat pada gugatannya, yang pada pokoknya menyatakan bahwa penetapan nilai limit dalam proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat tidak berdasarkan pada laporan penilai oleh tim penilai. Adapun dalil Penggugat tersebut kami kutip sebagai berikut:

- Butir 12 Posita Gugatan:
“Bahwa dengan demikian penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat melalui Turut Tergugat II ternyata disertai dan atau tidak didasarkan pada penilaian oleh tim penilai ...”
- Butir 13 Posita Gugatan :
“...Tergugat juga telah melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang dan Pasal 50 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang menerangkan Pasal 50 Masa belaku laporan penilaian...”

Dengan demikian seharusnya dilakukan dan atau dilaksanakan Penilaian terhadap Objek A quo oleh penentuan nilai limit yang dijadikan dasar oleh Tergugat dan Turut Tergugat I dalam mendaftarkan permohonan lelang telah bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan.”

2. Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang sangat mengada-ada dan menyesatkan. Faktanya, penetapan nilai limit lelang yang dilakukan oleh Tergugat telah sesuai dengan Pasal 44 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut sebagai “Permenkeu No. 27/2016”), yaitu sebagai berikut:
 - “(1) Penjual menetapkan Nilai limit, berdasarkan:
 - a. Penilaian oleh Penilai; atau
 - b. Penaksiran oleh Penaksir.”
3. Bahwa merujuk pada ketentuan di atas, pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat telah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Sebelum melakukan proses lelang, Tergugat telah meminta laporan penilaian terhadap Jaminan kepada Kantor Jasa Penilai Publik Iwan Bachron & Rekan Appraisal & Consultant sebagaimana dimuat dalam Laporan No. 00073/2.0047-08/PI/07/0456/1/II/2020 tertanggal 10 Februari 2020, perihal : Laporan Hasil Penilaian aset atas nama RR. BETTY ERNA KUSUMAWATI (selanjutnya disebut sebagai “Laporan Penilai”).
4. Bahwa Tergugat telah melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Jaminan milik Penggugat sebanyak 2 (dua) kali, yaitu :
 - Lelang pertama dilaksanakan pada tanggal 6 Mei 2020, sebagaimana yang telah Tergugat sampaikan kepada Penggugat melalui Surat No. S.2020.0589/DIR RISK MGMT - SFAM tertanggal 02 Maret 2020, perihal : Pemberitahuan Tanggal Pelaksanaan Lelang Eksekusi (selanjutnya disebut sebagai “lelang pertama”); dan

- Lelang kedua dilaksanakan pada tanggal 12 Agustus 2020, sebagaimana yang telah Tergugat sampaikan kepada Penggugat melalui Surat No. S.2020.2847/DIR RISK MGMT - SFAM tertanggal 22 Juni 2020, perihal : Pemberitahuan Tanggal Pelaksanaan Lelang Eksekusi (selanjutnya disebut sebagai “lelang kedua”).

Apabila merujuk pada ketentuan Pasal 50 ayat (1) Permenkeu No. 27/2016, yang berbunyi sebagai berikut:

“Masa berlaku laporan penilaian atau laporan penaksiran untuk Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fidusia dan Lelang Eksekusi Harta Pailit yang digunakan sebagai dasar penetapan Nilai Limit berlaku untuk jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penilaian atau penaksiran sampai dengan tanggal pelaksanaan lelang, kecuali terdapat perubahan kondisi yang signifikan menurut Penjual.”

maka dalam perkara *aquo*, Laporan Penilai yang digunakan oleh Tergugat masih dalam jangka waktu sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 50 ayat (1) Permenkeu No. 27/2016, yaitu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal Laporan Penilai.

5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dengan demikian terbukti bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa penetapan nilai limit lelang yang dilakukan oleh Tergugat tidak berdasarkan pada penilaian dari tim penilai adalah dalil yang tidak berdasar dan mengada-ada. Oleh sebab itu, sudah seharusnya berdasarkan hukum, Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

B.	Penetapan Nilai Limit Lelang Dilakukan Oleh Tergugat Berdasarkan Nilai Yang Wajar Sesuai Dengan Laporan Penilaian
-----------	--

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil yang disampaikan Penggugat, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, karena penjualan objek hak tanggungan dilakukan dengan harga limit yang tidak wajar. Untuk lebih jelasnya berikut ini kami kutip dalil-dalil Penggugat sebagaimana dimaksud, yaitu:

- Butir 10 Posita Gugatan :

“...Tergugat Menjual Objek A quo secara lelang dimana lelang tersebut dilaksanakan tidak sesuai dengan prosedur dan tidak dibenarkan oleh hukum oleh karena penjualan objek hak tanggungan tidak dilakukan dengan harga yang wajar ...”

- Butir 15 Posita Gugatan:

“Bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat, Turut Tergugat I dan Tergugat II yang melakukan penjualan lelang objek hak tanggungan dengan nilai limit tidak wajar adalah tidak sesuai dengan prosedur dan tidak dibenarkan oleh hukum serta sangat merugikan Penggugat, maka perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) ...”

Lebih lanjut, Tergugat juga menolak dengan tegas dalil Penggugat pada butir 8 halaman 3 Gugatan, yang berbunyi sebagai berikut:

“Bahwa nilai limit yang ditetapkan tersebut jauh dibawah nilai Pemberian hak tanggungan yang diberikan Penggugat kepada Tergugat yaitu senilai Rp.1.531.250.000,- (satu milyar lima ratus tiga puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu Rupiah) dan berdasarkan harga pasaran yang ada ada objek tersebut memiliki harga yang lebih jauh di atas nilai limit APHT.”

2. Bahwa dalil Penggugat tersebut jelas tidak berdasar dan sangat mengada –ada. Faktanya, sebagaimana yang telah dijelaskan di atas, penetapan nilai limit dalam proses lelang eksekusi yang

dilakukan oleh Tergugat berdasarkan pada Laporan Penilai. Adapun dalam Laporan Penilai sebagaimana dimaksud, terhadap Jaminan milik Penggugat telah dilakukan penilaian dan diperoleh nilai adalah sebesar Rp1.483.000.000,00 (satu milyar empat ratus delapan puluh tiga juta rupiah).

3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 49 ayat (1) Permenkeu No. 27/2016, dijelaskan sebagai berikut:

“Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi.”

Merujuk pada ketentuan tersebut di atas, maka jelas penentuan nilai limit lelang paling sedikit adalah sama dengan nilai likuidasi, bukan berdasarkan nilai hak tanggungan.

4. Bahwa sebagaimana yang telah Tergugat jelaskan sebelumnya, Tergugat telah melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Jaminan milik Penggugat sebanyak 2 (dua) kali, yaitu:
 - a. Lelang Pertama, dilaksanakan pada tanggal 06 Mei 2020 melalui KPKNL Jogjakarta dengan nilai limit sebesar Rp1.483.000.000,00 (satu milyar empat ratus delapan puluh tiga juta Rupiah) dengan hasil TAP (Tidak Ada Peminat); dan
 - b. Lelang Kedua, dilaksanakan pada tanggal 12 Agustus 2020 KPKNL Jogjakarta dengan nilai limit sebesar Rp1.483.000.000,00 (satu milyar empat ratus delapan puluh tiga juta Rupiah) dengan hasil yang sama yaitu TAP (Tidak Ada Peminat).

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka terbukti bahwa penetapan nilai limit lelang yang dilakukan oleh Tergugat baik dalam proses Lelang Pertama maupun Lelang Kedua, adalah nilai yang wajar sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dengan demikian terbukti bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum karena penjualan hak tanggungan dilakukan dengan harga limit yang tidak wajar adalah dalil yang tidak berdasar dan mengada-ada. Oleh sebab itu, sudah seharusnya berdasarkan hukum, Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

C.	Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Dilakukan Tergugat Tidak Dapat Dibatalkan
-----------	--

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada butir 15 s/d 17 Posita Gugatan, yang pada pokoknya Penggugat menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum maka penjualan Jaminan milik Penggugat menjadi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Sehingga dalam butir 3 Petitum Gugatan, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan batal lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.
2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 4 Permenkeu No. 27/2016, dijelaskan sebagai berikut;

“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.”
3. Bahwa merujuk pada ketentuan Pasal 4 Permenkeu No. 27/2016 di atas, maka pada prinsipnya proses lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat dalam perkara *a quo* tidak dapat dibatalkan, karena sebagaimana yang telah Tergugat uraikan dalam Butir A dan B di atas, proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat terbukti telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
4. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka terbukti dalil Penggugat adalah dalil yang tidak berdasar dan mengada-ada. Oleh sebab itu, sudah seharusnya berdasarkan hukum, Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

D.	Tergugat Tidak Memenuhi Unsur-Unsur Melakukan Perbuatan Melawan Hukum
-----------	--

1. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan Tergugat telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum dalam proses lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat.
2. Bahwa mengenai perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yang berbunyi sebagai berikut:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

Merujuk pada Pasal 1365 KUHPerdara, dan perluasan pengertian perbuatan melawan hukum berdasarkan putusan *Hoge Raad* 31 Januari 1919 dalam perkara *Cohen v. Lindembaum*, serta pendapat hukum yang disampaikan oleh Prof. Rosa Agustina dalam bukunya yang berjudul *“Hukum Perikatan (Law of Obligation)”*, Pustaka Larasan, Bali, halaman 8-11, maka suatu perbuatan adalah merupakan perbuatan melawan hukum, apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

a. Perbuatan (*daad, act*)

Perbuatan yang dimaksud adalah perbuatan yang dilakukan oleh pelaku. Unsur perbuatan ini digolongkan menjadi 2 (dua) bagian, yaitu perbuatan yang merupakan kesengajaan (dilakukan secara aktif) dan kelalaian (dilakukan secara pasif/tidak berniat melakukan).

Dalam perkara *a quo*, faktanya Tergugat sama sekali tidak melakukan suatu perbuatan kesengajaan ataupun kelalaian dalam proses lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Jaminan milik Penggugat. Lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat semata-mata dilakukan oleh Tergugat hanya untuk memulihkan kerugian Tergugat akibat perbuatan

Penggugat yang tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar hutang Musyarakah Mutanaqisah kepada Tergugat sebagaimana telah dijelaskan dalam bab A di atas.

b. Melawan Hukum

Perbuatan yang dilakukan si pelaku sebagaimana disebutkan dalam unsur pertama tersebut di atas, dikatakan memenuhi unsur melawan hukum apabila memenuhi ketentuan sebagai berikut:

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

Bahwa dalam perkara *a quo*, perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat sama sekali bukan suatu perbuatan melawan hukum. Lelang yang dilakukan oleh Tergugat semata-mata hanya untuk memulihkan kerugian yang dialami Tergugat karena Penggugat tidak melakukan kewajibannya atas fasilitas kredit yang telah diberikan oleh Tergugat.

Bahwa selain itu pun, lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, dimana penetapan nilai limit lelang dilakukan dengan harga yang wajar dan sesuai dengan Laporan Penilai.

c. Kesalahan

Unsur kesalahan pada suatu perbuatan tidak berbeda jauh dengan unsur melawan hukum. Merujuk pada uraian di atas, maka secara *mutatis mutandis* dalam perkara *a quo*, terbukti tidak ada kesalahan apapun yang dilakukan oleh Tergugat.

d. Kerugian

Pasal 1365 KUHPerdara menentukan kewajiban pelaku perbuatan melawan hukum untuk membayar ganti rugi. Dengan

tidak terbuktinya Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, maka tidak ada ganti rugi yang wajib dibayar oleh Tergugat.

e. Hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian

Bahwa dengan tidak terpenuhinya unsur kesalahan maupun kerugian sebagaimana dijelaskan di atas, maka jelas tidak terpenuhi unsur kausalitas dalam perkara *aquo*.

3. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak benar dan tidak terbukti. Oleh karena itu, mohon kepada Majelis Hakim menolak dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya.

E.	Penggugat Tidak Memiliki Dasar Hukum Dalam Memohonkan Sita Jaminan (<i>Conservatoir Beslag</i>)
-----------	--

1. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil Penggugat pada butir 18 Posita dan butir 4 bagian petitum Gugatan, yang pada pokoknya meminta peletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas Jaminan yang telah dibebankan Hak Tanggungan dan menjadi jaminan pelunasan utang Penggugat kepada Tergugat.
2. Bahwa pada dasarnya permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) harus didasarkan adanya suatu prasangka atau dugaan bahwa Tergugat akan melakukan upaya untuk mengalihkan harta kekayaan milik Penggugat. Hal ini sebagaimana diatur dalam ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
 - Pasal 227 ayat (1) *Herzien Inlandsch Reglement* (“HIR”)
“Jika terdapat persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya, atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang barang itu dari penagih

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

- Buku II Mahkamah Agung RI, halaman 79 s/d 83
”Sita Jaminan Terhadap Barang Milik Tergugat (Conservatoir Beslag):

Dalam sita ini harus ada sangkaan yang beralasan bahwa Tergugat sedang berupaya mengalihkan barang-barang miliknya untuk menghindari gugatan Penggugat. Penyitaan dilakukan terhadap barang bergerak dan barang yang tidak bergerak milik Tergugat.”

- Pendapat hukum yang disampaikan M. Yahya Harahap, S.H. dalam buku yang berjudul *“Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan”*, Sinar Grafika – Cetakan Kesepuluh, Jakarta, 2010, pada halaman 289

“Menurut Pasal 227 HIR maupun Pasal 720 RV, alasan pokok permintaan sita:

1. *Ada kekhawatiran atau persangkaan bahwa Tergugat:*
 - *mencari akal untuk menggelapkan atau mengasingkan harta kekayaannya; dan*
 - *hal itu dilakukannya selama proses perkara berlangsung.*
2. *Kekhawatiran atau persangkaan itu harus nyata dan beralasan secara objektif:*
 - *Penggugat harus dapat menunjukkan fakta tentang adanya langkah-langkah Tergugat untuk*

menggelapkan atau mengasingkan hartanya selama proses pemeriksaan berlangsung; dan

- *paling tidak Penggugat 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 menggelakan harta kekayaan, mengakibatkan kerugian pada Penggugat.” “Menurut Pasal 227 HIR maupun Pasal 720 RV, alasan pokok permintaan sita:

3. *Ada kekhawatiran atau persangkaan bahwa Tergugat:*
 - *mencari akal untuk menggelapkan atau mengasingkan harta kekayaannya; dan*
 - *hal itu dilakukannya selama proses perkara berlangsung.*
4. *Kekhawatiran atau persangkaan itu harus nyata dan beralasan secara objektif:*
 - *Penggugat harus dapat menunjukkan fakta tentang adanya langkah-langkah Tergugat untuk menggelapkan atau mengasingkan hartanya selama proses pemeriksaan berlangsung; dan*
 - *paling tidak Penggugat 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 menggelakan harta kekayaan, mengakibatkan kerugian pada Penggugat.”

Merujuk pada ketentuan-ketentuan di atas, maka secara hukum Penggugat wajib menguraikan dan membuktikan bahwa

terdapat kemungkinan Tergugat akan mengalihkan barang sita jaminan (*conservatoir beslag*), dimana kekhawatiran tersebut juga harus dibuktikan dengan adanya serangkaian fakta (atau setidaknya indikasi) tentang adanya langkah-langkah Tergugat untuk menghilangkan/mengalihkan barang sita jaminan (*conservatoir beslag*). Namun demikian, di dalam gugatannya Penggugat sama sekali tidak menguraikan maupun membuktikan terpenuhinya syarat-syarat pengajuan permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) sebagaimana ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR.

3. Bahwa ketentuan dalam Pasal 227 ayat (1) HIR tersebut telah diperkuat dan/atau diakomodir oleh Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 8 Mei 1984 No. 597 K/Sip/1983, yang menyatakan:

“Sita Jaminan yang diadakan bukan atas alasan yang disyaratkan dalam Pasal 227 ayat (1) HIR tidak dibenarkan.”;

4. Bahwa selain dari pada alasan-alasan di atas, faktanya Jaminan milik Penggugat tersebut telah dijadikan Jaminan atas pelunasan hutang Penggugat kepada Tergugat dan Jaminan tersebut juga telah dibebankan dengan Hak Tanggungan, sehingga tidak dapat diletakkan sita jaminan. Hal ini sebagaimana diatur dalam yurisprudensi-yurisprudensi sebagai berikut:

- Putusan No.1850 K/Pdt/2011 tanggal 9 Juli 2012, yang menyatakan:

“Bahwa tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan tidak dapat dilaksanakan sita jaminan.”

- Putusan No.419 K/Pdt/2002 tanggal 18 Oktober 2006, yang menyatakan:

“Bahwa karena objek sita jaminan adalah objek yang sebelumnya sudah terpasang hak tanggungan, maka sita

jaminan itu berstatus sita persamaan. Barang-barang yang sudah dibebani hak-hak kebendaan hanya dapat dikenakan sita persamaan.”

- Putusan No.394 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985, yang menyatakan:

“Barang-barang yang sudah dijadikan jaminan hutang kepada Bank Rakyat Indonesia Cabang Gresik tidak dapat dikenakan conservatoir beslag.”

5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dengan demikian terbukti bahwa dalil Penggugat yang memohon untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap Jaminan merupakan dalil-dalil yang tidak berdasar dan mengada-ada dan bertentangan dengan hukum. Oleh sebab itu, sudah seharusnya berdasarkan hukum permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diajukan Penggugat dinyatakan ditolak.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka sangatlah beralasahn menurut hukum bagi Tergugat agar Majelis Hakim dalam Perkara No. 431/Pdt.G/2020/PA.YK berkenan untuk memeriksa, mengadili dan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Atau

Apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara *aquo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Bahwa Turut Tergugat mengajukan jawaban sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi gugatan Plurium Litis Consortium (gugatan kurang pihak)

1. Bahwa gugatan Penggugat telah tidak cermat dan tidak lengkap sehubungan dengan pihak-pihak lain yang terlibat dengan objek perkara *a quo* yang tidak diikutsertakan dalam gugatannya.
2. Bahwa sudah seharusnya Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta diikutsertakan sebagai pihak dalam gugatan perkara *a quo*, karena merupakan pihak yang mempunyai kepentingan dalam Penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 00941/2017 tanggal 14 Agustus 2017 terhadap tanah objek sengketa yang menjadikan dasar hukum Tergugat I mengajukan permohonan eksekusi Lelang kepada Turut Tergugat II.
3. Bahwa dalam dalil Posita gugatannya point 8, 10 dan 12 yang menyatakan Tergugat melalui Turut Tergugat I akan melaksanakan penjualan secara lelang atas objek hak tanggungan melalui Turut Tergugat II pada tanggal 12 Agustus 2020 dimana tindakan Tergugat yang melakukan permohonan penjualan secara lelang sangat merugikan Penggugat karena tidak sesuai dengan nilai limit harga yang berlaku umum, dan bertentangan dengan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengharuskan penetapan nilai limit harga berdasarkan penilaian oleh tim penilai yang independen.
4. Bahwa perlu Turut Tergugat II sampaikan, dasar penentuan limit sebesar Rp1.483.000.000,00 yang ditetapkan oleh Tergugat I tersebut berdasarkan penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik "Iwan Bachron & Rekan" sesuai Nomor Laporan: 00073/2.0047-08/PI/07/0456/1/II/2020 tanggal 10 Pebruari 2020, dengan demikian dalil Penggugat tidak berdasar sama sekali karena untuk penentuan nilai limit Tergugat I melibatkan Jasa penilaian dari KJPP "Iwan Bachron & Rekan".
5. Bahwa ternyata Penggugat tidak memasukan Kantor Jasa Penilai Publik "Iwan Bachron & Rekan" dan Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta sebagai pihak dalam perkara ini menyebabkan gugatan *error in persona* karena gugatan kurang pihak (*plurium litis*)

consortium) sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat mengandung cacat formil dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*).

6. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MARI No. 294 K/Sip/1971 tertanggal 17 Juli 1971 jo. Yurisprudensi MARI No. 1642 K/Pdt/2005 dengan pertimbangan hukumnya:

“ketidaklengkapan dalam merumuskan subyek yang seharusnya menjadiTergugatnya, maka gugatan yang diajukan dapat dianggap telah terjadi error in persona/kesalahan subjek hukum maka gugatan tidak bisa diterima/Niet Ontvankelijik Verklaard”.

7. Bahwa dengan demikian sudah sangat tepat dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan AgamaYogyakarta yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*berkenan untuk memutus dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijik Verklaard*).

2. Eksepsi Persona Standi in Judicio

- Bahwa TurutTergugat II berpendapat bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap TurutTergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan person TurutTergugat II di dalam surat gugatan Penggugat kurang tepat, karena tidak mengaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) cq. Kanwil DJKN Jawa Tengah dan D I Yogyakarta cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta selaku instansi TurutTergugat II, karena KPKNL Yogyakarta bukan organisasi yang berdiri sendiri, tetapi merupakan bagian dari suatu badan hukum yang disebut Negara, oleh karena itu apabila ada tuntutan, maka harus dikaitkan juga dengan unit atasannya tersebut.
- Bahwa KPKNL Yogyakarta bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan yang merupakan bagian dari badan hukum yang disebut Negara, dimana salah satu instansi atasan dari Turut Tergugat II adalah Pemerintah Republik Indonesia cq

Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) cq. Kanwil DJKN Jawa Tengah dan D I Yogyakarta cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta. Oleh karena itu TurutTergugat II tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata dimuka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya. Hal ini sesuai dengan *yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang Gugatan yang Harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat.*

- Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh TurutTergugat II di atas, terbukti bahwa gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta tanpa mengaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat. Dengan demikian jelas bahwa hal ini akan berakibat bahwa terhadap gugatan a quo menjadi kurang sempurna, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*niet Ontvankelijk Verklaard*).

3. Eksepsi Obscuur Libel

- Bahwa Penggugat dalam gugatannya point 21 dan 22 terdapat perbedaan permohonan kepada Ketua Pengadilan mana yang dituju untuk memeriksa perkara a quo, pada point 21 Penggugat menunjuk Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat/Ketua dan Anggota Majelis Hakim Pemeriksa untuk memeriska, mengadili dan memutuskan perkara, sedangkan pada point 22 menuliskan Kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Agama Yogyakarta untuk memeriksa, mengadili dan memberikan putusan:
- KetidacermatanPenggugat dalam menyusun gugatan menyebabkan gugatan menjadi tidak jelasdan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*niet Ontvankelijk Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah didalilkan oleh TurutTergugatII dalam eksepsi di atas mohon dianggap satu kesatuan dengan jawaban dalam pokok perkara, serta TurutTergugatII dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat untuk seluruhnya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas.
2. Bahwa pokok permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatannya adalah terkait dengan penjualan secara lelang terhadap objek Hak Tanggungan atas perjanjian kredit yang dibuat antara Penggugat denganTergugat I berupa sebidang tanah dan bangunan sesuai SHGB NO. 57/Patang Puluhan, Wirobrajan, Kota Yogyakarta sebagaimana surat ukur tanggal 4 Agustus 2011 Nomor: 00479/2011 seluas 105 M2 atas nama Raden Roro Betty Erna Kusumawati,SH.
3. Bahwa terhadap obyek sengketa a quo telah dilakukan lelang oleh KPKNL Yogyakarta *in casu* TurutTergugat II sebanyak 2 (dua) kali yaitu pada:
 - Tanggal 06 Mei 2020, sebagaimana tertuang dalam risalah lelang nomor: 252/42/2020 dan;
 - tanggal 12 agustus 2020 dengan risalah lelang nomor: 409/42/2020.
4. Bahwa pelaksanaan lelang *a quo* dilakukan atas permohonan dari PT. Bank Maybank Indonesia (Persero) Tbk *in casu* Tergugat I sesuai surat nomor: S.2020.0352/DIR RISK MGMT-SFAM tanggal 11 Februari 2020 dan Surat nomor: S.2020.1495/DIR RISK MGMT-SFAM tanggal 12 Mei 2020, Hal tersebut, sesuai dengan ketentuan Pasal 5 *Vendureglement* dan Pasal 11 ayat (1) PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
5. Bahwa karena pihak Pemohon Lelang/ Penjual *in casu* Tergugat I telah melengkapi dokumen persyaratan lelang serta telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang maka TurutTergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut. Hal itu sesuai ketentuan Pasal 7 *Vendureglement* dan Pasal 13 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur :

“Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.”

