



PENGADILAN AGAMA YOGYAKARTA

PUTUSAN

Nomor Perkara : 361/Pdt.G/2020/PA.Yk

Jenis Perkara : Ekonomi Syariah

Antara

Muhammad Naim Bin Muhamad Taslim dkk

Sebagai : para PELAWAN

MELAWAN

PT.BPR.Syariah Madina Mandiri Sejahtera

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang

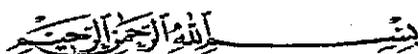
Yogyakarta

Diputus Tanggal : 25 Nopember 2020

Diminutasi Tanggal : 25 Nopember 2020

PUTUSAN

Nomor 361/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 perlawanan Eksekusi lelang Hak Tanggungan atas sebidang tanah sawah SHM N. 720/Demangan Gambar Situasi No. 710 tanggal 24-2-1995 seluas 468 m2 atas nama Mochammad Na'im pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta), antara :

Muhammad Na'im Bin Muhamad Taslim, tempat dan tanggal lahir Yogyakarta, 01 Januari 1943, agama Islam, pekerjaan Pensiunan, Pendidikan Sekolah Lanjutan Tingkat Atas, tempat kediaman di Sapen Gk I/628 Rt 024 Rw 007, Demangan, Gondokusuman, Kota Yogyakarta, sebagai Pelawan I

Siti Daroyah Binti Abdul Manan, tempat dan tanggal lahir Yogyakarta, 23 Juli 1955, agama Islam, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Pendidikan Sekolah Lanjutan Tingkat Atas, tempat kediaman di Sapen Gk I/628 Rt 024 Rw 007, Demangan, Gondokusuman, Kota Yogyakarta, sebagai Pelawan II

Arini Daroyati Binti Muhammad Na'im, tempat dan tanggal lahir Yogyakarta, 14 Desember 1980, agama Islam, pekerjaan Karyawan Swasta, Pendidikan Sekolah Lanjutan Tingkat Atas, tempat kediaman di Sapen Gk I/628 Rt 024 Rw 007, Demangan, Gondokusuman, Kota Yogyakarta, sebagai Pelawan III

dalam hal ini Pelawan I, Pelawan II dan Pelawan III memberikan kuasa khusus kepada Suparmo,SH, Wahyanto Edinugroho,SH dan RS Hermawan,SH., kesemuanya Advokat/Pengacara yang berkantor di Jl

Riang Gembira No.33 Rt. 14 Rw. 19 Dusun Nanggulan, Desa Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta berdasarkan surat kuasa khusus tanggal tanggal 7 Juli 2020 dan telah terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Agama Yogyakarta nomor 13/167/KEP/2020/PA.Yk tanggal 9 Juli 2020, selanjutnya disebut Pelawan I, Pelawan II dan Pelawan III dan dapat pula secara bersama-sama disebut sebagai Para Pelawan;

Melawan

PT. BPR Syariah Madina Mandiri Sejahtera, yang beralamat di Jalan Ringroad Selatan Dongkelan, Panggunharjo, Sewon, Bantul, Yogyakarta 55188, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sri Widodo, S. Fil., S.H., Abdus Salam, S.H.,MH., M. Safrullah Duwila, S.H., Kesemuanya adalah Advokat dan Konsultan Hukum pada Satriawan Edo & Co yang beralamat di Wisma Hartono Lt.3 Suite 301, Jalan Jenderal Sudirman No. 59 Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta, Indonesia 55221 Telp/fax. +62272 552004 website: www.secolaw.com berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 September 2020, dan telah terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Agama Yogyakarta nomor 10/223/KEP/2020/PA.Yk tanggal 8 September 2020 sebagai Terlawan I

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta, yang beralamat di GKN Yogyakarta, Gedung B, Jalan Kusumanegara No.11, Semaki, Umbulharjo, Yogyakarta dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Tio Serepina Siahaan, S.H.,LL.M., M. Lucia Clamameria, SH.MH., Marhaeni Rumiasih, Rizal Alpiani, SH., Muhamad Abdul Rochim, Calvinus W. Nababan, SH.,LL.M., Erni Nuraeni Santosa,

SH., Randhika Yoga Percata, S.H., Arsy Febriya Wardani, SH., Margareta Windy Sinatra, SH., Sarwi Handayani, Rita Ambarsari, Rakhmayani Ardhanti, dan Arifin Nurhartanto, kesemuanya mengambil domisili Hukum di Kantor Biro Advokasi Kementerian Keuangan Republik Indonesia, beralamat di Gedung Djuanda I Lantai 15 Kementerian Keuangan, Jalan Dr. Wahidin Nomor 1 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-283/MK.1/2020 tanggal 29 Juli 2020, dan telah terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Agama Yogyakarta nomor 2/215/KEP/2020/PA.Yk tanggal 2 September 2020, disebut sebagai Terlawan II;

Terlawan I dan Terlawan II secara bersama-sama disebut pula sebagai Para Terlawan;

DUDUK PERKARA

Bahwa Para Pelawan dalam surat gugatan perlawanannya tanggal 8 Juli 2020 telah mengajukan gugatan ekonomi syariah (Gugatan perlawanan Eksekusi lelang Hak Tanggungan atas sebidang tanah sawah SHM N. 720/Demangan Gambar Situasi No. 710 tanggal 24-2-1995 seluas 468 m² atas nama Mochammad Na'im pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta), yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Yogyakarta Nomor 361/Pdt.G/2020/PA.Yk., tanggal 8 Juli 2020 dengan dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa antara Para Pelawan dengan Terlawan I telah mengikatkan diri dalam perjanjian pembiayaan murabahah ;
2. Bahwa sebagai jaminan atas hutang tersebut adalah Tanah Sawah Sertifikat Hak Milik No. 720/Demangan Gambar Situasi No. 710 tanggal 24-2-1995 seluas 468 m² atas nama Mochammad Na'im yang terletak di Kalurahan Demangan, Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta;
3. Bahwa perjanjian utang tidak jelas karena hingga saat ini Para Pelawan tidak pernah diberi salinan berkas-berkas perjanjian utang piutang ataupun salinan hak tanggungan, sehingga Para Pelawan tidak

mengetahui hak dan kewajiban Para Pelawan dalam perjanjian yang telah dibuatnya;

4. Bahwa Terlawan I telah memberikan peringatan kepada Pelawan III dengan surat tertanggal 2 September 2019, surat 26 September 2019 dan surat tertanggal 11 Oktober 2019, dilanjutkan dengan surat pendaftaran Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 4 Maret 2020 dan surat Pemberitahuan Pra Lelang Eksekusi tanggal 29 Oktober 2019 serta surat Tanda Terima Permohonan Lelang dari Kantor Lelang Negara Wilayah Jateng dan Yogyakarta tanggal 3 Februari 2020;
5. Bahwa atas hal-hal tersebut di atas Para Pelawan lewat kuasa hukumnya pada tanggal 23 Maret 2020 telah mengirim surat keberatan atas pendaftaran lelang tersebut dengan tembusan surat yang ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta;
6. Bahwa atas keberatan dari Para Pelawan tersebut, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta memberikan tanggapan melalui surat tertanggal 27 April 2020 yang intinya menyatakan tidak ada pelaksanaan lelang;
7. Bahwa ternyata Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta secara diam-diam menerbitkan penetapan jadwal lelang atas nama Pelawan III tertanggal 28 April 2020;
8. Bahwa kemudian Terlawan I memberitahukan kepada Pelawan III tanpa melalui kuasa hukumnya tentang lelang jaminan tertanggal 22 Juni 2020 atas dasar surat dari Terlawan II tertanggal 28 April 2020 dan tanpa setahu kuasa hukum dari Para Pelawan, padahal saat itu Terlawan I sudah mengetahui bahwa Para Pelawan telah diwakili oleh kuasa hukumnya;
9. Bahwa tanah milik Pelawan I adalah tanah sawah, namun dalam penetapannya dinyatakan bahwa tanah yang akan dilelang adalah tanah pekarangan sehingga dasar pelelangan menjadi cacat dan tidak berkekuatan secara hukum untuk dilakukan pelelangan;

10. Bahwa atas perbuatan Terlawan I dan Terlawan II tersebut maka Para Pelawan melalui kuasa hukumnya mengirimkan somasi tertanggal 17 Juni 2020 kepada Terlawan I;
11. Bahwa Terlawan I tidak menanggapi dan tidak menghiraukan somasi dari Para Pelawan sehingga hal ini menimbulkan kekhawatiran dan ketakutan Para Pelawan atas kerugian yang mungkin timbul sebagai akibat pelelangan yang akan dilakukan;
12. Bahwa dalam perjanjian utang piutang antara Para Pelawan dengan Terlawan I telah disepakati bahwa waktu pelunasan hutang adalah selama 5 (lima) tahun dan saat akan dilakukan pelelangan waktunya belum sampai 5 tahun sejak terjadinya utang piutang, sehingga Pelawan III belum dapat dikatakan telah melakukan perbuatan wan prestasi. Dengan demikian pelaksanaan lelang a quo akan menimbulkan kerugian bagi Para Pelawan karena pada dasarnya Pelawan I masih mempunyai waktu yang panjang untuk melunasi hutangnya;
13. Bahwa pada dasarnya Para Pelawan tetap sanggup untuk membayar pelunasan atas hutangnya kepada Terlawan I, baik dengan cara Rescheduling ataupun Restrukturing hutang agar besaran angsuran bisa terjangkau dengan mengingat kemampuan keuangan dari Para Pelawan, apalagi saat ini ada musibah penyakit yang diakibatkan oleh virus Corona;
14. Bahwa namun demikian, Terlawan I sama sekali tidak memberi kesempatan kepada Para Pelawan untuk melunasi hutangnya, apalagi memberikan keringanan atas penyelesaian hutang dari Para Pelawan tersebut, bahkan Terlawan I selalu saja menteror kepada Para Pelawan, sampai-sampai Kakak Pelawan III yang no 3 meninggal dunia karena memikirkan adik-adiknya;
15. Bahwa dalam surat keberatan dari Para Pelawan telah diuraikan secara jelas kalau uang pinjaman kredit akan segera dilunasi, akan tetapi Terlawan I sama sekali tidak mepedulikan surat tersebut ;
16. Bahwa perbuatan Para Terlawan yang tidak memberikan kesempatan dan tidak menghiraukan permohonan Para Pelawan untuk untuk

menyelesaikan hutangnya tanpa harus dilakukan eksekusi hak tanggungan serta tidak mengindahkan surat-surat dari Para Pelawan adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum ;

17. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Terlawan telah menimbulkan kerugian bagi Para Pelawan baik kerugian secara materiil maupun kerugian secara moril yang dapat kami rinci sebagai berikut :
- a) Kerugian Moril dari Para Pelawan tidak ternilai harganya karena apabila dinilai dengan uang kerugian Para Pelawan bisa mencapai 1 milyar rupiah,
 - b) Kerugian Materiil dari Para Pelawan terdiri dari :
 - Membayar biaya-biaya dalam rangka penyelesaian hutangnya sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah),
 - Membayar Fee Pengacara sebesar Rp. 150.000.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah);
18. Bahwa oleh sebab itu wajar dan beralasan bagi Para Terlawan untuk membayar ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan atas perbuatan oleh Para Terlawan sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah);

Bahwa oleh karena Perlawanan ini timbul sebagai akibat dari perbuatan Terlawan yang tidak memberi kesempatan kepada Para Pelawan untuk melunasi hutangnya, maka wajar dan beralasan bagi Terlawan untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini ;

Berdasarkan seluruh uraian dalam perlawanan ini, kami mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Agama Yogyakarta, untuk berkenan memeriksa perkara perlawanan ini dan memberi putusan sebagai berikut :

Primair;

Dalam Provisi;

