

PUTUSAN

Nomor 614/Pdt.G/2019/PA.Btl



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Bantul yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama dalam sidang majelis hakim telah menjatuhkan putusan dalam perkara antara:

1. **April Suryono**, tempat dan tanggal lahir Yogyakarta, 16 April 1975, agama Islam, pekerjaan Arsitek, Pendidikan Strata I, tempat kediaman di Glagah Uh.4/185 Rt/rw.004/001, Kelurahan Warungboto, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagai Penggugat I;
2. **Amrinarsih**, tempat dan tanggal lahir Sleman, 09 Agustus 1971, agama Islam, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, Pendidikan Strata I, tempat kediaman di Glagah Uh.4/185 Rt/rw.004/001, Kelurahan Warungboto, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagai Penggugat II;

Selanjutnya Penggugat I dan Penggugat II disebut Para Penggugat, yang dalam hal ini memberi kuasa kepada **Wawan Andriyanto, S.H**, dan **Harry Gunawan, S.H.,M.Kn.**, keduanya Advokat yang berkantor di Gedung Ami Lt.2 Jl.Veteran No.57 Kelurahan Warungboto, Kecamatan Umbulharjo Kota Yogyakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 April 2019, selanjutnya disebut Kuasa Para Penggugat;

melawan

1. **PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Bangun Drajat Warga**, tempat kedudukan Jalan Gedong Kuning Selatan Nomor 131 Pelem Mulong, Banguntapan, Bantul sebagai Tergugat I;
2. **Pemerintah Republik Indonesia** Cq Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Cq Direktorat Jendral kekayaan Negara Kantor wilayah DJKN kantor **KPKNL Yogyakarta**, tempat kedudukan Jalan Kusumanegara No.11 Yogyakarta sebagai Tergugat II
3. **Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta**, tempat kedudukan Jl. Kusumanegara Nomor.161 Kota Yogyakarta, Propinsi Di Yogyakarta sebagai Tergugat III
4. **Zuli Ekowati**, tempat dan tanggal lahir , 27 Mei 1979, agama Islam, pekerjaan Swasta, Pendidikan Sekolah Lanjutan Tingkat Atas, tempat kediaman di Krapyak Rt/rw 010/021, Desa Triharjo, Kecamatan Sleman, Kabupaten Sleman sebagai Tergugat IV;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah mempelajari surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;

Telah mendengar keterangan Para Penggugat dan Para Tergugat di muka sidang;

DUDUK PERKARA

Bahwa Para Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 27 Mei 2019 telah mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Pembatalan Lelang, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Bantul, dengan Nomor 614/Pdt.G/2019/PA.Btl, tanggal 27 Mei 2019, dengan perubahan yang diajukan dalam persidangan tanggal 16 September 2019, sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I adalah nasabah dari Tergugat I dimana antara Penggugat I dengan Tergugat I telah terikat perjanjian pembiayaan dengan 2 (dua) rekening, yakni:
 - a. Perjanjian Murabahah Nomor 10013/MBA/XII/2011, yang ditandatangani pada hari Kamis tanggal 22 bulan Desember tahun 2011; dan
 - b. Akad Pembiayaan Mudharabah Nomor 10610/MDA/VIII/2012, yang ditandatangani pada hari Rabu tanggal 15 bulan Agustus tahun 2012.
2. Bahwa rancangan akad Perjanjian Murabahah Nomor 10013/MBA/XII/2011 dan Akad Pembiayaan Mudharabah Nomor 10610/MDA/VIII/2012 sepenuhnya disiapkan oleh Tergugat I, yang kemudian ditandatangani oleh Penggugat I, serta disetujui dan ditandatangani oleh Penggugat II, dengan jaminan milik orang tua Penggugat I yang kini telah meninggal dunia.
3. Bahwa ketentuan dari masing-masing perjanjian, pada pokoknya adalah sebagai berikut:
 - a. Untuk Perjanjian Murabahah Nomor 10013/MBA/XII/2011 point-point nya sebagai berikut:
 - 1) *Pasal 1 (PEMBIAYAAN DAN PENGGUNAANNYA) (vide Perjanjian Murabahah Nomor 10013/MBA/XII/2011)*
 1. *BANK (Tergugat 1 a quo) telah setuju memberikan pembiayaan dengan akad MUROBAHAH (MBA) kepada NASABAH sebesar Rp.348.020.000,- (tiga ratus empat puluh delapan juta dua puluh ribu rupiah) terdiri dari:*

<i>Untuk pembelian material</i>	<i>Rp.300.000.000,-</i>
<i><u>Keuntungan</u></i>	<i><u>Rp.48.020.000,- +</u></i>
<i>Harga material yang diangsur</i>	<i>Rp.348.020.000,-</i>
 2. *Sesuai dengan Pasal 1 ayat 1 tersebut di atas, dengan ini NASABAH mengakui dengan sebenarnya telah menerima amanah fasilitas berikut keuntungan untuk BANK dan menyatakan secara sah membeli kendaraan di atasnya kepada BANK sejumlah Rp.348.020.000,- (tiga ratus empat puluh delapan juta dua puluh ribu rupiah) dengan pengembalian angsuran sesuai jadwal.*

3. *Sepenuhnya dimengerti dan disetujui oleh NASABAH, bahwa pembiayaan akan dipergunakan oleh NASABAH hanya untuk kepentingan sebagaimana Pasal 1 ayat 1, dan Surat Persetujuan Pembiayaan di atas. Jika fasilitas pembiayaan akan digunakan untuk kepentingan lain, maka harus mendapatkan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BANK.*
- 2) *Pasal 2 (JANGKA WAKTU, ANGSURAN DAN BIAYA-BIAYA) (vide Perjanjian Murabahah Nomor 10013/MBA/XII/2011 Pasal 2 ayat 1)*
 1. *Pembiayaan ini diberikan untuk jangka waktu 8 (delapan) bulan terhitung semenjak ditanda tangannya perjanjian pembiayaan ini. Adapun pelunasan pembiayaan dapat dilunasi sebelum jatuh tempo atau selambat-lambatnya tanggal 22 Agustus 2012. Dan/atau kewajiban mengembalikan paling lambat setiap tanggal _____ setiap bulan sebesar Rp. 6.860.000,- (enam juta delapan ratus enam puluh ribu rupiah) dan pokok saat jatuh tempo bulan ke 8 sampai dengan jatuh tempo pelunasan pembiayaan sebesar Rp.348.020.000,- (tiga ratus empat puluh delapan juta dua puluh ribu rupiah).*
 - b. *Akad Pembiayaan Mudharabah Nomor 10610/MDA/VIII/2012 dengan pokok-pokok isi sebagai berikut:*
 - 1) *Bahwa dalam akad tersebut, Penggugat I, dengan tanda tangan persetujuan Penggugat II, Penggugat I berjanji dan mengikatkan diri untuk kewajiban sebagaimana yang kurang lebihnya berbunyi sebagai berikut:*
 - a. *Mengembalikan seluruh jumlah pokok pembiayaan berikut bagian dari pendapatan/keuntungan BANK, sesuai dengan nisbah bagi hasil pada saat jatuh tempo sebagaimana ditetapkan dalam Akad dan atau lampiran yang diletakkan pada dan karenanya menjadi satu kesatuan yang menjadi bagian yang tak terpisahkan dari Akad ini.*
 - g. *Menjalankan usahanya menurut ketentuan-ketentuan dan undang-undang yang berlaku serta tidak menyimpang atau*

bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah. (Vide Akad Pembiayaan Mudharabah Nomor 10610/MDA/VIII/2012 Pasal 9 huruf a dan g).

2) *Pasal 5 PROYEKSI KEUNTUNGAN DAN BAGI HASIL dengan bunyi ketentuan kurang lebih sebagai berikut:*

(1) Proyeksi pendapatan/keuntungan yang diperoleh dari usaha/proyek ini adalah sebesar Rp.398.809.000,- (tiga ratus sembilan puluh delapan juta delapan ratus sembilan ribu rupiah);

(2) NASABAH dan BANK sepakat, dan dengan ini mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa nisbah bagi hasil dari masing-masing pihak adalah:

a. 84,2% (delapan puluh empat koma dua persen) dari pendapatan (net revenue sharing) untuk NASABAH atau dengan proyeksi sebesar Rp.335.809.000,- (tiga ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan ribu rupiah).

b. 23% (dua puluh tiga persen) dari pendapatan (net revenue sharing) untuk BANK atau dengan proyeksi sebesar Rp.63.000.000,- (enam puluh tiga juta rupiah).

(3) NASABAH dan BANK juga sepakat, jika bagi hasil dibagi per periode, dengan ini mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa pelaksanaan bagi hasil akan dilakukan tiap kapling terjual.

a. Angsuran pokok tangguh selama 12 bulan (atau setiap kapling terjual, pengurangan pokok minimal Rp.50.000.000,-/kapling).

b. Angsuran bagi hasil dengan nisbah proporsional laba per kapling yang terjual, proyeksi laba rata-rata sebesar Rp.56.970.000,-/kapling).

3) *Bahwa pada prakteknya, Tergugat I menuntut bagi hasil flat sebesar Rp.5.250.000,- (lima juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) setiap bulan selama 12 bulan sebagaimana juga diakui oleh Tergugat I dalam Putusan Pengadilan Agama Bantul Nomor Perkara 188/Pdt.G/2018/PA.Btl Jenis Perkara Ekonomi Syariah antara April Suryono, ST (Penggugat I a quo) melawan PT. Bank Pembiayaan*

Rakyat Syari'ah Bangun Drajat Warga (Tergugat I a quo), yang jika angka Rp.5.250.000,- (lima juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) tersebut dikalikan 12 bulan kewajiban Penggugat I (yang berarti 12 kali pembayaran bagi hasil), maka angka bagi hasil yang harus dibayar Penggugat I, maka akan sama dengan angka proyeksi pendapatan Tergugat I sebagaimana Akad Pembiayaan Mudharabah Nomor 10610/MDA/VIII/2012 Pasal 5, yakni sebesar Rp.63.000.000,- (enam puluh tiga juta rupiah).

4. Bahwa dari perjanjian tersebut dalam Posita nomor 3, ada kejanggalan yakni Tergugat hanya menyalurkan pembiayaan sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) sebagai pelaksanaan Perjanjian Murabahah Nomor 10013/MBA/XII/2011, sedangkan untuk Akad Pembiayaan Mudharabah Nomor 10610/MDA/VIII/2012, Tergugat I sama sekali tidak memberikan pembiayaan kepada Penggugat I sebagaimana tertulis dalam Akad tersebut. Penggugat I yang mengalami kesulitan mengembalikan pembiayaan dan membayar margin yang disepakati Perjanjian Murabahah Nomor 10013/MBA/XII/2011, hanya disodori oleh Tergugat I Pembiayaan Mudharabah Nomor 10610/MDA/VIII/2012 sebagai "jalan keluar" dari belum terselesaikannya kewajiban Penggugat I berdasarkan Perjanjian Murabahah Nomor 10013/MBA/XII/2011. Itupun pada saat Penggugat I telah mengalami kesulitan mengembangkan usaha karena telatnya pengurusan pecah tanah.
5. Bahwa berdasarkan *point* 3 Posita, Akad Pembiayaan antara Penggugat I dan Tergugat I mengandung pelanggaran yang sangat nyata dan fatal terhadap hukum ekonomi syariah sebagai berikut:
 - a. Perjanjian Murabahah Nomor 10013/MBA/XII/2011 mengandung *gharrar* (ketidakjelasan) atau *khilaf* yang sangat fatal, yang mengenai secara langsung terhadap pokok perjanjian, dengan adanya substansi perjanjian yang kabur dan saling bertentangan antara satu dengan yang lainnya yang membingungkan Para Penggugat yakni:

- 1) tidak jelasnya substansi perjanjian, apakah perjanjian jual beli murobahah atau perjanjian apa? Atau perjanjian utang-piutang? Ataukah perjanjian kuasa/wakalah untuk jual beli?
- 2) tidak jelasnya objek yang disepakati dalam akad Perjanjian Murobahah Nomor 10013/MBA/XII/2011, apakah angka Rp.300.000.000,- dalam akad untuk pembelian material dan angka 48.020.000,- untuk keuntungan (yang berdasarkan Akad, diserahkan sebagai pembiayaan oleh Bank (Tergugat I *a quo*) kepada Nasabah (Penggugat I *a quo*), atau amanah Bank kepada Nasabah untuk pembelian kendaraan di atasnya?
- 3) Bahwa jika terkait dengan Judul Perjanjian berupa Perjanjian Murobahah, Pada prakteknya, NASABAH hanya menerima uang dari Bank tanpa perjanjian kuasa/wakalah pembelian barang sebagaimana seharusnya berdasarkan Fatwa DSN MUI NO: 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang Wakalah.
- 4) Bahwa realitanya, Penggugat I hanya menerima pembiayaan sebesar Rp.300.000.000,- saja, sedangkan uang Rp.48.020.000,- (yang oleh Bank (Tergugat I *a quo*) disetujui untuk diberikan kepada Penggugat I) tidak pernah diterima oleh Penggugat I, bahkan ditagihkan sebagai kewajiban Penggugat I kepada Tergugat I tanpa jelas dasarnya.
- 5) Bahwa yang mengherankan Para Penggugat adalah, dalam akad ditentukan bahwa *“pembiayaan ini diberikan untuk jangka waktu 8 (delapan) bulan terhitung semenjak ditanda tangannya perjanjian pembiayaan ini”*. Namun dalam perjanjian ditentukan adanya *“Adapun pelunasan pembiayaan dapat dilunasi sebelum jatuh tempo atau selambat-lambatnya tanggal 22 Agustus 2012. Dan/atau kewajiban mengembalikan paling lambat setiap tanggal _____ setiap bulan sebesar Rp. 6.860.000,- enam juta delapan ratus enam puluh ribu rupiah) dan pokok saat jatuh tempo bulan ke 8 sampai dengan jatuh tempo pelunasan pembiayaan*

sebesar Rp.348.020.000,- (tiga ratus empat puluh delapan juta dua puluh ribu rupiah). Yang berarti bahwa:

- a) Penggugat I harus mengembalikan dana kepada Tergugat I sebesar Rp.6.860.000,- dikalikan 8 bulan (atau 8 kali pembayaran) sebesar Rp.54.880.000,-.
- b) Penggugat II juga harus mengembalikan “dana pokok saat jatuh tempo bulan ke 8 sampai dengan jatuh tempo pelunasan pembiayaan sebesar Rp.348.020.000,-, tanpa kejelasan maksud “dana pokok” tersebut apa dan jatuh tempo pelunasan pembiayaan kapan? Dan hal ini sama sekali tidak jelas disebutkan dalam perjanjian.

Bagaimana mungkin, Penggugat hanya menerima dana Rp.300.000.000,- harus mengembalikan dana sebesar itu tanpa jelas maksudnya apa? Hal ini jelas-jelas merupakan *ghalath/khilaf/gharrar* yang langsung mengenai pokok perjanjian.

Astaghfirulloohal azhiim...

- b. Bahwa terkait dengan posita nomor 4, Akad Pembiayaan Mudharabah Nomor 10610/MDA/VIII/2012 adalah jelas-jelas merupakan akad yang mengandung riba secara terselubung, “dibungkus” dengan Akad Mudharabah, yang sesungguhnya, akad ini merupakan taktik Tergugat I untuk mengambil keuntungan sebesar-besarnya dari akad mudharabah yang (*jika memang akad Perjanjian Murabahah Nomor 10013/MBA/XII/2011 memang benar-benar akad murabahah sesuai dengan judulnya*) sesungguhnya merupakan *reschedule* Perjanjian Murabahah Nomor 10013/MBA/XII/2011, yang tata caranya melanggar ketentuan Hukum Ekonomi Syariah sebagaimana ditentukan dalam Fatwa DSN MUI Nomor 48/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah. Jadi, akad mudharabah di sini sesungguhnya adalah “utang berbunga” seperti perjanjian kredit!.

Hal ini bisa dilihat dari:

- a. realita bahwa Penggugat I hanya menerima dana Rp.300.000.000,- dari pelaksanaan akad *Perjanjian Murabahah Nomor 10013/MBA/XII/2011*; dan
- b. bahwa pada prakteknya, Tergugat I menuntut *bagi hasil flat* sebesar Rp.5.250.000,- (lima juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) setiap bulan selama 12 bulan sebagaimana juga diakui oleh Tergugat I dalam Putusan Pengadilan Agama Bantul Nomor Perkara 188/Pdt.G/2018/PA.Btl Jenis Perkara Ekonomi Syariah antara April Suryono, ST (Penggugat I a quo) melawan PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syari'ah Bangun Drajat Warga (Tergugat I a quo), yang jika angka Rp.5.250.000,- (lima juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) tersebut dikalikan 12 bulan kewajiban Penggugat I (yang berarti 12 kali pembayaran bagi hasil). Dan, tuntutan bagi hasil *flat* tersebut, tidak jelas disebutkan dalam Akad Pembiayaan Mudharabah Nomor 10610/MDA/VIII/2012, namun diakui ada oleh Tergugat I.

Astaghfirulloohal azhiim...

6. Bahwa berdasarkan point 5 posita, maka sangat jelas bahwa perbuatan yang dilakukan Tergugat I dalam penyusunan serta pelaksanaan akadnya telah mengandung pelanggaran yang sangat nyata dan fatal terhadap ketentuan hukum ekonomi syari'ah sehingga patut dikatakan bahwa Tergugat I telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum dengan melakukan perbuatan yang melanggar ketentuan hukum/Undang-undang sebagaimana yang disebut dalam ketentuan pasal 1365 KUHPdt yang berbunyi: "*tiap-tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*". Akad Pembiayaan Mudharabah Nomor: 10610/MDA/VIII/2012 jelas-jelas dibuat tanpa causa yang halal dan tanpa objek yang sah menurut hukum, mengandung riba yang merupakan pelanggaran yang sangat serius dan melawan hukum ekonomi syari'ah (vide pasal 26, pasal 29 dan pasal 33 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah) yang dengan

sendirinya merupakan perbuatan melawan hukum di Negara Kesatuan Republik Indonesia.

7. Bahwa dengan ditandatanganinya *Perjanjian Murabahah Nomor 10013/MBA/XII/2011* tersebut dalam Posita *point 1*, Penggugat I juga telah mengagunkan jaminan kebendaan milik almarhum orang tua Penggugat I sebagai berikut:
 - a. Sebidang tanah pekarangan beserta apa yang tumbuh dan berdiri di atasnya Sertifikat Hak Milik Nomor 282 Desa Warungboto Surat Ukur Tanggal 25 Juli 1986 Nomor 4448 Luas 120 m² an Saridjo Oetomo (07-06-1928) terletak di Kelurahan Warungboto Kecamatan Umbulharjo Kotamadya Yogyakarta Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dengan harga pasar Rp.145.000.000,- taksasi harga lelang sementara Rp.112.500.000,-, NJOP Rp.71.850.000,-;
 - b. Sebidang tanah pekarangan beserta apa yang tumbuh dan berdiri di atasnya Sertifikat Hak Milik Nomor 283 Desa Warungboto Surat Ukur Tanggal 25 Juli 1986 Nomor 4449 Luas 120 m² an Saridjo Oetomo (07-06-1928) terletak di Kelurahan Warungboto Kecamatan Umbulharjo Kotamadya Yogyakarta Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dengan harga pasar Rp.145.000.000,- taksasi harga lelang sementara Rp.112.500.000,-, NJOP Rp.66.300.000,-; dan
 - c. Sebidang tanah pekarangan beserta apa yang tumbuh dan berdiri di atasnya Sertifikat Hak Milik Nomor 1742 Desa Suryodiningratan Gambar Situasi Tanggal 7 Juni 1997 Nomor 1617 Luas 1.183 m² an (Proses turun waris dan pecah 7 kapling) terletak di Kelurahan Suryodiningratan Kecamatan Matrijeron Kotamadya Yogyakarta Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dengan harga pasar Rp.779.100.000,- taksasi harga lelang sementara Rp.545.370.000,-, NJOP Rp.466.102.000,-;
(vide Pasal 6 PERNYATAAN DAN JAMINAN Perjanjian Murabahah Nomor 10013/MBA/XII/2011)

8. Bahwa berdasarkan Akad Pembiayaan Mudharabah Nomor 10610/MDA/VIII/2012, Penggugat I menjaminkan agunan milik almarhum orang tua Penggugat I sebagai berikut:
 - a. Sebidang tanah pekarangan beserta apa yang tumbuh dan berdiri di atasnya Sertifikat Hak Milik Nomor 282 Desa Warungboto Surat Ukur Tanggal 25 Juli 1986 Nomor 4448 Luas 120 m² an Saridjo Oetomo (07-06-1928) terletak di Kelurahan Warungboto Kecamatan Umbulharjo Kotamadya Yogyakarta Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dengan harga pasar Rp.148.500.000,- taksasi harga lelang sementara Rp.101.100.000,-, NJOP Rp.58.225.000,-;
 - b. Sebidang tanah pekarangan beserta apa yang tumbuh dan berdiri di atasnya Sertifikat Hak Milik Nomor 283 Desa Warungboto Surat Ukur Tanggal 25 Juli 1986 Nomor 4449 Luas 120 m² an Saridjo Oetomo (07-06-1928) terletak di Kelurahan Warungboto Kecamatan Umbulharjo Kotamadya Yogyakarta Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dengan harga pasar Rp.145.000.000,- taksasi harga lelang sementara Rp.112.500.000,-, NJOP Rp.66.300.000,-; dan
 - c. Sebidang tanah pekarangan beserta apa yang tumbuh dan berdiri di atasnya Sertifikat Hak Milik Nomor 1742 Desa Suryodiningratan Gambar Situasi Tanggal 7 Juni 1997 Nomor 1617 Luas 1.183 m² an (Proses turun waris dan pecah 7 kapling) terletak di Kelurahan Suryodiningratan Kecamatan Matrijeron Kotamadya Yogyakarta Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dengan harga pasar Rp.779.100.000,- taksasi harga lelang sementara Rp.545.370.000,-, NJOP Rp.466.102.000,-.
(vide Akad Pembiayaan Mudharabah Nomor 10610/MDA/VIII/2012 Pasal 8 JAMINAN)
9. Bahwa terkait dengan penjaminan Posita Nomor 6 dan 7, semua jaminan tersebut dibebankan Hak Tanggungan.
10. Bahwa dalam masa pembiayaan Penggugat selalu melaksanakan prestasinya yaitu dengan membayar angsuran/setoran tepat waktu sebagaimana yang diperjanjikan, hanya setelah masa pembiayaan

berlangsung sekitar 6 bulan, Penggugat mengalami permasalahan yang hal tersebut berakibat pada macetnya pelaksanaan prestasi Penggugat kepada Tergugat I. Hal ini berlangsung terus sehingga Tergugat I melalui Tergugat II melakukan pelelangan.

11. Terjadinya permasalahan pada pembiayaan sebenarnya sudah bisa diprediksi sejak awal oleh Tergugat I maupun oleh Penggugat I, hal tersebut dikarenakan pada saat pembicaraan untuk terbitnya Pembiayaan Mudharabah Nomor 10610/MDA/VIII/2012, Penggugat I telah menyampaikan kepada Tergugat I bahwa usaha properti yang dilaksanakan oleh Penggugat I sedang menghadapi kesulitan, salah satunya dikarenakan proses pecah waris tanah lokasi properti yang sangat lambat penyelesaiannya dan bahkan tidak selesai-selesai, yang berakibat langsung kepada kemampuan Penggugat I untuk mengembalikan pembiayaan (dan “bagi hasil” yang diharapkan Tergugat I). Namun, Tergugat I tidak mempermasalahkan hal tersebut, sehingga terbitlah Pembiayaan Mudharabah Nomor 10610/MDA/VIII/2012. Dan sampai saat ini, Penggugat I tidak pernah menerima dana pembiayaan tersebut, tanpa penjelasan dari Pihak Tergugat I, mengapa jika memang yang menjadi masalah adalah penyelesaian Perjanjian Murabahah Nomor 10013/MBA/XII/2011, harus ada Pembiayaan Mudharabah Nomor 10610/MDA/VIII/2012, yang mana Tergugat I mengharapakan pengembalian pembiayaan mudharabah beserta bagi hasil *flat* sebagaimana telah disebutkan dalam Posita point 5?
12. Bahwa dengan posita *point* 10, maka terlihat jelas bahwa Tergugat I melakukan pelanggaran terhadap prinsip kehati-hatian bank dalam akad pembiayaan Pembiayaan Mudharabah Nomor 10610/MDA/VIII/2012 dengan Penggugat I. Seharusnya Tergugat I yang merupakan BPRS, yang tentunya juga memiliki organ Dewan Pengawas Syariah dan diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan, memahami bahwa prinsipnya, *mudharabah* ada karena kepercayaan, dalam hal ada keuntungan maka keuntungan dibagi proporsional antara *mudharib* dan *shahibul maal*. Dan jika ada kerugian,

maka kerugian ditanggung oleh *shahibul maal* kecuali diakibatkan dari kesalahan disengaja, kelalaian, atau pelanggaran kesepakatan.