Oleh karena itu Turut Tergugat II menerbitkan Penetapan Jadwal Lelang:

- surat Nomor: S-949/WKN.09/KNL.06/2020 tanggal 04 Mei 2020 atas surat Permohonan lelang Nomor: S.2020.0352/DIR RISK MGMT-SFAM tanggal 11 Februari 2020.
 - surat Nomor: S-1125/WKN.09/KNL.06/2020 tanggal 04 Juni 2020 atas surat Permohonan lelang Nomor: S.2020.1495/DIR RISK MGMT-SFAM tanggal 12 Mei 2020.
6. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat II didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*, Ordonantie 28 Februari 1908 *Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad 1941:3*) jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT).
 7. Bahwa pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Turut Tergugat II adalah Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), dimanasesuai pasal 6 UUHT telah dinyatakan secara tegas bahwa *“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”*.
 8. Bahwa sebagaimana penjelasan pasal 6 UUHT, hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut

didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

9. Bahwa selain itu, pada setiap pelaksanaan lelang juga telah diberitahukan kepada pihak Debitur oleh Tergugat I melalui surat Nomor: S.2020.0589/DIR RISK MGMT - SFAM dan Surat Nomor: S.2020.0590/DIR RISK MGMT - SFAM tanggal 02 Maret 2020 perihal Pemberitahuan Tanggal Pelaksanaan Lelang Eksekusi, serta Surat Nomor: S.2020.2846/DIR RISK MGMT - SFAM dan Surat Nomor: S.2020.2847/DIR RISK MGMT - SFAM tanggal 22 Juni 2020 perihal Pemberitahuan Tanggal Pelaksanaan Lelang Eksekusi, yang pada pokoknya memberitahukan bahwa terhadap barang jaminan akan dilakukan lelang.
10. Bahwa terbukti dalam melaksanakan formalitas hukum dan guna memenuhi asas publisitas yang bertujuan untuk mengumpulkan peminat (calon peserta/pembeli lelang) serta memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkeberatan atas pelaksanaan lelang tersebut, pihak penjual *in casu* Tergugat I telah mengumumkan rencana lelang kepada khalayak ramai terhadap:
 - Pelaksanaan Lelang tanggal 06 Mei 2020 diumumkan melalui selebaran pada tanggal 07 April 2020 sebagai pengumuman pertama dan melalui Surat Kabar Harian Merapi pada tanggal 22 April 2020 sebagai Pengumuman Lelang Kedua
 - Pelaksanaan Lelang tanggal 12 Agustus 2020 diumumkan melalui selebaran pada tanggal 14 Juli 2020 sebagai pengumuman pertama dan melalui Surat Kabar Harian Merapi pada tanggal 29 Juli 2020 sebagai Pengumuman Lelang Kedua

- serta ditayangkan melalui aplikasi lelang melalui internet pada halaman situs <https://www.lelang.go.id>.

11. Bahwa guna memenuhi ketentuan Pasal 25 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta telah menerbitkan SKPT Nomor: 72/2020 tanggal 20 Maret 2020.
12. Bahwa TurutTergugat II juga menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam gugatannya point 8, 10 dan 12 yang menyatakanTergugat melalui TurutTergugat I akan melaksanakan penjualan secara lelang atas objek hak tanggungan melalui Turut Tegugat II pada tanggal 12 Agustus 2020 dimana tindakanTergugat yang melakukan permohonan penjualan secara lelang sangat merugikan Penggugat karena tidak sesuai dengan nilai limit harga yang berlaku umum, dan bertentangan dengan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengharuskan penetapan nilai limit harga berdasarkan penilaian oleh tim penilai yang independen.
13. Bahwa dalil Penggugat tersebut sama sekali tidak berdasar mengingat dalam pelaksanaan lelang *a quo* nilai limit yang ditetapkan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
14. Bahwa sebagaimana Pasal 43-50 PMK dimaksud telah dijelaskan konstruksi hukum mengenai penentuan nilai limit lelang, sebagai berikut:
Pasal 43 :
 - 1) *Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit.*
 - 2) *Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual.*
 - 3) *Persyaratan adanya Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat tidak diberlakukan pada Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang bergerak milik perorangan atau badan hukum atau badan usaha swasta.*

Pasal 44 :

- 1) *Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:*
 - a. *penilaian oleh Penilai; atau*
 - b. *penaksiran oleh Penaksir.*
- 2) *Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.*
- 3) *Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno.*
- 4) *Penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.*

Pasal 45 :

Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilaian dalam hal:

- a. *Lelang Nonsekusuri Sukarela atas Barang berupa tanah dan/atau bangunan dengan Nilai Limit paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);*
- b. *Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah); atau*
- c. *Bank Kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT atau Lelang Eksekusi Fiducia*

Pasal 49 :

Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi.

Pasal 50 ayat (5):

KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap nilai dan materi yang tercantum dalam laporan penilaian ataupun aksiran.

15. Bahwa harga limit lelang yang ditetapkan oleh Penjual in casu Tergugat I adalah sebesar Rp1.483.000.000,00 Penetapan harga limit tersebut dilakukan pihak Penjual/Tergugat I berdasarkan hasil penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik “Iwan Bachron & Rekan” sesuai Nomor Laporan: 00073/2.0047-08/PI/07/0456/1/II/2020 tanggal 10 Pebruari 2020, sehingga dengan demikian penentuan harga limit lelang adalah sah karena sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
16. Bahwa nilai Limit sebesar Rp1.483.000.000,00 tersebut sesuai Nilai Likuidasi sebesar Rp1.483.000.000,00 sebagaimana tertulis dalam Laporan Penilaian 00073/2.0047-08/PI/07/0456/1/II/2020 tanggal 10 Pebruari 2020. Dengan demikian, penentuan harga limit lelang adalah sah karena sesuai dengan ketentuan yang berlaku (*vide* Pasal 45 jo. Pasal 49 PMK Nomor 27/PMK.06/2016).
17. Bahwa terhadap 2 (dua) kali pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungana *quo* telah dilaksanakan dihadapan Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta yang merupakan pejabat negara yang diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan melalui lelang dengan hasil lelang Tidak Ada Penawaran, dimana pelaksanaan lelang *a quo* telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, oleh karenanya SAH menurut hukum.
18. Bahwa dalam menjamin adanya kepastian hukum dari pelaksanaan lelang *a quo* telah dikeluarkan Risalah Lelang Nomor:252/42/2020 tanggal 06 Mei 2020 dan Risalah Lelang Nomor:409/42/2020 tanggal 12 Agustus 2020;
19. Bahwa karena lelang yang dilakukan melalui perantaraan Turut Tergugat II atas permohonan Tergugat I dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku maka lelang tersebut adalah sah secara hukum serta tidak dapat dibatalkan, dengan demikian Risalah Lelang Nomor:252/42/2020 tanggal

06 Mei 2020 dan Risalah Lelang Nomor:409/42/2020 tanggal 12 Agustus 2020 mempunyai kekuatan pembuktian (*bewijskracht*) yang sempurna (*volledig*) atas pelaksanaan lelang bagi Para pihak.

Hal tersebut sesuai dengan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan No: 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Pebruari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi: *Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.*

Serta Buku Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum halaman 100 angka 21 yang dengan tegas menyatakan "*Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*", maka Lelang Eksekusi terhadap obyek lelang tersebut tidak dapat dibatalkan.

20. Bahwa dengan demikian, sudah sepatutnya dalil gugatan Penggugat ditolak karena tidak berdasar sama sekali. Selanjutnya telah nyata dan tidak terbantahkan lagi bahwa seluruh rangkaian tindakan hukum dalam rangka lelang eksekusi Pasal 6 UUHT yang dilakukan melalui perantaraan Turut Tergugat II adalah rangkaian tindakan hukum yang sah dan mengikat secara hukum serta bukan merupakan perbuatan melawan hukum karena tidak ada satupun dari rangkaian tindakan hukum tersebut yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum.
21. Bahwa sangatlah perlu Turut Tergugat II untuk menanggapi dalil Petitum gugatan Penggugat point 4 yang berkaitan dengan sita jaminan terhadap objek gugatan dalam perkara *a quo*.
22. Bahwa tidak tepat dan berdasarkan hukum yang pasti dalil Penggugat tersebut, terlebih lagi mengingat objek gugatan sudah dijamin oleh Penggugat, dimana selaku debitur yang telah wanprestasi namun meminta sita jaminan terhadap objek gugatan dalam perkara *a quo* yang telah dijamin kepada Tergugat I selaku Kreditur, yang telah memberikan pinjaman kredit dan telah dinikmati oleh Penggugat.

23. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MARI No. 394K/Pdt/1984 tertanggal 31 Maret 1985 yang menyatakan:

“Tidak diperkenankannya meletakkan “sita jaminan” (conservatoir beslag) terhadap harta kekayaan yang sudah dijadikan jaminan hutang kepada bank dan terhadap objek yang telah dijaminkan dan dibebani dengan Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita jaminan”. Hal tersebut juga ditegaskan dalam Yurisprudensi MARI No. 394K/Pdt/1984 tanggal 05 Juli 1985 yang isinya menyatakan *“Bahwa terhadap tanah yang telah dijaminkan (diagunkan) kepada BANK dan dibebani dengan Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita jaminan di atasnya”.*

24. Bahwa berdasarkan kepastian hukum di atas maka sudah layak dan sepantasnya apabila Majelis Hakim Pengadilan Agama Yogyakarta yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan menolak atau tidak mengabulkan Sita Jaminan yang dimohonkan Penggugat terhadap objek gugatan dalam perkara *a quo*.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, TurutTergugatII mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Yogyakarta berkenan memutus perkara *a quo* dengan diktum sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

1. Menyatakan menerima Eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolakgugatan Penggugat atau setidaknya tidak menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima. (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatanPenggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menyatakan sah pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT yang dilaksanakan oleh TurutTergugat II atas sebidang tanah sesuai SHGB

NO. 57/Patang Puluhan, Wirobrajan, Kota Yogyakarta, sebagaimana surat ukur tanggal 4 Agustus 2011 Nomor: 00479/2011, seluas 105 M2 atas nama Raden Roro Betty Erna Kusumawati,SH adalah sah secara hukum,

4. Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Dalam Subsider :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Bahwa atas eksepsi dan jawaban Tergugat I dan Turut Tergugat II, Penggugat mengajukan replik dan jawaban eksepsi tertulis pada tanggal 21 Oktober 2020, sebagai berikut:

DALAM ESEPSI

1. Bahwa Penggugat pada pokoknya tetap teguh pada dalil-dalil dalam surat gugatannya dan menolak secara tegas seluruh alasan-alasan dan dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Tergugat di jawaban yang disampaikan dalam persidangan, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas dan tertulis telah diakui secara benar dalam replik *a quo*.
2. Bahwa Penggugat pada pokoknya tetap dan teguh terhadap dalil-dalil yang disampaikan dalam gugatan Penggugat, dan menolak seluruh dalil Esepsi Tergugat dan Turut Tergugat II
3. Bahwa dalam eksepsi Tergugat tidak ada eksepsi mengenai diajukan gugatan maka Tanggapan atas Jawaban Tergugat akan kami jawab dalam Pokok Perkara

Bahwa Berdasarkan eksepsi Turut Tergugat II

- a. Tentang Eksepsi Gugatan Penggugat kurang pihak:

Bahwa sebagaimana tersebut dalam Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I No. 294 / K / Sip / 1971 tanggal 7 Juli 1971 yang menyatakan :“Bahwa Gugatan harus diajukan oleh orang yang memiliki suatu hubungan hukum yang “cukup (Point d’interest, point d’action)

Bahwa Penggugat berhak menentukan pihak yang akan digugatnya yang memiliki hubungan yang cukup, sehingga dalam hal gugatan yang diajukan Penggugat adalah berkaitan dengan Perbuatan melawan hukum dimana Tergugat telah mengajukan lelang terhadap objek perkara yang merupakan aset Penggugat dibawah nilai dan limit hak tanggungan, maka perbuatan tersebut lah yang membuat Penggugat merasa dirugikan.