Menghukum kepada Terlawan II untuk menanggukhan pelaksanaan lelang atas tanah sawah Sertifikat Hak Milik No. 720/Demangan Gambar Situasi No. 710 tanggal 24-2-1995 seluas 468 m² atas nama Mochammad Na'im yang terletak

di Kalurahan Demangan, Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta hingga putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan perlawanan dari Para Pelawan untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa Para Pelawan adalah pelawan yang beritikad baik ;
3. Menyatakan tidak sah atau batal dan tidak berkekuatan hukum Penetapan Lelang dari Terlawan II ;
4. Menghukum Terlawan II untuk mencabut surat penetapan lelang atas tanah sawah Sertifikat Hak Milik No. 720/Demangan Gambar Situasi No. 710 tanggal 24-2-1995 seluas 468 m² atas nama Mochammad Na'im yang terletak di Kalurahan Demangan, Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta
5. Menyatakan bahwa Para Terlawan telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum kepada Para Terlawan untuk membayar ganti rugi kepada Para Pelawan sebesar Rp 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah);
7. Menghukum kepada Para Terlawan. untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini ;

Subsidiar;

Mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai kepatutan dan kepantasan (ex aequo et bono);

Bahwa Majelis telah memeriksa kelengkapan Kuasa Pihak-pihak yang ternyata Para Kuasa tersebut telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku;

Bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Para Pelawan dan kuasanya, Terlawan I, serta Para Terlawan dan Kuasanya hadir di persidangan, 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 bersepakat dalam memilih mediator 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 10 Agustus 2020, Para Pelawan dan Para Terlawan telah melakukan mediasi melalui mediator yang ditunjuk oleh majelis hakim tersebut, akan tetapi tidak mencapai kesepakatan damai;

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

Bahwa para pihak telah menyetujui beracara secara e-litigasi;

Bahwa atas gugatan perlawanan Para Pelawan, Terlawan I mengajukan jawaban secara tertulis melalui elektronik sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

A. Gugatan tidak jelas (exceptio obscur libel);

1. Bahwa formulasi gugatan yang tidak jelas dianggap tidak memenuhi syarat formil dikarenakan dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk), yang mana hal tersebut berpedoman dalam Pasal 8 Rv sebagai rujukan berdasarkan asas process doefmatigheid (demi kepentingan beracara) yang menyebutkan pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (een duideljik en bepalde conclusie);
2. Bahwa Terlawan I mengajukan eksepsi Gugatan Tidak Jelas (Exceptio Obscur Libel) terhadap gugatan Para Pelawan didasarkan karena tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan;
3. Bahwa alasan pertama Terlawan I mengajukan eksepsi ini adalah tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan yang dibuat oleh Para Pelawan;

4. Bahwa dalam buku Hukum Acara Perdata yang dibuat oleh Yahya Harahap dalam halaman 515 dinyatakan:

"Bentuk eksepsi gugatan kabur dalam praktik disebabkan oleh faktor-faktor tertentu, antara lain:

- a) Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan

Posita atau fundamentum petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasarinya. Dalil gugatan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*een duidelijke en bepaalde conclusie*)".

5. Bahwa dalam Gugatan Perlawanan yang dibuat oleh Para Pelawan sama sekali tidak menjelaskan bahkan menyebutkan berkaitan dengan dasar hukum satupun ditambah lagi fakta-fakta yang dibangun dalam gugatannya hanya berdasarkan asumsi dari Para Pelawan semata dan tidak berdasarkan hukum sehingga haruslah dinyatakan cacat formil;
6. Bahwa Mahkamah Agung dalam Putusannya Nomor 616 K/Sip/1973 tertanggal 5 Juni 1975 menyatakan:

"Gugatan yang tidak memberikan dasar atau alasan dalam arti gugatan tidak menjelaskan seberapa dia menuntut ganti rugi, dianggap sebagai gugatan yang tidak jelas dasar hukumnya;

7. Bahwa dalam gugatan yang dibuat Para Pelawan sama sakali tidak dijelaskan rincian mengenai ganti rugi akibat dari kerugian moril yang mencapai 1 Milyar Rupiah dan juga tidak menjelaskan berkaitan dengan biaya-biaya dalam rangka penyelesaian utang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sehingga sudah sangat jelas gugatan yang dibuat merupakan cacat formil;
8. Bahwa dalam posita gugatan Para Pelawan menyatakan perjanjian yang dibuat antara Para Pelawan dengan Terlawan I tidak sah, namun tidak disebutkan perjanjian yang mana yang tidak sah, bahkan seringkali

diulang-ulang alasan menyatakan perjanjian tersebut tidak sah adalah tidak diberikan salinan kepada Para Pelawan padahal faktanya tidak demikian (akad atau perjanjian diserahkan kepada Para Pelawan). Lagipula ketentuan mengenai syarat sah perjanjian adalah sudah jelas disebutkan di dalam Pasal 1320 KUHPerdara yakni konsensus yang sah, kecakapan bertindak, hal tertentu, dan kausa yang halal;

9. Ketentuan Pasal 26 Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah menyatakan bahwa untuk sahnya akad atau perjanjian maka suatu akad atau perjanjian harus sah menurut syariat Islam, sah menurut peraturan perundang-undangan, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan atau kesusilaan. Dengan demikian syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara menjadi landasan untuk menyatakan akad atau perjanjian sah disamping Syariat Islam, adapun sahnya akad menurut syariat Islam adalah terpenuhinya subjek Perikatan (Al'Aqidin), adanya objek perikatan (Mahallul 'Aqd), tujuan perikatan (Maudhu 'ul'Aqd) serta adanya Ijab dan Kabul (Sighat al-'Aqd).
10. Bahwa dengan argument diatas sudah jelas perlawanan eksekusi diatas tidak jelas atau kabur.

B. Eksepsi Mengenai Kompetensi Pengadilan (Kompetensi Absolut);

1. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 195 (6) Herzienne Inlandsch Reglement (HIR) dan Pasal 378-379 Reglement op de Rechtvordering (Rv), Perlawanan Eksekusi (derden verset) merupakan upaya hukum luar biaya yang ditujukan oleh pihak ketiga yang berkepentingan untuk menguji keabsahan eksekusi yang dilakukan oleh pengadilan atas putusan yang berkekuatan hukum tetap;
2. Bahwa dengan demikian yang menjadi syarat dari Perlawanan Eksekusi (derden verset) tersebut adalah pertama, adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap atau yang dipersamakan dengan itu, kedua, adanya eksekusi yang tengah dilakukan oleh pengadilan berdasarkan putusan yang berkekuatan hukum tetap itu atau akta yang dipersamakan

- dengan itu, ketiga, Pelawan atau pihak yang mengajukan gugatan perlawanan adalah pihak ketiga (bukan debitor atau pihak tereksekusi);
3. Bahwa dalam perkara a quo eksekusi jaminan hak tanggungan benar merupakan eksekusi terhadap akta yang disamakan dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap (karena Akta Pembebanan Hak Tanggungan memuat irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa), namun yang perlu diperhatikan lebih lanjut apakah sedang ada eksekusi dilakukan berdasarkan akta tersebut dan apakah eksekusi tersebut dilakukan oleh Pengadilan (berdasarkan penetapan eksekusi dari pengadilan);
 4. Bahwa fakta hukum yang ada adalah tidak demikian, karena tidak ada eksekusi terhadap akta tertentu dan tidak ada penetapan eksekusi dari pengadilan terhadap akta Hak Tanggungan. Eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan yang berkaitan dengan objek sengketa dalam perkara a quo memang dilakukan, namun proses eksekusi tersebut telah berakhir tanpa ada pembelinya dibuktikan dengan Berita Acara Eksekusi yang dikeluarkan oleh Kantor Pelelangan Umum (KPKNL) dan eksekusi tersebut dilakukan secara langsung melalui KPKNL Yogyakarta dan bukan melalui eksekusi Pengadilan (Eksekusi dilakukan berdasarkan pada ketentuan Pasal 6 Undang-undang RI No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah);
 5. Bahwa apabila Para Pelawan ingin menguji keabsahan dari perjanjian dan pengikatan objek tertentu sebagai jaminan lebih tepat untuk melakukannya dengan mengajukan gugatan di pengadilan (upaya hukum biasa) dan bukan mengajukan gugatan perlawanan (upaya hukum luar biasa) sebagaimana dalam perkara a quo. Hal demikian ini berkesesuaian dengan pendapat Majelis Hakim dalam Perkara No. 48/Pdt.G/2017/PN Smn tertanggal 17 Oktober 2017 sebagaimana telah berkekuatan hukum tetap setelah dikuatkan melalui Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta No 17/PDT//2018/PT YYK;

6. Demikian pula mengenai syarat esensial yang juga harus dipenuhi dalam gugatan perlawanan (*derden verzeft*) adalah Pelawan bukan debitor atau pihak tereksekusi. Mempertimbangkan uraian Para Pelawan khususnya dalam menentukan siapa pelawannya dan apa objek yang disengketakan maka syarat esensial dari gugatan perlawanan itupun juga tidak terpenuhi dalam gugatan *a quo*, karena Para Terlawan adalah debitor atau pihak tereksekusi (bukan pihak ketiga yang berkepentingan);
7. Bahwa mempertimbangkan dalil-dalil kami dalam eksepsi ini maka perlawanan eksekusi sebagaimana perkara *a quo* adalah tidak berdasar dan tidak sah sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa pada dasarnya Terlawan I menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Pelawan kecuali yang diakui kebenarannya dan yang berkaitan oleh Terlawan I sampaikan dalam Eksepsi secara *mutatis mutandis* menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan dianggap dicantumkan kembali dalam perkara ini;
2. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan No. 185/Pdt.Plw/2010/PN SImn yang pada pokoknya menyatakan bahwa berdasarkan Pasal 378 dan 379 Rv untuk dapat dikabulkan perlawanan diperlukan terpenuhinya 2 (dua) unsur, yaitu:
 - a. Adanya kepentingan dari pihak ketiga;
 - b. Secara nyata hak pihak ketiga dirugikan;
3. Bahwa dalam gugatan yang dibuat, Para Pelawan sama sekali tidak menyebutkan hubungan kausalitas antara kerugian yang dicantumkan dengan adanya lelang yang diajukan oleh Terlawan I kepada Terlawan II yang mana unsur kerugian secara nyata merupakan hal yang sangat krusial dan juga menjadi esensi adanya Perlawanan tersebut;

4. Bahwa walaupun dalam gugatannya disebutkan berkaitan dengan kerugian tetapi kerugian tersebut bukanlah kerugian yang secara nyata diderita oleh Para Pelawan dan juga kerugian tersebut tidak memiliki relevansinya, karena timbul dari permohonan lelang yang diajukan oleh Terlawan I kepada Terlawan II;
5. Bahwa kemudian dengan tidak dipenuhinya syarat kerugian yang nyata tersebut sudah sepantasnya gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;
6. Bahwa kemudian berdasarkan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi:

"Kepala KPKNL atau pejabat lelang kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang";
7. Bahwa pada pokoknya permohonan lelang yang diajukan oleh Terlawan I merupakan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut dengan UU Hak Tanggungan) dan juga berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 00663/2019 Terlawan I merupakan pihak yang secara sah memegang Hak Tanggungan Atas Sebidang Tanah Sawah SHM No.720/Demangan Gambar Situasi No. 710 tanggal 24-02-1995 seluas 468m²;
8. Bahwa dengan demikian sudah jelas permohonan lelang Terlawan I telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga proses lelang dan penetapannya tidak dapat dibatalkan;
9. Bahwa Terlawan I membenarkan posita pertama yang disampaikan oleh Para Pelawan yang menyatakan bahwa Para Pelawan dan Terlawan I telah mengikatkan diri dalam perjanjian pembiayaan murabahah tepatnya Akad

Murabahah Nomor 00049/BPRS-MMS/II/2019 dan Akad Murabahah Nomor: 00050/BPRS-MMS/II/2019;