Jika memang yang diinginkan adalah kelancaran usaha untuk memperbesar bagi hasil kepada pemilik dana/*shahibul maal* (deposan, penabung, pemberi pembiayaan dan pemegang saham) pada Tergugat I, mengapa Tergugat I mengucurkan dana kepada Penggugat I yang secara nyata-nyata usahanya tidak berkembang dan menghadapi kesulitan, sehingga berisiko tinggi tidak dapat memberikan keuntungan bagi hasil?

Dan ketika benar, terjadi apa yang menurut Tergugat I merupakan wanprestasi, lantas menyimpulkan secara sepihak bahwa Penggugat I telah melakukan kesalahan, padahal ada kontribusi pelanggaran prinsip kehati-hatian perbankan dalam Akad Pembiayaan Mudharabah Nomor 10610/MDA/VIII/2012?

Apakah hal ini mencerminkan penerapan ekonomi syariah yang adil?

Astaghfirulloohal azhiim...

13. Bahwa berdasarkan point 12 Posita, dengan tidak dilaksanakannya prinsip kehati-hatian oleh Tergugat I atau mungkin ada kesengajaan yang dilakukan oleh Tergugat I untuk mengambil keuntungan dalam permasalahan yang terjadi pada Penggugat, maka sangat patut bila Tergugat I bertanggung jawab penuh atas kerugian yang diderita oleh Penggugat sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 1366 KUHPdt yang berbunyi “ *Setiap orang bertanggungjawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya.*” **Akad Pembiayaan Mudharabah Nomor 10610/MDAA/III/2012 jelas-jelas dibuat tanpa causa yang halal dan tanpa objek yang sah menurut hukum, mengandung riba yang merupakan pelanggaran sangat serius dan melawan Hukum Ekonomi Syariah (vide Pasal 26, Pasal 29, dan Pasal 33 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah), yang dengan sendirinya merupakan perbuatan melawan hukum di Negara Kesatuan Republik Indonesia.**

14. Bahwa dengan macetnya pembayaran kembali pembiayaan Penggugat I kepada Tergugat I, maka jaminan tersebut oleh Tergugat I dilaksanakan pelelangan melalui Tergugat II atas jaminan di bawah ini:
 - a. Sebidang tanah pekarangan di atasnya berdiri rumah batu sebagaimana tertuang di dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 282 Desa/Kelurahan Warungboto Surat Ukur Tanggal 25 Juli 1986 Nomor 4448 Luas 120 m² atas nama SARIDJO OETOMO, yang terletak di Desa/Kelurahan Warungboto Kecamatan Umbulharjo Kotamadya Yogyakarta Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta; dan
 - b. Sebidang tanah pekarangan di atasnya berdiri rumah batu sebagaimana tertuang di dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 283 Desa/Kelurahan Warungboto Surat Ukur Tanggal 25 Juli 1986 Nomor 4449 Luas 120 m² atas nama SARIDJO OETOMO, yang terletak di Desa/Kelurahan Warungboto Kecamatan Umbulharjo Kotamadya Yogyakarta Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.
(vide Putusan Pengadilan Agama Bantul Nomor Perkara 188/Pdt.G/2018/PA.Btl Jenis Perkara Ekonomi Syariah antara April Suryono, ST (Penggugat I *a quo*) melawan PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syari'ah Bangun Drajat Warga (Tergugat I *a quo*))
15. Bahwa atas pelaksanaan pelelangan tersebut di atas, kedua bidang tanah sebagaimana disebut dalam Posita point 9 telah beralih nama kepada Tergugat IV, yang mana proses penerbitan Sertipikat Hak Milik melibatkan Tergugat III.
16. Bahwa dalam pembuatan akad tersebut seyogyanya dibuat berdasarkan prinsip syariah, dan untuk itu pula pada pelaksanaannya haruslah mengacu pada ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang perjanjian syariah. Dengan adanya:
 - a. *Ghalath/khilaf/gharrar* objek pada *Perjanjian Murabahah Nomor 10013/MBA/XII/2011*;
 - b. Riba pada Akad Pembiayaan Mudharabah Nomor 10610/MDA/VIII/2012;
 - c. Ketidak hati-hatian bank yang dipertontonkan Tergugat I;

maka *Perjanjian Murabahah Nomor 10013/MBA/XII/2011*, Akad Pembiayaan Mudharabah Nomor 10610/MDA/VIII/2012 harus dinyatakan tidak sah/batal demi hukum sejalan dengan ketentuan hukum ekonomi syariah di Pasal 22, Pasal 26, Pasal 27, dan Pasal 28 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

17. Bahwa sebagai akibat dari pelanggaran ketentuan ekonomi syariah dan pengabaian prinsip kehati-hatian bank oleh Tergugat I tersebut, yang berkonsekuensi kesulitan bagi Penggugat I untuk memenuhi prestasi sesuai dengan permintaan Tergugat I dalam akad, yang berkonsekuensi Tergugat I melakukan lelang terhadap jaminan/agunan sebagaimana termaktub dalam *point 12* posita, saat ini hubungan kekeluargaan antara Penggugat I dan keluarga besar menjadi renggang dan cenderung berkonflik. Yang paling terasa adalah adanya gugatan 2 (dua) ahli waris almarhum Tn. Saridjo Oetomo (saudara kandung Penggugat I) kepada Penggugat I pada Pengadilan Negeri Yogyakarta terkait dengan perlakuan Tergugat I kepada para ahli waris Tn.Saridjo Oetomo, yakni terkait dengan penjaminan jaminan/agunan sebagaimana termaktub dalam *point 12* posita, Tergugat I tidak mengajak para ahli waris berembug/bermusyawarah, yang kemudian akhirnya dilelang.
18. Bahwa di satu sisi, salah satu hal yang menyebabkan kegagalan usaha Penggugat I semakin parah adalah, bahwa **Tergugat I pernah memberikan arahan menyesatkan terkait dengan pengurusan tanah proyek Penggugat I**. Hal ini mengakibatkan proyek Penggugat I tertunda dalam waktu yang sangat lama. Sehingga terjadi konflik antara Penggugat I dengan ahli waris mitra Penggugat I, yang berakibat adanya pelaporan pidana terhadap Penggugat I. Penggugat I pada akhirnya dipidana penjara selama 14 bulan oleh Pengadilan. Dikarenakannya Penggugat I harus menjalani masa hukuman pidana selama 14 bulan, maka Penggugat I tidak bisa memberikan nafkah kepada istri dan anak- anak Penggugat I untuk setiap bulan seperti selayaknya dan Penggugat I juga tidak bisa menjalankan bisnis dan pekerjaan sebagaimana seperti biasanya bahkan beberapa proyek yang dikerjakan harus batal.

19. Bahwa dengan berdasarkan point-point pada Posita diatas yang menerangkan tentang perbuatan dari Tergugat I yang telah melakukan perbuatan yang melawan hukum/undang-undang baik dengan sengaja maupun karena kelalaiannya sehingga mengakibatkan kerugian yang diderita oleh penggugat, maka sangat terang faktanya bahwa terdapat hubungan kausalitas antara sebab dari perbuatan Tergugat I yang telah melawan atau bertentangan dengan hukum/Undang-undang khususnya ketentuan perundangan mengenai Prinsip ekonomi syariah telah berakibat kepada terjadinya kerugian yang diderita oleh Penggugat.
20. Bahwa dengan adanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I maka seharusnya akad pembiayaan tersebut haruslah dinyatakan batal demi hukum.
21. Bahwa oleh karena akad pembiayaan merupakan perjanjian pokok, maka Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang merupakan sebuah aksesoir (perjanjian ikutan) dari Perjanjian pokok mesti dinyatakan batal hukum juga karena perjanjian pokok telah batal. Dan oleh karena Hak Tanggungan dinyatakan batal maka Lelang eksekusi hak tanggungan yang telah dilakukan adalah cacat hukum dan harus dinyatakan batal karena tidak memiliki landasan hukum.
22. Bahwa atas batalnya Hak Tanggungan dan batalnya lelang, maka akta risalah lelang yang diterbitkan dan menyertai pelaksanaan lelang tersebut pun harus dibatalkan demi hukum.
23. Bahwa dengan batalnya lelang, maka Tergugat III (BPN) tidak boleh melakukan peralihan hak terhadap sertifikat hak Milik yang menjadi objek lelang tersebut karena sudah jelas balik nama atas dasar risalah lelang sudah tidak bisa digunakan lagi.
24. Bahwa dengan batalnya lelang, maka Tergugat IV tidak dapat memiliki tanah dan bangunan tersebut dan harus mengembalikan sertifikat Hak Milik yang menjadi objek lelang yang sebelumnya sebagai jaminan/agunan atas pembiayaan kepada Tergugat I sebagai pemegang jaminan, adapun kerugian yang diderita oleh Tergugat IV maka itu sepenuhnya merupakan tanggung jawab dari Tergugat I.

Berdasarkan uraian diatas, Penggugat memohon dengan hormat agar Pengadilan Agama Bantul cq. Majelis Hakim memeriksa perkara memutus dan menetapkan amar putusan sebagai berikut :

PRIMAIR:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang menyalahi ketentuan prinsip syariah dan ketentuan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dalam penyusunan dan pelaksanaan akad syariah tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrecht matige daad*);
3. Menyatakan bahwa pembuktian terhadap ada tidaknya unsur kesalahan merupakan beban dan tanggung jawab para Tergugat.
4. Menyatakan Perjanjian Murabahah Nomor 10013/MBA/XII/2011 mengandung unsur *ghalath/khilaf* mengenai hakikat yang mengenai pokok perjanjian, sehingga tidak sah secara syariah dan Batal Demi Hukum.
5. Menyatakan akad Pembiayaan Mudharabah Nomor 10610/MDA/VIII/2012: .mengandung unsur riba dan tidak sah secara syariah dan Batal Demi Hukum.
6. Menyatakan secara hukum bahwa lelang terhadap jaminan berupa:
 - a. Sebidang tanah pekarangan diatasnya berdiri rumah batu sebagaimana tertuang di dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 282 Desa/Kelurahan Warungboto Surat Ukur Tanggal 25 Juli 1986 Nomor 4448 Luas 120 m² atas nama SARIDJO OETOMO, yang terletak di Desa/Kelurahan Warungboto Kecamatan Umbulharjo Kotamadya Yogyakarta Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta; dan
 - b. Sebidang tanah pekarangan diatasnya berdiri rumah batu sebagaimana tertuang di dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 283 Desa/Kelurahan Warungboto Surat Ukur Tanggal 25 Juli 1986 Nomor 4449 Luas 120 m² atas nama SARIDJO OETOMO, yang terletak di Desa/Kelurahan Warungboto Kecamatan Umbulharjo Kotamadya Yogyakarta Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagai pelelangan yang tidak sah/batal demi hukum.

7. Menyatakan bahwa Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum terkait dengan pelanggaran prinsip kehati-hatian bank dalam Pembiayaan Mudharabah Nomor 10610/MDA/VIII/2012;
8. Menyatakan Lelang yang dilaksanakan tersebut adalah cacat hukum dan Membatalkan Akta Risalah Lelang yang diterbitkan atas pelaksanaan lelang tersebut.
9. Menghukum Tergugat III (BPN) untuk membatalkan peralihan hak dan balik nama atas Sertipikat Hak Milik yang menjadi objek lelang kepada Tergugat IV.
10. Menghukum Tergugat IV selaku pemenang lelang untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik yang menjadi objek lelang kepada Tergugat I sebagai Pemegang Jaminan yang sah.
11. Menyatakan bahwa Penggugat I adalah *mudharib* yang baik dan bersedia mengembalikan dana pembiayaan dari Tergugat I sebesar Rp.300.000.000,- ;
12. Menghukum Tergugat I untuk menanggung kerugian yang diderita Para Penggugat dengan membayar ganti rugi kepada Para Penggugat berupa :
 - a. **Kerugian Immateriil** yaitu penggantian atas:
 - 1) rasa takut, hilangnya kedamaian, rasa was-was, sakit hati, dan rasa bersalah yang luar biasa akibat terjebaknya PARA PENGGUGAT pada transaksi yang melanggar syariah dengan Tergugat I;
 - 2) rasa bersalah yang luar biasa pada diri Para Penggugat serta konflik yang ada pada keluarga PARA PENGGUGAT akibat pelelangan yang dilakukan.
 - 3) hilangnya kebebasan hidup Penggugat I karena dipidanakannya Penggugat I dan harus menjalani masa hukuman selama 14 bulan di Lembaga Pemasyarakatan yang hal tersebut dikarenakan kelalaian dari Tergugat I dalam pelaksanaan akad pembiayaan yang tidak sesuai syariah Islam, dan oleh karena itu juga Nama Penggugat I menjadi tercemar, yang mana apa yang telah dihadapi Penggugat I sangatlah berat dan mengguncang keluarga.

sehingga sangat besar nilai kerugian yang diderita, oleh karena itu patut bila Penggugat I meminta ganti kerugian sebesar Rp.1.400.000.000,- (Satu Milyar Empat Ratus Juta Rupiah)

b. Kerugian Materiil yaitu dengan dikarenakannya Penggugat I harus menjalani masa hukuman pidana selama 14 bulan, maka Penggugat I tidak bisa memberikan nafkah kepada istri dan anak-anak Penggugat I untuk setiap bulan seperti selayaknya dan Penggugat I juga tidak bisa menjalankan bisnis dan pekerjaan sebagaimana seperti biasanya bahkan beberapa proyek yang dikerjakan harus batal, maka patut pula bila Penggugat I meminta Tergugat I untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat I sebesar Rp. 1.412.000.000,- (Satu Milyar Empat Ratus Dua Belas Juta Rupiah), dengan detail kerugian:

- 1) Hilangnya nafkah Penggugat I kepada keluarga per bulan sejumlah Rp. 8.000.000,- x 14 bulan = Rp.112.000.000,- (Seratus Dua Belas Juta Rupiah)
- 2) Proyek yang gagal/batal senilai Rp. 1.300.000.000,- (Satu Milyar Tiga Ratus Juta Rupiah)

13. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uit voerbaar bij vooraad*) walaupun salah satu atau lebih dari PARA TERGUGAT melakukan Banding, Kasasi atau Peninjauan Kembali.

14. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar semua biaya Perkara.

SUBSIDAIR:

Apabila Ketua Pengadilan Agama Bantul Cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berpendapat lain, mohon berkenan memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*).

Bahwa pada hari dan tanggal sidang yang telah ditetapkan, Para Penggugat diwakili kuasanya dan Para Tergugat telah hadir, dan Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak, akan tetapi tidak berhasil;

Bahwa Penggugat dan Tergugat telah menempuh proses mediasi dengan mediator Mediator Bersertifikat: **Agus Suprianto, SH., SHI., MSI.**

sebagaimana laporan mediator tanggal 19 Agustus 2019, akan tetapi tidak berhasil;

Bahwa selanjutnya dibacakan surat gugatan Penggugat yang maksud dan tujuannya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat I mengajukan jawaban tertulis dalam persidangan tanggal 30 September sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI:

1. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT.

Pengadilan Agama Bantul Tidak Berwenang Memeriksa dan Mengadili Perkara aquo: Bahwa pada pokoknya materi Gugatan dari PARA PENGGUGAT adalah merupakan keberatan terhadap hasil dari pelaksanaan lelang terhadap objek lelang yang merupakan jaminan pembiayaan PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT I berupa:

- a)** Sebidang tanah pekarangan di atasnya berdiri rumah batu beserta bangunan turutannya, sebagaimana tertuang didalam Sertipikat Hak Milik No. 282 Desa/Kelurahan Warungboto, Surat Ukur Tanggal 25 Juli 1986, No.4448, Luas 120 m2 atas nama SARIDJO OETOMO, yang terletak di Desa/Kelurahan Warungboto, Kecamatan Umbulharjo, Kotamadya Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.
- b)** Sebidang tanah pekarangan di atasnya berdiri rumah batu beserta bangunan turutannya, sebagaimana tertuang didalam Sertipikat Hak Milik No. 283 Desa/Kelurahan Warungboto Surat Ukur Tanggal 25 Juli 1986, No.4449, Luas 120 m2 atas nama SARIDJO OETOMO yang terletak di Desa/Kelurahan Warungboto, Kecamatan Umbulharjo, Kotamadya Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta

Bahwa TERGUGAT II selaku pelaksana lelang adalah pejabat Tata Usaha Negara yang diberikan kewenangan oleh negara untuk melaksanakan lelang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Dengan demikian patut dipahami produk hukum yang diterbitkan oleh TERGUGAT II berupa "RISALAH LELANG" adalah termasuk Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara.

Bahwa oleh karena produk hukum yang diterbitkan oleh TERGUGAT II berupa RISALAH LELANG Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKN Jawa Tengah dan D.I.Yogyakarta KPKNL Yogyakarta adalah merupakan produk dari Keputusan Tata Usaha Negara sehingga hal tersebut merupakan sengketa Tata Usaha Negara, maka dalam hal ini Pengadilan Agama Bantul Tidak Berwenang Memeriksa dan Mengadili Perkara aquo, karena dalil yang menjadi gugatan PARA PENGGUGAT adalah keterkaitan masalah lelang hal ini merupakan sengketa Tata Usaha Negara oleh karena menjadi kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara.

Bahwa titel gugatan PARA PENGGUGAT yang bertajuk perkaranya ***Perbuatan Melawan Hukum***, bahwasannya domainnya Pengadilan agama adalah menyelesaikan perkara ekonomi syariah, maka Pengadilan Agama dalam hal ini Pengadilan Agama Bantul tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara aquo, dikarenakan tajuk perkaranya ***Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigedaad)***, ***maka Pengadilan Negeri lah Yang dipandang berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikannya.***

2. Eksepsi tentang LEWAT WAKTU.

Bahwa pelaksanaan Lelang dan segala sesuatu yang menyangkut proses Lelang diatur secara Khusus dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Bahwa petitum PARA PENGGUGAT angka ke 6 dan angka ke 8 yang menyatakan agar pelelangan tidak sah/batal demi hukum, dan menyatakan lelang yang dilaksanakan tersebut adalah cacat hukum dan membatalkan Akta Risalah Lelang yang diterbitkan atas

pelaksanaan lelang tersebut yang didasarkan dalam posita PARA PENGGUGAT telah diperbuat dengan tidak sesuai hukum karena telah lewat waktu (kadaluarsa).

Bahwa dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dikenal dan diatur adalah Pembatalan Sebelum Lelang, dan jikalau benar quad non gugatan PARA PENGGUGAT adalah untuk Pembatalan Sebelum Lelang maka jangka waktu pengajuan gugatan dan penyampaian kepada Pejabat Lelang telah lewat waktu karena lelang dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan dan pembatalan lelang dengan Putusan/Penetapan disampaikan dan diterima Pejabat Lelang paling lama sebelum lelang dimulai (*vide Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*) Pasal 24 yang menyebutkan “Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan”, dan Pasal 25 ayat (1) yang menyebutkan “Pembatalan Lelang dengan putusan /penetapan pengadilan disampaikan, secara tertulis dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lama sebelum lelang dimulai”.

3. **Eksepsi GUGATAN PARA PENGGUGAT KURANG PIHAK**
(*Plurium Litis Consortium*).

1) Bahwa PARA PENGGUGAT dalam Gugatannya mendasarkan pada adanya Akad Perjanjian Pembiayaan Nomor: 10013/MBA/XII/2011 dan Perjanjian Pembiayaan Nomor :10610/MDA/VIII/2012 dengan jaminan berupa:

a) Sebidang tanah pekarangan di atasnya berdiri rumah batu beserta bangunan turutannya, sebagaimana tertuang didalam Sertipikat

Hak Milik No. 282 Desa/Kelurahan Warungboto, Surat Ukur Tanggal 25 Juli 1986, No.4448, Luas 120 m2 atas nama SARIDJO OETOMO, yang terletak di Desa/Kelurahan Warungboto, Kecamatan Umbulharjo, Kotamadya Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

- b) Sebidang tanah pekarangan di atasnya berdiri rumah batu beserta bangunan turutannya, sebagaimana tertuang didalam Sertipikat Hak Milik No. 283 Desa/Kelurahan Warungboto Surat Ukur Tanggal 25 Juli 1986, No.4449, Luas 120 m2 atas nama SARIDJO OETOMO yang terletak di Desa/Kelurahan Warungboto, Kecamatan Umbulharjo, Kotamadya Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 1635/2013 Peringkat Pertama tertanggal 17/10/2013 yang di buat dihadapan Notaris/PPAT. ESTI ANNA WIDARSIH SH, dan kemudian diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta Jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 34/2012 tertanggal 14/12/2012. Tetapi ternyata PARA PENGGUGAT dalam Gugatannya tidak menyertakan Notaris/PPAT. ESTI ANNA WIDARSIH SH sebagai pihak dalam perkara ini. Dengan demikian Gugatan PARA PENGGUGAT adalah Gugatan yang kurang pihak, dan Gugatan yang demikian adalah Gugatan yang tidak dapat diterima, sebagaimana pula ditegaskan antara lain dalam : Yurisprudensi MARI No. 201 K/Sip/1974 tanqqal 28 Januari 1976, yang menyatakan : "Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima"
- 2) Bahwa PARA PENGGUGAT telah medalilkan dalam Posita angka ke 11 dan angka 18 yang mendalilkan proses pecah waris yang mengalami kesulitan dalam hal proses pemecahan sertipikat sehingga menyebabkan PARA PENGGUGAT kesulitan dalam

melakukan pengembalian pembiayaan, maka dengan dalil ini seharusnya pihak Notaris turut sebagai pihak dalam perkara aquo.

4. Eksepsi PARA PENGGUGAT tidak mempunyai LEGAL STANDING.

Bahwa PARA PENGGUGAT pernah mengajukan gugatan sengketa ekonomi syariah melawan TERGUGAT I sebagaimana dalam perkara nomor: **188/Pdt.G/2018/PA.Btl.** dan telah diputuskan pada tanggal 25 September 2018 dengan amar putusan gugatan PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA.

Bahwa sebagaimana termuat didalam Perjanjian Pembiayaan Nomor: 10013/MBA/XII/2011 Pasal 10 Tentang Penyelesaian Perselisihan ayat ke 3 menyatakan bahwa Para Pihak sepakat dan dengan ini mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa pendapat hukum (legal opinion) dan/ atau putusan yang ditetapkan oleh Kantor Pengadilan Agama tersebut bersifat final dan mengikat (final and binding), dan sebagaimana Perjanjian Pembiayaan Nomor: 10610/MDA/VIII/2012 pasal 18 tentang Penyelesaian Perselisihan pada ayat 3 yang menyatakan BANK dan NASABAH sepakat dan dengan ini mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa pendapat hukum (legal opinion) dan/ atau putusan yang ditetapkan oleh Kantor Pengadilan Agama Kabupaten Bantul bersifat final dan mengikat (final and binding) untuk dilaksanakan NASABAH dan BANK.

Bahwa berdasarkan ketentuan diatas jelas bahwa PARA PENGGUGAT **TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING** dalam perkara a quo untuk mengajukan gugatan lagi dikarenakan alasan sebagaimana tersebut diatas.

5. Eksepsi terhadap Gugatan PARA PENGGUGAT Kabur (Obscuur Libel).

- a) Bahwa gugatan yang diajukan PARA PENGGUGAT adalah didasarkan adanya perbuatan melawan hukum yang menurut PARA PENGGUGAT dilakukan oleh TERGUGAT I;

- b) Bahwa sebagaimana dalam posita gugatan PARA PENGGUGAT tidak ada satupun dalil-dalil serta bukti-bukti yang kuat yang menyebutkan perbuatan hukum seperti apa yang dilakukan khususnya oleh TERGUGAT I yang dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata;
- c) Bahwa oleh karena perbuatan PARA PENGGUGAT tidak dengan jelas menyebutkan perbuatan melawan hukum seperti apa yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I sehingga mengakibatkan gugatan PARA PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)
- d) Bahwa siapapun yang membaca gugatan PARA PENGGUGAT, pasti akan mengalami kesulitan untuk memahaminya, karena gugatan PARA PENGGUGAT disusun dengan alur berpikir yang tidak sistematis, dan dalil-dalil yang diajukan PARA PENGGUGAT dalam gugatannya terhadap TERGUGAT I sangat tidak berdasarkan hukum serta gugatan PARA PENGGUGAT tidak memiliki arah yang jelas dengan mencampur-adukkan gugatannya. Posita seperti itulah yang sebenarnya disebut "*Obscuure*" yang artinya dalam bahasa Inggris adalah "*difficult to understand*".