Bahwa dengan adanya jasa penilai public yang digunakan, tidaklah memiliki hubungan langsung terhadap diri Penggugat, dikarenakan Permohonan Pengajuan lelang dilakukan oleh Tergugat bukan dilakukan oleh jasa penilai public. Bahwa dalam penerbitan Hak tanggungan betul merupakan kewenangan Kantor pertanahan Kota Yogyakarta, akan tetapi dalam hal ini tidak ada hubungan hukum mengenai pengajuan lelang yang diajukan oleh Tergugat dengan hak tanggungan yang telah diterbitkan, jikalau analogi Turut Tergugat II yang menghruskan seluruh pihak di masukkan kedalam pihak, maka pihak pihak yang tidak ada hubungan hukum atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan tidak lah semuanya dapat ditarik karena tidak memiliki hubungan hukum yang cukup menurut hemat Penggugat.

b. Esepsi tentang standi judicio

Bahwa Penggugat telah memasukkan KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK RI CQ KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG Yogyakarta, sebagai pihak dan penyebutannya telah lengkap karena keberadaan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang adalah dibawah Kementrian Keuangan Republik Indonesia yang secara notoir tidak perlu dijelaskan lagi bahwasanya merupakan.

Bahwa merujuk pada yurisprudensi yang Turut Tergugat II sampaikan dalam Yurisprudensi mahkamah agung No: 1424/K/Sip/1975 tanggal 8 Juni tahun 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat. Adalah tidak menentukan bahwasanya harus menggugat sampai kepada Presiden Republik Indonesia, karena dalam

system pemerintahan kewenangannya sudah di atribusikan kepada Kementrian kementrian dibawahnya,

c. Esepsi tentang gugatan kabur:

Bahwa Pengajuan gugatan aquo telah di ajukan di Pengadilan agama Yogyakarta, dan pada akhir gugatan Penggugat memohon kepada Pengadilan Agama Yogyakarta, dan berdasarkan point yang disampaikan oleh turutTergugat II adalah tentang kesalahan pengetikan dan tidak mengurangi dari substansi dan maksud dari gugatan.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Penggugat tetap pada gugatannya serta menolak dengan tegas semua alasan, argumen maupun dalil ParaTergugat yang disampaikan dalam jawabannya, kecuali yang dengan tegas dan tertulis diakui kebenarannya oleh Penggugat.
2. Bahwa segala hal yang termuat dalam Gugatan Konvensi maupun bagian Dalam Eksepsi secara *mutatis-mutandis* sepanjang relevan dan proporsional, dianggap termuat lagi pada bagian Dalam Pokok Perkara, Replik ini *in casu*.
3. Bahwa Perlu Penggugat jelaskan bahwa akad perjanjian yang disepakati antara Penggugat danTergugat adalah akad syariah, sehingga dalam hal terjadi permasalahan mengenai hubungan hukum tentang pelaksanaan perjanjian maka penyelesaian nya pun hendaknya menggunakan prinsip prinsip syariah.
4. Bahwa Tergugat menolak untuk menyelesaikan permasalahan kredit Penggugat dengan Tergugat untuk dilakukkannya penjualan aset secara bersama, malahan Tergugat menggunakan cara acara seperti selayaknya bank konvensional tanpa memberikan kesempatan kepada Penggugat dan menerima tawaran Penggugat untuk dilakukkannya penyelesaian dengan cara jual bersama sehingga pihak kreditur dan Debitur tidak dirugikan, mengingat system syariah berupa bagi untung dan bagi hasil seperti prinsip syariah pada umumnya.

5. Bahwa Penggugat mempertanyakan dalam hal ini tentang izin dari Tergugat untuk melaksanakan akad secara syariah, dikarenakan dalam proses perjalannya sangat jauh dari cara dan sistem syariah pada umumnya.
6. Bahwa apabila Tergugat dan Turut Tergugat II mndalikan bahwa telah dilaksanakannya aprasai dengan menggunakan jasa penilai, maka sampai saat ini sebagai Debitur yang akan di lelang eksekusi asetnya, tidak pernah diberitahukan hasil penilaian tersebut dan tiba tiba mendapat pemberitahuan pelaksanaan lelang dengan limit dibawah APHT.
7. Bahwa Pasal 17 ayat (1), (2), dan (3) PMK 27/2016 mengatur:

(1) Penjual bertanggung jawab terhadap:

- a. keabsahan kepemilikan barang;*
- b. keabsahan dokumen persyaratan lelang;*
- c. penyerahan barang bergerak dan/ atau barang tidak bergerak;*
- d. penyerahan dokumen kepemilikan kepada Pembeli; dan*
- e. penetapan Nilai Limit.*

(2) Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/ atau tun tu tan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual.

(3) Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

(4) ...

(5) ...

Bahwa karena secara hakikatnya Tergugat adalah Recht Person yang bertanggung jawab terhadap penetapan harga limit, walaupun proses penetapan tersebut menggunakan jasa tim penilai, akan tetapi hendaknya pertimbangan yang wajar apabila harga limit tersebut juga mengacu kepada APHT yang diberikan oleh Penggugat.

8. Bahwa dengan telah ditentukannya nilai limit lelang yang ditentukan oleh penjual maka Tergugat adalah orang yang bertanggung jawab terhadap

penetapan limit yang jauh dibawah harga pasar walaupun dengan dalih telah melakukan dan menggunakan jasa penilai dalam menentukan nilai aset, padahal dilapangan harga tersebut jauh dibawah harga pasaran.

9. Bahwa Tergugat melalui Turut Tergugat I akan melaksanakan penjualan secara lelang atas objek hak tanggungan Melalui Turut Tergugat II pada tanggal 12 Agustus 2020, guna melunasi pinjaman Penggugat, Tergugat menjual Objek A quo secara lelang dimana lelang tersebut dilaksanakan tidak sesuai dengan prosedur dan tidak dibenarkan oleh hukum oleh karena penjualan objek hak tanggungan tidak dilakukan dengan harga yang wajar hal tersebut tidak sesuai dengan Pasal 49 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang menerangkan : Pasal 49 Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi. Bahwa penetapan harga yang dimaksudkan tidak pernah diberitahukan kepada debitur.
10. Bahwa selain itu seharusnya Turut Tergugat II tidak menerima dan atau melaksanakan permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat oleh karena selain dari pada penentuan harga limit yang tidak wajar, Tergugat juga telah melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang dan Pasal 50 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang menerangkan Pasal 50 Masa berlaku laporan penilaian atau laporan penaksiran untuk Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fidusia dan Lelang Eksekusi Harta Pailit yang digunakan sebagai dasar penetapan Nilai Limit berlaku untuk jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penilaian atau penaksiran sampai dengan tanggal pelaksanaan lelang, kecuali terdapat perubahan kondisi yang signifikan menurut Penjual. Dengan demikian seharusnya dilakukan dan atau dilaksanakan Penilaian terhadap Objek A quo oleh karena penentuan nilai limit yang dijadikan dasar oleh Tergugat

dan Turut Tergugat I dalam mendaftarkan permohonan lelang telah bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan, karena harga limit jauh di bawah harga pasar dan dibawah nilai APHT.

11. Bahwa tindakan Turut Tergugat II yang menerima permohonan lelang Tergugat dan Turut Tergugat I merupakan tindakan yang tidak sesuai dan atau bertentangan dengan tugas dan fungsinya, hal tersebut sebagaimana yang tertuang dalam pasal 1 ayat 8 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang menerangkan : Pasal 1 8. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, yang selanjutnya disebut DJKN, adalah unit Eselon I di lingkungan Kementerian Keuangan yang mempunyai tugas menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang barang milik negara, kekayaan negara dipisahkan, kekayaan negara lain-lain, penilaian, piutang negara, dan lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
12. Bahwa oleh karena Tergugat, Turut Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum maka penjualan secara lelang atas objek hak tanggungan atas Sebidang tanah Sertipikat HGB NO 57/ Patang Puluhan, Wirobrajan, Kota Yogyakarta sebagaimana surat ukur tanggal 04 Agustus 2011 Nomor 00479/2011 seluas 105 m2 atas nama Raden Roro Betty Erna Kusumawati, SH adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
13. Bahwa oleh karena penjualan objek hak tanggungan secara lelang adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat maka segala surat-surat yang berhubungan peralihan hak atas objek hak tanggungan menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak berlaku serta diperintahkan untuk mengembalikan status/kedudukan hukum atas objek hak tanggungan seperti sediakala sebelum adanya penjualan secara lelang;
14. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak menjadi gugatan yang sia-sia (ilussoir) dan agar Tergugat dan Para Turut Tergugat mematuhi atau melaksanakan putusan perkara a quo, maka kiranya telah cukup alasan bagi Penggugat untuk memohon agar diletakkan Sita

Jaminan (conservatoir beslag) berupa : sebidang tanah dan bangunan HGB NO 57/ Patang Puluhan, Wirobrajan, Kota Yogyakarta sebagaimana surat ukur tanggal 04 Agustus 2011 Nomor 00479/2011 seluas 105 m2 atas nama Raden Roro Betty Erna Kusumawati, SH.;

15. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didukung bukti-bukti otentik yang sah, maka Penggugat mohon dalam perkara a quo agar dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit voerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya hukum banding, kasasi maupun verzet (perlawanan) atau lainnya;
16. Bahwa mengingat Gugatan ini timbul dikarenakan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, maka wajar apabila Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, di hukum membayar biaya yang timbul dalam perkara a quo;
17. Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas maka kami mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Agama Yogyakarta untuk memeriksa, mengadili dan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM ESEPSI

Menolak Eksepsi Tergugat , Turut Tergugat I dan Turut Tergugat I untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat atas penjualan : a. Sebidang tanah Sertipikat HGB NO 57/ Patang Puluhan, Wirobrajan, Kota Yogyakarta sebagaimana surat ukur tanggal 04 Agustus 2011 Nomor 00479/2011 seluas 105 m2 atas nama Raden Roro Betty Erna Kusumawati, SH
3. Menyatakan batal lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II berikut dengan seluruh turunannya;
4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Consevatoir Beslaag) yang akan atau diletakkan terhadap Sebidang tanah Sertipikat HGB NO 57/ Patang Puluhan, Wirobrajan, Kota Yogyakarta sebagaimana surat ukur

tanggal 04 Agustus 2011 Nomor 00479/2011 seluas 105 m2 atas nama Raden Roro Betty Erna Kusumawati, SH

5. Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap putusan *a quo*; 6. Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR

Mohon putusan yang seadil-adilnya

Bahwa Tergugat mengajukan duplik tanggal 27 Oktober 2020 sebagai berikut:

Tergugat dengan ini menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Repliknya kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat. Dalil-dalil Tergugat dalam Duplik ini secara *mutatis mutandis* merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan dalil-dalil Tergugat dalam Jawaban perkara *a quo*.