10. Bahwa dalam posita Nomor 3 dalam gugatannya dinyatakan, Perjanjian utang tidak jelas karena Para Pelawan tidak pernah diberi Salinan berkas-berkas perjanjian utang ataupun Salinan hak tanggungan, bahwa posita tersebut sangat kontradiktif jika dibandingkan dengan posita yang lainnya, hal tersebut terlihat jelas dari posita nomor 2 dan posita nomor 12 dalam gugatannya yang mana dengan jelas dan tegas Para Pelawan menjelaskan hak dan kewajibannya atas akad tersebut sehingga dalil yang menyatakan jika tidak mengetahui isi perjanjian merupakan dalil yang illusioner dan patut untuk diabaikan selain itu juga telah jelas-jelas Para Pelawan menikmati manfaat dan hasil dari perjanjian dengan Terlawan I, ditambah lagi Para Pelawan menandatangani Akad Murabahah yang dibuat dengan Terlawan I sehingga sangat tidak berdasarkan fakta dan hukum jika menyatakan perjanjian kedua belah pihak tidak jelas;
11. Bahwa Terlawan I membenarkan surat-surat yang disampaikan dalam posita nomor 4 yang mana surat-surat tersebut adalah surat tertanggal 2 September 2019 merupakan Surat Peringatan I, Surat tertanggal 26 September 2019 adalah Surat Peringatan II, dan juga surat tertanggal 11 Oktober 2019 merupakan surat Peringatan III, bahwa kesemua surat-surat tersebut merupakan bentuk itikad baik dari Terlawan I untuk memberikan waktu bagi Para Pelawan untuk menyelesaikan tunggakan kewajibannya;
12. Bahwa kesemua surat tersebut dikirimkan Terlawan I kepada Para Pelawan akibat kelalaian dari Para Pelawan untuk menyelesaikan kewajibannya sesuai dengan akad murabahah yang telah disebutkan pada bagian sebelumnya dan juga merupakan bentuk cidera janji dilakukan oleh Para Pelawan terhadap akad tersebut;
13. Bahwa berdasarkan Pasal 8 Akad Murabahah Nomor: 00049/BPRS-MMS/II/2019 dan Murabahah Nomor: 00050/BPRS-MMS/II/2019 menyebutkan bahwa:

"Nasabah tidak melaksanakan kewajiban pembayaran/pelunasan tepat pada waktu diperjanjikan sesuai dengan tanggal jatuh tempo angsuran yang tertera pada jadwal pembayaran yang telah diserahkan Nasabah kepada Bank selama 2 kali berturut-turut".

Dan dengan demikian sudah sangat jelas dan terang Para Pelawan telah melakukan cidera janji kepada Terlawan I;

14. Bahwa berkaitan dengan surat pendaftaran lelang eksekusi hak tanggungan tertanggal 4 Maret 2020 merupakan upaya hukum yang dilakukan oleh Terlawan I guna menuntut hak-hak nya yang tidak dibayarkan oleh Para Pelawan, akibat cidera janji yang dilakukan oleh Para Pelawan kepada Terlawan I sehingga cukup berbatasan hukum jika Terlawan I mengajukan permohonan lelang kepada Terlawan II atas objek jaminan sesuai dengan akad murabahah yang telah disebutkan di atas;
15. Bahwa objek jaminan yang dijaminakan dari Para Pelawan kepada Terlawan I berupa Tanah seluas 468m², dengan bukti Sertifikat Hak Milik Nomor 720 tanggal penerbitan 25 Februari 1995, gambar situasi Nomor 710, tanggal 24 Februari 1995 terletak di Kelurahan Demangan Kecamatan Gondokusuman Kota Yogyakarta Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta atas nama Mochammad Na'im telah diikat dengan Hak Tanggungan secara sempurna dan telah keluar Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 00663/2019 sehingga telah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut dengan UU Hak Tanggungan);
16. Bahwa permohonan lelang yang disampaikan Terlawan I kepada Terlawan II telah sesuai dengan pengaturan Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang berbunyi sebagai berikut:

"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";

17. Bahwa Terlawan I menanggapi posita nomor 8 yang dituliskan Para Pelawan yang mana sama sekali tidak ada kewajiban hukum yang dimiliki oleh Terlawan I untuk memberitahukan kepada kuasa hukum Para Pelawan;
18. Bahwa dalam Posita Nomor 9 Para Pelawan menyatakan penetapan lelang cacat dan tidak berkekuatan hukum tetap karena kesalahan pencantuman jenis penggunaan tanah. Dapat kami jelaskan bahwa sama sekali tidak ada pengaturan yang menyatakan adanya kesalahan tersebut menyebabkan pelelangan cacat dan tidak berkekuatan, terlebih lagi kesalahan hal tersebut bukan merupakan kesalahan yang menyebabkan perbedaan objek tanah yang dibebani hak tanggungan;
19. Bahwa dalam posita nomor 12 Para Pelawan menyatakan bahwa Pelawan III tidak dapat dikatakan wanprestasi dikarenakan perjanjian antara Pelawan III dan Terlawan I telah disepakati dalam jangka waktu 5 (lima) tahun. Bahwa berkaitan dengan hal tersebut kembali Terlawan I akan menyalin klausula dalam Akad Murabahah Nomor 00049/BPRS-MMS/II/2019 dan Akad Murabahah Nomor 00050/BPRS-MMS/II/2019 terkhusus dalam Pasal 8 tentang Cidera Janji yang berisi:

"Nasabah tidak melaksanakan kewajiban pembayaran/pelunasan tepat pada waktu yang diperjanjikan sesuai dengan tanggal jatuh tempo angsuran yang tertera pada jadwal pembayaran yang telah diserahkan Nasabah kepada Bank selama 2 kali berturut-turut". Dengan demikian, terlihat jelas Nasabah dapat dikategorikan telah cidera janji/wanprestasi jika tidak membayarkan prestasi secara tepat waktu selama 2 kali berturut-turut;
20. Bahwa pada faktanya Pelawan III tidak membayarkan secara tepat waktu angsuran secara 2 kali berturut turut yang juga ditindaklanjuti oleh Terlawan I dengan mengirimkan Surat peringatan I, II dan III kepadanya tetapi tetap tidak ada iktikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Terlawan I;

21. Bahwa menurut doktrin Subekti dalam Hukum Perjanjian menyatakan terdapat empat macam wanprestasi yaitu:
- (1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;
 - (2) Melaksanakan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikannya;
 - (3) Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
 - (4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan";
22. Bahwa dengan demikian telah jelas dan beralasan hukum jika Pelawan III telah melakukan wanprestasi;
23. Bahwa dalam posita nomor 13 dan 14 pada pokoknya menyatakan bahwa Para Pelawan menyatakan tidak diberikan kesempatan oleh Terlawan I untuk melakukan rescheduling ataupun Restrukturing". Bahwa dalil demikian merupakan dalil yang sangat illusioner dan mengada-ada bahwa dalam setiap Surat Peringatan yang kita kirimkan kepada Pelawan III, pihak Terlawan I selalu menyebutkan klausula sebagai berikut:
- "Oleh karena itu kami mohon bapak dapat menyelesaikan seluruh kewajiban tersebut selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah tanggal surat ini";
24. Bahwa hal tersebut dengan jelas dan tegas menunjukkan itikad baik daripada Terlawan I untuk tetap bersedia melakukan rescheduling tetapi tetap saja Pelawan III tidak beritikad baik untuk memenuhi kewajibannya;
25. Bahwa kemudian jika dirunut dari Surat peringatan I sampai dengan waktu yang diberikan Terlawan I untuk melunasi tagihan dalam Surat Pemberitahuan Lelang Jaminan kepada Para Pelawan yaitu 2 September 2019 sampai dengan 14 Juli 2020 telah jelas bahwa Terlawan I telah memberikan kelonggaran waktu selama 10 bulan yang mana itu juga merupakan bentuk rescheduling sehingga dalil yang menyatakan Terlawan I tidak pernah memberikan kesempatan untuk melakukan rescheduling atau restructuring merupakan dalil yang tidak berdasarkan fakta;

26. Bahwa kemudian dalam posita nomor 16 surat gugatannya, Para Pelawan menyatakan bahwa perbuatan terlawan I yang tidak memberikan kesempatan dan tidak menghiraukan permohonan Para Pelawan untuk menyelesaikan utangnya tanpa harus dilakukan eksekusi hak tanggungan merupakan perbuatan melawan hukum;
27. Bahwa menurut Rosa Agustina dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum menyatakan: "Dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifikasir sebagai melawan hukum diperlukan 4 syarat:
- (1) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
 - (2) Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
 - (3) Bertentangan dengan kesusilaan; dan
 - (4) Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian"
28. Bahwa tidak satupun tindakan Terlawan I terhadap Para Pelawan dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum terlebih lagi segala tindakan yang dilakukan oleh Terlawan I merupakan upaya untuk pemenuhan hak subjektif dari Terlawan I yang dilanggar oleh Para Pelawan;
29. Bahwa telah dijelaskan dalam bagian sebelumnya Terlawan I telah memberikan kesempatan untuk melakukan rescheduling kepada Pelawan III, lagi pula eksekusi hak tanggungan bukan lah sebuah perbuatan yang melanggar hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata kemudian juga pelelangan merupakan upaya dari Terlawan I untuk mengembalikan hak-hak nya yang tidak dipenuhi oleh Para Pelawan;

Terlawan I dalam Pasal 9 ayat (1) dan (2) Akibat Cidera Janji menyatakan:

"(1) Apabila Nasabah tidak melaksanakan pembayaran seketika dan sekaligus karena suatu hal atau peristiwa tersebut dalam Pasal Akad ini, maka BANK berhak melakukan penyitaan dan menjual barang jaminan tanpa harus menunggu putusan pengadilan dan uang hasil penjualan

barang jaminan digunakan BANK untuk membayar/melunasi utang atau sisa utang Nasabah kepada BANK;

(2) Apabila penjualan barang jaminan dilakukan Bank melalui pelelangan di muka umum, maka NASABAH dan BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menerima harga yang terjadi setelah dikurangi biaya-biaya, sebagai harga jual barang jaminan."

31. Bahwa kemudian dihubungkan dengan asas "pacta sunt servanda" yang termaktub dalam

Pasal 1338 KUH Perdata maka seharusnya Para Pelawan haruslah mengetahui dan mematuhi mengenai klausula yang tercantum dalam perjanjian itu dan dengan demikian sudah jelas permohonan lelang dari Terlawan I kepada Terlawan II sudah cukup untuk beralaskan hukum;

32. Bahwa kemudian dalam posita 17 Para Pelawan mendalilkan berkaitan dengan kerugian yang diderita Para Pelawan akibat perbuatan hukum yang dilakukan oleh Para Terlawan;

33. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi:

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

34. Bahwa jelas terlihat dari pasal tersebut mengenai ganti kerugian harus memiliki kausalitas berkaitan antara kerugian dan perbuatan;

35. Bahwa telah jelas tidak ada sama sekali perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terlawan I kepada Para Pelawan sehingga sudah seharusnya dipandang tidak ada satupun kerugian yang diderita oleh Para Pelawan yang diakibatkan terlawan I;

36. Bahwa berkaitan dengan tuntutan provisi yang dimintakan Para Pelawan. Berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1070 K/Sip/1972 tanggal 7 Mei 1973 yang menyatakan bahwa:

"Tuntutan provisional yang tercantum dalam Pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan, tuntutan provisional yang mengenai pokok perkara (bodem geschil) tidak dapat diterima";

37. Bahwa dengan demikian dalam petitum provisi nya Para Pelawan meminta untuk menanggihkan pelaksanaan lelang atas tanah Sebidang Tanah Sawah SHM No.720/Demangan Gambar Situasi No. 710 tanggal 24-02-1995 seluas 468m² yang mana hal tersebut erat kaitannya dengan pokok perkara sehingga dengan demikian sudah beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak.