6. Eksepsi tentang HUBUNGAN HUKUM

- 1) Bahwa Jurisprudensi MARI **Nomor 565 K/SIP/1973 tanggal 21 Agustus 1974** dalam pertimbangannya menyatakan: "Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas", dan Jurisprudensi MARI **Nomor 4K/Sip/1985 tanggal 13 Desember 1985** dalam pertimbangannya menyatakan: "Syarat mutlak untuk menggugat seorang di depan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum kedua belah pihak";

- 2) Bahwa PARA PENGGUGAT tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan dalam perkara *aquo* karena Jaminan:
- Sebidang tanah pekarangan di atasnya berdiri rumah batu beserta bangunan turutannya, sebagaimana tertuang didalam Sertipikat Hak Milik No. 282 Desa/Kelurahan Warungboto, Surat Ukur Tanggal 25 Juli 1986, No.4448, Luas 120 m2 atas nama SARIDJO OETOMO, yang terletak di Desa/Kelurahan Warungboto, Kecamatan Umbulharjo, Kotamadya Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.
 - Sebidang tanah pekarangan di atasnya berdiri rumah batu beserta bangunan turutannya, sebagaimana tertuang didalam Sertipikat Hak Milik No. 283 Desa/Kelurahan Warungboto Surat Ukur Tanggal 25 Juli 1986, No.4449, Luas 120 m2 atas nama SARIDJO OETOMO yang terletak di Desa/Kelurahan Warungboto, Kecamatan Umbulharjo, Kotamadya Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang diterbitkan oleh TERGUGAT III atas pembiayaan PARA PENGGUGAT pada TERGUGAT I telah beralih menjadi milik TERGUGAT IV yang memperolehnya sesuai dengan ketentuan hukum *in casu* lelang dan juga Gugatan PARA PENGGUGAT telah diperbuat dengan lewat waktu (kadaluarsa);
- 3) Bahwa dengan beralihnya kepemilikan atas tanah sebagaimana tersebut diatas, PARA PENGGUGAT tidak melaksanakan kewajibannya untuk melunasi pembiayaan pada TERGUGAT I, maka guna pelunasan kewajiban PARA PENGGUGAT pada TERGUGAT I maka dilakukanlah lelang melalui perantara TERGUGAT II, yang kemudian lelang tersebut dimenangkan oleh TERGUGAT IV dan menjadi hak milik TERGUGAT IV yang diperbuat dengan itikad baik dan patut untuk dilindungi, maka putuslah hubungan hukum PARA PENGGUGAT atas OBYEK SENGKETA, sehingga PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I

tidak lagi mempunyai hubungan hukum dan tidak mempunyai perselisihan hukum;

Bahwa berdasarkan uraian Eksepsi di atas sudah sepatutnya Gugatan PARA PENGGUGAT tersebut seharusnya **DITOLAK** atau sekurang-kurangnya **HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA** (*nietontvankelijke verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA :

TERGUGAT I mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi tersebut diatas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian dalam Pokok Perkara ini dan TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil- dalil PARA PENGGUGAT, kecuali yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT I;

1. Bahwa PARA PENGGUGAT adalah Nasabah di PT BPRS Bangun Drajat Warga (TERGUGAT I) yang mempunyai 2 (dua) fasilitas Rekening Pembiayaan yaitu :

1. Perjanjian Pembiayaan Nomor: 10013/MBA/XII/2011
2. Perjanjian Pembiayaan Nomor :10610/MDA/VIII/2012

Yang kesemua isi dari perjanjian pembiayaan tersebut telah disepakati bersama oleh dan antara Pemilik Jaminan, PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I;

2. Bahwa akad Perjanjian Pembiayaan Nomor: 10013/MBA/XII/2011 dan Perjanjian Pembiayaan Nomor :10610/MDA/VIII/2012 telah dipersiapkan oleh TERGUGAT I, dan pada saat itu PARA PENGGUGAT sudah membaca, memahami dan sepakat terhadap seluruh isi dan konsekuensi hukum atas perjanjian tersebut, dan pada saat itu pula PARA PENGGUGAT dan PEMILIK JAMINAN tidak keberatan dan faktanya yang bersangkutan melakukan tanda tangan pada akad tersebut;
3. Bahwa secara jelas dan tegas dalam ketentuan Perjanjian Pembiayaan Nomor:10610/MDA/VIII/2012 Pasal 5 tentang Proyeksi Keuntungan dan

Kesepakatan bagi hasil telah disepakati bersama oleh dan antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I tentang bagi hasil yang menjadi hak dan kewajiban dari PARA PENGGUGAT, akan tetapi ternyata selama penggunaan modal tersebut / selama jangka waktu 12 (dua belas) bulan yang seharusnya sesuai perjanjian tiap bulan PARA PENGGUGAT membayar dan mengangsur bagi hasil, dan telah disepakati bersama adanya pengurangan pokok pembiayaan sebesar Rp.50.000.000, (lima puluh juta rupiah) apabila setiap kapling tanah terjual, akan tetapi sampai dengan pengajuan lelang melalui perantara TERGUGAT II, PARA PENGGUGAT tidak pernah mempunyai iktikad baik untuk menyelesaikan apa yang menjadi kewajibannya terhadap PT BPRS Bangun Drajat Warga selaku SHOHIBUL MAAL/TERGUGAT I;

4. Bahwa dalam perjalanan ternyata ada beberapa tanah kapling yang laku terjual yaitu 3 (tiga) unit kapling rumah dari 4 unit yang sudah dibangun, akan tetapi PARA PENGGUGAT tidak melakukan pembayaran sesuai kesepakatan bersama yaitu akan membayar kepada TERGUGAT I angsuran pokok sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) apabila setiap kapling tanah terjual. Yang menjadi pertanyaan bagi TERGUGAT I apakah perbuatan PARA PENGGUGAT ini tidak berbuat dzolim? Menggunakan dana/modal dari Bank (TERGUGAT I) akan tetapi tidak mempunyai iktikad baik untuk menyelesaikan dan mentaati apa yang telah disepakati bersama sebagaimana yang tertuang dalam perjanjian pembiayaan;
5. Bahwa pengakuan PARA PENGGUGAT tidak memahami prinsip pembiayaan. Dan pada kenyatannya itu bentuk pengingkaran semata, karena pada kenyatannya PARA PENGGUGAT sangat memahami isi dan maksud dari akad perjanjian tersebut. Bahwa sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pembiayaan No.10013/MBA/2011 pembiayaan dengan akad Murabahah kepada Nasabah (PARA PENGGUGAT) sebesar Rp.348.020.000 terdiri dari untuk Pembelian Material Rp. 300.000.000, dan Margin Rp. 48.020.000,-. Sehingga Bank (TERGUGAT I) menyalurkan pembiayaan sebesar Rp. 300.000.000, dan bahkan sampai dengan batas

- waktu yang telah disepakati bersama Ternyata PARA PENGGUGAT telah Wanprestasi karena tidak bisa mengembalikan pokok kewajibannya kepada pihak Bank (TERGUGAT I) sebesar Rp. 300.000.000;
6. Bahwa oleh karena PARA PENGGUGAT telah wanprestasi atas Perjanjian Pembiayaan No. 10013/MBA/2011, Kemudian pihak TERGUGAT I dan PARA PENGGUGAT karena dalam hal ini Nasabah/PARA PENGGUGAT mengaku mengalami penurunan kemampuan dalam pembayaran cicilan/angsuran maka pihak TERGUGAT I memberikan keringanan kepada pihak PARA PENGGUGAT yang kemudian diwujudkan dalam bentuk konversi dengan membuat akad baru dalam penyelesaian pembayaran kewajiban. Sebagaimana kaidah fiqih menyatakan bahwa “pada dasarnya semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya”. Maka sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 49/DSN-MUI/II/2005 ditetapkan di Jakarta 25 Februari 2005 Tentang Konversi Akad Murabahah, kemudian TERGUGAT I dan PARA PENGGUGAT sepakat dilakukan konversi akad menjadi akad mudharabah yang tertuang didalam Perjanjian Pembiayaan Nomor :10610/MDA/VIII/2012;
 7. Bahwa dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan hanya disodori oleh TERGUGAT I Pembiayaan Mudharabah Nomor: 10610/MDA/VIII/2011 adalah tidak benar, karena hal tersebut telah disepakati bersama tanpa adanya keterpaksaan. Secara logika jika PARA PENGGUGAT tidak paham dan merasa terpaksa, seharusnya dari dahulu sudah menolak konversi akad tersebut. Dan senyatanya PARA PENGGUGAT dan PEMILIK JAMINAN menyetujui dikarenakan pembiayaan PARA PENGGUGAT pada No: 10013/MBA/2011 tidak bisa dipenuhi prestasinya maka dilakukan konversi akad baru secara mudharabah sebagaimana Perjanjian Pembiayaan Mudharabah Nomor: 10610/MDA/VIII/2011;
 8. Bahwa posita gugatan PARA PENGGUGAT angka ke 4 merupakan **pengakuan yang sempurna** bahwasannya PARA PENGGUGAT telah melakukan perbuatan wanprestasi;

9. Bahwa Apa yang didalilkan PARA PENGGUGAT dalam posita angka ke 5 gugatannya adalah dalil yang menyesatkan. Secara jelas dan terperinci sebagaimana Perjanjian Pembiayaan Murabahah No. 10013/MBA/XII/2011 **tidak ada satu klausula pun** yang menyatakan adanya perjanjian hutang-piutang ataupun perjanjian kuasa /wakalah untuk jual beli. Jelas diterangkan dalam perjanjian pembiayaan Murabahah No. 10013/MBA/XII/2011 adalah subtsansi untuk pembelian material senilai Rp. 300.000.000,- dan margin/keuntungan Bank (TERGUGAT I) senilai Rp. 48.020.000,-. Bahwa keuntungan Bank (TERGUGAT I) dalam hal ini Rp.48.020.000,- merupakan hak dari BANK (TERGUGAT I) bukan hak dari PARA PENGGUGAT sebagaimana yang telah didalilkan PARA PENGGUGAT;
10. Bahwa terdapat kata kendaraan diatasnya itu merupakan kesalahan ketik yang tidak mempengaruhi subtansi, karena jelas sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pembiayaan Murabahah No. 10013/MBA/XII/2011 ketentuan Pasal 1 Tentang PEMBIAYAAN DAN PENGGUNAANYA pada ayat 3 dinyatakan bahwa sepenuhnya dimengerti dan disetujui oleh Nasabah, bahwa pembiayaan akan dipergunakan oleh nasabah hanya untuk kepentingan sebagaimana Pasal 1 ayat 1 (dalam hal ini jelas untuk pembelian material), dan surat Persetujuan Pembiayaan diatas. Jika Fasilitas pembiayaan akan digunakan untuk kepentingan lain, maka harus mendapatkan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BANK;
11. Bahwa pembiayaan Murobahah tidak melanggar dan tetap syah walaupun tanpa adanya wakalah.
12. Bahwa PARA PENGGUGAT berpura-pura tidak memahami konsep pembiayaan Murobahah. Jelas terang benderang terurai dalam Perjanjian Pembiayaan Murobahah Nomor: 10013/MBA/XII/2011 dalam Pasal 1 tentang Pembiayaan dan Penggunaanya bahwa Rp. 48.020.000,- itu merupakan keuntungan /Margin bagi Bank yang seharusnya dinikmati oleh TERGUGAT I bukannya untuk diberikan kepada PARA PENGGUGAT sebagaimana dalil dari PARA PENGGUGAT. Logika prinsip murobahah apa yang dipakai oleh PARA PENGGUGAT ini sehingga mendalilkan hal

tersebut??? Sehingga dalil tersebut patut ditolak karena tidak berdasar dan terkesan mengada-ada.

13. Bahwa PARA PENGGUGAT salah memahami Perjanjian Pembiayaan Murobahah Nomor: 10013/MBA/XII/2011 pasal 2 tentang Jangka Waktu, Angsuran dan Biaya-Biaya. Bahwa sebagaimana terurai dalam perjanjian aquo bahwa kewajiban mengembalikan margin paling lambat setiap bulannya sebesar Rp 6.860.000, dan pokok dibayar saat jatuh tempo sehingga pada saat jatuh tempo pembiayaan harus senilai Rp.348.020.000,-.akan tetapi faktanya PARA PENGGUGAT telah melakukan wanprestasi tidak menepati apa yang telah diperjanjikan bersama;
14. Bahwa telah diterangkan secara jelas dalam perjanjian Pembiayaan Murobahah Nomor: 10013/MBA/XII/2011 bahwa pembiayaan jatuh tempo pada tanggal 22 Agustus 2012, sehingga dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan tanggal jatuh tempo pelunasan tidak jelas disebutkan dalam perjanjian adalah dalil yang mengada-ada dan menutupi fakta yang ada. Sedangkan dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan tanpa kejelasan maksud “dana pokok” adalah dalil yang tidak benar. Karena jelas terurai dalam pasal 2 tentang Jangka Waktu, Angsuran dan Biaya Biaya angka ke 6 telah dijelaskan bahwa dana pokok adalah pokok pembiayaan dalam hal ini Rp.300.000.000,-
15. Bahwa Dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT sulit dipahami karena dibuat tanpa dasar hukum yang jelas. Seharusnya sebelum mengajukan gugatan mempelajari pembiayaan murobahah dan mudharabah. Bahwa sekali lagi harus kami sampaikan pada PARA PENGGUGAT, bahwasannya PARA PENGGUGAT mempunyai kewajiban pokok pembiayaan senilai Rp. 300.000.000, sedangkan Rp.48.020.000,- merupakan keuntungan yang semestinya dinikmati oleh Bank/TERGUGAT I, akan tetapi jumlah keuntungan/margin tersebut ternyata tidak bisa dinikmati seluruhnya oleh pihak TERGUGAT I. Lalu keuntungan ini akan diminta dan dinikmati oleh PARA PENGGUGAT sebagaimana dalil PARA PENGGUGAT apakah ini

tidak dzolim?? Lalu mana yang merupakan ghalath/khilaf/gharrar yang dimaksud oleh PARA PENGGUGAT?

16. Bahwa telah disampaikan sebagaimana jawaban TERGUGAT I diatas bahwa dan senyatanya PARA PENGGUGAT menyetujui dikarenakan pembiayaan PARA PENGGUGAT pada Perjanjian Pembiayaan No: 10013/MBA/2011 tidak bisa dipenuhi prestasinya maka dilakukan konversi akad baru secara mudharabah sebagaimana Pembiayaan Mudharabah Nomor: 10610/MDA/VIII/2011. Hal ini sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 49/DSN-MUI/II/2005 ditetapkan di Jakarta 25 Februari 2005 Tentang Konversi Akad Murabahah. Sedangkan dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan akad yang mengandung riba secara terselubung “dibungkus” dengan akad mudharabah adalah dalil yang keji dan merupakan “pembunuhan karakter” kami selaku industri perbankan syariah. Jelas ada instrumen yang memperbolehkan adanya akad konversi sebagaimana Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 49/DSN-MUI/II/2005 ditetapkan di Jakarta 25 Februari 2005 Tentang Konversi Akad Murabahah. Lalu kenapa fatwa ini kemudian dikritisi oleh PARA PENGGUGAT?

Astagfirullohal azhim.....

17. Bahwa dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan PENGUGAT I hanya menerima dana Rp. 300.000.000 dari pelaksanaan Akad Perjanjian Murabahah Nomor 10013/MBA/XII/2011 adalah dalil yang mengulang-ulang dan sudah kami tanggapi sebagaimana jawaban TERGUGAT I diatas sehingga tidak perlu kami tanggapi lagi;
18. Bahwa kemudian dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan bagi hasil tidak jelas disebutkan dalam akad Pembiayaan Mudharabah Nomor 10610/MDA/VIII/2012 adalah dalil yang tidak benar dan mengada-ada. Sebagaimana terurai dalam Pembiayaan Mudharabah Nomor 10610/MDA/VIII/2012 Pasal 5 Tentang Proyeksi Keuntungan Dan Kesepakatan Bagi hasil telah jelas terurai dan disepakati bersama jika bagi hasil dibagi per periode, dan bahkan pelaksanaan bagi hasil akan dilakukan pada setiap kapling terjual dan pengurangan pokok minimal Rp. 50.000.000,-. Dalam perjalanan ternyata ada beberapa tanah kapling yang

laku terjual yaitu 3 (tiga) unit kapling rumah dari 4 unit yang sudah dibangun, akan tetapi PARA PENGGUGAT tidak melakukan pembayaran sesuai kesepakatan bersama yaitu akan membayar kepada TERGUGAT angsuran pokok sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) apabila setiap kapling tanah terjual.

19. Bahwa akan tetapi faktanya ada kapling yang terjual justru PARA PENGGUGAT tidak membayar pengurangan pokok pembiayaan. Lalu apa ini yang dinamakan suatu keadilan? Siapa sesungguhnya yang melakukan perbuatan melanggar hukum dan berbuat kedzoliman?
20. Bahwa dalil PARA PENGGUGAT dalam posita gugatannya angka ke 6 adalah pemutar balikan fakta yang ada. Karena sejatinya akad telah disusun dan disepakati bersama oleh dan antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I. Pelanggaran demi pelanggaran akad telah dilakukan oleh pihak PARA PENGGUGAT. Perbuatan melawan hukum telah dilakukan oleh PARA PENGGUGAT. Fakta bahwa PENGGUGAT I Memindahkan kedudukan/lokasi barang maupun barang jaminan dari kedudukan/lokasi barang itu semula atau sepatutnya berada, dan/atau mengalihkan hak atas barang atau barang jaminan yang bersangkutan kepada pihak lain, dalam hal ini PENGGUGAT I telah mengambil jaminan ditempat di Notaris ESTI ANNA WIDARSIH, SH, Notaris dan PPAT DI YOGYAKARTA, yang seharusnya jaminan tersebut menjadi hak BANK selaku pemegang jaminan akan tetapi diambil oleh PENGGUGAT I tanpa adanya persetujuan dari TERGUGAT I, oleh karenanya pihak TERGUGAT I mengalami kerugian untuk itu.
21. Bahwa benar posita PARA PENGGUGAT angka ke 7 dan angka ke 8. sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Murobahah Nomor:10013/MBA/XII/2011 dan perjanjian Pembiayaan Nomor :10610/MDA/VIII/2012 PARA PENGGUGAT telah mengagunkan berupa:
 - 1) Sebidang tanah pekarangan di atasnya berdiri rumah batu beserta bangunan turutannya, sebagaimana tertuang didalam Sertipikat Hak Milik No. 282---Desa/Kelurahan Warungboto, Surat Ukur Tanggal 25 Juli 1986, No.4448, Luas 120 m2 atas nama SARIDJO OETOMO,

yang terletak di Desa/Kelurahan Warungboto, Kecamatan Umbulharjo, Kotamadya Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

- 2) Sebidang tanah pekarangan di atasnya berdiri rumah batu beserta bangunan turutannya, sebagaimana tertuang didalam Sertipikat Hak Milik No. 283 Desa/Kelurahan Warungboto Surat Ukur Tanggal 25 Juli 1986, No.4449, Luas 120 m² atas nama SARIDJO OETOMO yang terletak di Desa/Kelurahan Warungboto, Kecamatan Umbulharjo, Kotamadya Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Dan
- 3) **Sebidang tanah pekarangan beserta apa yang tumbuh dan berdiri di atasnya, sertipikat Hak Milik Nomor: 1742 Desa Suryodiningratan, Gambar Situasi Tanggal 7 Juni 1997, Nomor 1617 luas 1.183 m² (proses turun waris dan pecah 7 kavling) terletak di Kelurahan Suryodiningratan, Kecamatan Mantri Jeron, Kota Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Akan tetapi kemudian PENGGUGAT I telah mengambil jaminan sertipikat Hak Milik Nomor: 1742 Desa Suryodiningratan, Gambar Situasi Tanggal 7 Juni 1997, Nomor 1617 luas 1.183 m² (proses turun waris dan pecah 7 kavling) terletak di Kelurahan Suryodiningratan, Kecamatan Mantri Jeron, Kota Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta** ditempat di Notaris ESTI ANNA WIDARSIH, SH, Notaris dan PPAT DI YOGYAKARTA, yang seharusnya jaminan tersebut menjadi hak BANK selaku pemegang jaminan akan tetapi diambil PENGGUGAT I tanpa adanya persetujuan dari TERGUGAT I. Hal ini merupakan pelanggaran hukum yang harus diproses sesuai ketentuan hukum yang berlaku;

22. Bahwa atas kedua jaminan tersebut telah dilakukan pembebanan hak tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 1635/2013 Peringkat Pertama tertanggal 17/10/2013 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta Jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 34/2012 tertanggal 14/12/2012. Oleh karenanya eksepsi kami layak untuk

diterima dan dikabulkan karena PARA PENGGUGAT dalam gugatannya kurang pihak karena tidak melibatkan Notaris/PPAT. ESTI ANNA WIDARSIH SH sebagai pihak dalam perkara ini. Dengan demikian Gugatan PARA PENGGUGAT adalah Gugatan yang kurang pihak, dan Gugatan yang demikian adalah Gugatan yang tidak dapat diterima;

23. Bahwa Posita Gugatan PARA PENGGUGAT angka ke 10 itu merupakan pengakuan yang tidak terbantahkan lagi bahwasannya PARA PENGGUGAT adalah DEBITUR yang tidak baik dan tidak amanah dan telah melakukan perbuatan wanprestasi;
24. Bahwa posita Gugatan PARA PENGGUGAT angka ke 11 adalah tidak benar. Tidak mungkin TERGUGAT I akan membiayai seorang debitur yang mempunyai permasalahan karena beresiko besar terhadap Non Performance Finance suatu perbankan. Sedangkan proses turun waris dan pecah menjadi 7 kapling mengalami kendala yaitu PARA PENGGUGAT terlambat memberikan/menyerahkan kelengkapan data-data untuk proses turun waris dan pecah kapling yaitu guna mendapatkan persetujuan dari para Ahli Waris pemilik tanah, sehingga sampai tanggal jatuh tempo pembiayaan proses turun waris dan pecah kapling belum selesai dan pembiayaan PARA PENGGUGAT dalam kategori kolektibilitas macet sehingga berdampak pada Non Performance Finance (NPF). Sehingga murni permasalahan tersebut diakibatkan kesalahan dari PENGGUGAT I. Bahwa dalil posita gugatan PARA PENGGUGAT angka ke 11 sudah kami jawab sebagaimana terurai dalam jawaban diatas dan tidak akan kami ulangi lagi;
25. Bahwa TERGUGAT I telah menganalisa pembiayaan PARA PENGGUGAT sebelum diputuskan oleh komite pembiayaan. Tidak mungkin Bank/TERGUGAT I akan membiayai seorang debitur yang bermasalah. Karena dana bank adalah dana yang dihimpun dari pihak ketiga yang harus dipertanggungjawabkan. Bahwa dalam perjanjian Pembiayaan Nomor :10610/MDA/VIII/2012 secara jelas dan gamblang dan telah disepakati bersama bahwa BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung seluruh kerugian yang timbul dalam perjanjian Pembiayaan Nomor:10610/MDA/VIII/2012 **kecuali**, apabila kerugian tersebut terjadi

karena ketidakjujuran dan/atau kelalaian NASABAH sebagaimana yang diatur dalam pasal 10 dan/atau pelanggaran yang dilakukan NASABAH atas syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 11 perjanjian Pembiayaan Nomor :10610/MDA/VIII/2012. Maka apabila kemudian ada kerugian yang ditimbulkan, oleh karenanya pihak TERGUGAT I **tidak** akan menanggung kerugian tersebut dikarenakan PARA PENGGUGAT telah melanggar isi dari perjanjian, lalai, dan melakukan kesalahan yang disengaja;

26. Bahwa oleh karena PARA PENGGUGAT telah melakukan kesalahan yang disengaja, lalai atau menyalahi perjanjian maka segala kerugian akibat dari mudharabah menjadi tanggung jawab dari PENGGUGAT KONVENSI/PENGGUGAT, (*Vide Fatwa Dewan Syariah Nasional No.07/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Mudharabah Dictum pertama angka ke 6*).
27. Bahwa apa yang didalilkan PARA PENGGUGAT dalam positanya angka ke 13 adalah pemutarbalikan fakta. Justru PARA PENGGUGAT dalam menjalankan usahanya tidak menjalankan prinsip kehati-hatian hal ini dikarenakan ternyata PENGGUGAT I ternyata dalam keadaan bersengketa dengan ahli waris pemilik tanah yang menjadi agunan/ jaminan di BANK.
28. Bahwa dalil PARA PENGGUGAT pada posita angka ke 14 adalah merupakan bukti pengakuan yang sempurna tidak terbantahkan lagi jika pembiayaan PARA PENGGUGAT telah macet hal tersebut menunjukkan perbuatan wanprestasi dari pihak PARA PENGGUGAT;
29. Bahwa benar posita PARA PENGGUGAT angka ke 15. Bahwa atas obyek sengketa setelah dari pelaksanaan lelang telah beralih nama ke TERGUGAT IV, akan tetapi sampai dengan perkara ini diajukan oleh PARA PENGGUGAT faktanya TERGUGAT IV selaku pembeli yang beriktikad baik yang seharusnya dilindungi oleh undang-undang belum dapat menguasai secara penuh obyek sengketa;
30. Bahwa beberapa Yurisprudensi yang membenarkan pembeli yang beriktikad baik harus dilindungi berdasarkan rasa kepastian hukum sekaligus keadilan bagi pembeli lelang dimana hal ini tercermin dalam:

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI antara lain:

- a. Putusan Mahkamah Agung RI No. 251 K/SIP/1958 tanggal 26 Desember 1958: “Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah”;
 - b. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982: “Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum”;
 - c. Putusan Mahkamah Agung RI No. 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996: “Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi”;
 - d. Putusan Mahkamah Agung RI No. 52 K/SIP/1975 tanggal 23 September 1975: “Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi”;
 - e. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1237 K/SIP/1973 tanggal 15 April 1976: “Pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum”;
 - f. Putusan Mahkamah Agung RI No. 821 K/SIP/1974 tanggal 28 April 1976: “Pembeli dengan itikad baik harus dilindungi”;
31. Bahwa tidak ada prinsip syariah yang dilanggar oleh pihak TERGUGAT I dalam akad pembiayaan sebagaimana dalil oleh PARA PENGGUGAT. Justru PARA PENGGUGAT telah melanggar prinsip syariah dimana selaku pengelola tidak jujur, tidak amanah didalam mengelola usaha sehingga kemudian dengan dalih semuanya kerugian akan dibebankan kepada pihak TERGUGAT I, sehingga PARA PENGGUGAT terkesan mencari “kambing hitam” atas persoalan ini dengan mencari berbagai alasan alasan yang tidak masuk akal;
32. Bahwa TERGUGAT I sampaikan lagi bahwa pihak TERGUGAT I telah menjalankan semua prinsip syariah dalam akad pembiayaan. Pihak TERGUGAT I sangat berhati hati didalam menjalankan bisnis perbankan, justru PARA PENGGUGAT yang tidak amanah, tidak hati-hati didalam mengelola modal dan menjalankan usaha sehingga PARA PENGGUGAT harus bertanggung jawab atas kerugian yang terjadi akibat kelalaiannya tersebut didalam menjalankan usaha;

33. Bahwa terkait adanya hubungan kekeluargaan antara PENGGUGAT I dan keluarga besar menjadi renggang dan cenderung berkonflik, itu merupakan persoalan pribadi dari PENGGUGAT I, dan atas dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan adanya gugatan 2 (dua) ahli waris almarhum Tn Saridjo Oetomo (saudara kandung Penggugat I) kepada PENGGUGAT I pada Pengadilan Negeri Yogyakarta no.37/Pdt.Bth/2019/PN Yyk., telah diputus oleh Pengadilan Negeri Yogyakarta yang bersangkutan dengan amar putusan perlawanan pelawan (dua) ahli waris almarhum Tn Saridjo Oetomo putusannya **tidak dapat diterima**;
34. Bahwa dalil PARA PENGGUGAT pada posita angka ke 18 adalah dalil yang tidak benar apabila TERGUGAT I pernah memberikan arahan menyesatkan terkait dengan pengurusan tanah proyek PENGGUGAT I. Bahwa perlu kami jelaskan sebagai berikut:
- a) Bahwa penunjukkan Notaris dan PPAT ESTI ANNA WIDARSIH, SH itu merupakan kesepakatan bersama antara PENGGUGAT I dengan TERGUGAT I. Bahwa semula TERGUGAT I telah menunjuk notaris dan PPAT yang telah menjadi rekanan BANK yaitu Hj. Pandam Nurwulan, SH.,MH, akan tetapi notaris tersebut keberatan untuk melakukan proses turun waris dan pecah kapling, sehingga disepakati bersama untuk kemudian menggunakan jasa Notaris dan PPAT ESTI ANNA WIDARSIH, SH untuk melakukan proses turun waris dan pecah kapling.
 - b) Bahwa persyaratan turun waris dan pecah kapling yang diserahkan PENGGUGAT I kepada Notaris dan PPAT ESTI ANNA WIDARSIH, SH tidak lengkap, terlambat dan mengalami permasalahan.
 - c) Bahwa proses turun waris dan pecah menjadi 7 kapling mengalami kendala yaitu PENGGUGAT I terlambat memberikan/menyerahkan kelengkapan data-data untuk proses turun waris dan pecah kapling yaitu guna mendapatkan persetujuan dari para Ahli Waris pemilik tanah, sehingga sampai tanggal jatuh tempo pembiayaan proses turun waris dan pecah kapling belum selesai;

35. Bahwa perlu diketahui jaminan **Sebidang tanah pekarangan beserta apa yang tumbuh dan berdiri di atasnya, sertipikat Hak Milik Nomor: 1742 Desa Suryodiningratan, Gambar Situasi Tanggal 7 Juni 1997, Nomor 1617 luas 1.183 m2 (proses turun waris dan pecah 7 kavling)** terletak di Kelurahan Suryodiningratan, Kecamatan Mantrijeron, Kota Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Akan tetapi kemudian PENGGUGAT I telah mengambil jaminan **sertipikat Hak Milik Nomor: 1742 Desa Suryodiningratan, Gambar Situasi Tanggal 7 Juni 1997, Nomor 1617 luas 1.183 m2 (proses turun waris dan pecah 7 kavling)** terletak di Kelurahan Suryodiningratan, Kecamatan Mantrijeron, Kota Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta ditempat di Notaris ESTI ANNA WIDARSIH, SH, Notaris dan PPAT DI YOGYAKARTA, yang seharusnya jaminan tersebut menjadi hak BANK selaku pemegang jaminan akan tetapi diambil PENGGUGAT I tanpa adanya persetujuan dari TERGUGAT I. Hal ini merupakan pelanggaran hukum yang sangat serius, yang mana pihak TERGUGAT I saat ini belum mengambil langkah hukum untuk itu;
36. Bahwa adanya laporan pidana dari pihak lain sehingga PENGGUGAT I akhirnya dipidana penjara selama 14 bulan oleh Pengadilan Negeri Yogyakarta hal tersebut menunjukkan PENGGUGAT I telah terbukti secara syah dan meyakinkan melakukan tindak pidana apa yang disangkakan kepadanya. Bahwa dengan kemudian dengan dipenjaranya PENGGUGAT I kemudian tidak bisa memberikan nafkah pada istri dan anak-anaknya dan tidak bisa menjalankan bisnis itu hal yang tidak masuk akal dan berdasar apabila hal tersebut dimintakan pertanggungjawaban kepada pihak TERGUGAT I. Karena tindak pidana dilakukan oleh PENGGUGAT I atas laporan pihak lain, kenapa harus dimintakan pertanggungjawaban kepada TERGUGAT I. Logika hukum apa yang dipakai oleh PARA PENGGUGAT ini ?
37. Bahwa dalil kerugian yang dialami oleh PARA PENGGUGAT sebagaimana posita gugatan dalil a quo adalah sangat mengada-ada dan tidak masuk akal, karena PARA PENGGUGAT tidak amanah sesuai perjanjian

pembiayaan dengan pihak TERGUGAT I. Bahwa kemudian dengan dipenjaranya PENGGUGAT I dalam kasus pidana yang telah mempunyai kekuatan hukum yang telah tetap, kemudian semua sebab dan akibat kemudian dipersalahkan dan dibebankan pada TERGUGAT I, hal tersebut dalil yang tidak berdasarkan hukum dan dalil yang menyesatkan. Justru TERGUGAT I yang mengalami kerugian akan perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh PARA PENGGUGAT;

38. Dari dalil gugatan PARA PENGGUGAT angka 10, 14 serta 17 dimaksud diatas tampak jelas bahwa PARA PENGGUGAT sadar dan mengetahui bahwa PARA PENGGUGAT telah dinyatakan wanprestasi oleh TERGUGAT I dan obyek sengketa akan dilelang. Berdasarkan fakta hukum tersebut bahwa sesungguhnya PARA PENGGUGAT masih mempunyai kesempatan untuk melakukan kewajibannya membayar angsuran kepada TERGUGAT I sebelum obyek sengketa dijual melalui lelang. Namun demikian ternyata PARA PENGGUGAT tidak dapat menunjukkan itikad baik untuk menyelesaikan kewajiban pembiayaan, kemudian alih-alih setelah obyek sengketa terjual melalui proses lelang, PARA PENGGUGAT justru mengajukan gugatan kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III dan TERGUGAT IV ke Pengadilan, yang bertujuan ingin untuk tetap menguasai obyek tersebut hingga saat ini;
39. Bahwa sesuai Pasal 6 Undang-undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan maka *“apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”*Selanjutnya dalam penjelasan pasal 6 dimaksud maka disebutkan: *Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak*

Tanggungjawab melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan; Oleh karena itu tindakan TERGUGAT I untuk melakukan penjualan lelang dengan perantaraan TERGUGAT II sudah tepat karena wewenang untuk itu telah diberikan oleh Undang-undang;

40. Bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I. Bahwa telah terurai didalam eksepsi maupun dalam jawaban diatas telah terbukti apa yang telah dilakukan oleh PARA PENGGUGAT telah menyalahi dan telah melakukan perbuatan wanprestasi atas perjanjian pembiayaan baik wanprestasi terhadap Perjanjian Murabahah Nomor:10013/MBA/XII/2011 dan perjanjian Pembiayaan Nomor :10610/MDA/VIII/2012;
41. Bahwa TERGUGAT I telah melakukan segala upaya dan juga TERGUGAT I telah bertoleransi agar PARA PENGGUGAT dapat menyelesaikan kewajibannya pada TERGUGAT I akan tetapi PARA PENGGUGAT tidak menunjukkan itikad baiknya untuk menyelesaikan kewajibannya pada TERGUGAT I, dengan demikian segala tindakan dan perbuatan TERGUGAT I atas pembiayaan PARA PENGGUGAT yang dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku bukanlah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, karena PARA Penggugatlah yang telah ingkar janji (wanprestasi) terhadap TERGUGAT I karena tidak melaksanakan isi Perjanjian sebagaimana Perjanjian Murabahah Nomor:10013/MBA/XII/2011 dan perjanjian Pembiayaan Nomor :10610/MDA/VIII/2012;
42. Bahwa dalil-dalil PARA PENGGUGAT pada posita surat gugatannya angka 20, 21, 22, 23, 24 dan dalil-dalil petitumnya angka 6, 8,9,10 demikian harus ditolak karena pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat I atas obyek sengketa sudah sesuai dengan PMK Nomor : 93 / PMK.06 / 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Adalah fakta hukum bahwa pelaksanaan lelang ini telah diumumkan oleh penjual melalui

selebaran/tempelan sebagai Pengumuman Pertama dan melalui Surat Kabar sehingga dapat dibuktikan bahwa :

- a. Pelaksanaan Lelang terbuka untuk umum. Rencana pelaksanaan Lelang telah diumumkan ke khalayak ramai secara terbuka sehingga memberikan kesempatan kepada siapa saja untuk menjadi peserta lelang/calon pembeli dan dengan demikian diharapkan terjadi penawaran yang optimal terhadap barang yang dilelang cq. Obyek sengketa;
 - b. Data/identitas dan harga limit Objek yang dilelang JELAS;
 - c. Uang Jaminan Penawaran lelang;
 - d. Nilai Limit.
43. Selanjutnya pada Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata halaman 100, juga disebutkan bahwa “pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”;
44. Bahwa atas dalil dalam petitumnya PARA PENGGUGAT yang menyatakan bahwa pembuktian menjadi beban dan tanggung jawab PARA TERGUGAT adalah dalil yang tidak berdasar. Karena PARA PENGGUGAT yang mendalilkan maka PARA PENGGUGAT harus membuktikannya sehingga dapat dibuktikan kebenarannya;
45. Bahwa menanggapi Gugatan PENGGUGAT tentang kerugian materiil yang di dalilkan oleh PENGGUGAT dengan akibat PENGGUGAT I dipenjara dan menjalani masa hukuman pidana selama 14 bulan atas laporan pihak lain, sehingga tidak bisa memberikan nafkah kepada istri dan anak-anaknya untuk setiap bulan dan tidak bisa menjalankan bisnis dan pekerjaan adalah keadaan yang tidak bisa dipersalahkan kepada TERGUGAT I, karena hal tersebut semua berasal dari perbuatan/kesalahan/kejahataan yang dilakukan oleh PENGGUGAT I sendiri Jadi dalil dan petitum yang seperti itu sekali lagi TERGUGAT I katakan adalah hal yang tidak berdasar hukum dan mengada-ada belaka dimana dalil yang demikian patut untuk ditolak;

46. Bahwa dalil kerugian immateriil yang dialami oleh PARA PENGGUGAT terkait penggantian rugi atas rasa takut hilangnya kedamaian, was-was, sakit hati dan rasa bersalah, hilangnya kebebasan hidup PENGGUGAT I adalah hal yang tidak berdasarkan hukum karena PENGGUGAT yang bersalah kenapa TERGUGAT I yang harus menanggungnya;
47. Bahwa karena dipidanakannya PENGGUGAT I dikarenakan arahan yang menyesatkan dari TERGUGAT I sebagai shahibul maal adalah dalil yang sangat sangat menyesatkan karena tidaklah mungkin dan tidak masuk akal sehat apabila TERGUGAT I memberikan arahan sesat kepada PENGGUGAT I sehingga berdampak pada pembiayaan PARA PENGGUGAT MENJADI MACET sehingga berdampak langsung pada TERGUGAT I pada Non Performance Finance. Sehingga dalil dan petitum PARA PENGGUGAT haruslah ditolak;
48. Bahwa terhadap dalil PARA PENGGUGAT dalam petitumnya yang menyatakan PENGGUGAT I bersedia mengembalikan dana pembiayaan dari TERGUGAT I sebesar Rp. 300.000.000,- adalah bentuk pengakuan bahwa PARA PENGGUGAT telah wanprestasi, dan dalil dan petitum tersebut sia-sia. Karena pihak TERGUGAT I telah memberikan toleransi yang sangat cukup lama bahkan lebih dari 3 Tahun agar PARA PENGGUGAT menyelesaikan pembiayaannya pada TERGUGAT I dan nyatanya hal tersebut tidak pernah dilaksanakan oleh PARA PENGGUGAT. Jika bersedia mengembalikan dana pembiayaan pada TERGUGAT I kenapa tidak dari dahulu sehingga pembiayaan PARA PENGGUGAT macet sehingga harus dilakukan lelang;
49. Bahwa secara keseluruhan dalil-dalil gugatan PARA PENGGUGAT dalam perkara ini adalah dalil-dalil yang bersifat hampa tanpa didukung oleh fakta-fakta hukum dan bukti-bukti yang bersifat *authentic*, oleh karenanya demi hukum patut untuk ditolak;
50. Bahwa demikian pula terhadap permintaan PARA PENGGUGAT tentang lembaga UITVOORBAAR BIJ VOORRAAD dalam perkara ini maka dikarenakan sengketa ini jelas-jelas tidak didasarkan bukti yang kuat maka

mohon permohonan putusan serta merta tersebut untuk ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara aquo.

51. Bahwa petitum gugatan PARA PENGGUGAT yang mohon agar TERGUGAT I dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatiggedaad*) patut untuk ditolak, oleh karena tidak terbukti ada satupun perbuatan TERGUGAT I yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Demikian pula petitum lainnya sangat tidak layak untuk diterima, oleh karena seluruh *procedure* teknis maupun prosedur hukum dalam pelaksanaan akad perjanjian pembiayaan aquo serta pelaksanaan lelang atas objek lelang dimaksud telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Maka, berdasarkan hal-hal tersebut di atas, TERGUGAT I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi PARA TERGUGAT untuk seluruh dan selebihnya.
2. Menyatakan Pengadilan Agama Bantul tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara aquo secara absolut.
3. Menyatakan menurut hukum bahwa gugatan PARA PENGGUGAT dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***).
4. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk menanggung seluruh biaya perkara aquo.

DALAM POKOK PERKARA :

PRIMER.

1. Menerima dan mengabulkan jawaban TERGUGAT I untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruh dan selebihnya.

3. Menyatakan secara hukum bahwa PARA PENGGUGAT yang telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) kepada TERGUGAT I karena telah dilanggarnya Perjanjian Murabahah Nomor: 10013/MBA/XII/2011 dan perjanjian Pembiayaan Nomor: 10610/MDA/VIII/2012.
4. Menyatakan Perjanjian Murabahah Nomor:10013/MBA/XII/2011 dan perjanjian Pembiayaan Nomor :10610/MDA/VIII/2012 adalah syah dan mengikat oleh dan antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I.
5. Menyatakan secara hukum syah menurut hukum atas lelang jaminan berupa:
 - a. Sebidang tanah pekarangan diatasnya berdiri rumah batu beserta bangunan turutannya, sebagaimana tertuang didalam Sertipikat Hak Milik No. 282---Desa/Kelurahan Warungboto, Surat Ukur Tanggal 25 Juli 1986, No.4448, Luas 120 m2 atas nama SARIDJO OETOMO, yang terletak di Desa/Kelurahan Warungboto, Kecamatan Umbulharjo, Kotamadya Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta; dan,
 - b. Sebidang tanah pekarangan diatasnya berdiri rumah batu beserta bangunan turutannya, sebagaimana tertuang didalam Sertipikat Hak Milik No. 283 Desa/Kelurahan Warungboto Surat Ukur Tanggal 25 Juli 1986, No.4449, Luas 120 m2 atas nama SARIDJO OETOMO yang terletak di Desa/Kelurahan Warungboto, Kecamatan Umbulharjo,Kotamadya Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta,
6. Menolak permohonan putusan serta merta (***uit voorbar bijvooraad***) yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT.
7. Menyatakan TERGUGAT IV adalah Pembeli yang memiliki itikad baik dan harus dilindungi secara hukum.
8. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara.

SUBSIDAIR

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

Menimbang bahwa Tergugat II mengajukan jawaban tertulis dalam persidangan tanggal 7 Oktober 2019 sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

1. Eksepsi kompetensi absolut Pengadilan Negeri.

- Bahwa gugatan Para Penggugat perkara a quo yang mana dalam tuntutan gugatannya Para Penggugat menuntut untuk pembatalan lelang terhadap tanah objek sengketa tersebut adalah merupakan kewenangan Pengadilan Negeri untuk memeriksa perkara a quo. Karena Pengadilan Agama Bantul tidak mempunyai kewenangan untuk memeriksa perkara perdata pembatalan lelang. Sebagaimana ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Pasal 49 menyebutkan Pengadilan agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang perkawinan, waris, wasiat, hibah, wakaf, zakat, infaq, shadaqah dan ekonomi syariah.
- Dan pada Pasal 50
 - (1) Dalam hal terjadi sengketa hak milik atau sengketa lain dalam perkara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49, khusus mengenai objek sengketa tersebut harus diputus lebih dahulu oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum.
 - (2) Apabila terjadi sengketa hak milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang subjek hukumnya antara orang-orang yang beragama Islam, objek sengketa tersebut diputus oleh pengadilan agama bersama —sama perkara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49.
- Bahwa dengan demikian oleh karena gugatan Para Penggugat adalah mengenai pembatalan lelang, dan lelang yang melaksanakan adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta, maka

dengan demikian yang berwenang untuk memeriksa perkara ini adalah Pengadilan Umum, bukan Pengadilan Agama. Dan oleh karena itu sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat perkara ini tidak dapat diterima.

2. Eksepsi gugatan obscur libel

- Bahwa setelah Tergugat II cermati dasar/dalil gugatan Para penggugat sebagaimana dalil gugatan Para Penggugat angka 6 mendalilkan bahwa Akad Pembiayaan Mudharabah Nomor 10610/MDA/VIII/2012 jelas dibuat tanpa causa yang halal dan tanpa objek yang sah menurut hukum, mengandung riba yang merupakan pelanggaran sangat serius, yang dengan sendirinya merupakan perbuatan melawan hukum.
- Bahwa kemudian pada dalil gugatan Para Penggugat angka 10 secara implisit telah mengakui bahwa Akad Pembiayaan Mudharabah Nomor 10610/MDANIII/2012 adalah sah. Dapat Tergugat II kutip sebagai berikut (bahwa dalam masa pembiayaan Penggugat selalu melaksanakan prestasinya yaitu dengan membayar angsuran/setoran tepat waktu sebagaimana yang diperjanji, hanya mengalami permasalahan yang hal tersebut berakibat pada macetnya pelaksanaan prestasi Penggugat kepada Tergugat I).
- Bahwa dengan demikian oleh karena yang dijadikan dasar dalil gugatan Para Penggugat tersebut saling bertentangan, maka akan menimbulkan ketidak jelasan dasar hukum gugatan, sehingga demikian dikualifikasikan sebagai gugatan yang tidak jelas isi gugatannya alias obscur libel.

3. Eksepsi perubahan gugatan yang tidak memenuhi ketentuan Hukum Acara Perdata.

Bahwa setelah Tergugat II mencermati surat gugatan Para Penggugat perkara ini ternyata telah dilakukan perubahan gugatan yang mendasar yakni perubahan maupun penambahan pada posita. Perubahan posita dilakukan oleh Para Penggugat mulai posita dari angka 6 sampai dengan posita 20. Kemudian juga oleh Para Penggugat dilakukan penambahan

posita angka 21 sampai dengan 24 yang dari gugatan pertama 20 posita kemudian menjadi 24 posita. Serta pada tututan gugatan sebagaimana dalam Petition angka 12. 3) dilakukan perubahan yang semula "dikarenakan kelalaian dari Tergugat I dalam pelaksanaan akad pembiayaan yang tidak sesuai syariah Islam,.. Dirubah menjadi "dikarenakan arahan yang menyesatkan dari Tergugat I sebagai shahibul maal dalam pelaksanaan akad pembiayaan yang sudah tidak sesuai syariah Islam.

Bahwa dengan perubahan dan penambahan posita yang dilakukan oleh Para Penggugat tersebut, maka perubahan gugatan yang demikian tidak dibenarkan menurut hukum acara. Sehingga demikian sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat perkara ini tidak dapat diterima.

4. Eksepsi Plurium Litis Consortium gugatan Kurang Pihak

Bahwa sebagaimana dalil gugatan Para Penggugat angka 21 menyatakan bahwa oleh karena akad pembiayaan merupakan perjanjian pokok, maka Akta Pemberian Hak Tanggungan yang merupakan sebuah aksesori dari perjanjian pokok mesti dinyatakan batal hukum juga dikarenakan perjanjian pokok telah batal. Dan oleh karena Hak Tanggungan dinyatakan batal, maka Bahwa dengan mendasari dalil gugatan Para Penggugat angka 21 tersebut diatas, oleh karena Akta Pemberitahuan Hak Tanggungan oleh Para Penggugat dianggap batal dan tidak memiliki landasan hukum. Maka gugatan Para Penggugat tidak mengikutsertakan Esti Anna Widarsih, SH, selaku Notaris yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut sebagai pihak dalam perkara ini, sehingga demikian gugatan Para penggugat dikualifikasikan sebagai gugatan yang cacat formil, tidak lengkap pihak yang digugat. Oleh karena itu sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat untuk tidak dapat diterima, hal ini sesuai kaidah hukum Putusan Mahkamah Agung RI:

- Nomor 201 K/Sip/1974 "Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima ".

- Nomor 1642 K/PDT/2005 yang menggariskan kaidah hukum, "Dimasukkan seseorang sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukan sebagai Turut Tergugat dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap, sehingga tanpa menggugat yang lain-lain, maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap".
- Putusan MA RI No.663 K/Sip/I 971, Tgl 6 Agustus 1971 Jo. Putusan MARI No.1038 KISip/1972, Tgl I Agustus 1973,. Menyatakan " Turut Tergugat adalah seseorang yang tidak menguasai sesuatu barang akan tetapi demi formalitas gugatan harus dilibatkan guna dalam petitum sebagai pihak yang tunduk dan taat pada putusan hakim perdata".

5. Eksepsi Litis Pendentis

- Bahwa objek sengketa gugatan Para Penggugat perkara ini, adalah sama dengan objek sengketa dalam perkara yang sedang diperiksa di Pengadilan Negeri Yogyakarta dengan perkara perdata Nomor 37/Pdt.Bth/2019/ PN.Yyk. yang mana saat ini masih ada upaya hukum banding dan Penggugat di Pengadilan Tinggi Yogyakarta dan belum ada putusan hukum yang telah berkekuatan hukum tetap. Sehingga dengan demikian perkara Nomor 37/Pdt.Bth/2019/PN.Yyk tersebut masih menggantung.
- Bahwa apabila perkara ini dilakukan pemeriksaan dan telah diputus, maka akan mengalami kesulitan dalam pelaksanaan putusan. Oleh karena itu sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat untuk tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan di dalam eksepsi diatas mohon dianggap termasuk dalam pokok perkara ini sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan, dan Tergugat II menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Tergugat II akan menanggapi sebatas dalil gugatan Para Penggugat khususnya yang berkaitan dengan tugas Tergugat II adalah

berkenaan pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat II atas permintaan dari Tergugat I.

3. Bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat II adalah atas permintaan dan Tergugat I in casu PT Bank Perkreditan Rakyat Syariah Bangun Drajat Warga berkantor dan berkedudukan di Yogyakarta sesuai surat Nomor 229/BDW/Ops/IX/2016 tanggal 22 September 2016, yang dalam hal ini berdasarkan Perjanjian Murobahah Nomor 10013/MBA/XII/2011 tanggal 22 Desember 2011, Perjanjian Pembiayaan Modal Kerja Akad Mudharabah Nomor 10610/MDA/VIII/2011 tanggal 15 Agustus 2012, Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta yang berkepalala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor 1635/2013 tanggal 17 Oktober 2013 berikut Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 23/2012 tanggal 14 Desember 2012.
4. Bahwa permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara a quo adalah untuk memenuhi ketentuan pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan dengan tegas bahwa Apabila debitur 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".
5. Bahwa Para Penggugat selaku debitur telah wanprestasi terhadap apa yang telah diperjanjikan dalam Perjanjian Murobahah Nomor 10013/MBA/XII/2011 tanggal 22 Desember 2011, Perjanjian Pembiayaan Modal Kerja Akad Mudharabah Nomor 10610/MDA/VIII/2011 tanggal 15 Agustus 2012, dan Para Penggugat oleh Terlawan III telah diberikan peringatan-peringatan secara layak dengan surat Nomor 15/BDW/Mk/VUI/2013 tanggal 14 Agustus 2013 hal Somasi I, Nomor 015/BDW/Mk/V/2014 tanggal 7 Mei 2014 hal Somasi II dan Surat Nomor 114/BDW/Mkt/XI/2014 tanggal 21 Nopember 2014 hal Somasi III (Peringatan Terakhir), namun atas peringatan-peringatan dari Tergugat I tersebut oleh Para Penggugat tidak diindahkan, sehingga Tergugat I

selaku pemegang hak tanggungan peringkat pertama atas objek sengketa mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II.

6. Bahwa sesuai dokumen persyaratan lelang yang dilampirkan dalam surat permohonan lelang Nomor 229/BDW/Ops/IX/2016 tanggal 22 September 2016 dari Tergugat I, berupa:
 1. foto copy Perjanjian Muroabahah Nomor 1001 3/MBA/XII/2011 tanggal 22 Desember 2011, Perjanjian Pembiayaan Modal Kerja Akad Mudharabah Nomor 1061 0/MDANIII/2011 tanggal 15 Agustus 2012;
 2. foto copy Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta yang berkepal "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor 1635/2013 tanggal 17 Oktober 2013 berikut Akta Pembenian Hak Tanggungan Nomor 23/2012 tanggal 14 Desember 2012;
 3. foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor M.282/Wrb , luas 120 m2 atas nama Saridjo Oetomo, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 283/Wrb, luas 120 m2 atas nama Sanidjo Oetomo;
 4. Foto copy surat Nomor 115/BDW/Mk/VIII/2013 tanggal 14 Agustus 2013 hal Somasi I, Nomor 015/BDW/Mk/V/2014 tanggal 7 Mei 2014 hal Somasi II dan Surat Nomor 114/BDW/Mkt/XI/2014 tanggal 21 Nopember 2014 hal Somasi III (Peringatan Terakhir);
 5. Surat Daftar Rincian Hutang Terakhir Debitur
 6. Surat Pernyataan yang salah satu isinya bahwa PT Bank Perkreditan Rakyat Syariah Bangun Drajat Warga akan bertanggung jawab apabila dikemudian hari terdapat gugatan perdata maupun tuntutan Pidana atas pelaksanaan lelang.
7. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I tersebut telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka permohonan lelang dari Tergugat I tersebut oleh Tergugat II tetapkan jadwal lelangnya dengan surat Nomor: S-562/WKN.09/KNL.06/2017 tanggal 6 Maret 2017, hal ini Tergugat II lakukan sesuai dengan ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas

menyatakan bahwa "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".

8. Bahwa rencana Petaksanaan lelang atas objek sengketa oleh Tergugat I telah diumumkan sebanyak 2 kali, Pengumuman Lelang Pertama dilakukan dengan Selebaran tanggal 9 Maret 2017, dan Pengumuman Lelang Kedua diumumkan melalui Surat Kabar Harian Koran Merapi Pembaharuan tanggal 24 Maret 2017, dan kemudian rencana pelaksanaan lelang oleh Tergugat I telah diberitahukan kepada Para Pelawan dengan surat nomor 054/BDW/Mkt/III/2017 tanggal 8 Maret 2017.
9. Bahwa terhadap objek lelang telah dimintakan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah kepada Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, dan telah diterbitkan juga Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 62/2017 tanggal 16 Maret 2017 dan 61/2017 tanggal 15 Maret 2017.
10. Bahwa dilaksanakan pada tanggal 10 April 2017 dijual secara paket. Dan diikuti oleh 2 peserta lelang yang memenuhi syarat dan sahnya sebagai peserta. Terhadap barang objek lelang diperoleh harga yang tertinggi diajukan oleh Zuli Ekowati dengan penawaran sebesar Rp.360.000.000,00. Oleh karena penawaran dari Zuli Ekowati tersebut merupakan penawaran tertinggi dan telah melampaui harga limit yang ditetapkan oleh Penjual in casu Tergugat I, maka penawaran tertinggi disahkan sebagai pembeli lelang.
11. Bahwa Tergugat II menanggapi dalil gugatan Para Penggugat angka 21 dan 22 sebagai berikut:
 - Bahwa sesuai Pasal 1320 KUHPerdata menyebutkan, Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:
 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
 3. Suatu hal tertentu
 4. Suatu sebab yang halal

- Bahwa oleh karena Perjanjian Murobahah Nomor 10013/MBA/XII/2011 tanggal 22 Desember 2011, Perjanjian Pembiayaan Modal Kerja Akad Mudharabah Nomor 10610/MDA/VIII/2011 tanggal 15 Agustus 2012 yang dilakukan oleh Para Penggugat dengan Tergugat I telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara tersebut, maka perjanjian tersebut adalah sah menurut hukum. Sehingga demikian mengikat kepada Para Penggugat dan Tergugat I (vide Pasal 1338 KUHPerdara " Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan ikat bali ").
- Bahwa dengan demikian karena Perjanjian Murobahah Nomor 10013/MBA/XII/2011 tanggal 22 Desember 2011, Perjanjian Pembiayaan Modal Kerja Akad Mudharabah Nomor 10610/MDA/VIII/2011 tanggal 15 Agustus 2012 sah maka Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 23/2012 tanggal 14 Desember 2012 sebagai perjanjian aksesoir sah pula.
- Bahwa kemudian Para Penggugat telah wanprestasi terhadap Perjanjian Murobahah Nomor 10013/MBA/XII/2011 tanggal 22 Desember 2011, Perjanjian Pembiayaan Modal Kerja Akad Mudharabah Nomor 10610/MDA/VIII/2011 tanggal 15 Agustus 2012, dan kepada Para Penggugat oleh Tergugat I telah diberikan peringatan-peringatan secara patut, dan tidak diindahkan oleh Para Penggugat. Maka Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan peringkat Pertama oleh undang-undang diberikan kewenangan untuk menjual secara lelang atas objek hak tanggungan/objek sengketa melalui Tergugat II (vide Pasal 6 UUHT).
- Dan kemudian lelang atas permintaan Tergugat telah dilaksanakan sesuai ketentuan Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah

terakhir dengan Staatsblad 1941:3, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sehingga demikian Lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II sah menurut hukum dan mengikat kepada pihak ketiga.

- Bahwa oleh karena lelang yang dilakukan oleh Tergugat II sah, maka pembeli lelang in casu Tergugat IV mempunyai hak terhadap tanah objek lelang/objek sengketa untuk membalik nama atas tanah objek lelang tersebut melalui Tergugat III in casu Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Bantul berkenan memutus perkara a quo dengan diktum sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

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

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
3. Menyatakan bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat II terhadap tanah objek sengketa pada tanggal 10 April 2017 sah menurut hukum;
4. Menyatakan menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Dalam Subsider:

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

Menimbang bahwa Tergugat III mengajukan jawaban tertulis dalam persidangan tanggal 7 Oktober 2019 sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat III membantah seluruh dalil-dalil yang diajukan para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat III.
2. Bahwa Tergugat III menolak dalil Para Penggugat pada posita ke 13, 16,17,18, dan tuntutan Para Penggugat pada Petitum ke 9 sebab:
 - a. Bahwa Tergugat IV adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum karena pembelian tanahnya melalui pelelangan umum, sebagaimana dimaksud Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberitahuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi pengadilan;
 - b. Bahwa oleh karena itu, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 butir IX, tanah yang sudah dibeli oleh Tergugat IV sebagai pembeli yang beritikad baik tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun;
 - c. Bahwa Tergugat III memproses peralihan hak atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 282/Warungboto dan Sertipikat Hak Milik Nomor 283/Warungboto berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 123/2017 tanggal 19-5-2017 yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta, keduanya telah memenuhi persyaratan serta sesuai prosedur berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan demikian, Sertipikat Hak Milik Nomor 282/Warungboto dan Sertipikat Hak Milik Nomor 283/Warungboto, terakhir tercatat atas nama Zuli Ekowati Sah menurut hukum.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar memutus perkara ini sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.

2. Menyatakan sah balik nama / peralihan hak atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 282/Warungboto dan Sertipikat Hak Milik Nomor 283/Warungboto dari Saridjo Qetomo menjadi atas nama Zuli Ekowati.

3. Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara.

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

Menimbang bahwa Tergugat IV mengajukan jawaban tertulis dalam persidangan tanggal 30 September 2019 sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Exceptie Plurium Litis Consortium.

Bahwa Jurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 210K/Sip/1974, tanggal 28 Januari 1976 dalam pertimbangannya menyatakan: "Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tapi tidak diikutkan maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima";

Bahwa dalam melakukan penilaian Nilai Pasar Jaminan atas :

- a. Sebidang Tanah pekarangan beserta apa yang tumbuh dan berdiri di atasnya Sertipikat Hak Milik nomor 282 Kelurahan Warungboto, Surat Ukur Nomor 4448 tanggal 25 Juli 1986, luas 120 m² atas nama Saridjo Oetomo (07-06-1928), terletak di Kelurahan Warungboto, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta;
- b. Sebidang Tanah pekarangan beserta apa yang tumbuh dan berdiri di atasnya Sertipikat Hak Milik nomor 283 Kelurahan Warungboto, Surat Ukur Nomor 4449 tanggal 25 Juli 1986, luas 120 m² atas nama Saridjo Oetomo (07-06-1928), terletak di Kelurahan Warungboto, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta.

atas pembiayaan TERLAWAN I pada TERGUGAT IV dilakukan oleh pihak independen yaitu Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP). Bahwa PARA PENGGUGAT tidak menjadikan Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP)

sebagai pihak dalam perkara ini yang mana adalah sebagai lembaga yang melakukan penilaian Nilai Pasar atas JAMINAN TERLAWAN I, karena PARA PENGGUGAT dalam gugatannya mempersoalkan tentang nilai taksiran lelang. Maka dengan demikian Perlawanan PARA PENGGUGAT telah dibuat dan disusun secara tidak lengkap dan jelas dan diajukan tidak sesuai hukum acara yang berlaku, sehingga patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Onvankelijk Verklaraard***);

DALAM POKOK PERKARA

Tanggapan dan Jawaban TERGUGAT IV terhadap Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Pembatalan Lelang Hak Tanggungan yang diajukan PARA PENGGUGAT adalah sebagai berikut:

1. Bahwa pada pokoknya TERGUGAT IV menolak seluruh dalil-dalil PARA PENGGUGAT dalam Gugatannya, kecuali secara tegas TERGUGAT IV akui kebenarannya;
2. Bahwa TERGUGAT IV tidak tahu menahu dan tidak terlibat sama sekali persoalan antara PARA PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT yang lainnya. TERGUGAT IV baru mengetahui adanya persoalan antara PARA PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT yang lainnya setelah adanya gugatan di pengadilan;
3. Bahwa pada dasarnya TERGUGAT IV dalam memperoleh Hak Atas Tanah atas:
 - a. Sebidang Tanah pekarangan beserta apa yang tumbuh dan berdiri di atasnya Sertipikat Hak Milik nomor 282 Kelurahan Warungboto, Surat Ukur Nomor 4448 tanggal 25 Juli 1986, luas 120 m² atas nama Saridjo Oetomo (07-06-1928), terletak di Kelurahan Warungboto, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta;
 - b. Sebidang Tanah pekarangan beserta apa yang tumbuh dan berdiri di atasnya Sertipikat Hak Milik nomor 283 Kelurahan Warungboto, Surat Ukur Nomor 4449 tanggal 25 Juli 1986, luas

120 m² atas nama Saridjo Oetomo (07-06-1928), terletak dikelurahan Warungboto, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta;

melalui lembaga resmi negara, yaitu melalui proses lelang di Kantor Lelang Negara dan hal tersebut sudah sesuai dengan prosedur peraturan perundang undangan yang berlaku serta sudah melaksanakan prinsip-prinsip Pembeli Yang Beritikad Baik dalam lelang, sehingga sudah sepatutnya negara dalam hal ini Pengadilan Agama Bantul melindungi kepentingan TERGUGAT IV;

4. Bahwa pada saat TERGUGAT IV membeli dua bidang tanah dalam lelang yang mana kondisi pada saat itu tidak ada sengketa atas tanah dan bangunan tersebut, sehingga Tergugat IV berani mengajukan diri mengikuti lelang dengan mengikuti prosedur lelang. Dan akan tetapi yang TERGUGAT IV tidak habis pikir, mengapa setelah proses lelang selesai dan TERGUGAT IV dinyatakan sebagai pemenang baru muncul gugatan tersebut;
5. Bahwa TERGUGAT IV membeli tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam perkara ini adalah menggunakan uang pinjaman di bank dan tujuan pembeliannya adalah untuk tempat tinggal TERGUGAT IV beserta keluarganya, akan tetapi sampai sekarang TERGUGAT IV belum bisa menikmati karena tanah dan bangunan tersebut karena masih dikuasai oleh PARA PENGGUGAT dan keluarganya sampai dengan saat ini;
6. Bahwa ada putusan-putusan Mahkamah Agung yang menyatakan bahwa pembelian melalui lelang yang telah melalui prosedur yang benar maka tak dapat dibatalkan pengadilan, sebagaimana dalam Putusan MA RI No. 52 K/Pdt/2005 dan Putusan MA RI No. 1091 K/Pdt/2009.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka TERGUGAT IV mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini agar memeriksa dan memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi TERGUGAT IV untuk seluruhnya
2. Menyatakan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Pembatalan Lelang Hak Tanggungan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT ditolak untuk keseluruhan atau setidaknya tidak dapat diterima (**Niet Onvankelijk Verklaraard**).
3. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada PARA PENGGUGAT.

DALAM POKOK PERKARA :

PRIMAIR

1. Menolak Gugsatan PARA PENGGUGAT terhadap Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Pembatalan Lelang Hak Tanggungan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT untuk keseluruhan.
2. Menerima dan mengabulkan jawaban TERGUGAT IV untuk seluruhnya.
3. Menyatakan lelang Hak Tanggungan sesuai dengan Putusan Eksekusi Perkara No. Register 15/Pdt.Eks/2017/PN Yyk **adalah sah dan mengikat para pihak;**
4. Menyatakan sebagai hukum bahwa **ZULI EKOWATI** adalah pemilik sah atas :
 - a) Sebidang tanah pekarangan di atasnya berdiri rumah batu beserta bangunan turutannya, sebagaimana tertuang didalam Sertipikat Hak Milik No. 282 Desa/Kelurahan Warungboto, Surat Ukur Tanggal 25 Juli 1986, No.4448, Luas 120 m2 atas nama Zuli Ekowati, yang terletak di Desa/Kelurahan Warungboto, Kecamatan Umbulharjo, Kotamadya Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.
 - b) Sebidang tanah pekarangan di atasnya berdiri rumah batu beserta bangunan turutannya, sebagaimana tertuang didalam Sertipikat Hak Milik No. 283 Desa/Kelurahan Warungboto Surat Ukur Tanggal 25 Juli 1986, No.4449, Luas 120 m2 atas nama Zuli Ekowati yang terletak di Desa/Kelurahan Warungboto, Kecamatan Umbulharjo, Kotamadya Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta

5. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang telah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
6. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

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

Bahwa terhadap jawaban Para Tergugat tersebut, Para Penggugat mengajukan replik secara tertulis yang selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang tanggal 11 November 2019;

Bahwa terhadap replik Para Penggugat tersebut, Para Tergugat mengajukan duplik secara tertulis yang selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang tanggal 25 November 2019;

Bahwa mengenai eksepsi kompetensi absolut Para Tergugat telah diperiksa dan diputus oleh Majelis dengan Putusan Sela Nomor 614/Pdt.G/2019/PA.Btl tanggal 9 Desember 2019 yang pada pokoknya Majelis menolak eksepsi Para Tergugat tersebut, yang selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang tanggal 9 Desember 2019;

Bahwa Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa:

A. Surat:

1. a. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Penggugat I, Nomor 3471131104750001 tanggal 11 Maret 2013, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Bantul. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda P.1.a;
- b. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Penggugat II, Nomor 3471134908770003 tanggal 02 Juni 2012, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Bantul. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda P.1.b;

2. Fotokopi Kutipan Akta Nikah dari Penggugat I dan Penggugat II, Nomor 239/09/VII/2005 Tanggal 10 Juli 2005, bukti surat tersebut Fotokopi dari Fotokopi dan telah diberi meterai cukup, diberi tanda P.2;
3. Fotokopi Perjanjian Murobahah Nomor 10013/MBA/XII/2011, yang dikeluarkan oleh Direktur Utama PT.BPR Syari'ah BDW, Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan tidak dicocokkan dengan aslinya, diberi tanda P3;
4. Fotokopi Perjanjian Pembiayaan Modal Kerja Akad Mudharabah Nomor 10610/MDA/VIII/2012, yang dikeluarkan oleh Direktur Utama PT.BPR Syariah BDW, Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, tidak dicocokkan dengan aslinya, diberi tanda P.4;
5. a. Fotokopi Buku Tanah atas Hak Milik Nomor 282 dan Nomor 283 Desa Warungboto, bukti surat tersebut Fotokopi dari Fotokopi dan telah diberi meterai cukup, tidak diperlihatkan aslinya, diberi tanda P.5.a;
b. Fotokopi Buku Tanah atas Hak Milik Nomor 282 dan Nomor 283 Desa Warungboto, bukti surat tersebut tidak dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup, diberi tanda P.5.b;
6. Fotokopi Salinan Akta Pendirian Perseroan Komanditer CV.Surya Arsitama Nomor 1 Tanggal 2 Agustus 2006, bukti surat tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup, diberi tanda P.6;
7. Fotokopi Salinan atas Legalisasi Perjanjian Kerjasama Nomor 83/Not/L/XII/2011 Tanggal 2 Desember 2011, bukti surat tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup, diberi tanda P.7;
8. Fotokopi Perjanjian Pendahuluan Perikatan Jual Beli Nomor CV SA/203/II/2014 Tanggal 13 Februari 2014, bukti surat tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup, diberi tanda P.8;
9. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 03110 Tanggal 04 Februari 2014, yang dikeluarkan oleh Kantor BPN Kota Yogyakarta. Bukti surat

tersebut telah diberi meterai cukup dan tidak dicocokkan dengan aslinya, diberi tanda P.9;

10. Fotokopi Rencana Siteplan Nomor 0109/MJ/2013 Tanggal 11 Februari 2013, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Bantul. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan tidak dicocokkan dengan aslinya, diberi tanda P.10;
11. Fotokopi Salinan Putusan Nomor 188/Pdt.G/2018/PA.Btl Tanggal 25 September 2018, yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Bantul. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan tidak dicocokkan dengan aslinya, diberi tanda P.11;
12. Fotokopi Catatan Saldo Pokok dan Bagi Hasil serta hasil lelang di KPKNL (Tergugat II) bukti surat tersebut tidak dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup, diberi tanda P.12;
13. Fotokopi Penjanjian Pendahuluan Perikatan jual beli kedua belah pihak CV SA/203/II/2014 tanggal 5 Februari 2014, Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda P.13;
14. Fotokopi Penjanjian jual beli kedua belah pihak No.CV SA/203/II/2014 tanggal 01 tanggal 2014, Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.14;

B. Saksi:

1. Syaiful Huda bin Suyono, umur 44 tahun, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, tempat kediaman di Gedungkiwo MJ I/611 RT 33 RW 08 Desa Gedung Kiwo, Kecamatan Mentrijeron, Kota Yohkyakarta, di bawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat bernama Pak April Suryono karena Saksi sebagai pembeli perumahannya;
 - Bahwa Saksi membeli rumah kavling yang dibangun oleh Pak Suryono tahun 2014 yang lalu;
 - Ada 7 kavling yang 4 kavling sudah dibangun rumah sedangkan yang

- 3 kavling lagi belum dibangun;
- Bahwa Saksi beli rumah ukuran tanah 157 m², luas bangunan 65 m² dengan harga Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah);
 - Bahwa ternyata rumah tersebut bermasalah, yakni dengan Bu Anita sebagai pemilik tanah, sehingga belum ada sertifikatnya;
 - Bahwa saksi sebelum membeli tidak pernah menanyakan/melihat sertifikat tanah tersebut, tetapi hanya percaya saja kepada pengembang (Penggugat), karena berteman di SMA Muhammadiyah;
 - Bahwa pada tahun 2019 ada upaya untuk musyawarah antara saksi dan para pembeli rumah lainnya dengan pak April Suyono dan bu Anita di Notaris Pak Norman. Dalam pertemuan tersebut Bu Anita sebagai ahli waris yang menguasai tanah tersebut meminta agar masing-masing pembeli kavling menambah Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah), namun saksi dan para pembeli lainnya tidak bersedia, sehingga gagal mencapai kesepakatan. Kemudian pak April Suyono bilang kepada saksi bahwa jual beli rumah tersebut batal dan uang akan dikembalikan;
 - Bahwa setahu saksi sudah ada pembeli yang membayar lunas, tapi saksi lupa namanya, dan ada dua orang lagi yang satu kurang Rp 31.000.000,00 (tiga puluh satu juta rupiah) dan yang satunya lagi kurang Rp 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah);
2. Dicky Firman Amarulloh bin Tatang Sutisna, umur 45 tahun, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, tempat kediaman di Suryodiningratan MJ 2/749 D3 RT 37 RW 11 Desa Suryodiningratan, Kecamatan Mentrijeron, Kabupaten Kota Yogyakarta, di bawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi kenal dengan Pak April Suryono (Penggugat) karena berteman di SMP Muhammadiyah I dan Saksi adalah pembeli rumah kavling kepada Penggugat di Surya Palace daerah Suryadiningratan;
 - Bahwa Saksi membeli rumah kavling tersebut bulan Agustus 2014;
 - Bahwa rumah kavling ada 7 tetapi waktu Saksi membeli baru jadi 4

rumah yang telah dibangun, sedangkan 3 kavling belum dibangun tetapi sudah ada tanda batas pondasi rumahnya;

- Bahwa Saksi ambil satu kavling dengan ukuran tanah 200 m² dan bangunan sesuai gambar hanya Saksi minta jemuran di atas dengan harga awal Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) karena saksi minta ditambah jemuran di atas Penggugat kasih harga Rp425.000.000,00(empat ratus dua puluh lima juta rupiah);
- Bahwa cara pembayaran bertahap 3 kali pembayaran, yaitu: DP Rp10.000.000,00., Angsuran ke II Rp210.000.000,00, Angsuran ke III pelunasan.
- Bahwa pembayarannya dengan cara Saksi Transfer ke Pak April Suryono melalui Bank Mandiri dan ada bukti tanda terima uang dari Penggugat sampai sampai rumah jadi Saksi lunasi;
- Bahwa Rumah Saksi beli sudah selesai dibangun, kunci rumahnya sudah diserahkan oleh Pak April Suryono dan Saksi sudah pernah masuk, tetapi seminggu kemudian Saksi tidak bisa masuk karena dikunci oleh Bu Anita sebagai pewaris/anak pertama dari almarhum Pak Mohammad Afieq (pemilik tanah);
- Bahwa saksi sebelum membeli tidak pernah menanyakan/melihat sertifikat tanah tersebut, karena percaya kepada pengembang/Penggugat, ternyata setelah rumah selesai dibangun baru tahu ada masalah;
- Saksi berusaha mediasi dengan Pak April Suryono dan Bu Anita karena tidak ada hasil maka Saksi laporkan Pak April Suryono ke yang berwajib dan akhirnya Pak April Suryono masuk penjara selama kurang lebih 8 bulan dan sekarang bebas;
- Pak April Suryono Saksi laporkan melakukan penggelapan, karena Saksi sebagai pembeli rumah ternyata tidak memperoleh rumah;
- Bahwa uang saksi baru dikembalikan Rp80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah);