A.	Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dilakukan Oleh tergugat Untuk Memperoleh Pelunasan Hutang Penggugat
-----------	---

1. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil Penggugat dalam Butir 6 s/d 7 Replik Penggugat, yang pada pokoknya mendalilkan bahwa dalam hal terjadi permasalahan mengenai pelaksanaan perjanjian, maka penyelesaian dilakukan dengan prinsip syariah dan Tergugat justru menggunakan cara seleyaknya bank konvensional tanpa memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk melakukan penyelesaian dengan menjual secara bersama-sama dengan Penggugat.
2. Bahwa sebagaimana yang telah Tergugat jelaskan dalam Jawaban, Penggugat telah melakukan wanprestasi terhadap pelaksanaan Akta Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Maybank Rumah Syariah iB No. 49 tertanggal 31 Maret 2017, dibuat dihadapan Mustofa, S.H., M.Kn., Notaris di Yogyakarta ("Perjanjian Kredit"), dimana Penggugat telah lalai dalam melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran atas hutang Musyarakah Mutanaqisah kepada Tergugat.

Adapun Penggugat dalam Repliknya juga sama sekali tidak membantah dalil-dalil Tergugat yang menyatakan bahwa Penggugat telah melakukan wanprestasi. Oleh sebab itu, telah terbukti dan tidak terbantahkan bahwa Penggugat telah wanprestasi untuk memenuhi kewajiban utangnya kepada Tergugat dan wanprestasi tersebut semakin diperkuat dimana Penggugat sendiri telah mengakui hal-hal yang tidak terbantahkan dalam gugatannya;

3. Bahwa akibat wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat tersebut, maka Tergugat mempunyai hak untuk menuntut dilunasinya seluruh hutang Penggugat tersebut kepada Tergugat secara seketika dan sekaligus lunas (*vide* Pasal 1238 jo. Pasal 1243 KUHPerdata);
4. Bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 14.2.3 Perjanjian Kredit, dijelaskan sebagai berikut:

“Sebagai akibat terjadinya kelalaian/pelanggaran, maka dengan seketika:

14.2.3. Bank berhak untuk menjalankan hak-hak dan wewenangnya yang timbul dari atau berdasarkan Akad dan Perjanjian Jaminan.”

Merujuk pada ketentuan tersebut di atas, maka jelas dalam hal ini Penggugat telah terbukti lalai dalam melaksanakan Perjanjian Kredit, sehingga Tergugat selaku kreditor berhak menjalankan hak dan wewenangnya berdasarkan perjanjian jaminan (*in casu* Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 82/2017 tertanggal 13 Juli 2017 dibuat dihadapan Mustofa, S.H., M.Kn., Notaris & PPAT di Kota Yogyakarta (“APHT No. 82/2017”).

5. Bahwa dalam Pasal 2 butir 5 APHT No. 82/2017 tersebut juga telah diatur bahwa dalam hal debitur (*in casu* Penggugat) tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, maka Tergugat selaku pemegang Hak Tanggungan Tingkat Pertama memiliki kewenangan, untuk melaksanakan hak Tergugat tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Penggugat untuk menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak

Tanggungannya baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian dan mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Penggugat.

Ketentuan tersebut juga diakomodir dalam Pasal 6 jo. Pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UUHT"), yaitu sebagai berikut:

Pasal 6 UUHT

"Apabila Debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."

Pasal 20 UUHT

"Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6."

6. Bahwa Tergugat hendak meluruskan dalil Penggugat pada Butir 7 Repliknya yang menyatakan bahwa Tergugat menolak untuk menyelesaikan permasalahan kredit yaitu dengan melakukan penjualan jaminan secara bersama-sama dengan Penggugat. Terkait penyelesaian untuk penjualan bersama asset juga telah disampaikan oleh Penggugat dalam Surat No. 6/AB.p/XI/2020 tertanggal 15 September 2020, perihal : Permohonan Penjualan Bersama Aset ("Surat Penggugat"). Dimana dalam Surat Penggugat tersebut, Penggugat mengajukan permohonan untuk melakukan penjualan jaminan secara bersama-sama dengan Penggugat dengan harga penjualan minimal Rp2.000.000.000,00 (dua milyar Rupiah).
7. Bahwa Tergugat telah memberikan tanggapan terhadap Surat Penggugat tersebut dalam Surat No. S.2020.611/PRES DIR Community Distribution – Reg JATENG KC Yogyakarta tertanggal 5 Oktober 2020, perihal: Tanggapan atas Permohonan Penjualan Bersama Asset, dimana Tergugat

memang menolak permohonan Penggugat tersebut, namun tentunya penolakan tersebut didasari pada alasan yang jelas dan berdasar.

Faktanya, proses lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan Tergugat telah dilakukan sebanyak 2 (dua) kali dengan nilai sebesar Rp1.483.000.000,00 (satu milyar empat ratus delapan puluh tiga juta Rupiah), namun meskipun dilelang dengan harga yang lebih rendah dibandingkan dengan nilai yang diminta oleh Penggugat, tetapi tetap diperoleh hasil Tanpa Ada Peminat (TAP). Berdasarkan alasan tersebut, maka permohonan Penggugat untuk melakukan penjualan bersama atas Jaminan dengan harga penjualan minimal Rp2.000.000.000,00 (dua milyar Rupiah) sulit untuk dikabulkan oleh Tergugat.

8. Bahwa selain itu, perlu Tergugat sampaikan pula bahwa sebelum Tergugat melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan, Tergugat telah berulang kali memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk melaksanakan kewajibannya membayar hutang kepada Tergugat, yang telah Tergugat sampaikan dalam surat-surat, sebagai berikut:
 - a. Surat Tergugat CIF No. 11541709 tertanggal 13 November 2018, perihal : Surat Peringatan I;
 - b. Surat Tergugat CIF No. 11541709 tertanggal 21 November 2018, perihal : Surat Peringatan II; dan
 - c. Surat Tergugat CIF No. 11541709 tertanggal 28 November 2018, perihal : Surat Peringatan III.

Namun faktanya, meskipun telah diberikan kesempatan berulang kali, Penggugat juga tetap tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran hutang Musyarakah Mutanaqisah kepada Tergugat. Oleh sebab itu, akibat dari wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat tersebut, maka Tergugat menggunakan haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan untuk melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan, namun dengan tetap memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka terbukti bahwa Tergugat telah beberapa kali memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan permasalahan terkait kredit Penggugat dan Tergugat melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan telah sesuai dengan ketentuan dan prinsip yang ada dalam Perjanjian Kredit. Oleh sebab itu, sudah seharusnya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

B.	Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Dilakukan Oleh Tergugat Telah Sesuai Dengan Peraturan Perundang-Undangan
-----------	---

1. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil Penggugat dalam Posita Butir 15 dan Petitum Butir 3 dalam Replik Penggugat, yang pada pokoknya meminta agar proses lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat dinyatakan batal.
2. Bahwa seperti yang telah Tergugat jelaskan dalam Jawaban Tergugat, sesuai dengan ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("Permenkeu No. 27/2016"), maka lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.
3. Bahwa merujuk pada ketentuan di atas, maka pada prinsipnya proses lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat melalui Turut Tergugat I dalam perkara *a quo* tidak dapat dibatalkan, karena proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan alasan-alasan sebagai berikut:
 - a. Nilai Limit Lelang Ditetapkan Oleh Tergugat Berdasarkan Nilai Yang Wajar
 - (1) Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil Penggugat pada Butir 10 s/d 13 Replik, yang pada pokoknya menyatakan bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan tidak sesuai dengan prosedur karena penjualan objek hak tanggungan tidak

dilakukan dengan harga yang wajar serta jauh dibawah nilai APHT dan/atau nilai pasar.

- (2) Bahwa dalil Penggugat tersebut sangat sesat dan sangat tidak berdasar. Faktanya, dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT, maka nilai limit yang ditetapkan adalah paling sedikit sama dengan nilai likuidasi (*vide* Pasal 49 ayat (1) Permenkeu No. 27/2016). Merujuk pada ketentuan tersebut, artinya penetapan nilai limit lelang bukan berdasarkan nilai yang tercantum dalam APHT ataupun nilai pasar dari Objek Hak Tanggungan tersebut, namun dapat ditentukan paling sedikit sama dengan nilai likuidasi.
- (3) Bahwa sebagaimana yang telah dijelaskan olehTergugat dalam Jawaban,Tergugat telah melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Jaminan milik Penggugat sebanyak 2 (dua) kali dengan nilai limit lelang sebesar Rp1.483.000.000,00 (satu milyar empat ratus delapan puluh tiga juta Rupiah).
- (4) Bahwa nilai limit lelang tersebut, telah ditetapkan olehTergugat berdasarkan hasil penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik Iwan Bachron & Rekan Appraisal & Consultant sebagaimana dimuat dalam Laporan No. 00073/2.0047-08/PI/07/0456/1/II/2020 tertanggal 10 Februari 2020, perihal : Laporan Hasil Penilaian Aset Atas Nama RR. BETTY ERNA KUSUMAWATI (selanjutnya disebut sebagai "Laporan Penilai") dan tentunya nilai limit lelang yang ditetapkanTergugat tersebut adalah nilai yang wajar dan tidak kurang dari nilai likuidasi sebagaimana diatur dalam Pasal 49 ayat (1) Permenkeu No. 27/2016.
- (5) Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka terbukti dengan jelas bahwa nilai limit lelang yang ditetapkan olehTergugat adalah nilai yang wajar dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b. Laporan Penilai yang digunakan oleh tergugat untuk menetapkan nilai limit lelang, masih berlaku sesuai dengan ketentuan Pasal 50 ayat (1) Permenkeu No. 27/2016

(1) Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil Penggugat pada Butir 13 Replik, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat telah melanggar ketentuan dalam Pasal 44 ayat (1) jo. Pasal 50 ayat (1) Permenkeu No. 27/2016.

(2) Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 44 ayat (1) jo. Pasal 50 ayat (1) Permenkeu No. 27/2016, diatur sebagai berikut:

pasal 44 ayat (1) permenkeu no. 27/2016

“penjual menerapkan nilai limit, berdasarkan:

a. penilaian oleh penilai; atau

b. penaksiran oleh penaksir”

pasal 50 ayat (1) permenkeu no. 27/2016

“Masa berlaku laporan penilaian atau laporan penaksiran untuk Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fidusia dan Lelang Eksekusi Harta Pailit yang digunakan sebagai dasar penetapan Nilai Limit berlaku untuk jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penilaian atau penaksiran sampai dengan tanggal pelaksanaan lelang, kecuali terdapat perubahan kondisi yang signifikan menurut Penjual.”

Merujuk pada ketentuan tersebut di atas, maka sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya dalam Jawaban, FAKTANYA penetapan nilai limit lelang yang dilakukan oleh Tergugat telah berdasarkan pada Laporan Penilai dari Kantor Jasa Penilai Publik Iwan Bachron & Rekan Appraisal & Consultant.

Selain itu, Laporan Penilai yang digunakan Tergugat untuk menetapkan nilai limit, dibuat pada tanggal 10 Februari 2020,

dan berlaku selama 12 (dua belas bulan) (*vide* Pasal 50 ayat (1) Permenkeu No. 27/2016) sampai dengan tanggal 10 Februari 2021. Sedangkan dalam perkara *a quo*, lelang yang dilakukan oleh Tergugat dilaksanakan pada tanggal 6 Mei 2020 dan 12 Agustus 2020. Artinya, Laporan Penilai tersebut masih berlaku, karena masih dalam jangka waktu yang ditentukan dalam Pasal 50 ayat (1) Permenkeu No. 27/2016.