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, kami selaku Terlawan I memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR

Dalam Eksepsi

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Terlawan I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Pelawan tidak jelas dan kabur serta cacat formil sehingga harus ditolak atau setidaknya tidak diterima (niet onvankelijk verklard);

Dalam Provisi

Menyatakan tuntutan provisi Para Pelawan ditolak atau setidaknya tidak diterima (niet onvankelijk verklard);

Pokok Perkara:

1. Menolak dalil-dalil dalam gugatan Para Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menerima dan mengabulkan dalil-dalil dalam Jawaban Terlawan I;
3. Menyatakan Para Pelawan merupakan Pelawan yang tidak beritikad baik;

4. Menyatakan sah dan berharga pengikatan atau pelekatan atas bidang tanah dengan sertifikat Hak Milik No.720/Demangan Gambar Situasi No.710 tanggal 24-2-1995 seluas 468m² atas nama Mochammad Na'im yang terletak di Kelurahan Demangan, Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta sebagai jaminan atas Akad Murabahah Nomor 00049/BPRS-MMS/II/2019 dan Akad Murabahah Nomor 00050/BPRS-MMS/II/2019;
5. Menyatakan perbuatan hukum Terlawan 1 yakni melakukan pelelangan atas objek jaminan berupa bidang tanah dengan sertifikat Hak Milik No.720/Demangan Gambar Situasi No.710 tanggal 24-2-1995 seluas 468 m² atas nama Mochammad Na'im yang terletak di Kelurahan Demangan, Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta adalah sah secara hukum, dengan demikian menyatakan bahwa perbuatan tersebut bukan Perbuatan yang Melawan Hukum;
6. Menolak untuk membayar ganti rugi kepada Para Pelawan sebesar Rp1.200.000.000,-(satu milyar dua ratus juta rupiah);
7. Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara a quo;

SUBSIDAIR

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

Bahwa atas gugatan perlawanan Para Pelawan tersebut, Terlawan II melalui kuasanya telah mengajukan jawaban secara tertulis melalui elektronik sebagai berikut:

Dalam Provisi

1. Bahwa Para Pelawan dalam gugatannya telah mengajukan tuntutan provisi untuk menanggihkan pelaksanaan lelang atas objek lelang berupa sebidang tanah dan bangunan di atasnya sesuai SHM Nomor 720/Demangan a.n. Mochammad Na'im seluas 468 m² sampai dengan putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;

2. Bahwa tuntutan provisi tersebut haruslah ditolak, karena faktanya lelang telah dilaksanakan pada tanggal 21 Juli 2020, dengan hasil lelang tidak ada yang mengajukan penawaran (TAP);
3. Bahwa perlu Terlawan II jelaskan, pelelangan atas objek lelang dilakukan atas permintaan Terlawan I dan berkas permohonan lelang yang diajukan oleh Terlawan I telah dinyatakan lengkap secara administratif sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang. Sesuai ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disebut PMK 27/2016) dinyatakan bahwa "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". Berdasarkan ketentuan tersebut, maka Terlawan II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya;
4. Bahwa sesuai Pasal 27 PMK 27/2016, pembatalan sebelum lelang hanya dapat dilakukan dengan permintaan Penjual atau jika terdapat penetapan atau putusan dari lembaga peradilan;
5. Bahwa ketentuan Pasal 30 PMK 27/2016 mengatur mengenai pembatalan sebelum lelang di luar yang hal yang diatur dalam Pasal 27 PMK 27/2016. Dalam ketentuan Pasal 30 PMK 27/2016 tersebut, pembatalan sebelum lelang dilakukan Pejabat Lelang dalam hal terjadi hal-hal sebagai berikut:
 - a. SKT/SKPT untuk barang lelang yang berupa tanah dan bangunan belum ada;
 - b. Barang yang akandilelang dalam status sita pidana/blokir pidana;
 - c. Terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang;
 - d. Barang yang akan dilelang dalam status sita jaminan atau sita eksekusi atau sita pidana;

- e. Tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang;
 - f. Penjual tidak dapat memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan barang kepada Pejabat Lelang;
 - g. Pengumuman lelang yang dilaksanakan Penjual tidak sesuai peraturan perundang-undangan;
 - h. Keadaan memaksa (*force majeure*) atau kahar;
 - i. Terjadi gangguan teknis yang tidak bisa ditanggulangi pada pelaksanaan lelang tanpa kehadiran peserta;
 - j. Nilai Limit yang dicantumkan dalam pengumuman lelang tidak sesuai dengan surat penetapan Nilai Limit;
 - k. Penjual tidak menguasai secara fisik barang bergerak yang akan dilelang.
6. Bahwa dengan demikian, tidak terdapat alasan yang dibenarkan secara hukum, untuk menunda atau membatalkan rencana pelelangan atas objek lelang;
 7. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, jelas terlihat bahwa tuntutan provisi Para Pelawan sangat tidak beralasan dan tidak berdasar hukum serta bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Yogyakarta yang memeriksa dan mengadili perkara *quo*;

Dalam Eksepsi

Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Para Pelawan dalam gugatan perlawanannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

A. Eksepsi Kompetensi Relatif

1. Bahwa antara Para Pelawan dengan Terlawan I telah saling mengikatkan diri dalam perjanjian pembiayaan melalui Akad Murabahah Nomor 00049/BPRS-MMS/II/2019 tanggal 27 Februari 2019/22 Jumadil Akhir 1440 Hijriah dan Akad Murabahah Nomor

00050/BPRS-MMS/II/2019 tanggal 27 Februari 2019/22 Jumadil Akhir
1440 Hijriah;

2. Bahwa dalam Pasal 16 kedua Akad Murabahah disebutkan bahwa mengenai domisili hukum tentang akad dan segala akibat yang ditimbulkannya, para pihak telah bersepakat memilih domisili hukum di Pengadilan Agama Kabupaten Bantul;
3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian yang dibuat sesuai undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi Para Pihak yang membuatnya. Oleh karena itu, sudah sepatutnya kesepakatan antara Para Pelawan dengan Terlawan I mengenai forum untuk penyelesaian perselisihan menjadi undang-undang bagi mereka (di Pengadilan Agama Kabupaten Bantul);
4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, Terlawan II memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Yogyakarta yang memeriksa perkara a quo untuk menyatakan tidak berwenang secara relatif untuk mengadili perkara a quo dan menyatakan gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

B. Eksepsi Terlawan II Dikeluarkan Sebagai Pihak

1. Bahwa kedudukan Terlawan II pada pelaksanaan lelang tanggal 21 Juli 2020 bertindak selaku perantara lelang berdasarkan permohonan dari Terlawan I (PT BPR Syariah Madina Mandiri Sejahtera) selaku Penjual;
2. Bahwa tugas dan fungsi Terlawan II adalah sebagai Pejabat Lelang yang memiliki kewajiban hukum sebagaimana diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku yakni untuk melaksanakan lelang yang dimohonkan kepada Terlawan II.
3. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan dari Terlawan I Nomor 015/E.DIR/BPRS-MMS/II/2020 tanggal 17 Januari 2020, Terlawan I

menyatakan bahwa akan bertanggung jawab apabila terjadi upaya hukum/ gugatan atas pelaksanaan lelang;

4. Bahwa berdasarkan hal tersebut, Terlawan II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Yogyakarta yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk mengeluarkan Terlawan II dari perkara a quo dan menyatakan gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

Dalam Pokok Perkara

Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Terlawan II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Para Pelawan, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;

Bahwa sebelum Terlawan II menanggapi dalil-dalil Para Pelawan, terlebih dahulu Terlawan II menjelaskan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Para Pelawan dalam perlawanannya memperlakukan mengenai rencana pelelangan terhadap sebidang tanah berikut bangunan di atasnya sesuai SHM Nomor 720/Demangan a.n. Mochammad Na'im seluas 468 m² (objek lelang) yang dijadikan jaminan kredit oleh Para Pelawan yang dianggap merupakan perbuatan melawan hukum, karena:
 - a. Terlawan II secara diam-diam menerbitkan penetapan jadwal lelang, padahal dalam surat tanggapan Terlawan II yang ditujukan kepada Para Pelawan melalui kuasa hukumnya tertanggal 27 April 2020, Terlawan II (KPKNL Yogyakarta) menyatakan tidak ada pelaksanaan lelang terhadap objek lelang;
 - b. Tidak memberikan kesempatan dan tidak menghiraukan permohonan Para Pelawan untuk menyelesaikan utangnya tanpa dilaksanakan eksekusi hak tanggungan serta tidak mengindahkan surat-surat Para Pelawan;

2. Bahwa pelaksanaan lelang a quo dilakukan menurut Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 27/2016) jo. Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang (Perdirjen 2/2017);
3. Bahwa sebagaimana Terlawan II telah sampaikan dalam Provisi di atas, lelang atas objek lelang telah dilaksanakan pada tanggal 21 Juli 2020 dengan hasil tidak ada yang mengajukan penawaran (TAP). Lelang Yang Dilaksanakan Telah Sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan Mengenai Lelang;

“Lelang yang dilaksanakan telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan mengenai lelang.”
4. Bahwa lelang terhadap objek lelang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
5. Bahwa kapasitas Terlawan II yang bersinggungan dengan perkara a quo adalah terkait dengan fungsi dan kedudukan Terlawan II selaku pelaksana lelang. Oleh karena itu, pada Jawaban ini Terlawan II akan menguraikan tindakan Terlawan II terkait pelaksanaan lelang yang telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan;
6. Bahwa lelang yang dilaksanakan adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan dan dilaksanakan dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan) yang berbunyi:

“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”;

7. Bahwa penjelasan Pasal 6 UU Hak Tanggungan menyebutkan bahwa hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai atau dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila Debitur cedera 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 Kreditur-Kreditur yang lain;

8. Bahwa salah satu klausul dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) berbunyi:

”Jika Debitur 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 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 uang dari 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”.

Klausul dalam APHT tersebut juga telah sesuai dengan ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan yang menyebutkan:

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

9. Bahwa dengan demikian, maka pemegang Hak Tanggungan pertama (in casu PT BPR Syariah Madina Mandiri Sejahtera/ Terlawan I) mempunyai kewenangan untuk menjual sendiri secara lelang terhadap objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Debitur serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;
10. Bahwa ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Lelang jo. Pasal 11 ayat (1) PMK 27/2016 menyebutkan bahwa Penjual yang akan melakukan lelang melalui KPKNL, harus menyampaikan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang;
11. Bahwa Terlawan I (PT BPR Syariah Madina Mandiri Sejahtera selaku Penjual) mengajukan permohonan kepada Terlawan II melalui surat Nomor 015/E.DIR/BPRS-MMS/II/2020 tanggal 17 Januari 2020 hal Permohonan Lelang dengan melampirkan dokumen persyaratan lelang;
12. Bahwa setelah menerima surat permohonan dari Terlawan I, Terlawan II kemudian menindak lanjuti dengan melakukan penelitian terhadap kelengkapan dokumen-dokumen persyaratan lelang dimaksud yang kemudian dituangkan dalam Hasil Penelitian Kelengkapan Berkas;
13. Bahwa berdasarkan dokumen-dokumen persyaratan lelang berupa:
- a. Akad Murabahah Nomor 00049/BPRS-MMS/II/2019 tanggal 27 Februari 2019/22 Jumadil Akhir 1440 Hijriah dan Akad Murabahah

Nomor 00050/BPRS-MMS/II/2019 tanggal 27 Februari 2019/22 Jumadil Akhir 1440 Hijriah;

- b. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama Nomor 00663/209 tanggal 13 Mei 2019;
- c. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 18/2019 tanggal 22 Maret 2019;
- d. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah;

diketahui bahwa Para Pelawan merupakan Debitur dari Terlawan I. Dalam Akad Murabahah antara Debitur dengan Terlawan I, SHM Nomor 720/ Demangan a.n. Mochammad Na'im seluas 468 m² dijadikan jaminan pelunasan atas pembiayaan yang diberikan Terlawan I. Atas objek jaminan tersebut kemudian diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan pemegang Hak Tanggungan tingkat pertama yakni Terlawan I.