3. Agus Suyonto bin Saridjo Utomo, umur 55 tahun, agama Islam, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Wiro RT 10 Desa Glagah, Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul, di bawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi adalah kakak kandung Penggugat;
 - Bahwa Saksi tahu pernah ditelpon bahwa Adik Saksi (April Suryono) katanya ia buka CV Surya Arsitama bergerak dibidang proferti bangun rumah;
 - Bahwa setahu Saksi penggugat membangun perumahan hanya satu yaitu di Surya Palace daerah Suryadiningratan, karena Saksi jarang di rumah karena Saksi bekerja sebagai pelayar di luar Negeri jarang pulang pulang sekali 3 bulan dan sekali Saksi diajak Penggugat ke proyeknya tersebut;
 - Bahwa sebetulnya Saksi dan keluarga tidak pernah diberi tahu masalah Penggugat, saksi tahu setelah Penggugat colep, bangunan ada masalah dan Saksi tahu setelah Saksi mengikuti persidangan karena Saksi sebagai kakak harus mensupport Penggugat;
 - Bahwa setahu Saksi pembangunan rumah semua sudah selesai ada 7 kavling 4 rumah tidak ada masalah tetapi rumah ke 5, 6 dan 7 juga sudah diserahkan kuncinya kepada pembeli, tetapi kemudian diganti kunci oleh pemilik tanah;
 - Bahwa April Suryono dihukum 8 bulan, keluar pada bulan Nopember 2018;
 - Adik Saksi mendirikan CV Surya Arsitama bersama rekannya katanya sekitar tahun 1997/1998;
 - Bahwa yang Saksi ketahui di persidangan Penggugat (April Suryono) kerja sama dengan orangtua Bu Anita kemudian meninggal dunia pembangunan rumah sedang berjalan belum selesai;
 - Bahwa yang Saksi dengar, Bu Anita minta penambahan biaya tetapi menurut April Suryono tidak masuk akal;

Menimbang bahwa Tergugat I mengajukan bukti sebagai berikut:

A. Surat:

1. Fotokopi Akta Notaris No.3 tanggal 18 April 2018 bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda T.I.1;
2. Fotokopi surat dari Kemenkumham Nomor AHU-AH.01.03-0188241 tanggal 11 Mei 2018 bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.2;
3. Fotokopi surat dari Kemenkumham Nomor AHU-AH.01.03-0188220 tanggal 11 Mei 2018 bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.3;
4. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Dana Suswati,SE., Nomor 3471134104650002 tanggal 14 Februari 2018, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Bantul. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.4;
5. Fotokopi surat Perjanjian Pembiayaan Modal Kerja Akad Mudharabah Nomor 10610/MDA/VIII/2012 Tanggal 15 Agustus 2012, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.5;
6. Fotokopi surat Perjanjian Pembiayaan/Akad Mudharabah Nomor 10013/MBA/XII/2011 Tanggal 22 Desember 2011, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I..6;
7. Fotokopi dari Fotokopi Surat Somasi I dan Peringatan Jatuh Tempo Pembiayaan Nomor: 115/BDW/MK/VIII/2013 tanggal 14 Agustus 2013, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicap pos lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I..7:

8. Fotokopi Surat Tanda Terima Somasi I dan Peringatan Jatuh Tempo Pembiayaan tanggal 14 Agustus 2013, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.8
9. Fotokopi dari Fotokopi Surat Somasi II dan Peringatan Jatuh Tempo Pembiayaan Nomor: 015/BDW/MK/V/2014 tanggal 07 Mei 2014, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.9;
10. Fotokopi Surat Tanda Terima Somasi II dan Peringatan Jatuh Tempo Pembiayaan tanggal 08 Mei 2014, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.10;
11. Fotokopi dari Fotokopi Surat Somasi III (Peringatan terakhir) Nomor: 114/BDW/Mkt/XI/2014 tanggal 21 November 2014, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicap pos lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.11;
12. Fotokopi Surat Tanda Terima Somasi III (Peringatan terakhir) tanggal 26 November 2014, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.12;
13. Fotokopi dari Fotokopi Surat pemberitahuan akan dilakukan Pendaftaran Lelang Nomor 0294/BDW/MKT/X/2016 tanggal 31 Oktober 2016, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicap pos lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.13;
14. Fotokopi dari Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Nomor 054/BDW/Mkt/III/2017 tanggal 09 Maret 2017, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicap pos, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.14;
15. Fotokopi Tanda Terima Pemberitahuan akan dilakukan Pendaftaran Lelang tanggal 07 November 2016 bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.15;

16. Fotokopi Tanda Terima Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang tanggal 10 Maret 2017 bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.16;
17. Fotokopi Surat Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 09 Maret 2017 telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.17;
18. Fotokopi KR Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.18;
19. Fotocopi dari fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Agama Bantul Nomor 188/Pdt.G/2018/PA.Btl tanggal 25 September 2018, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicap pos, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.19;
20. Fotocopi dari hasil unduh di website Mahkamah Agung Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 16/PID/2019/PT.YK sumber Diunduh dari perkara pt-yogyakarta.go.id generated at 2019-03-27 03:10:32, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicap pos, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.20;
21. Fotocopi dari fotokopi Surat Akta Pemberian Hak Tanggung Nomor 34 2012 tertanggal 14 Desember 2012 bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicap pos lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.21;
22. Fotocopi Risalah Lelang Nomor 123/2017 tertanggal 10 April 2017 di buat oleh Pejabat Lelang (KPKNL) Yogyakarta bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicap pos lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.22;
23. Fotocopi Sertifikat Hak Milik Nomor: M.282/Wrb bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.23;

24. Fotocopi Sertifikat Hak Milik Nomor: M.283/Wrb bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.24;
25. Fotocopi Tanda terima Pengembalian uang sisa hasil Lelang An. April Suryono, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.25;

B. Saksi:

1. Nur Hidayat bin Padmo Sumarto, umur 51 tahun, agama Islam, pekerjaan swasta, tempat kediaman di Jalan Sawit UH I/28 A, Rt. 14/ RW 05, Desa Semaki, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, di bawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi adalah karyawan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Bangun Drajat Warga (BPR BDW) bertugas sebagai pembina nasabah di (BPR BDW);
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat namanya Pak April Suryono;
 - Bahwa Penggugat telah bertransaksi pembiayaan perumahan dengan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Bangun Drajat Warga;
 - Bahwa setahu saksi Penggugat bertransaksi pengajuan tentang pembelian dan permodalan dengan mengajukan pembiayaan pokok Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
 - Bahwa setelah Penggugat mengajukan transaksi tidak pernah mengangsur sehingga pinjaman Penggugat masih utuh, kemudian diadakan transaksi berikutnya akad mudarabah juga angsurannya tidak lancar;
 - Bahwa Saksi sudah sering bertemu dengan Penggugat untuk mengingatkan secara lesan agar membayar angsurannya ;
 - Bahwa Saksi mengetahui Penggugat membangun kavlingan rumah sebanyak 7 unit dengan harapan kalau sudah selesai dan terjual bisa untuk menurupi hutang Penggugat pada bank, karena bila laku 1 unit

saja sudah cukup untuk melunasi hutangnya tetapi ternyata tidak juga diangsur atau dibayar oleh penggugat;

- Bahwa Perumahan yang dibangun Penggugat ke 7 unit sudah selesai, Saksi mengecek sendiri di lapangan, awalnya 3 sudah laku dan 4 belum laku;
 - Bahwa Saksi pernah melihat surat peringatan/somasi dari Bank terhadap Penggugat agar Penggugat membayar kewajibannya, tetapi berapa kali saksi lupa;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi sudah ada pelelangan terhadap bangunan Penggugat terletak di Glagah, Umbulharjo, Yogyakarta, berupa 2 rumah berdekatan;
 - Bahwa penjualan lelang tersebut sudah laku tetapi Saksi tidak tahu mengenai harganya;
 - Bahwa yang melelang KPKNL Yogyakarta, Saksi tahu ada proses lelang tetapi Saksi tidak mengikuti;
 - Bahwa Saksi mengetahui Penggugat datang mengambil sisa penjualan lelang, tetapi jumlahnya Saksi tidak tahu;
 - Bahwa hasil penjualan lelang hanya untuk membayar hutang pokoknya saja Rp300.000.000,00 sedang untuk bagi hasilnya tidak dibayar;
 - Bahwa setahu Saksi mengenai transaksi antara Penggugat dengan Tergugat I adalah pembelian material;
 - Bahwa transaksi tersebut atas kesepakatan bersama itikat baik bersama dan terbukti proyeknya laku, tetapi pembayaran tidak lancar;
2. Gayuh Prianto bin Sabar, umur 33 tahun, agama Islam, pekerjaan karyawan swasta, tempat kediaman di Bobok, Dukuh Nambungan RT.004, Desa Seloharjo, Kecamatan Pundong, Kabupaten Bantul, di bawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi adalah Staf manejer di BPR BDW dan kenal dengan Penggugat bernama Pak April Suryono sebagai nasabah;
 - Bahwa Saksi yang menangani permohonan proses dan surat surat dan

pembiayaan Pak April Suryono waktu itu;

- Bahwa pembiayaan yang diberikan oleh Bank kepada Penggugat bermasalah, karena angsuran Penggugat tidak ditunaikan baik pokok maupun kewajiban yang lainnya;
- Bahwa Saksi pernah ke rumah Pak April Suryono karena angsurannya macet, mengenai nominalnya Saksi sudah lupa karena sudah lama;
- Bahwa Saksi mengetahui mengenai pelelangan bangunan rumah Penggugat, karena sebelum pelelangan Saksi sudah mengingatkan Pak April Suryono bahkan sudah 3 kali mengingatkan melalui surat teguran namun tidak direspon Penggugat akhirnya dilakukan pelelangan;
- Bahwa sebelum dilakukan pelelangan telah ada pemberitahuan kepada Penggugat, pada saat pelelangan Penggugat dan kakaknya 2 orang datang ke kantor KPKNL Yogyakarta;
- Bahwa objek pelelangan berupa 2 bangunan perumahan;
- Bahwa Pembelinya 1 orang meskipun ada penawaran 2 atau 3 orang dan nominalnya lakunya Saksi tidak tahu, tetapi cukup untuk pelunasan hutang Penggugat dan sudah selesai di proses di BPR BDW;
- Bahwa pengumuman Proses pelelangan ada 2 kali melalui media masa dan ditempel di papan pengumuman;
- Bahwa Saksi menagih Pak April Suryono setelah masuk bulan ke 3 kredit macet;
- Bahwa saksi menagih terkait akad kedua yaitu akad mudarabah yang terakhir;

Menimbang bahwa Tergugat II telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan Nomor 229/BDW/Ops/IX/2016 Tanggal 22 September 2016, bukti surat tersebut

- telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.1;
2. Fotokopi surat Perjanjian Mudharabah Nomor 10013/MBA/XII/2011 Tanggal 22 Desember 2011, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.2;
 3. Fotokopi dari Fotokopi Surat Perjanjian Pembiayaan Modal Kerja Akad Mudharabah Nomor 10610/MDA/VIII/2012 Tanggal 15 Agustus 2012, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicap pos lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.3;
 4. Fotokopi dari Fotokopi Surat Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor:34/2012 Tanggal 14 Desember 2012 ukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicap pos lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.4;
 5. Fotokopi dari Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1635/2013 bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicap pos lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.5;
 6. Fotocopi Sertifikat Hak Milik Nomor: M.282/Wrb bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicap pos lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.6;
 7. Fotocopi dari Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor: M.283/Wrb bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicap pos lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.7;
 8. Fotokopi dari Fotokopi Surat Somasi I dan Peringatan Jatuh Tempo Pembiayaan Nomor: 115/BDW/MK/VIII/2013 tanggal 14 Agustus 2013, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicap pos lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.8;
 9. Fotokopi dari Fotokopi Surat Somasi II Nomor: 015/BDW/Mk/V/2014 tanggal 7 Mei 2014, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicap pos lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.9;
 10. Fotokopi dari Fotokopi Surat Somasi III (Peringatan terakhir) Nomor: 114/BDW/Mkt/XI/2014 tanggal 21 November 2014, bukti urat tersebut

telah diberi meterai cukup dan telah dicap pos lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.10;

11. Fotokopi dari Fotokopi Surat Pernyataan Risalah Lelang tanggal 22 September 2016, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicap pos lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.11;
12. Fotokopi dari Fotokopi Surat Penetapan Jadwal lelang Nomor S.562/WKN.09/KNL.06/2017 tanggal 06 Maret 2017, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicap pos, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.12;
13. Fotokopi dari Fotokopi Surat Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 9 Maret 2017 bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicap pos lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.13;
14. Fotokopi dari KR Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 10 April 2017 bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicap pos lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.14;
15. Fotocopi dari fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Nomor : 054/BDW/Mkt/III/2017 tertanggal 09 Maret 2017 bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicap pos lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.15;
16. Fotocopi dari fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 61/2017 tertanggal 15 Maret 2017 di buat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicap pos lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.16;
17. Fotocopi dari fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 62/2017 tertanggal 16 Maret 2017 di buat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicap pos lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.17;
18. Fotocopi dari fotokopi Surat Keterangan Penetapan Harga Limit, tertanggal 22 September 2016 di buat oleh Kepala PT BPR Syariah

Bangun Drajat Warga, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicap pos lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.18;

19. Fotocopi dari fotocopi Laporan Penilaian Nomor: Y&R.SRG-SR.16.857 yang dikeluarkan oleh PT BPR Syariah Bangun Drajat Warga, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicap pos lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.19;
20. Fotocopi dari fotocopi daftar Hadir Lelang Nomor 123/2017 Tanggal 10 April 2017 yang di buat oleh Pejabat Lelang Kota Yogyakarta, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicap pos lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.20;
21. Fotocopi dari fotocopi Penawaranj Lelang surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicap pos lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.21;
22. Fotocopi dari fotocopi Risalah Lelang Nomor 123/2017 Tanggal 10 April 2017 yang di buat oleh Pejabat Lelang Kota Yogyakarta, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicap pos lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.22;
23. Fotocopi Relaaas Penyerahan Memori kasasi Nomor: 37/Pdt.Bth/2019/PN.Yyk. Jo.No:128/PDT/2019/PT.Yyk tanggal 2 Maret 2020 bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.II.23;

Menimbang bahwa Tergugat III telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopi Buku Tanah Nomor 6297/1986 yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri, surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.III.1;
2. Fotocopi Buku Tanah Nomor 629781986 yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri, surat tersebut telah diberi meterai cukup

dan telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.III.2;

3. Fotocopi Permohonan Peralihan Hak Nomor 282 kerana Lelang, tanggal 9 Juni 2017 bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.III.3;
4. Fotocopi Permohonan Peralihan Hak Nomor 283 kerana Lelang, tanggal 9 Juni 2017 bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.III.4;
5. Fotocopi Kutipan Risalah Lelang Nomor 123/2017 tanggal 19 Mei 2017 bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.III.5;

Menimbang bahwa Tergugat IV telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Zuli Ekowati, Nomor 3404136508780003 tanggal 17 Mei 2017, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Sleman. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T. IV.1;
2. Fotokopi dari KR Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan telah dicap pos lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T. IV.2;
3. Fotocopi Risalah Lelang Nomor 123/2017 dikeluarkan oleh Kepala KPKNL Yogyakarta bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicap pos, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.IV.3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor: 283/Wrb yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri, surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.IV.4;

Bahwa Penggugat, Tergugat I dan Tergugat IV telah mengajukan kesimpulan secara tertulis sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang tanggal 18 Mei 2020, sedangkan Tergugat II dan Tergugat III tidak mengajukan kesimpulan;

Bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, segala yang tercatat dalam berita acara sidang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II bersamaan dengan pengajuan jawabannya, masing-masing telah mengajukan eksepsi, meliputi eksepsi mengenai kompetensi absolut dan eksepsi prosesual sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi mengenai kompetensi absolut Majelis telah memeriksa dan menjatuhkan Putusan Sela Nomor 614/Pdt.G/2019/PA.Btl tanggal 9 Desember 2019, yang pada pokoknya menolak eksepsi Para Tergugat;

Menimbang bahwa selanjutnya mengenai eksepsi prosesual dipertimbangkan di bawah ini;

Menimbang bahwa Tergugat I mengajukan eksepsi dengan mendalilkan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi tentang lewat waktu:

Bahwa petitum PARA PENGGUGAT angka ke 6 dan angka ke 8 yang menyatakan agar pelelangan tidak sah/batal demi hukum, dan menyatakan lelang yang dilaksanakan tersebut adalah cacat hukum dan membatalkan Akta Risalah Lelang yang diterbitkan atas pelaksanaan lelang tersebut yang didasarkan dalam posita PARA PENGGUGAT telah diperbuat dengan tidak sesuai hukum karena telah lewat waktu (kadaluarsa).

Bahwa dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor

93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dikenal dan diatur adalah Pembatalan Sebelum Lelang, dan jikalau benar quad non gugatan PARA PENGGUGAT adalah untuk Pembatalan Sebelum Lelang maka jangka waktu pengajuan gugatan dan penyampaian kepada Pejabat Lelang telah lewat waktu karena lelang dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan dan pembatalan lelang dengan Putusan/Penetapan disampaikan dan diterima Pejabat Lelang paling lama sebelum lelang dimulai (*vide Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*) Pasal 24 yang menyebutkan “Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan”, dan Pasal 25 ayat (1) yang menyebutkan “Pembatalan Lelang dengan putusan /penetapan pengadilan disampaikan, secara tertulis dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lama sebelum lelang dimulai”.

Menimbang bahwa Para Penggugat dalam repliknya telah membentahnya dengan dalil bantahan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa pada prinsipnya PARA PENGGUGAT menolak eksepsi PARA TERGUGAT secara keseluruhan kecuali yang nyata-nyata diakui kebenarannya secara jelas oleh PARA PENGGUGAT.
- Bahwa mengenai eksepsi lewat waktu, hal ini memperlihatkan bahwa TERGUGAT I memang tidak cermat memahami substansi dari gugatan PENGGUGAT, dalam gugatan ini sudah dijelaskan dengan tegas baik didalam posita gugatan maupun tanggapan atas jawaban PARA TERGUGAT, bahwa yang digugat dalam materi gugatan ini adalah akad pembiayaannya yang mengandung unsur riba dan bertentangan dengan ketentuan hukum ekonomi syariah sehingga memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum, dan apabila unsur perbuatan melawan hukum itu terpenuhi, maka akad pembiayaan yang merupakan perjanjian pokok

dari sebuah perjanjian pembiayaan ini haruslah dibatalkan demi hukum, sehingga batalnya perjanjian pokok tersebut akan serta merta membatalkan pula perjanjian pengikatan jaminannya yaitu pengikatan yang dituangkan dalam sebuah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan oleh karena Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut batal, maka lelang Hak Tanggungan juga harus dinyatakan tidak sah secara hukum dan dapat dimintakan pembatalan karena mengandung cacat formil. Atas substansi gugatan yang diajukan PENGGUGAT ini, maka jelaslah bahwa yang digugat adalah pembatalan akad pembiayaannya dan bukanlah prosedur lelangnya. Dan oleh karena itu, Eksepsi mengenai LEWAT WAKTU haruslah tidak dapat diterima.

Menimbang bahwa menurut analisis Majelis Hakim, Pasal 24 dan pasal 25 ayat(1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dijadikan dasar eksepsi oleh Tergugat I sebagaimana di atas adalah berkenaan dengan pembatalan proses pelaksanaan (penjualan) lelang, dimana penjualan lelang terhadap obyek yang semula telah ditetapkan akan dilakukan pelelangan dapat dibatalkan, sebelum dilaksanakan penjualan lelang, dengan kata lain tidak jadi dilakukan pelelangan. Sedangkan pembatalan lelang yang dimaksud oleh Penggugat adalah pembatalan terhadap lelang atau hasil lelang yang telah dilaksanakan;

Menimbang bahwa sedangkan berdasarkan pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan, sehingga secara *acontrario (mafhum mukhalafah)* dari pasal tersebut ialah bahwa lelang yang telah dilaksanakan tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dapat dibatalkan;

Menimbang bahwa dengan pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa eksepsi Tergugat I tersebut tidak beralasan hukum, sehingga harus ditolak;

2. Eksepsi gugatan Para Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*):
- Bahwa PARA PENGGUGAT dalam Gugatannya mendasarkan pada adanya Akad Perjanjian Pembiayaan Nomor: 10013/MBA/XII/2011 dan Perjanjian Pembiayaan Nomor :10610/MDA/VIII/2012 dengan jaminan berupa:
 - a) Sebidang tanah pekarangan di atasnya berdiri rumah batu beserta bangunan turutannya, sebagaimana tertuang didalam Sertipikat Hak Milik No. 282 Desa/Kelurahan Warungboto, Surat Ukur Tanggal 25 Juli 1986, No.4448, Luas 120 m2 atas nama SARIDJO OETOMO, yang terletak di Desa/Kelurahan Warungboto, Kecamatan Umbulharjo, Kotamadya Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.
 - b) Sebidang tanah pekarangan di atasnya berdiri rumah batu beserta bangunan turutannya, sebagaimana tertuang didalam Sertipikat Hak Milik No. 283 Desa/Kelurahan Warungboto Surat Ukur Tanggal 25 Juli 1986, No.4449, Luas 120 m2 atas nama SARIDJO OETOMO yang terletak di Desa/Kelurahan Warungboto, Kecamatan Umbulharjo, Kotamadya Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 1635/2013 Peringkat Pertama tertanggal 17/10/2013 yang di buat dihadapan Notaris/PPAT. ESTI ANNA WIDARSIH SH, dan kemudian diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta Jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 34/2012 tertanggal 14/12/2012. Tetapi ternyata PARA PENGGUGAT dalam Gugatannya tidak menyertakan Notaris/PPAT. ESTI ANNA WIDARSIH SH sebagai pihak dalam perkara ini. Dengan demikian Gugatan PARA PENGGUGAT adalah Gugatan yang kurang pihak, dan Gugatan yang demikian adalah Gugatan yang tidak dapat diterima, sebagaimana pula ditegaskan antara lain dalam : Yurisprudensi MARI No. 201 K/Sip/1974 tanqqal 28 Januari 1976, yang menyatakan : "Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya dengan pengertian

masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima"

Menimbang bahwa Para Penggugat dalam repliknya telah membantahnya dengan dalil bantahan sebagai berikut:

Bahwa menurut PARA PENGGUGAT adalah tidak perlu melibatkan Notaris sebagai pihak, karena dalam materi dan judul gugatan yang diajukan penggugat adalah lebih kepada memohon pembatalan atas sebuah akad pembiayaan yang didalamnya mengandung unsur riba dan bertentangan dengan Undang-Undang sehingga memenuhi unsur perbuatan melawan hukum, dan sebagai bentuk perjanjian pokok, maka akad pembiayaan tersebut menjadi sumber dari terbitnya Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai perjanjian pengikatan jaminan yang merupakan perjanjian *accessoir* atau perjanjian ikutan, dan oleh karena itu dalam petitum PARA PENGGUGAT tidak menyertakan tuntutan atas pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT, karena otomatis bila Perjanjian Pokok telah batal demi hukum, maka Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut akan ikut batal demi hukum.

Menimbang bahwa Majelis Hakim mempertimbangkan, bahwa gugatan Para Penggugat mengenai perbuatan melawan hukum yang menurutnya dilakukan oleh Tergugat I terkait dengan akad pembiayaan murabahah dan mudharabah antara Para Penggugat dan Tergugat I sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang bahwa akad tersebut terjadi antara dua pihak, yakni Para Penggugat dan Tergugat I, sedangkan Notaris hanyalah mencatat secara administratif terhadap apa yang ditransaksikan oleh kedua belah pihak, sehingga isi atau materi akad adalah sepenuhnya ditentukan oleh kedua belah pihak, oleh karenanya tidak diikutsertakannya Notaris sebagai pihak dalam perkara ini, tidaklah gugatan ini kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), oleh karenanya eksepsi Tergugat I tidak beralasan hukum, sehingga harus ditolak;

3. Eksepsi PARA PENGGUGAT tidak mempunyai LEGAL STANDING.

- Bahwa PARA PENGGUGAT pernah mengajukan gugatan sengketa ekonomi syariah melawan TERGUGAT I sebagaimana dalam perkara nomor: **188/Pdt.G/2018/PA.Btl.** dan telah diputuskan pada tanggal 25 September 2018 dengan amar putusan gugatan PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA.
- Bahwa sebagaimana termuat didalam Perjanjian Pembiayaan Nomor: 10013/MBA/XII/2011 Pasal 10 Tentang Penyelesaian Perselisihan ayat ke 3 menyatakan bahwa Para Pihak sepakat dan dengan ini mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa pendapat hukum (legal opinion) dan/ atau putusan yang ditetapkan oleh Kantor Pengadilan Agama tersebut bersifat final dan mengikat (final and binding), dan sebagaimana Perjanjian Pembiayaan Nomor: 10610/MDA/VIII/2012 pasal 18 tentang Penyelesaian Perselisihan pada ayat 3 yang menyatakan BANK dan NASABAH sepakat dan dengan ini mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa pendapat hukum (legal opinion) dan/ atau putusan yang ditetapkan oleh Kantor Pengadilan Agama Kabupaten Bantul bersifat final dan mengikat (final and binding) untuk dilaksanakan NASABAH dan BANK.
- Bahwa berdasarkan ketentuan diatas jelas bahwa PARA PENGGUGAT **TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING** dalam perkara a quo untuk mengajukan gugatan lagi dikarenakan alasan sebagaimana tersebut diatas.