- (3) Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka terbukti dalil Penggugat yang menyatakan bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 44 ayat (1) jo. Pasal 50 ayat (1) Permenkeu No. 27/2016 jelas terbantahkan, karena justru sebaliknya Tergugat dapat menjelaskan bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat telah sesuai dengan prosedur sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan
4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka terbukti bahwa Tergugat telah melaksanakan lelang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga terhadap lelang yang dilakukan sesuai dengan prosedur maka tidak dapat dibatalkan (*vide* Pasal 4 Permenkeu No. 27/2016). Oleh sebab itu, sudah seharusnya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

C.	Tergugat Tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum
-----------	---

1. Bahwa dalam Butir 15 Replik Penggugat, pada pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga Penggugat memohon agar proses lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat menjadi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, padahal Tergugat telah menjabarkan secara jelas dalam Jawaban Tergugat mengenai unsur-unsur perbuatan melawan hukum, dan tidak ada satupun dari perbuatan Tergugat yang memenuhi

unsur-unsur suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud tersebut.

2. Bahwa Penggugat sama sekali tidak menjawab atau membantah dalil-dalil Tergugat dalam Jawaban tersebut (*vide* Huruf E halaman 9 s/d 11 Jawaban Tergugat). Namun demikian, semata-mata demi meluruskan bahwa Tergugat sama sekali tidak melakukan perbuatan melawan hukum, maka Tergugat akan tetap menjawab dan membantah dalil Penggugat tersebut.
3. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah dalil yang keliru dan mengada-ada, oleh karenanya Tergugat menolak dalil Penggugat tersebut dengan alasan sebagai berikut:
 - a. Bahwa faktanya Tergugat sama sekali tidak melakukan perbuatan melawan hukum ataupun kelalaian dalam proses lelang eksekusi Hak Tanggungan dalam perkara *a quo*. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat semata-mata dilakukan oleh Tergugat hanya untuk memulihkan kerugian yang dialami Tergugat akibat wanprestasi yang dilakukan Penggugat terhadap pelaksanaan Perjanjian Kredit;
 - b. Bahwa penetapan nilai limit lelang oleh Tergugat telah sesuai dengan ketentuan Pasal 44 ayat (1) Permenkeu No. 27/2016, yaitu berdasarkan pada Laporan Penilai dari tim penilai (*in casu* Laporan Penilai dibuat oleh Kantor Jasa Penilai Publik Iwan Bachron & Rekan Appraisal & Consultant);
 - c. Bahwa Laporan Penilai yang digunakan oleh Tergugat sebagai dasar untuk menentukan besarnya nilai limit lelang, masih berlaku dan masih dalam jangka waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 50 ayat (1) Permenkeu No. 27/2016; dan
 - d. Bahwa penetapan nilai limit lelang oleh Tergugat berdasarkan nilai yang wajar dan nilai limit tersebut besarnya tidak kurang dari nilai likuidasi sebagaimana diatur dalam Pasal 49 ayat (1) Permenkeu No. 27/2016.

4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka terbukti bahwa dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan Tergugat telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum adalah tidak benar dan tidak terbukti, sebab perbuatan yang Tergugat lakukan sama sekali tidak memenuhi unsur-unsur suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat. Oleh sebab itu, sudah seharusnya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

D.	Permohonan Sita Jaminan (<i>Conservatoir Beslag</i>) Tidak Memenuhi Ketentuan Hukum Yang Berlaku
-----------	---

1. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diajukan oleh Penggugat dalam Posita Butir 17 dan Petitum Butir 4 Replik Penggugat.
2. Bahwa seperti yang telah dijelaskan oleh Tergugat dalam Jawaban, pada dasarnya permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) harus didasarkan pada adanya suatu prasangka atau dugaan bahwa Tergugat akan melakukan upaya untuk mengalihkan harta kekayaan milik Penggugat. Namun, faktanya Penggugat sama sekali tidak dapat menjabarkan prasangka atau dugaan sebagaimana dimaksud dalam Repliknya.
3. Bahwa selain itu, faktanya Jaminan milik Penggugat tersebut telah dijadikan jaminan atas pelunasan hutang Penggugat kepada Tergugat dan Jaminan tersebut juga telah dibebankan dengan Hak Tanggungan atas nama Tergugat. Oleh sebab itu, berdasarkan hukum, maka benda yang telah dijadikan jaminan dan dibebankan Hak Tanggungan tidak dapat diletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*).
4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan demikian permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap Jaminan yang diajukan oleh Penggugat telah bertentangan dengan hukum. Oleh sebab itu, sudah seharusnya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

E.	Putusan Serta Merta Yang Dimintakan Penggugat Tidak Memenuhi Ketentuan Hukum Yang Berlaku
-----------	--

1. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil Penggugat pada Petitum Butir 18 Replik, yang pada pokoknya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar putusan perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*) meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding dan kasasi maupun verzet atau lainnya.
2. Bahwa pada dasarnya putusan serta merta tidak dapat dilaksanakan, kecuali dalam keadaan khusus sebagaimana yang diatur dalam ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
 - a. Pasal 180 ayat (1) HIR
“Ketua Pengadilan Negeri dapat memerintahkan agar keputusan itu dijalankan dahulu biarpun ada perlawanan atau bandingan, jika ada surat yang sah, suatu surat tulisan yang menurut aturan yang berlaku dapat diterima sebagai bukti atau jika ada hukuman lebih dahulu dengan keputusan yang sudah mendapat kekuasaan pasti, demikian juga jika dikabulkan tuntutan dahulu, lagi pula di dalam perselisihan tentang hak kepunyaan”
 - b. Pasal 191 ayat (1) Reglement Voor de Buitengewesten (“**RBg**”)
“Pengadilan Negeri dapat memerintahkan pelaksanaan putusan meskipun ada perlawanan atau banding, jika ada bukti yang otentik atau ada surat yang ditulis dengan tangan yang menurut ketentuan-ketentuan mempunyai kekuatan pembuktian atau karena sebelumnya sudah ada keputusan yang mempunyai kekuatan hukum yang pasti, begitu juga jika ada suatu tuntutan sebagian yang dikabulkan atau juga mengenai sengketa tentang hak bezit.”
 - c. Pasal 54 reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering (“**Rv**”)
“Pelaksanaan sementara putusan-putusan hakim meskipun ada banding atau perlawanan dapat diperintahkan apabila:

1. *Putusan didasarkan atas suatu alas hak otentik;*
 2. *Putusan didasarkan atas surat dibawah tangan yang diakui oleh pihak terhadap siapa dapat dipakai sebagai dasar, atau yang dianggap diakui menurut hukum, juga dianggap diakui jika perkara diputus tanpa kehadiran Tergugat (verstek); dan*
 3. *Dalam hal telah ada penghukuman dengan keputusan hakim yang mendahuluinya yang terhadapnya tidak dapat diajukan perlawanan atau tidak dapat dimintakan banding”*
3. Bahwa gugatan *a quo*, sama sekali tidak memenuhi persyaratan sebagaimana diatur oleh perundang-undangan tersebut diatas, apalagi dalil-dalil gugatan Penggugat seluruhnya dibantah oleh Tergugat, karena faktanya Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum dan disamping itu gugatan *a quo* juga tidak didasarkan pada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan tidak ada gugatan provisionil yang dikabulkan.
4. Bahwa selanjutnya, Mahkamah Agung RI melalui Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Serta Merta (*uit voerbaar bij voorraad*) dan *Provisionil*, telah menegaskan, sebagai berikut:

“Berhubung dengan hal tersebut, sekali lagi ditegaskan agar Majelis Hakim yang memutus perkara serta merta hendaknya berhati-hati dan bersungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No.3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uit Voerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil, terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan Putusan Serta Merta (Uit Voerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil tersebut.

Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (Uit Voerbaar Bij Voorraad) harus disertai dengan penetapan sebagaimana diatur Pasal 7 SEMA No.3 Tahun 2000 yang menyebutkan: "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama

dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama." Tanpa ada jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta."

Bahwa selain itu, Surat Edaran Mahkamah Agung No. 6 tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 1978 tanggal 1 April 1978 secara jelas menginstruksikan kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri seluruh Indonesia agar tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta walaupun syarat-syarat dalam Pasal 180 ayat 1 HIR atau Pasal 191 ayat 1 Rbg telah dipenuhi, kecuali "dalam hal-hal yang tidak dapat dihindarkan". Putusan mana sangat eksepsionil sifatnya untuk dapat dijatuhkan;

5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dengan demikian terbukti bahwa dalil Penggugat agar putusan perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*) meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding dan kasasi maupun verzet atau lainnya merupakan dalil yang tidak berdasar. Oleh sebab itu, sudah seharusnya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari Asli Salinan Akta pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah My Bank Rumah Syariah IB berdasarkan Akta Notaris dan PPAT Mustofa,SH.,Mkn nomor 49 tanggal 31-03-2017, bermeterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya (bukti P.1)
2. Fotokopi dari Asli Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan no. 82/2017, bermeterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya (bukti P.2);
3. Fotokopi dari Asli Amplop Surat dari PT Balai Lelang Tunjungan kepada ibu RR Betty Erna Kusumawati,SH, Perum Asmarandana No. E1 Kel.

Patangpuluhan, Kec. Wirobrajan, Kota Yogyakarta, bermeterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya (bukti P.3);

4. Fotokopi dari Asli Pengumuman lelang Eksekusi Hak Tanggungan dari PT. Balailelang Tunjungan, bermeterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya (bukti P.4);
5. Fotokopi dari Asli Surat Pemberitahuan Penjualan Aset No.011/4/AB/XI/2019 tanggal 12 November 2019, bermeterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya (bukti P.5);
6. Fotokopi dari Asli tanggapan atas Permohonan penjualan bersama dari My Bank tanggal 05 Oktober 2020 No.S2020.611/Presdir Community Distrbution-Reg Jateng KC Yogyakarta, bermeterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya (bukti P.6);
7. Fotokopi dari Asli surat Permohonan pemblokiran Sertifikat kepada BPN tanggal 15 September 2020, bermeterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya (bukti P.7);
8. Fotokopi dari Asli surat dari BPN tentang pemblokiran Sertifikat terkait Permohonan Dibitur No :1305/34.71-HP.03/IX/2020 tanggal 30 September 2020, bermeterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya (bukti P.8);
9. Fotokopi dari Asli Pamflet pelaksanaan lelang tanggal 12 Agustus 2020, bermeterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya (bukti P.9);

Bahwa Penggugat juga mengajukan bukti saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpahnya dipersidangan yaitu Amriati Djalil binti Djalil, umur 27 tahun, agama Islam, pendidikan S.2 Kenotariatan, pekerjaan Pegawai kantor notaris/PPAT, alamat KTP di Sudu Kalumpang Desa Buntu Sugi Kecamatan Alla Sulawesi Selatan, tempat kediaman di Jl. Werkudoro No.7 Kecamatan Wiribrajan Yogyakarta;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat kurang lebih tahun 2019 karena Penggugat adalah atasan saksi dan pemilik kantor notaris dimana saksi

bekerja serta saksi mendapatkan upah dari Penggugat, tetapi bukan kepercayaan Penggugat;