- 14. Bahwa selain itu, berdasarkan dokumen berupa Surat Peringatan Pertama Nomor 224/E.GM.MKT/BPRS-MMS/P1/IX/2019 tanggal 2 September 2019, Surat Peringatan Kedua Nomor 263/E.GM.MKT/BPRS-MMS/P2/IX/2019 tanggal 26 September 2019, dan Surat Peringatan Ketiga Nomor 268/E.GM.MKT/BPRS-MMS/P3/X/2019 tanggal 11 Oktober 2019, diketahui bahwa Para Pelawan selaku Debitur tidak menyelesaikan kewajibannya terhadap Terlawan I;
- 15. Bahwa karena dokumen persyaratan lelang yang disampaikan oleh Penjual (dhi Terlawan I) telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, selanjutnya Terlawan II menetapkan jadwal lelang dan memberitahukan jadwal tersebut kepada Penjual (dhi. TerlawanI) melalui Surat Nomor S-924/WKN.09/KNL.06/2020 tanggal 28 April 2020 hal Penetapan Jadwal Lelang atas nama Debitur Arini Daroyati. Hal ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 24 ayat (1) PMK 27/2016;

16. Bahwa terhadap rencana pelelangan juga telah diumumkan oleh Terlawan I (PT BPR Syariah Madina Mandiri selaku Penjual) melalui Selebaran tanggal 22 Juni 2020 sebagai Pengumuman Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Merapi yang terbit tanggal 7 Juli 2020 sebagai Pengumuman Lelang Kedua serta ralat melalui Surat Kabar Harian Merapi tanggal 16 Juli 2020. Selain itu, rencana pelelangan a quo juga telah diberitahukan oleh Terlawan I melalui Surat Nomor 234/E.DIR/BPR-MMS/LLG/VI/2020 tanggal 22 Juni 2020;
17. Bahwa lelang telah dilaksanakan pada tanggal 21 Juli 2020 dengan hasil lelang tidak ada yang mengajukan penawaran (TAP) dan hasil lelang tersebut dibuatkan berita acara lelang melalui Risalah Lelang Nomor 352/42/2020 tanggal 21 Juli 2020. Sehingga belum terjadi peralihan kepemilikan objek lelang;
18. Bahwa berdasarkan ketentuan dan fakta-fakta hukum tersebut, menjadi terbukti secara sah menurut hukum, lelang yang dilaksanakan Terlawan II telah sesuai dan sah menurut hukum. Oleh karenanya, Risalah Lelang Nomor Nomor 351/42/2020 tanggal 21 Juli 2020 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan (vide Pasal 4 PMK 27/2016 dan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Edisi 2007 Halaman 100 disebutkan bahwa lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan);

“ Tanggapan Terlawan II Atas Dalil Para Pelawan Yang Menyatakan Terlawan II secara diam-diam menerbitkan penetapan jadwal lelang, padahal dalam surat tanggapan yang ditujukan kepada Para Pelawan, Terlawan II menyatakan tidak ada pelaksanaan lelang terhadap objek lelang.”
19. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas dalil Para Pelawan pada angka 6 dan 7 halaman 3 yang menyatakan sebagai berikut:

"6. Bahwa atas keberatan dari Para Pelawan tersebut, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta memberikan tanggapan melalui surat tertanggal 27 April 2020 yang intinya menyatakan tidak ada pelaksanaan lelang;"

20. Bahwa dapat Terlawan II jelaskan secara lengkap isi surat tanggapan dari Terlawan II kepada Para Pelawan melalui kuasa hukumnya tertanggal 27 April 2020, yakni sebagai berikut:

"Sehubungan dengan surat Saudara tanggal 25 Maret 2020 perihal Keberatan Kami Atas Pendaftaran Lelang, yang tembusannya disampaikan kepada KPKNL Yogyakarta, dengan ini disampaikan hal-hal sebagai berikut:

1. Objek tanah sesuai SHM Nomor 720, dengan luas 468 m², terletak di Kelurahan Demangan, kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta, hingga saat ini belum pernah dilaksanakan lelang.
2. Sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, ketentuan terkait penjualan lelang antara lain sebagai berikut:
 - a. Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang (Pasal 13);
 - b. Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan (Pasal 27);
3. Mengacu pada ketentuan tersebut di atas, maka penundaan dan/atau pembatalan lelang sekaligus penetapan harga limit adalah menjadi kewenangan Penjual/Pemohon Lelang, dalam hal ini adalah PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera. Untuk itu, dihimbau agar Saudara

berkoordinasi dengan PT. BPRS Madina Mandiri Sejahtera terkait permohonan penundaan/pembatalan pelaksanaan lelang dimaksud.”

21. Bahwa berdasarkan isi surat Terlawan II kepada Para Pelawan tersebut, Terlawan II menyampaikan bahwa pada faktanya, sampai dengan tanggal dikirimkannya surat balasan kepada Para Pelawan, lelang atas SHM Nomor 720/Demangan a.n. Mochammad Na'im memang belum pernah dilaksanakan;
22. Bahwa pelaksanaan lelang atas objek lelang tersebut memang baru dilaksanakan pada tanggal 21 Juli 2020.
23. Bahwa dengan demikian, dalil Para Pelawan bahwa Terlawan II menyatakan tidak ada pelaksanaan lelang, tidak sesuai dengan fakta dari bunyi surat tanggapan kepada Para Pelawan dan menunjukkan bahwa Para Pelawan sengaja mengutip hanya sebagian dari isi surat Terlawan II untuk menimbulkan pengertian yang menyesatkan;
24. Bahwa selanjutnya Terlawan II menolak dengan tegas dalil Para Pelawan pada angka 7 halaman 3 yang menyatakan sebagai berikut: “Bahwa ternyata Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta secara diam-diam menerbitkan penetapan jadwal lelang atas nama Pelawan III tertanggal 28 April 2020;”
25. Bahwa dalil Para Pelawan yang menyatakan Terlawan II secara diam-diam menerbitkan penetapan jadwal lelang, merupakan dalil yang sangat mengada-ada dan sangat mencemarkan nama baik Terlawan II sebagai institusi pemerintah;
26. Bahwa sebagaimana Terlawan II telah sampaikan di atas, salah satu tugas dan fungsi Terlawan II adalah sebagai Pejabat Lelang dan ketika menerima permohonan lelang dari Terlawan I, Terlawan II telah melakukan pemeriksaan terhadap kelengkapan administratif dokumen persyaratan lelang dan telah dinyatakan lengkap. Sehingga selanjutnya Terlawan II

menetapkan jadwal lelang dan memberitahukannya kepada Terlawan I/PT BPR Syariah Madina Mandiri Sejahtera (selaku Penjual);

27. Bahwa dengan demikian, terlihat jelas bahwa penetapan jadwal lelang dilakukan setelah melalui beberapa proses yang telah diatur dalam ketentuan PMK 27/2016. Dengan demikian, dalil Para Pelawan itu sangat tidak berdasar hukum dan mengada-ada;

“Tanggapan Atas Dalil Para Pelawan Yang Menyatakan Para Terlawan Tidak Memberikan Kesempatan Dan Tidak Menghiraukan Permohonan Para Pelawan Untuk Menyelesaikan Utangnya Tanpa Dilaksanakan Eksekusi Hak Tanggungan Serta Tidak Mengindahkan Surat-Surat Para Pelawan.”

28. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas dalil Para Pelawan pada angka 6 halaman 4 yang menyatakan Para Terlawan telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak memberikan kesempatan dan tidak menghiraukan permohonan Para Pelawan untuk menyelesaikan utangnya tanpa dilaksanakan eksekusi hak tanggungan serta tidak mengindahkan surat-surat Para Pelawan;

29. Bahwa permohonan untuk menyelesaikan utangnya tanpa dilaksanakan eksekusi hak tanggungan, sepenuhnya merupakan kewenangan Terlawan I karena hubungan utang piutang adalah antara Para Pelawan dengan Terlawan I;

30. Bahwa terkait dengan dalil Para Pelawan tentang tidak mengindahkan surat Para Pelawan, sebagaimana telah Terlawan II kemukakan pada angka 21 di atas, Terlawan II telah menanggapi surat keberatan Para Pelawan melalui surat Nomor S-921/WKN.09/KNL.06/2020 tanggal 27 April 2020;

31. Bahwa dengan demikian, dalil Para Pelawan yang menyatakan Terlawan II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak mengindahkan surat Para Pelawan, merupakan dalil yang sangat mengada-ada dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Yogyakarta;

“ Tanggapan Terlawan II atas Tuntutan Ganti Rugi Yang Diminta Para Pelawan.”

32. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas dalil baik dalam posita maupun petitum Para Pelawan yang meminta agar Para Pelawan secara tanggung renteng membayar ganti kerugian materiil berupa biaya penanganan perkara dan fee pengacara dengan total sebesar Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) serta membayar ganti kerugian immaterial sebesar Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);
33. Bahwa berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 143 K/Sip/1956 tanggal 14 Agustus 1957 jo. Nomor 635 K/Sip/1973 tanggal 4 Juli 1974 jo. Nomor 983 K/Sip/1973 tanggal 11 September 1975 dinyatakan bahwa honorarium/upah pengacara tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan sebagai komponen tuntutan ganti rugi;
34. Bahwa selain itu, Para Pelawan dalam mengajukan tuntutan ganti rugi tanpa didukung suatu perincian dan dasar hukum yang jelas, sehingga sudah sepatutnya ditolak karena berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 16 Desember 1970 Nomor 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988 dengan tegas dinyatakan bahwa “Setiap tuntutan gantirugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutannya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna”.
35. Bahwa proses dan tata cara pelaksanaan pelelangan atas objek sengketa a quo telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga perbuatan Terlawan II tersebut telah sah secara hukum, sehingga tidak sepatutnya apabila Terlawan II dituntut membayar ganti rugi mengingat pelaksanaan lelang tersebut merupakan pelaksanaan dari kewajiban tugas dan wewenang yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan;

36. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Para Pelawan kepada Terlawan II apabila dikabulkan, akan sangat membebani Keuangan Negara padahal terbukti tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terlawan II pada saat melaksanakan pelelangan;

Bahwa Terlawan II menolak dalil-dalil dalam baik posita maupun petitum untuk selain dan selebihnya serta sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Yogyakarta;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut, Terlawan II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Yogyakarta yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

Menolak tuntutan Provisi Para Pelawan;

Dalam Eksepsi:

1. Menerima seluruh Eksepsi Terlawan II;
2. Menyatakan gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Pelawan adalah pelawan yang beriktikad buruk;
3. Menyatakan surat penetapan jadwal lelang Nomor S-924/WKN.09/KNL.06/2020 tanggal 28 April 2020 yang dikeluarkan Terlawan II adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menolak permohonan Para Pelawan yang meminta Terlawan II untuk mencabut surat penetapan lelang atas SHM Nomor 720/Demangan a.n. Mochammad Na'im seluas 468 m²;
5. Menyatakan Terlawan II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum apapun;

6. Menyatakan menolak permohonan ganti kerugian sebesar Rp 1.200.000.000,- (satu miliar dua ratus juta rupiah) yang dimohonkan Para Pelawan;
7. Menghukum Para Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Bahwa atas eksepsi dan jawaban Terlawan I dan Terlawan II, Para Pelawan mengajukan replik, Provisi dan jawaban eksepsi tertulis pada tanggal 16 september 2020, replik dan provisi selengkapnya dalam berita acara sidang, adapun jawaban eksepsinya sebagai berikut;