Menimbang bahwa Para Penggugat telah membentahnya dg dalil bantahan sebagai berikut:

- Bahwa Putusan Hakim atas perkara nomor 188/Pdt.G/2018/PA.Btl yang mana PARA PENGGUGAT merupakan Pihak PENGGUGAT dalam perkara tersebut dan dalam amar putusannya adalah Gugatan Penggugat TIDAK DAPAT DITERIMA. Dalam ketentuan Hukum Acara Perdata, gugatan yang dalam amar putusannya adalah TIDAK DAPAT DITERIMA berarti gugatan tersebut tidak ditindaklanjuti oleh hakim untuk diperiksa dan diadili, sehingga pokok perkara pun tidak dapat diperiksa sehingga tidak ada amar putusan yang isinya menolak

gugatan penggugat, maka dari itu terdapat dua upaya hukum terhadapnya yaitu dapat mengajukan upaya banding atau mengajukan gugatan baru, sehingga dari kesimpulan tersebut maka diperbolehkan untuk mengajukan gugatan kembali baik dengan materi gugatan yang sama maupun materi gugatan yang berbeda. Dan untuk diketahui bahwa materi gugatan PENGGUGAT pada perkara nomor 188/PdtG/2018/PA.Btl adalah Gugatan Wanprestasi, dan bukanlah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang menjadi materi gugatan PARA PENGGUGAT pada gugatan ini.

- Bahwa karena pengajuan gugatan ini tidaklah bertentangan dengan ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku, maka sudah sepatutnya eksepsi TERGUGAT mengenal PARA PENGGUGAT tidak memiliki LEGAL STANDING haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa Majelis perlu mengemukakan pendapat ahli hukum, yakni M. Yahya Harahap, SH. dalam bukunya yang berjudul: Hukum Acara Perdata, penerbit Sinar Grafika, Jakarta, cetakan ketiga, Desember 2005, halaman 891:....*putusan akhir yang memuat diktum gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard), apabila dalam gugatan Penggugat terkandung cacat formil. Dalam putusan akhir yang bersifat negatif seperti yang dibicarakan di atas, status dan hubungan hukum para pihak maupun dengan obyek perkara:*

- *Tidak mengalami perubahan apapun,*
- *Oleh karena itu hubungan hukum diantara mereka kembali kepada keadaan semula, seperti sebelum terjadi perkara,*
- *Dengan demikian, jika sekiranya pada saat proses berlangsung telah sempat diletakkan sita atas obyek perkara atau atas harta Tergugat, maka putusan akhir tersebut disertai dengan diktum: memerintahkan pengangkatan sita.*

Memang Penggugat berhak atau dapat lagi mengajukan gugatan baru, kecuali terhadap putusan akhir berdasar ne bis in idem dan daluwarsa (exceptio temporis), dengan jalan menghilangkan cacat formil yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pendapat ahli hukum di atas yang kemudian diambil alih sebagai pendapat Majelis, maka PARA PENGGUGAT yang pernah mengajukan gugatan sengketa ekonomi syariah melawan TERGUGAT I sebagaimana dalam perkara nomor: **188/Pdt.G/2018/PA.Btl.** dan telah diputuskan pada tanggal 25 September 2018 dengan amar putusan gugatan PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA, dapat mengajukan gugatan baru baik dengan materi gugatan yang sama apalagi dengan maateri gugatan yang berbeda;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka eksepsi Tergugat I tidak beralasan hukum, oleh karenanya harus ditolak;

4. Eksepsi terhadap Gugatan PARA PENGGUGAT Kabur (*Obscuur Libel*).

- Bahwa gugatan yang diajukan PARA PENGGUGAT adalah didasarkan adanya perbuatan melawan hukum yang menurut PARA PENGGUGAT dilakukan oleh TERGUGAT I;
- Bahwa sebagaimana dalam posita gugatan PARA PENGGUGAT tidak ada satupun dalil-dalil serta bukti-bukti yang kuat yang menyebutkan perbuatan hukum seperti apa yang dilakukan khususnya oleh TERGUGAT I yang dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata;
- Bahwa oleh karena perbuatan PARA PENGGUGAT tidak dengan jelas menyebutkan perbuatan melawan hukum seperti apa yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I sehingga mengakibatkan gugatan PARA PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)
- Bahwa siapapun yang membaca gugatan PARA PENGGUGAT, pasti akan mengalami kesulitan untuk memahaminya, karena gugatan PARA PENGGUGAT disusun dengan alur berpikir yang tidak sistematis, dan dalil-dalil yang diajukan PARA PENGGUGAT dalam gugatannya terhadap TERGUGAT I sangat tidak berdasarkan hukum serta gugatan PARA PENGGUGAT tidak memiliki arah yang jelas

dengan mencampur-adukkan gugatannya. Posita seperti itulah yang sebenarnya disebut "*Obscuure*" yang artinya dalam bahasa Inggris adalah "*difficult to understand*".

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam repliknya telah membantahnya dengan dalil bantahan sebagai berikut:

- Bahwa kesimpulan Tergugat yang mengatakan bahwa dalil gugatan PARA PENGGUGAT tidak jelas bahkan tidak dapat menunjukkan dimana unsur perbuatan melawan hukum dari PARA TERGUGAT adalah hanya sebuah pengaburan atas materi gugatan, padahal sangat tegas dalam posita gugatan yang disusun PARA PENGGUGAT, letak-letak dan penyebutan dengan detail setiap unsur dari perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur dalam pasal 1365 KUHPdt, antara lain 1) adanya perbuatan yang disebutkan PARA PENGGUGAT dalam Gugatan A quo (riba dan gharar) dan 2) perbuatan tersebut melawan Undang-Undang yang disebutkan PARA PENGGUGAT (melanggar UU Perbankan Syariah, dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah 3) adanya kerugian yang disebutkan PARA PENGGUGAT sebagaimana dalam Gugatan a quo, 4) serta hubungan kausal sebab akibat dari perbuatan yang mengakibatkan kerugian yang dijelaskan secara tegas oleh PARA PENGGUGAT dalam Gugatan (adanya praktek riba dan gharrar menyebabkan PARA PENGGUGAT menderita kerugian material (lelang yang bersumber dari akad yang tidak sah) dan immaterial.
- Dengan dijelaskannya secara tegas dan secara sistematis atas unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh PARA PENGGUGAT, maka sudah sepatutnya eksepsi yang menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT obscuur libel (kabur) tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa setelah Majelis meneliti dengan cermat terhadap gugatan Para Penggugat, maka telah ternyata bahwa gugatan Para Penggugat yang mendalilkan bahwa Tergugat I telah melakukan

perbuatan melawan hukum, telah menyertakan alsannya, yakni sebagaimana termuat dalam posita point 5 surat gugatannya, yakni diantaranya bahwa dalam akad pembiayaan antara Penggugat I dengan Tergugat I mengandung pelanggaran yang sangat nyata dan fatal terhadap hukum ekonomi syari'ah, yakni mengandung *gharar*, *khilaf* dan *ghalat*;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, maka dalil eksepsi Tergugat I tersebut tidak beralasan hukum, oleh karenanya harus ditolak;

5. Eksepsi tentang HUBUNGAN HUKUM

- Bahwa Jurisprudensi MARI **Nomor 565 K/SIP/1973 tanggal 21 Agustus 1974** dalam pertimbangannya menyatakan: “Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas”, dan Jurisprudensi MARI **Nomor 4K/Sip/1985 tanggal 13 Desember 1985** dalam pertimbangannya menyatakan: “Syarat mutlak untuk menggugat seorang di depan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum kedua belah pihak”;
- Bahwa PARA PENGGUGAT tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan dalam perkara *aquo* karena Jaminan:
 - Sebidang tanah pekarangan di atasnya berdiri rumah batu beserta bangunan turutannya, sebagaimana tertuang didalam Sertipikat Hak Milik No. 282 Desa/Kelurahan Warungboto, Surat Ukur Tanggal 25 Juli 1986, No.4448, Luas 120 m2 atas nama SARIDJO OETOMO, yang terletak di Desa/Kelurahan Warungboto, Kecamatan Umbulharjo, Kotamadya Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.
 - Sebidang tanah pekarangan di atasnya berdiri rumah batu beserta bangunan turutannya, sebagaimana tertuang didalam Sertipikat Hak Milik No. 283 Desa/Kelurahan Warungboto Surat Ukur Tanggal 25 Juli 1986, No.4449, Luas 120 m2 atas nama SARIDJO

OETOMO yang terletak di Desa/Kelurahan Warungboto, Kecamatan Umbulharjo, Kotamadya Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang diterbitkan oleh TERGUGAT III atas pembiayaan PARA PENGGUGAT pada TERGUGAT I telah beralih menjadi milik TERGUGAT IV yang memperolehnya sesuai dengan ketentuan hukum *in casu* lelang dan juga Gugatan PARA PENGGUGAT telah diperbuat dengan lewat waktu (kadaluarsa);

- Bahwa dengan beralihnya kepemilikan atas tanah sebagaimana tersebut diatas, PARA PENGGUGAT tidak melaksanakan kewajibannya untuk melunasi pembiayaan pada TERGUGAT I, maka guna pelunasan kewajiban PARA PENGGUGAT pada TERGUGAT I maka dilakukanlah lelang melalui perantara TERGUGAT II, yang kemudian lelang tersebut dimenangkan oleh TERGUGAT IV dan menjadi hak milik TERGUGAT IV yang diperbuat dengan itikad baik dan patut untuk dilindungi, maka putuslah hubungan hukum PARA PENGGUGAT atas OBYEK SENGKETA, sehingga PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I tidak lagi mempunyai hubungan hukum dan tidak mempunyai perselisihan hukum;
- Bahwa berdasarkan uraian Eksepsi di atas sudah sepatutnya Gugatan PARA PENGGUGAT tersebut seharusnya **DITOLAK** atau sekurang-kurangnya **HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*nietontvankelijke verklaard*)**.

Menimbang bahwa Para Penggugat dalam repliknya telah membantahnya dengan dalil bantahan sebagai berikut:

- Bahwa atas eksepsi yang menyatakan PENGGUGAT tidak memiliki hubungan hukum yang didasarkan pada dalil TERGUGAT dengan mengacu pada sudah tidak adanya lagi hubungan hukum antara PARA PENGGUGAT dengan Obyek Sengketa yaitu yang menurut TERGUGAT I adalah tanah dan bangunan yang menjadi jaminan dalam pembiayaan antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I

merupakan eksepsi yang tidak jelas alias kabur (*obscuur libel*) dan melenceng dari substansi gugatan;

- bahwa substansi gugatan ini adalah mempermasalahkan akad pembiayaan yang dibuat oleh TERGUGAT I yang menurut PARA PENGGUGAT adalah bentuk pelanggaran terhadap Undang-Undang sehingga memenuhi unsur perbuatan melawan hukum, sehingga akibatnya adalah harus dibatalkan, dan terkait jaminan berupa tanah dan bangunan yang dimaksud oleh TERGUGAT I merupakan obyek sengketa, adalah sebuah akibat yang nantinya akan ditanggung dan berimbas kepadanya apabila atas pembatalan akad pembiayaan sebagai perjanjian pokok tersebut terjadi;
- bahwa oleh karena itu eksepsi dari TERGUGAT mengenai PENGGUGAT tidak memiliki hubungan Hukum dengan obyek sengketa sudah sepatutnya tidak dapat diterima, karena pokok utama dari obyek sengketa dalam gugatan ini adalah akad pembiayaan yang ditandatangani oleh PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I.

Menimbang bahwa setelah majelis mempelajari surat gugatan Para Penggugat, sebagaimana tertuang pada posita 6 dan 7 yang pada pokoknya bahwa tanah sebagaimana tersebut dalam eksepsi Tergugat I adalah milik orang tua Penggugat I bernama Saridjo Oetomo yang sekarang telah meninggal dunia, yang dijadikan sebagai jaminan atau hak tanggungan dalam akad pembiayaan antara Penggugat dengan Tergugat I;

Menimbang bahwa Tergugat I dalam eksepsinya juga mendalilkan dengan beralihnya kepemilikan atas tanah sebagaimana tersebut diatas, bahwa PARA PENGGUGAT tidak melaksanakan kewajibannya untuk melunasi pembiayaan pada TERGUGAT I, maka guna pelunasan kewajiban PARA PENGGUGAT pada TERGUGAT I maka dilakukanlah lelang melalui perantara TERGUGAT II, yang kemudian lelang tersebut dimenangkan oleh TERGUGAT IV dan menjadi hak milik TERGUGAT IV;

Menimbang bahwa dengan demikian maka telah ternyata bahwa tanah tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari akad pembiayaan murabahah dan atau mudharabah diantara Para Penggugat dan Tergugat I tersebut, sehingga oleh karena Para Penggugat dalam gugatannya mempermasalahkan mengenai keabsahan akad pembiayaan tersebut, maka sudah barang tentu ada kaitannya atau ada hubungan hukumnya dengan obyek tanah tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka dalil eksepsi Tergugat I tersebut tidak beralasan hukum oleh karenanya harus ditolak;

Menimbang bahwa Tergugat II bersamaan dengan pengajuan jawabannya juga mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Eksepsi gugatan obscur libel, dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa sebagaimana dalil gugatan Para Penggugat angka 6 mendalilkan bahwa Akad Pembiayaan Mudharabah Nomor 10610/MDA/VIII/2012 jelas dibuat tanpa causa yang halal dan tanpa objek yang sah menurut hukum, mengandung riba yang merupakan pelanggaran sangat serius, yang dengan sendirinya merupakan perbuatan melawan hukum.
- Bahwa kemudian pada dalil gugatan Para Penggugat angka 10 secara implisit telah mengakui bahwa Akad Pembiayaan Mudharabah Nomor 10610/MD/VIII/2012 adalah sah. Dapat Tergugat II kutip sebagai berikut (bahwa dalam masa pembiayaan Penggugat selalu melaksanakan prestasinya yaitu dengan membayar angsuran/setoran tepat waktu sebagaimana yang diperjanji, hanya mengalami permasalahan yang hal tersebut berakibat pada macetnya pelaksanaan prestasi Penggugat kepada Tergugat I).
- Bahwa dengan demikian oleh karena yang dijadikan dasar dalil gugatan Para Penggugat tersebut saling bertentangan, maka akan menimbulkan ketidak jelasan dasar hukum gugatan, sehingga demikian dikualifikasikan sebagai gugatan yang tidak jelas isi gugatannya alias obscur libel.

Menimbang bahwa Para Penggugat dalam repliknya telah membantahnya dengan dalil bantahan sebagai berikut;

Bahwa sesungguhnya, dengan PARA PENGOUGAT (khususnya PENGGUGAT I) menyatakan hal yang disebut oleh TERGUGAT II bahwa PARA PENGGUGAT melaksanakan kewajiban berdasarkan akad pembiayaan mudharabah Nomor 10610/MDA/VIII/2012, bukan berarti bahwa PARA PENGGUGAT mengakui bahwa akad tersebut sah. Dan sebenarnya juga tidak penting pengakuan PARA PENGGUGAT akan sah atau tidaknya akad tersebut, karena diakui atau tidak, akad tetaplah mengandung riba, sebagaimana TERGUGAT II juga turut menuliskannya dalam jawaban.

Sehingga eksepsi ini harus dinyatakan tidak dapat diterima/ditolak.

Menimbang bahwa setelah Majelis mempelajari dengan saksama terhadap dalil gugatan Para Penggugat pada posita angka 5 dan posita angka 10 sebagaimana dikemukakan oleh Tergugat II, maka Majelis berpendapat tidak ternyata adanya pertentangan, oleh karena itu dalil eksepsi tersebut tidak beralasan hukum, sehingga harus ditolak;

2. Eksepsi perubahan gugatan yang tidak memenuhi ketentuan Hukum Acara Perdata, dengan alasan sebagai berikut:

- ✓ Bahwa setelah Tergugat II mencermati surat gugatan Para Penggugat perkara ini ternyata telah dilakukan perubahan gugatan yang mendasar yakni perubahan maupun penambahan pada posita. Perubahan posita dilakukan oleh Para Penggugat mulai posita dari angka 6 sampai dengan posita 20. Kemudian juga oleh Para Penggugat dilakukan penambahan posita angka 21 sampai dengan 24 yang dari gugatan pertama 20 posita kemudian menjadi 24 posita. Serta pada tuntutan gugatan sebagaimana dalam Petitum angka 12. 3) dilakukan perubahan yang semula "dikarenakan kelalaian dari Tergugat I dalam pelaksanaan akad pembiayaan yang tidak sesuai syariah Islam,.. Dirubah menjadi "dikarenakan arahan yang menyesatkan dari Tergugat I sebagai shahibul maal dalam pelaksanaan akad pembiayaan yang sudah tidak sesuai syariah Islam.

- ✓ Bahwa dengan perubahan dan penambahan posita yang dilakukan oleh Para Penggugat tersebut, maka perubahan gugatan yang demikian tidak dibenarkan menurut hukum acara. Sehingga demikian sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat perkara ini tidak dapat diterima.

Menimbang bahwa Para Penggugat telah membantahnya dengan dalil bantahan sebagai berikut:

- ✓ Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 209/K/SIP/1970 tanggal 06 Maret 1971 yang menyatakan bahwa perubahan tuntutan tidak bertentangan dengan asas-asas hukum acara perdata, asalkan tidak menyimpang dari kejadian materiil walaupun tidak ada tuntutan subsider, untuk peradilan yang adil.
- ✓ Bahwa yang dilakukan oleh PARA PENGGUGAT hanyalah memperjelas maksud dan petitum dan tidak ada penyimpangan sama sekali dari kejadian materiil yang telah secara panjang lebar dan jelas dalam jawaban maupun dalam replik ini. Sehingga, disimpulkan bahwa eksepsi terkait Perubahan Petitum tidak dapat diterima.

Menimbang bahwa majelis setelah Majelis mempelajari dengan sekasama, maka perlu mempertimbangkan beberapa hal sebagai berikut:

- ✓ Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 127 Rv yang pada pokoknya adalah bahwa Penggugat berhak untuk melakukan perubahan gugatan;
- ✓ Bahwa Para Penggugat telah mengajukan perubahan gugatan dalam persidangan yang dihadiri oleh Para Tergugat, sebelum Para Tergugat mengajukan jawabannya;
- ✓ Bahwa perubahan gugatan yang dilakukan oleh Para Penggugat tidak terdapat perubahan yang substansial atau perubahan yang menyangkut pokok perkara maupun peristiwa hukumnya, tetapi hanya menambah keterangan atau penjelasan saja;

Menimbang bahwa berdasarkan ketiga hal tersebut di atas, maka perubahan gugatan yang dilakukan oleh Para Penggugat masih dalam kategori perubahan yang diperbolehkan menurut hukum acara, sehingga

dalil eksepsi Tergugat II tidak beralasan hukum, oleh karenanya harus dinyatakan ditolak;

3. Eksepsi Plurium Litis Consortium gugatan Kurang Pihak, dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa sebagaimana dalil gugatan Para Penggugat angka 21 menyatakan bahwa oleh karena akad pembiayaan merupakan perjanjian pokok, maka Akta Pemberian Hak Tanggungan yang merupakan sebuah aksesori dari perjanjian pokok mesti dinyatakan batal hukum juga dikarenakan perjanjian pokok telah batal. Dan oleh karena Hak Tanggungan dinyatakan batal, maka Bahwa dengan mendasari dalil gugatan Para Penggugat angka 21 tersebut diatas, oleh karena Akta Pemberitahuan Hak Tanggungan oleh Para Penggugat dianggap batal dan tidak memiliki landasan hukum. Maka gugatan Para Penggugat tidak mengikutsertakan Esti Anna Widarsih, SH, selaku Notaris yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut sebagai pihak dalam perkara ini, sehingga demikian gugatan Para penggugat dikualifikasikan sebagai gugatan yang cacat formil, tidak lengkap pihak yang digugat. Oleh karena itu sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat untuk tidak dapat diterima, hal ini sesuai kaidah hukum Putusan Mahkamah Agung RI:

- Nomor 201 K/Sip/1974 "Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima ".
- Nomor 1642 K/PDT/2005 yang menggariskan kaidah hukum, "Dimasukkan seseorang sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap, sehingga tanpa menggugat yang lain-lain, maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap ".
- Putusan MA RI No.663 K/Sip/I 971, Tgl 6 Agustus 1971 Jo. Putusan MARI No.1038 KISip/1972, Tgl I Agustus 1973,. Menyatakan " Turut Tergugat adalah seseorang yang tidak menguasai sesuatu barang

akan tetapi demi formalitas gugatan harus dilibatkan guna dalam petitum sebagai pihak yang tunduk dan taat pada putusan hakim perdata".

Menimbang bahwa Para Penggugat telah membantahnya dengan dalil bantahan sebagai berikut:

- ✓ Bahwa menurut PARA TERGUGAT adalah tidak perlu melibatkan Notaris sebagai Turut Tergugat, karena dalam materi dan judul gugatan yang diajukan penggugat adalah lebih kepada memohon pembatalan atas sebuah akad pembiayaan yang didalamnya mengandung unsur riba dan bertentangan dengan Undang-Undang sehingga memenuhi unsur perbuatan melawan hukum, dan sebagai bentuk perjanjian pokok, maka akad pembiayaan tersebut menjadi sumber dari terbitnya Akta Pembenian Hak Tanggungan sebagai perjanjian pengikatan jaminan yang merupakan perjanjian aksesoir atau perjanjian ikutan, dan oleh karena itu dalam petitum PARA PENGGUGAT tidak menyertakan tuntutan atas pembatalan Akta Pembenian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT, karena otomatis bila Perjanjian Pokok telah batal demi hukum, maka Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut akan ikut batal demi hukum.
- ✓ Berbeda halnya dengan TERGUGAT II dan TERGUGAT III, diikutkannya TERGUGAT II dan TERGUGAT III sebagai PARA TERGUGAT dalam gugatan ini adalah karena untuk menyatakan lelang tidak sah secara hukum serta menyatakan Akta Risalah Lelang juga tidak memiliki kekuatan hukum, maka haruslah melalui putusan hakim yang memeriksa atas perkara ini, sehingga untuk selanjutnya berdasarkan amar putusan tersebut dapat menjadi dasar bagi PARA PENGGUGAT untuk mengajukan gugatan pembatalan dan pencabutan atas Akta Risalah Lelang tersebut sekaligus mengajukan Gugatan pembatalan atas Sertipikat Hak Milik yang telah diterbitkan oleh TERGUGAT III kepada TERGUGAT IV kepada Pengadilan Tata Usaha Negara. Sehingga eksepsi ini harus dinyatakan tidak dapat diterima/ditolak.

5. Eksepsi Litis Pendentis, dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa objek sengketa gugatan Para Penggugat perkara ini, adalah sama dengan objek sengketa dalam perkara yang sedang diperiksa di Pengadilan Negeri Yogyakarta dengan perkara perdata Nomor 37/Pdt.Bth/2019/ PN.Yyk. yang mana saat ini masih ada upaya hukum banding dan Penggugat di Pengadilan Tinggi Yogyakarta dan belum ada putusan hukum yang telah berkekuatan hukum tetap. Sehingga dengan demikian perkara Nomor 37/Pdt.Bth/2019/PN.Yyk tersebut masih menggantung.
- Bahwa apabila perkara ini dilakukan pemeriksaan dan telah diputus, maka akan mengalami kesulitan dalam pelaksanaan putusan. Oleh karena itu sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat untuk tidak dapat diterima.