- Bahwa sepengetahuan saksi, kantor milik Penggugat diagunkan di Bank, awalnya saksi mengetahui dari cerita Penggugat, kemudian saksi mengetahui karena dua kali di tahun 2019 menerima surat dari My.Bank untuk Penggugat yang diantar oleh kurir, dan saksi adalah bagian penerimaan surat dikantor tersebut, tetapi saksi tidak mengetahui isinya karena tidak semua surat masuk dibukukan, kalau surat bentuknya dari Bank dan pribadi, maka langsung diserahkan kepada Penggugat ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui secara pasti masalah pelelangan kantor Penggugat, namun kemudian awalnya sejak 1 tahun yang lalu teman sekampus saksi yang bernama Luluk Nurrohmah menanyakan kepada saksi apakah benar kantor tempat saksi bekerja sedang dilelang, lalu teman saksi mengscreenshot berita website tersebut dan mengirim ke WA saksi, lalu saksi teruskan ke WA group kantor, kemudian Penggugat bercerita kepada saksi bahwa kantornya akan dilelang;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kalau alamat website sama dengan yang tertera dalam amplop Balangan yang dikirim kepada Penggugat, karena setelah di screenshot saksi tidak membuka lagi;
- Bahwa saksi juga tidak mengetahui limit waktu lelang, saksi hanya pernah mengambil NJOP dari RT setempat dan melihat nilainya Rp 1,2 Milyar dan saksi mengatakan tidak mau dijual murah;

Bahwa atas bukti-bukti Penggugat, Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Akta Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Maybank Rumah Syariah iB No. 49 tertanggal 31 Maret 2017 dibuat dihadapan Mustofa, S.H.,M.Kn., Notaris di Kota Yogyakarta, bermeterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya (bukti T.1);
2. Fotokopi Perubahan Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Rumah Syariah iB, bermeterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya (bukti T.2)

3. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 57/Patangpuluhan atas nama RR. Betty Erna Kusumawati seluas 105 m2 (seratus lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Patangpuluhan, Kecamatan Wirobrajan, Yogyakarta (SHGB No.57), bermeterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya (bukti T.3)
4. Fotokopi Akta Pemberian hak Tanggungan No. 82/2017 tertanggal 13 Juli 2017 dibuat dihadapan Mustofa, SH.,M.Kn, Notaris di Kota Yogyakarta; bermeterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya (bukti T.4)
5. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 00941/2017 tertanggal 14 Agustus 2017 bermeterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya (bukti T.5)
6. Fotokopi SuratTergugat CIF No. 11541709 tertanggal 13 November 2018 perihal Surat Peringatan I, bermeterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya (bukti T.6)
7. Fotokopi SuratTergugat CIF No. 11541709 tertanggal 21 November 2018 perihal Surat Peringatan II, bermeterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya (bukti T.7)
8. Fotokopi SuratTergugat CIF No. 11541709 tertanggal 28 November 2018 perihal Surat Peringatan III, bermeterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya (bukti T.8)
9. Fotokopi SuratTergugat No. S. 2018.092/Dir. CFS-CGS Asset Quality Mgmt- Secured Finance Asset Mgmt tertanggal 31 Juli 2019 perihal Surat Pemberitahuan tentang pemasangan Plang, bermeterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya (bukti T.9)
10. Fotokopi Pengumuman pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 7 April 2020, bermeterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya. (bukti T.10)
11. Fotokopi Pengumuman pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 14 Juli 2020, bermeterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya (bukti T.11);
12. Fotokopi Laporan Penilaian Aset Ruko atas nama RR. Betty Erna Kusumawati oleh Iwan Bachron & Rekan No. 0073/2.0047-08/PI/07/0456/I/II/2020 tanggal 10 Februari 2020 perihal

Laporan Penilaian Aset Ruko atas nama RR. Betty Erna Kusumawati bermeterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya (bukti T.12);

Bahwa atas bukti-bukti Tergugat, Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Bahwa pada persidangan tanggal 3 Maret 2021 Majelis telah menjatuhkan putusan sela yang amarnya menolak permohonan sita jaminan jaminan (*Conservatoir Beslag*) Penggugat dan menanggung biaya perkara pada putusan akhir;

Bahwa Penggugat dan Tergugat mengajukan kesimpulan secara tertulis tanggal 10 Maret 2021, sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak mengajukan kesimpulan, selanjutnya pihak-pihak tidak mengajukan apapun lagi dan mohon Putusan Majelis Hakim;

Bahwa untuk singkatnya uraian putusan ini, maka semua hal yang termuat dalam berita acara sidang ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan Para pihak, bahkan telah memberikan kesempatan yang seluas-luasnya untuk menyelesaikan dan mengakhiri sengketa, dengan jalan musyawarah damai melalui forum mediasi sebagaimana ketentuan Pasal 130 HIR *jo* PERMA RI Nomor 1 Tahun 2016, namun tidak berhasil sesuai laporan Mediator Drs. Indroyono tanggal 7 Oktober 2020, selanjutnya dibacakan surat gugatan Penggugat yang pada pokoknya tetap pada dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat mengajukan jawaban pokok perkara, Turut Tergugat II dalam jawabannya disamping mengajukan tanggapan pokok perkara juga mengajukan eksepsi, sedangkan Turut Tergugat I tidak mengajukan jawaban apapun;

Menimbang, bahwa oleh karena Turut Tergugat II mengajukan eksepsi, maka Majelis mempertimbangkan Eksepsi lebih dahulu sebelum

mempertimbangkan pokok perkara dan oleh karena eksepsi Turut Tergugat II tidak terkait dengan kewenangan Pengadilan baik absolut maupun relatif, maka berdasarkan ketentuan Pasal 136 HIR yang menyatakan bahwa Perlawanan yang sekiranya hendak dikemukakan oleh Tergugat (*exceptie*), kecuali tentang hal hakim tidak berkuasa, tidak akan dikemukakan dan ditimbang masing-masing, tetapi harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara, karenanya eksepsi ini dipertimbangkan dan di putus bersama-sama dengan pokok perkara;

Dalam eksepsi

Menimbang, bahwa eksepsi Turut Tergugat II adalah:

1. Eksepsi gugatan *Plurium Litis Consortium* (gugatan kurang pihak) karena Penggugat tidak memasukan Kantor Jasa Penilai Publik “Iwan Bachron & Rekan” dan Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta sebagai pihak dalam perkara ini, menyebabkan gugatan *error in persona* karena gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat mengandung cacat formil dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*).

Dan bantahan Penggugat yang pada pokoknya Penggugat berhak menentukan pihak yang akan digugatnya yang memiliki hubungan yang cukup dan membuat Penggugat merasa dirugikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab-menjawab Penggugat dan Turut Tergugat II, dapat ditemukan fakta bahwa pihak-pihak yang diajukan oleh Penggugat telah memenuhi hubungan hukum yang cukup yang dianggap oleh Penggugat merugikannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I No. 294 / K / Sip / 1971 tanggal 7 Juli 1971 yang menyatakan :“Bahwa Gugatan harus diajukan oleh orang yang memiliki suatu hubungan hukum yang “cukup (*Point d’interest, point d’action*) dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 305K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 bahwa Penggugatlah yang berhak menentukan

pihak-pihak mana yang ia inginkan untuk dihukum pengadilan membayar ganti kerugian;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dan ketentuan hukum tersebut di atas, maka eksepsi ini tidak terbukti beralasan hukum, maka karenanya harus di tolak;

2. Eksepsi Persona Standi in Judicio (penyebutan person Turut Tergugat II di dalam surat gugatan Penggugat kurang tepat) karena tidak mengaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) cq. Kanwil DJKN Jawa Tengah dan D I Yogyakarta cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta selaku instansi Turut Tergugat II,

Dan bantahan Penggugat bahwa Penggugat telah memasukkan Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Yogyakarta, sebagai pihak dan penyebutannya telah lengkap karena keberadaan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang adalah dibawah Kementrian Keuangan Republik Indonesia yang secara notoir tidak perlu dijelaskan lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat tentang identitas Pihak-pihak telah ditemukan fakta bahwa Penggugat telah memasukkan Kementerian Keuangan Republik RI Cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Yogyakarta;

Menimbang, bahwa berdasarkan *yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang Gugatan yang Harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat dan Yurisprudensi mahkamah agung No: 1424/K/Sip/1975 tanggal 8 Juni tahun 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat. Adalah tidak menentukan bahwasanya harus menggugat sampai kepada Presiden Republik Indonesia, karena dalam sistem pemerintahan kewenangannya sudah di atribusikan kepada Kementrian kementrian dibawahnya,*

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dan ketentuan hukum tersebut di atas, maka eksepsi ini tidak terbukti beralasan hukum, maka karenanya harus di tolak;

3. Eksepsi Obscuur Libel karena gugatan Penggugat pada angka 21 dan 22 terdapat perbedaan permohonan kepada Ketua Pengadilan mana yang dituju untuk memeriksa perkara a quo, pada point 21 Penggugat menunjuk Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat/Ketua dan Anggota Majelis Hakim Pemeriksa untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara, sedangkan pada point 22 menuliskan Kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Agama Yogyakarta untuk memeriksa, mengadili dan memberikan putusan ketidakcermatan Penggugat dalam menyusun gugatan menyebabkan gugatan menjadi tidak jelas dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (niet Ontvankelijk Verklaard).

Dan bantahan Penggugat bahwa Pengajuan gugatan aquo telah di ajukan di Pengadilan agama Yogyakarta, dan pada akhir gugatan Penggugat memohon kepada Pengadilan Agama Yogyakarta, dan berdasarkan point yang disampaikan oleh turut tergugat II adalah tentang kesalahan pengetikan dan tidak mengurangi dari substansi dan maksud dari gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan Penggugat bahwa benar terjadi kesalahan ketik pada petitum 21 tertulis Pengadilan Negeri Jakarta pusat, namun dalam pokok surat ditujukan kepada dan posita 22 tertulis Ketua Pengadilan Agama Yogyakarta;

Menimbang, bahwa berdasarkan pendapat H.M. Yahya Harahap pada bukunya "Beberapa Permasalahan Hukum Acara Pada Peradilan Agama yang diterbitkan oleh Yayasan Al-Hikmah Jakarta tahun 1993/1994 Halaman 22 dan 23 pada pokoknya Obscuur Libel yang mengakibatkan gugatan cacat formil adalah

- 1) Posita (fundamentum petendi) tidak menjelaskan dasar hukum

(rechtgrond) dan kejadian yang mendasari gugat atau ada dasar hukum tetapi tidak menjelaskan fakta kejadian atau sebaliknya

- 2) Tidak jelas obyek yang disengketakan
- 3) Penggabungan dua atau beberapa gugat yang masing-masing berdiri sendiri
- 4) Terdapat saling pertentangan antara Posita dengan Petitum
- 5) Petitum tidak terinci tapi hanya berupa kompositur atau ex aequo et bono

yang diambil alih pendapat Majelis Hakim

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta bahwa Pengajuan gugatan aquo telah di ajukan di Pengadilan agama Yogyakarta, dan pada akhir gugatan Penggugat memohon kepada Pengadilan Agama Yogyakarta, dan berdasarkan point yang disampaikan oleh turut tergugat II adalah tentang kesalahan pengetikan dan tidak mengurangi dari substansi dan maksud dari gugatan dan ketentuan hukum tersebut di atas, maka eksepsi ini tidak terbukti beralasan hukum, maka karenanya harus di tolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka eksepsi Turut Tergugat II semuanya di tolak, selanjutnya Majelis mempertimbangkan pokok perkara;

Dalam Pokok Perkara

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

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Turut Tergugat II semuanya ditolak dan pula permohonan sita Penggugat telah di tolak dalam putusan sela pada tanggal 3 Maret 2021, maka selanjutnya apa yang dipertimbangkan dalam

eksepsi dan putusan sela tersebut secara mutatis mutandis menjadi bagian yang tak terpisahkan dalam pertimbangan pokok perkara;

Menimbang, bahwa perkara ini bidang ekonomi syariah dan kewenangan relatif tidak dibantah oleh pihak Tergugat, bukti P.1 serta berdasarkan ketentuan Pasal 49 huruf (i) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama yang diubah dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009, maka perkara ini menjadi kewenangan absolut dan relatif Pengadilan Agama Yogyakarta;

Menimbang, bahwa pokok gugatan Penggugat adalah:

- Mohon Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat atas penjualan lelang sebidang tanah Sertipikat HGB NO 57/ Patang Puluhan, Wirobrajan, Kota Yogyakarta sebagaimana surat ukur tanggal 04 Agustus 2011 Nomor 00479/2011 seluas 105 m² atas nama Raden Roro Betty Erna Kusumawati, SH., karena penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat melalui Turut Tergugat II tidak disertai dan atau tidak didasarkan pada penilaian oleh tim penilai yang independen dan Penetapan Nilai Limit Lelang dilakukan tidak fair dan jauh dari harga wajar sesuai dengan Laporan Penilaian, sehingga sangat merugikan Penggugat sebagai Debitur yang telah dibebani bunga dan denda;
- Bantahan Tergugat bahwa Penggugat telah Wanprestasi kepada Tergugat, sehingga Tergugat berhak melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan untuk memperoleh pelunasan hutang Penggugat kepada Tergugat dan lelang yang dilakukan sesuai dengan telah dilakukan, karena:
 - a. Penetapan nilai limit lelang, dilakukan oleh Tergugat berdasarkan laporan penilai dari penilai
 - b. Penetapan nilai limit lelang dilakukan oleh Tergugat berdasarkan nilai yang wajar sesuai dengan laporan penilaian
 - c. Lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan Tergugat tidak dapat dibatalkan

- d. Tergugat tidak memenuhi unsur-unsur melakukan perbuatan melawan hukum,
- Bantahan Turut Tergugat II yang pada pokoknya menolak gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa dari jawab menjawab pihak-pihak, dapat disimpulkan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat II membantah dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat, berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR (barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu), maka karenanya kedua belah pihak harus membuktikan dalil-dalilnya, adapun yang harus dibuktikan oleh pihak-pihak, apakah perbuatan Tergugat telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sehingga merugikan Penggugat sebagai debitur karena:

1. penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat melalui Turut Tergugat II tidak disertai dan atau tidak didasarkan pada penilaian oleh tim penilai yang independen;
2. Penetapan Nilai Limit Lelang dilakukan tidak fair dan jauh dari harga wajar sesuai dengan Laporan Penilaian;

Karenanya Lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan Tergugat harus dinyatakan batal;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis P.1 sampai dengan P.9 dan seorang saksi, adapun Tergugat mengajukan bukti-bukti tertulis T.1 sampai dengan T.12;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tertulis baik dari Penggugat maupun Tergugat berupa bukti autentik dan akta sepihak, ternyata fotokopi-fotokopinya cocok dan sesuai dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai cukup, serta tidak dibantah oleh pihak lawan, maka sesuai pasal 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KHUPer) bukti-bukti surat tersebut telah memenuhi syarat formal sebagai alat bukti, oleh karena itu bukti-bukti tersebut diterima sebagai bukti yang sah, selanjutnya secara materiil akan dipertimbangkan dengan

dalil-dalil yang diajukan oleh pihak-pihak sepanjang relevan dan terkait langsung dengan pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa saksi Penggugat sudah dewasa dan sudah bersumpah, sehingga memenuhi syarat formal sebagaimana diatur dalam Pasal 145 ayat 1 angka 3e HIR, selanjutnya secara materiil akan dipertimbangkan dengan dalil-dalil yang diajukan oleh pihak-pihak sepanjang relevan dan terkait langsung dengan pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti baik bukti Penggugat maupun bukti-bukti Tergugat, maka Majelis dapat menemukan fakta-fakta sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat telah melakukan akad pembiayaan musyarakah mutanaqisah akta Nomor 49 tanggal 31 Maret 2017, Penggugat sebagai mudhorib telah menerima pembiayaan sejumlah Rp1.225.000,000,00 (satu milyar dua ratus dua puluh lima juta rupiah) dari Tergugat sebagai shohibul maal;
2. Bahwa untuk menjamin pelunasan pembiayaan (utang) Penggugat, Penggugat telah memberikan jaminan berupa Pemberian hak tanggungan kepada Tergugat berupa akta Pemberian Hak tanggungan No. 82/2017 atas HGB NO 57/ Patang Puluhan, Wirobrajan, Kota Yogyakarta sebagaimana surat ukur tanggal 04 Agustus 2011 Nomor 00479/2011 seluas 105 m2 atas nama Raden Roro Betty Erna Kusumawati, SH. (bukti P.2);
3. Bahwa kewajiban Penggugat untuk membeli/mengambil alih seluruh porsi kepemilikan (*hishshah*) Tergugat secara bertahap sesuai dengan jadwal yang telah disepakati, terhitung sejak Oktober 2018, Penggugat selaku Shohibul maal (debitur) telah lalai dalam melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran atas hutang Musyarakah Mutanaqisah sebagaimana dimaksud,
4. Bahwa selanjutnya Tergugat telah memberikan surat peringatan kepada Penggugat, tertanggal 13 November 2018 (Surat Peringatan I), tertanggal 21 November 2018 (Surat Peringatan II), dan tertanggal 28 November 2018 (Surat Peringatan III), namun Penggugat tetap tidak melaksanakan

kewajibannya untuk melakukan pembayaran atas hutang Musyarakah Mutanaqisah, karenanya Tergugat telah wanprestasi, selanjutnya tanggal 31 Juli 2019, Tergugat mengambil langkah terhadap Jaminan milik Penggugat melalui Surat Tergugat No. S.2018.092/Dir. CFS – CGS Asset Quality Mgmt – Secured Finance Asset Mgmt tertanggal 31 Juli 2019, perihal Surat Pemberitahuan Tentang Pemasangan Plang tentang lelang tanah dimaksud;

5. Bahwa sebelum proses lelang, Tergugat telah meminta laporan hasil penilaian dari penilaian yang independen (in casu kepada Kantor Jasa Penilai Publik Iwan Bachron & Rekan Appraisal & Consultan), dan laporan hasil penilaian telah didapat hasil penilaian atas jaminan milik Penggugat dengan nilai likuidasi sebesar Rp1.483.000.000,00 (satu milyar empat ratus delapan puluh tiga juta rupiah);
6. Bahwa laporan hasil penilaian dibuat pada tanggal 10 Februari 2020 dan berlaku selama 12 (dua belas) bulan sampai dengan tanggal 10 Februari 2021 dan proses lelang dilakukan pada tanggal 6 Mei 2020 dan tanggal 12 Agustus 2020;
7. Bahwa Tergugat telah melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan, sebanyak 2 (dua) Kali, Lelang Pertama, dilaksanakan pada tanggal 6 Mei 2020 KPKNL Yogyakarta dengan nilai limit sebesar Rp 1.483.000.000,00 (satu milyar empat ratus delapan puluh tiga juta rupiah) dengan hasil TAP (tidak ada peminat) dan Lelang kedua, dilaksanakan pada tanggal 12 Agustus 2020 KPKNL Yogyakarta dengan nilai limit sebesar Rp1.483.000.000,00 (satu milyar empat ratus delapan puluh tiga juta rupiah) dengan hasil yang sama yaitu TAP (tidak ada peminat);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan:

1. Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi “Tiap perbuatan melanggar Hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut; dimana Tergugat dapat dikwalifisir melakukan Perbuatan Melawan Hukum apabila memenuhi unsur-unsur dari Perbuatan Melawan

- Hukum yaitu Ada perbuatan melawan hukum, Ada kesalahan, Ada kerugian, dan ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
2. bahwa perbuatan melawan hukum yang dulu diartikan secara sempit hanya pada pelanggaran hukum tertulis saja yaitu Undang-Undang, sejak adanya putusan Mahkamah Agung Belanda dalam kasus Arrest Cohen-Lindenbaum (H.R. 31 Januari 1919) telah diartikan secara luas pengertian melawan hukum tidak hanya terbatas pada Undang-Undang (hukum tertulis saja) tetapi juga meliputi hukum yang tidak tertulis yang dapat dijabarkan yakni Melanggar Pasal Undang-Undang, Melanggar hak subyektif orang lain, Melanggar norma-norma kesusilaan, dan Melanggar asas kepatutan;
 3. Bahwa perbuatan yang melanggar Pasal Undang-Undang dimaksudkan adalah perbuatan yang dilakukan jelas-jelas melanggar Undang-Undang;
 4. Bahwa Pasal 49 ayat (1) Permenkeu No. 27/2016, yang berbunyi:“ Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan nilai Likuidasi”
 5. Bahwa Pasal 50 ayat (1) Permenkeu No. 27/2016, dijelaskan bahwa Masa berlaku laporan penilaian atau laporan penaksiran untuk lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fidusia dan Lelang Eksekusi Harta Pailit yang digunakan sebagai dasar penetapan nilai limit berlaku jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penilaian atau penaksiran sampai dengan tanggal pelaksanaan lelang, kecuali terdapat perubahan kondisi yang signifikan menurut penjual.
 6. Bahwa Pasal 44 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut sebagai “Permenkeu No. 27/2016”), yaitu sebagai berikut:
“(1) Penjual menetapkan Nilai limit, berdasarkan:
 - c. Penilaian oleh Penilai; atau
 - d. Penaksiran oleh Penaksir.”Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan hukum tersebut diatas maka ditemukan fakta hukum bahwa:

1. Bahwa penetapan nilai limit lelang Tergugat telah sesuai dengan ketentuan Pasal 44 ayat (1)) Permenkeu No. 27/2016, yaitu berdasarkan pada laporan Penilaian dari tim penilai (in casu laporan Penilai dibuat oleh Kantor jasa Penilai Publik Iwan Bachron & rekan Appraisal & Consultant)
2. Bahwa laporan penilaian yang digunakan oleh Tergugat sebagai dasar untuk menentukan besarnya nilai limit lelang, masih berlaku dan masih dalam jangka waktu sebagaimana diatur Pasal 50 ayat (1) Permenkeu No. 27/2016.
3. Bahwa penetapan nilai limit lelang oleh Tergugat berdasarkan nilai yang wajar dan nilai limit tersebut besarnya tidak kurang dari nilai likuidasi sebagaimana diatur dalam Pasal 49 ayat (1) Permenkeu No. 27/2016;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, Majelis menilai bahwa perbuatan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak melanggar Pasal Undang-Undang dan tidak melanggar asas kepatutan, maka gugatan pokok Penggugat tidak terbukti, oleh karenanya gugatan pokok Penggugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok Penggugat ditolak maka tuntutan lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi, kecuali tentang biaya perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat adalah pihak yang kalah dan perkara a quo masuk bidang ekonomi syariah, maka berdasarkan Pasal 181 ayat (1) HIR, biaya perkara dibebankan kepada Penggugat;

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

MENGADILI

Dalam Eksepsi

Menolak Eksepsi Turut Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat;

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.465.000,00 (dua juta empat ratus enam puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis yang dilangsungkan pada hari Rabu tanggal 14 April 2021 M. bertepatan dengan tanggal 2 Ramadhan 1442 Hijriyah, oleh Dr. Dra. Ulil Uswah, MH sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. H.Saefudin, S.H., M.H. dan Dra. Hj. Husniwati masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga, oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim Anggota dan dibantu oleh Rosiati, S.Ag sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, tanpa hadir Turut Tergugat I dan di luar hadir Turut Tergugat II;

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Dr. Drs.H.Saefudin, S.H., M.H.
Hakim Anggota,

Dr. Dra. Ulil Uswah, MH

Dra.Hj.Husniwati
Panitera Pengganti,

Rosiati, S.Ag

Perincian Biaya :

Biaya Pendaftaran	:	Rp	30.000,00
Biaya Proses	:	Rp	75.000,00
Biaya Pemanggilan dan PNBP	:	Rp	2.340.000,00

Biaya Redaksi : Rp 10.000,00

Biaya Meterai : Rp 10.000,00

Jumlah : Rp 2.465.000,00

(dua juta empat ratus enam puluh lima ribu rupiah)