Dalam Eksepsi;

1. Eksepsi Kompetensi Absolut;
 - a) Bahwa Gugatan Perlawanan yang diajukan oleh Penggugat di Pengadilan Agama Yogyakarta sudah tepat dan benar;
 - b) Bahwa Pengadilan Agama berugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara-perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam, dibidang : Perkawinan, Waris, Wasiat, Hibah Wakaf, Zakat, Infaq, Shadaqah, Ekonomi Syariah; memberikan keterangan, pertimbangan dan nasehat hukum Islam kepada instansi pemerintah di daerah hukumnya apabila diminta dan memberikan itsbat kesaksian rukyat hilal serta penentuan arah kiblat dan waktu sholat serta tugas dan kewenangan lain yang diberikan oleh atau berdasarkan Undang-undang, hal ini diatur dalam Pasal 49 dan Pasal 52 UU No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama;
 - c) Bahwa dengan demikian tidak ada pengadilan lain yang berwenang mengadili perkara ini, kecuali Pengadilan Agama Yogyakarta;
2. Eksepsi Kompetensi Relatif
 - a) Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 118 HIR ayat (2) Jika tergugat lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal di dalam satu wilayah hukum, maka gugatan dimajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal salah seorang dari tergugat yang dipilih oleh penggugat (*forum connecsitatis*);

- b) Bahwa domisili Tergugat II berada di wilayah hukum Pengadilan Agama Yogyakarta, sehingga gugatan dapat diajukan di Pengadilan Agama Yogyakarta;
 - c) Bahwa Oleh sebab itu Pengadilan Agama Yogyakarta berwenang memeriksa perkara ini;
3. Eksepsi Terlawan II dikeluarkan sebagai pihak.
- a) Bahwa Pelawan adalah orang yang merasa haknya dilanggar oleh orang lain, dengan demikian Pelawan bebas menentukan siapa saja untuk diajukan sebagai Tergugat;
 - b) Bahwa demikian pula dalam perkara ini Pelawan dapat menuntut Terlawan II yang dirasa telah melanggar hak keperdataannya;
4. Eksepsi gugatan tidak jelas.
- a) Bahwa gugatan perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan sudah jelas dan tepat;
 - b) Bahwa Perlawanan Pelawan a quo pada dasarnya adalah gugatan perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Terlawan I dan Terlawan II yang menimbulkan kerugian bagi Pelawan;

Atas dasar hal-hal tersebut diatas, maka wajar dan beralasan untuk menolak eksepsi dari Para Terlawan, dan membebankan biaya perkara kepada Para Terlawan;

Berdasarkan seluruh uraian dalam perlawanan ini, kami mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Agama Yogyakarta, untuk berkenan memberi putusan sebagai berikut :

Primair

Dalam Eksepsi

1. Menolak Eksepsi Terlawan I dan Terlawan II;
2. Menghukum Terlawan I dan Terlawan II untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini;

Subsidair

Mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai kepatutan dan kepantasan (ex aequo et bono ;

Bahwa atas replik, provisi dan jawaban eksepsi Pelawan, Terlawan I dan Terlawan II mengajukan duplik dan replik eksepsinya secara elektronik pada tanggal 23 September 2020 yang isi selengkapnya dalam berita acara sidang;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatan perlawanan Para Pelawan, telah mengajukan alat bukti surat-surat berupa:

1. Fotokopi Buku Tabungan an. Arini Daroyati (Pengugat I), yang dikeluarkan BPRS Madina Mandiri Sejahtera, bermaterai cukup dan cocok dengan aslinya (bukti P-1);
2. Fotokopi setoran angsuran hutang dari Pelawan I sebesar Rp12.126.000,00 (dua belas juta seratus dua puluh enam ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri, bermaterai cukup dan cocok dengan aslinya (bukti P-2);
3. Fotokopi setoran, hutang dari Pelawan I sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) melalui transfer dari bank Mandiri, bermaterai cukup dan cocok dengan aslinya (bukti P-3);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Terlawan I mengajukan bukti-bukti tertulis sebagai berikut:

1. Fotokopi Akad Murobahah nomor 00049/BPRS-MMS/II/2019 bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya, (bukti TI-1);
2. Fotokopi Akad Murobahah nomor 00050/BPRS-MMS/II/2019 bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya, (bukti TI-2);
3. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 18/2019 Notaris Hj. Riska Masissa,S.,M.kn tanggal 22 Maret 2019 atas sertifikat Hak Milik No.720/Demangan Gambar Situasi No.720 tanggal 24-2-1995 seluas 468 m2 atas nama Mochammad Naim, bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya, (bukti TI-3);
4. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00663/2019 peringkat atas nama PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Madina Mandiri Sejahtera, Bantul, bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya, (bukti TI-4);
5. Fotokopi Surat peringatan I tertanggal 2 September 2019, Surat peringatan II tertanggal 26 September 2019, Surat peringatan III

tertanggal 11 Oktober 2019, bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya, (bukti TI-5);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Terlawan II mengajukan bukti-bukti tertulis sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Kepala KPKNL Yogyakarta kepada Suparmo, S.H. dan RS Hermawan, S.H. Nomor S-921/WKN.09/KNL.06/2020 tanggal 27 April 2020 hal Tanggapan Atas Keberatan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya, (bukti T II-1);
2. Fotokopi Surat Pernyataan dari PT BPR Syariah Madina Mandiri Nomor 015/E.DIR/BPRS-MMS/I/2020 tanggal 17 Januari 2020, bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya, (bukti TII-2);
3. Fotokopi Surat dari PT BPR Syariah Madina Mandiri Sejahtera kepada Kepala KPKNL Yogyakarta Nomor 015/E.DIR/BPRS-MMS/I/2020 tanggal 17 Januari 2020 hal Permohonan Lelang, bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya, (bukti TII-3);
4. Fotokopi Surat dari Kepala KPKNL Yogyakarta kepada PT BPR Syariah Madina Mandiri Sejahtera Nomor S-641/WKN.09/KNL.06/2020 tanggal 5 Maret 2020 hal Permintaan Kelengkapan Dokumen Lelang atas nama Debitur Ariyani Daroyati, bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya, (bukti TII-4);
5. Fotokopi Surat dari PT BPR Syariah Madina Mandiri Sejahtera kepada Kepala KPKNL Yogyakarta Nomor 127/E.DIR/BPRS-MMS/IV/2020 tanggal 13 April 2020 hal Kelengkapan Dokumen Lelang, bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya, (bukti TII-5);
6. Fotokopi Akad Murabahah Nomor 00049/BPRS-MMS/II/2019 tanggal 27 Februari 2019/22 Jumadil Akhir 1440 Hijriah, bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya, (bukti TII-6);
7. Fotokopi Akad Murabahah Nomor 00050/BPRS-MMS/III/2019 tanggal 27 Februari 2019/22 Jumadil Akhir 1440 Hijriah, bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya, (bukti TII-7);
8. Fotokopi dari fotokopi SHM Nomor 720/Demangan a.n. Mochammad Na'im, bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya, (bukti TII-8);

9. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00663/2019 tanggal 13 Mei 2019, bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya, (bukti TII-9);
10. Fotokopi dari fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 18/2019 tanggal 22 Maret 2019, bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya, (bukti TII-10);
11. Fotokopi dari fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 103/2020 tanggal 24 Juni 2020, bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya, (bukti TII-11);
12. Fotokopi Surat dari PT BPR Syariah Madina Mandiri Sejahtera kepada Arini Daroyati Nomor 244/E.GM.MKT/BPRS-MMS/P1/IX/2019 tanggal 2 September 2019 hal Surat Peringatan 1, bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya, (bukti TII-12);
13. Fotokopi Surat dari PT BPR Syariah Madina Mandiri Sejahtera kepada Arini Daroyati Nomor 263/E.GM.MKT/BPRS-MMS/P2/IX/2019 tanggal 26 September 2019 hal Surat Peringatan 2, bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya, (bukti TII-13);
14. Fotokopi Surat dari PT BPR Syariah Madina Mandiri Sejahtera kepada Arini Daroyati Nomor 268/E.GM.MKT/BPRS-MMS/P3/X/2019 tanggal 11 Oktober 2019 hal Surat Peringatan 3, bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya, (bukti TII-14);
15. Fotokopi Surat dari Kepala KPKNL Yogyakarta kepada PT BPR Syariah Madina Mandiri Sejahtera Nomor S-924/WKN.09/KNL.06/2020 tanggal 28 April 2020 hal Penetapan Jadwal Lelang atas nama Debitur Arini Daroyati, bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya, (bukti TII-15);
16. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 22 Juni 2020, bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya, (bukti TII-16);
17. Fotokopi Surat Kabar Harian Merapi yang terbit tanggal 7 Juli 2020 sebagai Pengumuman Lelang Kedua, bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya, (bukti TII-17);

18. Fotokopi Surat Kabar Harian Merapi yang terbit tanggal 16 Juli 2020 sebagai Ralat dari Pengumuman Lelang Kedua, bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya, (bukti TII-18);
19. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 351/42/2020 tanggal 21 Juli 2020, bermeterai cukup dan cocok dengan aslinya, (bukti TII-19);

Bahwa Pihak-pihak menyampaikan kesimpulan secara elektronik pada tanggal 7 Oktober 2020 yang selengkapnya dalam berita acara sidang;

Bahwa oleh karena Pelawan mengajukan Provisi, Terlawan I dan Terlawan II mengajukan eksepsi kewenangan, maka selanjutnya Majelis menjatuhkan putusan sela Nomor 361/Pdt.G/2020/PA.Yk tanggal 21 Oktober 2020 yang amar putusannya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menolak eksepsi Terlawan I dan eksepsi Terlawan II;
2. Menyatakan Pengadilan Agama Yogyakarta berwenang untuk mengadili perkara tersebut;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan perkara.
4. Menanggung biaya perkara sampai dengan putusan akhir.

DALAM PROVISI

1. Menolak provisi Para Pelawan;
2. Menanggung biaya perkara hingga Putusan akhir;

Bahwa selanjutnya pihak-pihak tidak mengajukan apapun lagi dan mencukupkan jawab menjawab sebagaimana yang diajukan secara elektronik, dan mohon putusan Majelis Hakim;

Bahwa untuk singkatnya uraian putusan ini, maka semua hal yang termuat dalam Berita Acara Sidang ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Perlawanan Para Pelawan 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 10 Agustus 2020, selanjutnya dibacakan surat gugatan Perlawanan Para Pelawan yang pada pokoknya tetap pada dalil-dalil perlawanannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Perlawanan Para Pelawan, Terlawan I dan Terlawan II dalam jawabannya dapat disimpulkan bahwa disamping mengajukan tanggapan pokok perkara juga mengajukan eksepsi kewenangan dan eksepsi lainnya. Adapun eksepsi kewenangan dan Provisi telah diadili dalam putusan sela, sedangkan eksepsi lainnya dan pokok perkara dipertimbangkan berikut:

Dalam eksepsi

Menimbang, bahwa eksepsi Terlawan I dapat disimpulkan sebagai berikut:

A. Terlawan I mohon dinyatakan gugatan Para Pelawan tidak jelas dan kabur (*exceptio obscur libel*) serta cacat formil sehingga harus ditolak atau setidak-tidaknya tidak diterima (*niet onvankelijk verklaard*) dengan alasan:

1. Formulasi gugatan yang tidak jelas karena tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan;
2. Para Pelawan sama sekali tidak menjelaskan rincian mengenai ganti rugi akibat dari kerugian moril;
3. Para Pelawan tidak menyebutkan perjanjian yang mana yang tidak sah,;

Yang dibantah oleh Para Pelawan dengan alasan gugatan perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan sudah jelas dan tepat yaitu Perlawanan Pelawan a quo pada dasarnya adalah gugatan perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Terlawan I dan Terlawan II yang menimbulkan kerugian bagi Pelawan;

Maka Majelis mempertimbangkan dari jawab menjawab Para Pelawan dan Terlawan I dapat difahami bahwa perlawanan Para Pelawan adalah gugatan perbuatan melawan hukum, adapun mengenai adanya kausalitas antara perbuatan melawan hukum dengan timbulnya kerugian dan jumlah kerugian, hal tersebut telah memasuki pokok perkara, maka karenanya Majelis berpendapat bahwa gugatan perlawanan Para Pelawan telah jelas, yaitu gugatan perbuatan melawan hukum maka karenanya eksepsi ini telah memenuhi ketentuan hukum, karenanya eksepsi ini harus ditolak;

B. Eksepsi Terlawan II mohon Terlawan II dikeluarkan sebagai Pihak dan gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard). dengan alasan

1. Bahwa kedudukan Terlawan II pada pelaksanaan lelang tanggal 21 Juli 2020 bertindak selaku perantara lelang berdasarkan permohonan dari Terlawan I (PT BPR Syariah Madina Mandiri Sejahtera) selaku Penjual;
2. Bahwa tugas dan fungsi Terlawan II adalah sebagai Pejabat Lelang yang memiliki kewajiban hukum sebagaimana diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku yakni untuk melaksanakan lelang yang dimohonkan kepada Terlawan II.
3. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan dari Terlawan I Nomor 015/E.DIR/BPRS-MMS/II/2020 tanggal 17 Januari 2020, Terlawan I menyatakan bahwa akan bertanggung jawab apabila terjadi upaya hukum/ gugatan atas pelaksanaan lelang;

Yang dibantah oleh Para Pelawan dengan alasan, Para Pelawan adalah orang yang merasa haknya dilanggar oleh orang lain, dengan demikian Pelawan bebas menentukan siapa saja untuk diajukan sebagai Terlawan, maka Para Pelawan dapat menuntut Terlawan II yang dirasa telah melanggar hak keperdataannya;

Maka karenanya Majelis mempertimbangkan bahwa dalam hukum perdata acara para pihaklah yang menentukan siapa yang akan ditarik sebagai pihak yang merugikannya, dan Terlawan II menurut Para Pelawan adalah pihak yang terkait dalam pelaksanaan lelang atas perkara a-quo, maka Terlawan II tidak dapat dikeluarkan dari perkara ini, maka karenanya eksepsi ini telah memenuhi ketentuan hukum, karenanya eksepsi ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka eksepsi Terlawan I dan Terlawan II ditolak seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa pada pokok gugatan perlawanan Para Pelawan adalah mohon dinyatakan Terlawan I dan Terlawan II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas Eksekusi lelang Hak Tanggungan atas sebidang tanah sawah SHM N. 720/Demangan Gambar Situasi No. 710 tanggal 24-2-1995 seluas 468 m² atas nama Mochammad Na'im yang terletak di Kalurahan Demangan, Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta, dengan alasan:

1. Perjanjian utang tidak jelas;
2. Terlawan II secara diam-diam menerbitkan penetapan jadwal lelang, padahal dalam surat tanggapan Terlawan II yang diajukan kepada para pelawan melalui kuasa hukumnya tertanggal 27 April 2020 Terlawan II (KPKNL Yogyakarta) menyatakan tidak ada pelaksanaan lelang terhadap obyek lelang;
3. Tidak memberikan kesempatan dan tidak menghiraukan permohonan para Pelawan untuk menyelesaikan utangnya tanpa dilaksanakan eksekusi hak tanggungan serta tidak mengindahkan surat-surat para pelawan;
4. Tanah milik Pelawan I adalah tanah sawah, namun dalam penetapannya dinyatakan bahwa tanah yang akan dilelang adalah tanah pekarangan sehingga dasar pelelangan menjadi cacat dan tidak berkekuatan secara hukum untuk dilakukan pelelangan;

karenanya Terlawan I dan Terlawan II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga merugikan Para Pelawan;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil Para Pelawan, Terlawan I dan Terlawan II mengakui sebagian dan membantah sebagian lainnya yang pada pokoknya permohonan lelang yang diajukan oleh Terlawan I merupakan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut dengan UU Hak Tanggungan) dan juga berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 00663/2019 Terlawan I merupakan pihak yang secara sah memegang Hak Tanggungan Atas Sebidang Tanah Sawah SHM No.720/Demangan Gambar Situasi No. 710 tanggal 24-02-1995 seluas 468m², dengan alasan:

1. Bahwa Perjanjian utang sudah jelas;
2. Bahwa berkaitan dengan surat pendaftaran lelang eksekusi hak tanggungan tertanggal 4 Maret 2020 merupakan upaya hukum yang dilakukan oleh Terlawan I guna menuntut hak-hak-nya yang tidak dibayarkan oleh Para Pelawan, akibat cidera janji yang dilakukan oleh Para Pelawan kepada Terlawan I sehingga cukup beralasan hukum jika Terlawan I mengajukan permohonan lelang kepada Terlawan II atas objek jaminan sesuai dengan akad murabahah yang telah disebutkan di atas;
3. Bahwa dalil Para Pelawan yang menyatakan Terlawan II secara diam-diam menerbitkan penetapan jadwal lelang, merupakan dalil yang sangat mengada-ada dan sangat mencemarkan nama baik Terlawan II sebagai institusi pemerintah;
4. Bahwa kemudian jika dirunut dari Surat peringatan I sampai dengan waktu yang diberikan Terlawan I untuk melunasi tagihan dalam Surat Pemberitahuan Lelang Jaminan kepada Para Pelawan yaitu 2 September 2019 sampai dengan 14 Juli 2020 telah jelas bahwa Terlawan I telah memberikan kelonggaran waktu selama 10 bulan yang mana itu juga merupakan bentuk rescheduling sehingga dalil yang menyatakan Terlawan I

tidak pernah memberikan kesempatan untuk melakukan rescheduling atau restructuring merupakan dalil yang tidak berdasarkan fakta;

5. Bahwa lelang terhadap objek lelang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan tidak dapat dibatalkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab menjawab pihak-pihak dapat disimpulkan gugatan perlawanan Para Pelawan sebagian diakui tetapi pengakuannya berklausula dibantah sebagian lainnya oleh Para Terlawan, maka karenanya kedua belah pihak dibebani bukti sebagaimana 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), adapun yang harus dibuktikan oleh pihak-pihak adalah apakah gugatan perlawanan Para Pelawan terbukti bahwa Para Terlawan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga merugikan Para Pelawan?;

Menimbang, bahwa Para Pelawan telah mengajukan bukti-bukti tertulis P.1 sampai dengan P.3 dan Terlawan I mengajukan bukti-bukti tertulis TI.1 sampai dengan TI.5 serta Terlawan II mengajukan bukti-bukti tertulis TII.1 sampai dengan TII.19;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tertulis Para Pelawan dan Para Terlawan berupa bukti autentik, telah dibubuhi meterai cukup, Fotokopi dari asli ternyata cocok dan sesuai dengan aslinya, maka sesuai pasal 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KHUPer) bukti-bukti surat tersebut telah memenuhi syarat formal sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis mempertimbangkan materil bukti-bukti tersebut dengan dalil-dalil pihak-pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil Para Pelawan posita 1,3 dan jawaban Terlawan I posita 9,10 dengan a bukti TI. 1 dan TII.6 (Fotokopi Akad Murabahah nomor 00049/BPRS-MMS/II/2019) serta TI.2 dan TII.7 (Fotokopi Akad Murobahah nomor 00050/BPRS-MMS/II/2019), harus dinyatakan terbukti:

1. Bahwa antara Para Pelawan (Muhammad Na'im yang dalam sertifikat bernama Mochammad Na'im yang dalam melakukan perbuatan hukum ini bertindak dengan persetujuan istrinya bernama Siti Daroyah dan Arini Daroyati) dengan Terlawan I (Sabdo Nugroho, SP Direktur PT BPRS Madina Mandiri Sejahtera) telah mengikatkan diri dalam perjanjian pembiayaan murabahah pada tanggal 27 Februari 2019 bertepatan tanggal 22 Jumadil Akhir 1440 Hijriyah

2. Bahwa Para Pelawan telah menikmati manfaat dan hasil dari perjanjian tersebut yaitu pembiayaan harga pokok sejumlah Rp206.000.000,00 (dua ratus enam juta rupiah) dengan margin Rp 154.500.000,00 kemudian pembayaran angsuran setiap bulan sejumlah Rp 6.008.333,00 (enam juta delapan ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah)

Dan sejumlah Rp209.000.000,00 (dua ratus Sembilan puluh juta rupiah) dengan margin Rp156.749.980,00 kemudian pembayaran angsuran setiap bulan sejumlah Rp 6.095.833,00 (enam juta Sembilan puluh lima ribu delapan ratus tiga puluh tiga rupiah)

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil posita 2 dan jawaban posita 15 yang dikuatkan dengan bukti Pasal 6 bukti TI.1 dan TI.2, sebagaimana tersebut diatas dan TI.3 dan T II.10 (Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 18/2019), TI.4 dan TII.9 (Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00663/2019), TII.8 (fotokopi SHM Nomor 720/Demangan a.n. Mochammad Na'im, serta TII.11 (surat keterangan pendaftaran tanah) harus dinyatakan terbukti sebagai jaminan atas hutang tersebut adalah sebidang tanah dan yang berdiri di atasnya baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari tanah seluas 468 m2 dengan bukti Sertifikat Hak Milik No. 720 tanggal penerbitan 25 Februari 1995, Gambar Situasi No. 710, tanggal 24-2-1995 terletak di Kelurahan Demangan, Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta nama Mochammad Na'im;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.1 (Fotokopi Buku Tabungan an. Arini Daroyati (Pelawan III), P.2 (Fotokopi setoran angsuran hutang dari Pelawan I sebesar Rp12.126.000,00 (dua belas juta seratus dua puluh enam

ribu rupiah) melalui transfer dari Bank Mandiri, dan P.3 (Fotokopi setoran, hutang dari Pelawan I sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) melalui transfer dari bank Mandiri), harus dinyatakan terbukti Para Pelawan telah membayar setoran angsuran sejumlah Rp15.126.000,00 (lima belas juta seratus dua puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil Posita 4 dan jawaban Terlawan I posita 11, 12 yang dikuatkan dengan dengan bukti TII.5 dan TII.12, T.II.13, T.II.14 (Fotokopi Surat peringatan I tertanggal 2 September 2019, Surat peringatan II tertanggal 26 September 2019, Surat peringatan III tertanggal 11 Oktober 2019) dan bukti harus dinyatakan terbukti Terlawan I telah memberikan peringatan kepada Pelawan III dengan surat tertanggal 2 September 2019, surat 26 September 2019 dan surat tertanggal 11 Oktober 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil Posita 4 dan tidak ada bantahan dari Terlawan I dan Terlawan II harus dinyatakan terbukti bahwa ada surat Pemberitahuan Pra Lelang Eksekusi tanggal 29 Oktober 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawaban Terlawan II posita 11, 12, 13 dan bukti TII.2 (Surat Pernyataan dari PT BPR Syariah Madina Mandiri Nomor 015/E.DIR/BPRS-MMS/I/2020 tanggal 17 Januari 2020 dan TII.3 (surat permohonan lelang dari PT BPR Syariah Madina Mandiri Sejahtera Kepada Kepala KPKNL Yogyakarta) maka harus dinyatakan terbukti Terlawan I menyatakan bertanggung jawab apabila terjadi upaya hukum/gugatan atas pelaksanaan lelang dan Terlawan I mengajukan permohonan lelang tanggal 17 Januari 2020, kemudian Terlawan II menindaklanjuti dengan meneliti kelengkapan dokumen-dokumen persyaratan lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil Posita 4 dan tidak ada bantahan dari Terlawan I dan Terlawan II harus dinyatakan terbukti bahwa Para Pelawan telah menerima surat Permohonan Lelang dari Kantor Lelang Negara Wilayah Jateng dan Yogyakarta tanggal 3 Februari 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil Pelawan posita 4 dan jawaban Terlawan I posita 14 harus dinyatakan terbukti bahwa pada tanggal 4 Maret

2020 Terlawan I mengajukan surat pendaftaran Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa berdasarkan posita 5 gugatan perlawanan dan tidak ada bantahan dari Para Terlawan harus dinyatakan terbukti pada tanggal 23 Maret 2020 para Pelawan mengirim surat keberatan atas pendaftaran Lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil pelawan pada posita 6 dan 7 yang dibantah oleh Terlawan II pada posita 15 dan bukti TII.1 (Fotokopi Surat Kepala KPKNL Yogyakarta kepada Suparmo, S.H. dan RS Hermawan, S.H. Nomor S-921/WKN.09/KNL.06/2020 tanggal 27 April 2020 hal Tanggapan Atas Keberatan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan), maka harus dinyatakan terbukti KPKNL melakukan tanggapan atas keberatan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak tanggungan kepada Suparmo,SH dan RS.Hermawan,SH (kuasa hukum Para Pelawan) tertanggal 27 April 2020, yang pada angka 3 bukti tersebut disebutkan "...dihimbau agar Pelawan berkordinasi dengan Terlawan I terkait permohonan penundaan/pembatalan pelaksanaan lelang dimaksud."

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.II.3 (Surat dari PT BPR Syariah Madina Mandiri Sejahtera kepada Kepala KPKNL Yogyakarta Nomor 015/E.DIR/BPRS-MMS/II/2020 tanggal 17 Januari 2020 hal Permohonan Lelang), TII.4 (Surat dari Kepala KPKNL Yogyakarta kepada PT BPR Syariah Madina Mandiri Sejahtera Nomor S-641/WKN.09/KNL.06/2020 tanggal 5 Maret 2020 hal Permintaan Kelengkapan Dokumen Lelang atas nama Debitur Ariyani Daroyati), dan TII. 5(Surat dari PT BPR Syariah Madina Mandiri Sejahtera kepada Kepala KPKNL Yogyakarta Nomor 127/E.DIR/BPRS-MMS/IV/2020 tanggal 13 April 2020 hal Kelengkapan Dokumen Lelang), harus dinyatakan terbukti bahwa hasil pemeriksaan persyaratan lelang dari Terlawan II telah lengkap, maka selanjutnya Terlawan II pada tanggal 28 April 2020 membuat penetapan jadwal lelang atas nama Debitur Arini Darojati (T.II.15);

Menimbang, bahwa berdasarkan posita 10 gugatan para pelawan yang tidak dibantah oleh Para Terlawan terbukti bahwa atas perbuatan Para

Terlawan, Para Pelawan melalui kuasanya mengirimkan somasi tanggal 17 Juni 2020 kepada Terlawan I;

Menimbang, bahwa berdasarkan posita 8 gugatan para pelawan yang dibantah oleh Terlawan II, dan bukti TII.16 (Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 22 Juni 2020), TII.17 (Fotokopi Surat Kabar Harian Merapi yang terbit tanggal 7 Juli 2020 sebagai Pengumuman Lelang Kedua), TII.18 (Fotokopi Surat Kabar Harian Merapi yang terbit tanggal 16 Juli 2020 sebagai Ralat dari Pengumuman Lelang Kedua) harus dinyatakan terbukti rencana lelang pertama telah diumumkan tanggal 22 Juni 2020, dan kedua melalui surat kabar harian merapi tanggal 7 Juli 2020 dan 16 Juli 2020 untuk lelang tanggal 21 Juli 2020);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TII.19 (Fotokopi Risalah Lelang Nomor 351/42/2020 tanggal 21 Juli 2020), maka harus dinyatakan terbukti bahwa lelang telah dilaksanakan pada tanggal 21 Juli 2020 dengan hasil lelang tidak ada yang mengajukan penawaran (TAP)

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, dapat di temukan fakta-fakta dipersidangan sebagai berikut:

1. Bahwa antara Para Pelawan (Muhammad Na'im yang dalam sertifikat bernama Mochammad Na'im yang dalam melakukan perbuatan hukum ini bertindak dengan persetujuan istrinya bernama Siti Daroyah dan Arini Daroyati) dengan Terlawan I (Sabdo Nugroho,SP Direktur PT BPRS Madina Mandiri Sejahtera) telah mengikatkan diri dalam perjanjian pembiayaan murabahah pada tanggal 27 Februari 2019 bertepatan tanggal 22 Jumadil Akhir 1440 Hijriyah
2. Bahwa Para Pelawan telah menikmati manfaat dan hasil dari perjanjian tersebut yaitu pembiayaan harga pokok sejumlah Rp206.000.000,00 (dua ratus enam juta rupiah) dengan margin Rp 154.500.000,00 (seratus lima puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) kemudian pembayaran angsuran setiap bulan sejumlah Rp 6.008.333,00 (enam juta delapan ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah)

Dan sejumlah Rp209.000.000,00 (dua ratus Sembilan puluh juta rupiah) dengan margin Rp156.749.980,00 (seratus lima puluh enam juta tujuh ratus empat puluh Sembilan ribu Sembilan ratus delapan puluh rupiah) kemudian pembayaran angsuran setiap bulan sejumlah Rp 6.095.833,00 (enam juta Sembilan puluh lima ribu delapan ratus tiga puluh tiga rupiah)

3. Bahwa sebagai jaminan atas hutang tersebut adalah sebidang tanah dan yang berdiri di atasnya baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari tanah seluas 468 m2 dengan bukti Sertifikat Hak Milik No. 720 tanggal penerbitan 25 Februari 1995, Gambar Situasi No. 710, tanggal 24-2-1995 terletak di Kelurahan Demangan, Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta nama Mochammad Na'im;
4. Bahwa Para Pelawan telah membayar setoran angsuran sejumlah Rp15.126.000,00 (lima belas juta seratus dua puluh enam ribu rupiah);
5. Bahwa Terlawan I telah memberikan peringatan kepada Pelawan III dengan surat tertanggal 2 September 2019, surat 26 September 2019 dan surat tertanggal 11 Oktober 2019;
6. Bahwa ada surat Pemberitahuan Pra Lelang Eksekusi tanggal 29 Oktober 2019;
7. Bahwa Terlawan I menyatakan bertanggung jawab apabila terjadi upaya hukum/gugatan atas pelaksanaan lelang dan Terlawan I mengajukan permohonan lelang tanggal 17 Januari 2020, kemudian Terlawan II menindaklanjuti dengan meneliti kelengkapan dokumen-dokumen persyaratan lelang;
8. Bahwa Para Pelawan telah menerima surat Permohonan Lelang dari Kantor Lelang Negara Wilayah Jateng dan Yogyakarta tanggal 3 Februari 2020;
9. Bahwa pada tanggal 4 Maret 2020 Terlawan I mengajukan surat pendaftaran Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;

10. Bahwa pada tanggal 23 Maret 2020 para Pelawan mengirim surat keberatan atas pendaftaran Lelang;
11. Bahwa KPKNL melakukan tanggapan atas keberatan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak tanggungan kepada Suparmo,SH dan RS.Hermawan,SH (kuasa hukum Para Pelawan) tertanggal 27 April 2020, yang pada angka 3 bukti tersebut disebutkan "...dihimbau agar Pelawan berkordinasi dengan Terlawan I terkait permohonan penundaan/pembatalan pelaksanaan lelang dimaksud."
12. Bahwa hasil pemeriksaan persyaratan lelang dari Terlawan II telah lengkap, maka selanjutnya Terlawan II pada tanggal 28 April 2020 membuat penetapan jadwal lelang atas nama Debitur Arini Darojati
13. Bahwa Para Pelawan melalui kuasanya mengirimkan somasi tanggal 17 Juni 2020 kepada Terlawan I;
14. Bahwa rencana lelang pertama telah diumumkan tanggal 22 Juni 2020, dan kedua melalui surat kabar harian merapi tanggal 7 Juli 2020 dan 16 Juli 2020 untuk lelang tanggal 21 Juli 2020
15. Bahwa lelang telah dilaksanakan pada tanggal 21 Juli 2020 dengan hasil lelang tidak ada yang mengajukan penawaran (TAP);

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan "Apakah perbuatan yang dilakukan oleh Terlawan I dan Terlawan II dalam melelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut dengan UU Hak Tanggungan) dan juga berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 00663/2019 Terlawan I merupakan pihak yang secara sah memegang Hak Tanggungan Atas Sebidang Tanah Sawah SHM No.720/Demangan Gambar Situasi No. 710 tanggal 24-02-1995 seluas 468m² adalah Perbuatan Melawan Hukum dan merugikan pihak Para Pelawan.";

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata 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;
- Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;

Menimbang, 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 sebagai berikut :

- Melanggar Pasal Undang-Undang ;
- Melanggar hak subyektif orang lain ;
- Melanggar norma-norma kesusilaan ;
- Melanggar asas kepatutan ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan bertentangan dengan hak orang lain adalah bertentangan dengan hak subyektif orang lain yaitu kewenangan yang berasal dari kaedah hukum, hak-hak yang penting yang diakui oleh yurisprudensi adalah hak-hak pribadi seperti hak atas kebebasan, kehormatan, nama baik dan kekayaan;

Menimbang, bahwa bertentangan dengan kesusilaan adalah bertentangan dengan norma-norma moral sepanjang dalam kehidupan masyarakat diakui sebagai norma hukum. Bahwa manusia menginsyafi bahwa merupakan bagian dari kehidupan masyarakat dan karenanya dalam segala perbuatannya harus memperhatikan segala kepentingan sesamanya, harus mempertimbangkan kepentingan sendiri dan kepentingan orang lain dengan mengikuti apa yang dianggap masyarakat sebagai hal yang layak atau patut, dapat dianggap bertentangan kepatutan berupa:

1. Perbuatan yang sangat merugikan orang lain tanpa kepentingan yang layak,

2. Perbuatan yang tidak berguna yang menimbulkan bahaya terhadap orang lain sesuai dengan ukuran manusia normal;
Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, Majelis menilai bahwa terbukti tindakan Terlawan I, merupakan upaya untuk mengembalikan hak-haknya yang tidak dipenuhi oleh para Pelawan dan perbuatan Terlawan II telah tidak melanggar hukum, dengan demikian gugatan perlawanan para Pelawan tidak terbukti oleh karenanya gugatan perlawanan para Pelawan harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan Para Pelawan ditolak maka tuntutan lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi, kecuali tentang biaya perkara, maka berdasarkan Pasal 181 ayat (1) dan ayat (3) HIR, biaya perkara dibebankan kepada Para Pelawan;

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

MENGADILI

Dalam Eksepsi;

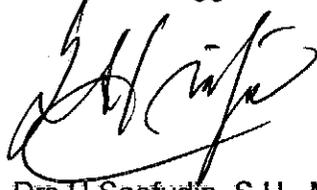
Menolak eksepsi Para Terlawan seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara;

1. Menolak perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Pelawan sebagai Pelawan yang tidak benar;
3. Menghukum Para Pelawan membayar biaya perkara sejumlah Rp591.000,00 (Lima ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis yang dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 25 Nopember 2020 M. bertepatan dengan tanggal 10 Rabi'ul Akhir 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 oleh Para Pelawan, Terlawan I dan Terlawan II secara elektronik;

Hakim Anggota,



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

Ketua Majelis,



Dr. Dra. Ulil Uswah, MH

Hakim Anggota,



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	470.000,00
Biaya Redaksi	:	Rp	10.000,00
Biaya Materai	:	Rp	6.000,00
Jumlah	:	Rp	591.000,00