Menimbang bahwa Para Penggugat telah membantahnya dengan dalil bantahan sebagai berikut:

- Bahwa objek sengketa jelas berbeda dengan apa yang disidangkan pada Perkara nomor 37/Pdt.Bth/2019/PN.Yyk yang kini dalam proses banding.
- Sekali lagi, yang PARA PENGGUGAT persoalkan adalah keabsahan akad sebagaimana telah PARA PENGGUGAT beberkan secara panjang lebar dalam gugatan maupun replik untuk perkara ini. Sehingga eksepsi ini harus dinyatakan tidak dapat diterima/ditolak;

Menimbang, bahwa Majelis telah membaca dengan saksama mengenai dalil gugatan Para Penggugat, yang pada pokoknya adalah mempermasalahkan keabsahan transaksi/akad antara Para Penggugat dengan Tergugat I, kalupun menyangkut suatu obyek tertentu adalah terkait dengan akibat hukum dari sah tidaknya akad/transaksi tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka dalil eksepsi Tergugat II tidak beralasan hukum, oleh karenanya harus ditolak;

Menimbang, bahwa Tergugat IV bersamaan dengan jawabannya mengajukan ***Exceptie Plurium Litis Consortium***, dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa Jurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 210K/Sip/1974, tanggal 28 Januari 1976 dalam pertimbangannya menyatakan: “Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tapi tidak diikutkan maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima”;
- Bahwa dalam melakukan penilaian Nilai Pasar Jaminan atas :
 - a. Sebidang Tanah pekarangan beserta apa yang tumbuh dan berdiri di atasnya Sertipikat Hak Milik nomor 282 Kelurahan Warungboto, Surat Ukur Nomor 4448 tanggal 25 Juli 1986, luas 120 m² atas nama Saridjo Oetomo (07-06-1928), terletak dikelurahan Warungboto, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta;
 - b. Sebidang Tanah pekarangan beserta apa yang tumbuh dan berdiri di atasnya Sertipikat Hak Milik nomor 283 Kelurahan Warungboto, Surat Ukur Nomor 4449 tanggal 25 Juli 1986, luas 120 m² atas nama Saridjo Oetomo (07-06-1928), terletak dikelurahan Warungboto, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta.

atas pembiayaan TERLAWAN I pada TERGUGAT IV dilakukan oleh pihak independen yaitu Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP). Bahwa PARA PENGGUGAT tidak menjadikan Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP) sebagai pihak dalam perkara ini yang mana adalah sebagai lembaga yang melakukan penilaian Nilai Pasar atas JAMINAN TERLAWAN I, karena PARA PENGGUGAT dalam gugatannya mempersoalkan tentang nilai taksiran lelang. Maka dengan demikian Perlawanan PARA PENGGUGAT telah dibuat dan disusun secara tidak lengkap dan jelas dan diajukan tidak sesuai hukum acara yang berlaku, sehingga patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Onvankelijk Verklaraard***);

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat IV tersebut Para Penggugat telah membantahnya dengan dalil bantahan sebagai berikut:

- Bahwa PARA PENGGUGAT menilai eksepsi dari TERGUGAT IV membingungkan karena tidak jelas, mengingat disebutkan ada "pembiayaan TERLAWAN I kepada TERGUGAT IV", dan "PARA PENGGUGAT dalam gugatannya mempersoalkan tentang nilai taksiran uang" yang sesungguhnya bukan merupakan bagian dan gugatan a quo, maka hal ini merupakan obscur libel. Sehingga dengan sendirinya, Eksepsi TERGUGAT IV haruslah tidak dapat diterima;
- Bahwa terkait dengan eksepsi Plurius Litis Consortium, yang menyatakan bahwa KJPP (Kantor Jasa Penilaian Publik) harus diikutsertakan sebagai TERGUGAT, maka hal ini juga tidak perlu. Mengingat:
 - a. Tidak jelas siapa yang TERGUGAT IV dengan Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP) dan
 - b. Objek sengketa ini adalah akad, yang dalam pencermatan kami, tidak melibatkan Pihak atau Saksi atau apapun yang mempunyai nama Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP).

Menimbang, bahwa setelah Majelis membaca dengan saksama terhadap dalil eksepsi Tergugat IV yang menyatakan bahwa dalam melakukan penilaian Nilai Pasar Jaminan atas pembiayaan TERLAWAN I pada TERGUGAT IV dilakukan oleh pihak independen yaitu Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP) adalah tidak jelas, karena pembiayaan yang dimaksud dalam gugatan Para Penggugat adalah pembiayaan yang diberikan oleh Tergugat I kepada Para Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil eksepsi Tergugat IV tersebut tidak jelas/kabur maka harus dinyatakan ditolak;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak baik secara langsung dalam persidangan sebagaimana ketentuan pasal 130 (1) HIR namun tidak berhasil;

Menimbang, bahwa Majelis telah pula memerintahkan kedua belah pihak untuk menempuh proses mediasi sesuai PERMA no. 1 Tahun 2016 dengan Mediator bersertifikat: **Agus Suprianto, SH., SHI., MSI.** namun sebagaimana laporan mediator tanggal 19 Agustus 2019, bahwa mediasi tidak berhasil;

Menimbang bahwa Para Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Pembatalan Lelang dengan mendalilkan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat I adalah nasabah dari Tergugat I dimana antara Penggugat I dengan Tergugat I telah terikat perjanjian pembiayaan dengan 2 (dua) rekening, yakni:
 - a. Perjanjian Murabahah Nomor 10013/MBA/XII/2011, yang ditandatangani pada hari Kamis tanggal 22 bulan Desember tahun 2011; dan
 - b. Akad Pembiayaan Mudharabah Nomor 10610/MDA/VIII/2012, yang ditandatangani pada hari Rabu tanggal 15 bulan Agustus tahun 2012.
- Bahwa rancangan akad Perjanjian Murabahah Nomor 10013/MBA/XII/2011 dan Akad Pembiayaan Mudharabah Nomor 10610/MDA/VIII/2012 sepenuhnya disiapkan oleh Tergugat I, yang kemudian ditandatangani oleh Penggugat I, serta disetujui dan ditandatangani oleh Penggugat II, dengan jaminan milik orang tua Penggugat I yang kini telah meninggal dunia.
- Bahwa Akad Pembiayaan antara Penggugat I dan Tergugat I mengandung pelanggaran yang sangat nyata dan fatal terhadap hukum ekonomi syariah dengan dasar/alasan sebagai berikut:
 - a. Perjanjian Murabahah Nomor 10013/MBA/XII/2011 mengandung *gharrar* (ketidakjelasan) atau *khilaf* yang sangat fatal, yang mengenai secara langsung terhadap pokok perjanjian, dengan adanya substansi perjanjian yang kabur dan saling bertentangan antara satu dengan yang lainnya yang membingungkan Para Penggugat yakni:
 - 1. tidak jelasnya substansi perjanjian, apakah perjanjian jual beli murobahah atau perjanjian utang-piutang, ataukah perjanjian kuasa/wakalah untuk jual beli?
 - 2. tidak jelasnya objek yang disepakati dalam akad Perjanjian Murabahah, apakah angka Rp.300.000.000,- dalam akad untuk

pembelian material dan angka 48.020.000,- untuk keuntungan (yang berdasarkan Akad, diserahkan sebagai pembiayaan oleh Bank (Tergugat I *a quo*) kepada Nasabah (Penggugat I *a quo*), atau amanah Bank kepada Nasabah untuk pembelian kendaraan di atasnya?

3. Bahwa pada prakteknya, NASABAH hanya menerima uang dari Bank tanpa perjanjian kuasa/wakalah pembelian barang sebagaimana seharusnya berdasarkan Fatwa DSN MUI NO: 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang Wakalah.
- b. Akad Pembiayaan Mudharabah Nomor 10610/MDA/VIII/2012 adalah jelas-jelas merupakan akad yang mengandung riba secara terselubung, “dibungkus” dengan Akad Mudharabah, yang sesungguhnya, akad ini merupakan taktik Tergugat I untuk mengambil keuntungan sebesar-besarnya. Akad mudharabah ini sesungguhnya merupakan reschedule Perjanjian Murabahah Nomor 10013/MBA/XII/2011, yang tata caranya melanggar ketentuan Hukum Ekonomi Syariah sebagaimana ditentukan dalam Fatwa DSN MUI Nomor 48/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah. Jadi, akad mudharabah di sini sesungguhnya adalah “utang berbunga” seperti perjanjian kredit, hal ini bisa dilihat dari:
- realita bahwa Penggugat I hanya menerima dana Rp.300.000.000,- dari pelaksanaan akad *Perjanjian Murabahah Nomor 10013/MBA/XII/2011*; dan
 - bahwa pada prakteknya, Tergugat I menuntut *bagi hasil flat* sebesar Rp.5.250.000,- (lima juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) setiap bulan selama 12 bulan. Dan, tuntutan bagi hasil *flat* tersebut, tidak jelas disebutkan dalam Akad Pembiayaan Mudharabah;
 - bahwa Tergugat I melakukan pelanggaran terhadap prinsip kehati-hatian bank dalam akad pembiayaan Pembiayaan Mudharabah Nomor 10610/MDA/VIII/2012 dengan Penggugat I. Mengapa Tergugat I mengucurkan dana kepada Penggugat I

yang secara nyata-nyata usahanya tidak berkembang dan menghadapi kesulitan, sehingga berisiko tinggi tidak dapat memberikan keuntungan bagi hasil?

- Bahwa dengan demikian maka sangat jelas bahwa perbuatan yang dilakukan Tergugat I dalam penyusunan serta pelaksanaan akadnya telah mengandung pelanggaran yang sangat nyata dan fatal terhadap ketentuan hukum ekonomi syari'ah sehingga patut dikatakan bahwa Tergugat I telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum;
- Bahwa dengan melakukan perbuatan yang melanggar ketentuan hukum/Undang-undang sebagaimana yang disebut dalam ketentuan pasal 1365 KUHPdt yang berbunyi: "*tiap-tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*".
- Bahwa dengan adanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I maka seharusnya akad pembiayaan tersebut haruslah dinyatakan batal demi hukum.
- Bahwa oleh karena akad pembiayaan merupakan perjanjian pokok, maka Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang merupakan sebuah aksesoir (perjanjian ikutan) dari Perjanjian pokok mesti dinyatakan batal hukum juga karena perjanjian pokok telah batal.
- Bahwa oleh karena Hak Tanggungan dinyatakan batal maka Lelang eksekusi hak tanggungan yang telah dilakukan adalah cacat hukum dan harus dinyatakan batal karena tidak memiliki landasan hukum.
- Bahwa atas batalnya Hak Tanggungan dan batalnya lelang, maka akta risalah lelang yang diterbitkan dan menyertai pelaksanaan lelang tersebut pun harus dibatalkan demi hukum.
- Bahwa dengan batalnya lelang, maka Tergugat III (BPN) tidak boleh melakukan peralihan hak terhadap sertifikat hak Milik yang menjadi objek lelang tersebut karena sudah jelas balik nama atas dasar risalah lelang sudah tidak bisa digunakan lagi.
- Bahwa dengan batalnya lelang, maka Tergugat IV tidak dapat memiliki tanah dan bangunan tersebut dan harus mengembalikan sertifikat Hak

Milik yang menjadi objek lelang yang sebelumnya sebagai jaminan/agunan atas pembiayaan kepada Tergugat I sebagai pemegang jaminan;

Menimbang bahwa kemudian telah terjadi jawab-menjawab diantara kedua belah pihak sebagaimana termuat dalam duduknya perkara, yang pada pokoknya sebagian dalil gugatan Para Penggugat diakui dan sebagian lainnya dibantah/ditolak oleh Para Tergugat;

Menimbang bahwa menurut ketentuan pasal 163 HIR bahwa barang siapa, yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu;

Menimbang bahwa oleh karena sebagian dalil gugatan Para Penggugat telah dibantah oleh Para Tergugat, maka sesuai ketentuan pasal 163 HIR, kepada kedua belah pihak dikenai beban pembuktian, oleh karenanya petitum gugatan pada angka 3, yakni agar Majelis menyatakan bahwa pembuktian terhadap ada tidaknya unsur kesalahan merupakan beban dan tanggung jawab para Tergugat, harus ditolak;

Menimbang bahwa Para Penggugat telah mengajukan 14 (empat belas) bukti surat (P.1 dan seterusnya sampai dengan P.14) dan keterangan di bawah sumpah dari 3 (tiga) orang saksi (Syaiful Huda bin Suyono, Dicky Firman Amarulloh bin Tatang dan Sutisna Agus Suyonto bin Saridjo Utomo);

Menimbang bahwa Tergugat I telah mengajukan 25 (dua puluh lima) bukti surat (T.I.1 sampai dengan T.I.25) dan keterangan di bawah sumpah dari 2 (dua) orang saksi (Nur Hidayat bin Padmo Sumarto dan Gayuh Prianto bin Sabar);

Menimbang bahwa Tergugat II telah mengajukan 23 (dua puluh tiga) bukti surat (T.II.1 sampai dengan T,II.23);

Menimbang bahwa Tergugat III telah mengajukan 5 (lima) bukti surat (T.III.1 sampai dengan T.III.5);

Menimbang bahwa Tergugat IV telah mengajukan 4 (empat) bukti surat (T.IV.1 sampai dengan T.IV.4);

Menimbang bahwa selanjutnya dipertimbangkan secara kronologis sesuai urutan materi gugatan dan Para Tergugatnya, yakni yang pertama terkait dengan Tergugat I dan seterusnya sampai dengan Tergugat IV, sebagaimana di bawah ini;

Menimbang bahwa mengenai dalil gugatan yang menyatakan bahwa Penggugat I adalah Nasabah dari Tergugat I dimana antara Penggugat I dengan Tergugat I telah terikat perjanjian pembiayaan dengan 2 (dua) rekening, yakni:

- a. Perjanjian Murabahah Nomor 10013/MBA/XII/2011, yang ditandatangani pada hari Kamis tanggal 22 bulan Desember tahun 2011; dan
- b. Akad Pembiayaan Mudharabah Nomor 10610/MDA/VIII/2012, yang ditandatangani pada hari Rabu tanggal 15 bulan Agustus tahun 2012;

telah diakui oleh Tergugat I dengan tambahan penjelasan bahwa kesemua isi dari perjanjian pembiayaan tersebut telah disepakati bersama oleh Para Penggugat dan Tergugat I serta Pemilik Jaminan;

Menimbang bahwa berdasarkan pengakuan Tergugat I tersebut maka dalil gugatan Para Penggugat mengenai adanya dua perjanjian pembiayaan tersebut telah terbukti;

Menimbang, bahwa mengenai dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan bahwa Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 10013/MBA/XII/2011 mengandung pelanggaran yang sangat nyata dan fatal terhadap hukum ekonomi syariah dengan alasan sebagaimana di atas, Tergugat I dalam jawabannya telah membantahnya dengan menyatakan yang pada pokoknya bahwa dalil gugatan Para Penggugat tersebut merupakan bentuk pengingkaran, pada kenyatannya PARA PENGGUGAT sangat memahami isi dan maksud dari akad perjanjian tersebut. Bahwa sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pembiayaan No.10013/MBA/2011 pembiayaan dengan akad Murabahah kepada Nasabah (PARA PENGGUGAT) sebesar Rp.348.020.000 untuk Pembelian Material Rp. 300.000.000, dan Margin Rp. 48.020.000,-. Sehingga Bank (TERGUGAT I) menyalurkan pembiayaan sebesar Rp. 300.000.000, dan bahkan sampai dengan batas waktu yang telah disepakati bersama Ternyata PARA PENGGUGAT telah Wanprestasi karena tidak bisa

mengembalikan pokok kewajibannya kepada pihak Bank (TERGUGAT I) sebesar Rp. 300.000.000;

Menimbang bahwa dari bukti yang diajukan oleh Para Penggugat yang ada relevansinya dalam hal ini adalah bukti P.3 berupa fotokopi Surat Perjanjian Murabahah Nomor: 10013/ MBA/XII/2011 tanggal 22 Desember 2011, yang dikeluarkan oleh Direktur Utama PT.BPR Syari'ah BDW, yang ditandatangani oleh kedua belah pihak, telah diberi meterai cukup dan tidak dicocokkan dengan aslinya, isi bukti tersebut menjelaskan mengenai telah terjadinya perjanjian akad pembiayaan murabahah antara para Penggugat sebagai nasabah yang menerima pembiayaan dan Tergugat I sebagai pihak bank yang memberikan pembiayaan;

Menimbang bahwa sedangkan dari bukti yang diajukan oleh Tergugat I yang ada relevansinya dalam hal ini adalah bukti T.I.6 berupa fotokopi Surat Perjanjian Murabahah Nomor: 10013/ MBA/XII/2011 tanggal 22 Desember 2011, yang dikeluarkan oleh Direktur Utama PT.BPR Syari'ah BDW, yang ditandatangani oleh kedua belah pihak, telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya;

Menimbang bahwa bukti P.3 ternyata sama dengan bukti T.I.6, maka bukti-bukti tersebut berarti telah disepakati kebenarannya oleh kedua belah pihak, sehingga mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P.3 jo. bukti T.I.6, pada pasal 1 disebutkan:

1. Bank telah setuju untuk memberikan pembiayaan dengan akad MURABAHAH (MBA) kepada NASABAH sebesar Rp. 348.020.000,- (tiga ratus empat puluh delapan juta dua puluh ribu rupiah), terdiri dari:
Untuk pembelian material : Rp. 300.000.000,-
Keuntungan : Rp. 48.020.000,-
Harga material yang diangsur : Rp. 348.020.000,-
2. Sesuai dengan pasal 1 ayat 1 tersebut diatas, dengan ini NASABAH mengakui dengan sebenarnya telah menerima amanah fasilitas pembiayaan berikut keuntungan untuk BANK sejumlah Rp. 348.020.000,-

(tiga ratus empat puluh delapan juta dua puluh ribu rupiah) dengan pengembalian angsuran sesuai jadwal;

3. Sepenuhnya mengerti dan disetujui oleh NASABAH, bahwa pembiayaan akan dipergunakan oleh NASABAH hanya untuk kepentingan sebagaimana pasal 1 ayat 1 dari Surat Persetujuan Pembiayaan di atas;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1 di atas, maka telah ternyata dapat diperoleh fakta sebagai berikut:

1. Bahwa akad pembiayaan murabahah tersebut dilakukan berdasarkan kesepakatan dan telah ditandatangani oleh pihak Para Penggugat dan pihak Tergugat I;
2. Bahwa obyek pembiayaan adalah berupa pembelian material bangunan;
3. Bahwa jumlah pembiayaan adalah sebesar Rp.348.020.000,- terdiri dari harga pokok sebesar Rp.300.000.000,- dan keuntungan sebesar Rp.48.020.000,-
4. Bahwa Para Penggugat telah menerima fasilitas pembiayaan tersebut dari Tergugat I;

Menimbang bahwa mengenai ketentuan jual beli murabahah diatur dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Jual Beli Murabahah Tanggal 19 September 2017;

Menimbang bahwa dalam fatwa tersebut disebutkan mengenai obyek jual beli murabahah sebagai berikut:

1. Mutsman/mabi'boleh dalam bentuk barang dan/atau berbentuk hak yang dimiliki penjual secara penuh (milk altam);
2. Mutsman/mab'i' harus berupa barang dan/atau hak yang boleh dimanfaatkan menurut syariah (mutaqawwam) dan boleh diperjualbelikan menurut syariah dan peraturan perundangundangan yang berlaku;
3. Mutsman/mabi' harus wujud, jelas/pasti/tertentu, dan dapat diserahterimakan (qudrat altaslim) pada saat akad jual beli murabahah dilakukan.
4. Dalam hal mabi' berupa hak, berlaku ketentuan dan batasan sebagaimana ditentukan dalam Fatwa MUI nomor I/MUNAS VII/5/2005 tentang

Perlindungan Hak Kekayaan Intelektual dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta di atas maka perjanjian pembiayaan murabahah yang dilakukan oleh Para Penggugat dan Tergugat I telah sesuai dengan jual-beli murabahah sebagai mana ketentuan fatwa DSN-MUI Nomor:111/DSN-MUI/IX/2017;

Menimbang bahwa disamping itu, sesuai dengan dalil gugatan Penggugat pada posita 10 bahwa dalam masa pembiayaan Penggugat selalu melaksanakan prestasinya yaitu dengan membayar angsuran/setoran tepat waktu sebagaimana yang diperjanjikan, hanya setelah masa pembiayaan berlangsung sekitar 6 bulan, Penggugat mengalami permasalahan yang hal tersebut berakibat pada macetnya pelaksanaan prestasi Penggugat kepada Tergugat I. Hal ini berlangsung terus sehingga Tergugat I melalui Tergugat II melakukan pelelangan.

Menimbang bahwa berdasarkan pengakuan Para Penggugat sendiri sebagaimana dalil gugatannya di atas, maka telah ternyata bahwa Para Penggugat telah memanfaatkan fasilitas pembiayaan tersebut dan bahkan telah beberapa kali melakukan pembayaran angsurannya dengan tepat waktu;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1338 KUH Perdata Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik;

Menimbang bahwa oleh karena akad perjanjian pembiayaan murabahah tersebut telah sesuai dengan ketentuan fatwa DSN-MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Jual Beli Murabahah Tanggal 19 September 2017 dan Para Tergugat telah memanfaatkan fasilitas pembiayaan tersebut, maka dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan bahwa

Tergugat I telah melakukan pelanggaran yang nyata dan fatal terhadap prinsip ekonomi syariah tidak terbukti;

Menimbang bahwa selanjutnya mengenai dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan Akad Pembiayaan Mudharabah Nomor 10610/MDA/VIII/2012 adalah jelas-jelas merupakan akad yang mengandung riba secara terselubung, Akad mudharabah ini sesungguhnya merupakan reschedule Perjanjian Murabahah Nomor 10013/MBA/XII/2011, yang tata caranya melanggar ketentuan Hukum Ekonomi Syariah sebagaimana ditentukan dalam Fatwa DSN MUI Nomor 48/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah. Jadi, akad mudharabah di sini sesungguhnya adalah “utang berbunga” seperti perjanjian kredit, hal ini bisa dilihat dari:

- realita bahwa Penggugat I hanya menerima dana Rp.300.000.000,- dari pelaksanaan akad *Perjanjian Murabahah Nomor 10013/MBA/XII/2011*;
- bahwa pada prakteknya, Tergugat I menuntut *bagi hasil flat* sebesar Rp.5.250.000,- (lima juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) setiap bulan selama 12 bulan. Dan, tuntutan bagi hasil *flat* tersebut, tidak jelas disebutkan dalam Akad Pembiayaan Mudharabah.

Menimbang bahwa Tergugat I dalam jawabannya telah membantahnya dengan mendalilkan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa akad Perjanjian Pembiayaan Nomor: 10013/MBA/XII/2011 dan Perjanjian Pembiayaan Nomor :10610/MDA/VIII/2012 telah dipersiapkan oleh TERGUGAT I, dan pada saat itu PARA PENGGUGAT sudah membaca, memahami dan sepakat terhadap seluruh isi dan konsekuensi hukum atas perjanjian tersebut, dan pada saat itu pula PARA PENGGUGAT dan PEMILIK JAMINAN tidak keberatan dan faktanya yang bersangkutan melakukan tanda tangan pada akad tersebut;
- bahwa oleh karena PARA PENGGUGAT telah wanprestasi atas Perjanjian Pembiayaan No. 10013/MBA/2011, Kemudian pihak TERGUGAT I dan PARA PENGGUGAT karena dalam hal ini Nasabah/PARA PENGGUGAT

mengaku mengalami penurunan kemampuan dalam pembayaran cicilan/angsuran maka pihak TERGUGAT I memberikan keringanan kepada pihak PARA PENGGUGAT yang kemudian diwujudkan dalam bentuk konversi dengan membuat akad baru dalam penyelesaian pembayaran kewajiban. Maka sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 49/DSN-MUI/II/2005 ditetapkan di Jakarta 25 Februari 2005 Tentang Konversi Akad Murabahah, kemudian TERGUGAT I dan PARA PENGGUGAT sepakat dilakukan konversi akad menjadi akad mudharabah yang tertuang didalam Perjanjian Pembiayaan Nomor: 10610/MDA/VIII/2012;

Menimbang bahwa alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat yang ada relevansinya dengan dalil gugatannya tersebut adalah bukti P.4 berupa fotokopi Perjanjian Pembiayaan Modal Kerja Akad Mudharabah Nomor 10610/MDA/VIII/2012, yang dikeluarkan oleh Direktur Utama PT.BPR Syariah BDW, yang ditandatangani oleh kedua belah pihak, telah diberi meterai cukup, tidak dicocokkan dengan aslinya, isi bukti tersebut menjelaskan mengenai telah terjadinya perjanjian akad pembiayaan mudharabah antara para Penggugat sebagai nasabah yang menerima pembiayaan dan Tergugat I sebagai pihak bank yang memberikan pembiayaan;

Menimbang bahwa sedangkan alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I yang ada relevansinya dengan dalil bantahannya tersebut adalah bukti T.I.5, berupa fotokopi Perjanjian Pembiayaan Modal Kerja Akad Mudharabah Nomor 10610/MDA/VIII/2012, yang dikeluarkan oleh Direktur Utama PT.BPR Syariah BDW, yang ditandatangani oleh kedua belah pihak, telah diberi meterai cukup, telah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya;

Menimbang bahwa bukti P.4 ternyata sama dengan bukti T.I.5, maka bukti-bukti tersebut berarti telah disepakati kebenarannya oleh kedua belah pihak, sehingga mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P.4 jo. bukti T.I.5 pada pasal 2 berbunyi:

- (1) Bank berjanji dan mengikatkan diri untuk menyediakan fasilitas pembiayaan yang digunakan untuk usaha proyek pembangunan perumahan kepada Nasabah sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) sesuai dengan rencana kerja yang disiapkan oleh nasabah yang telah disetujui oleh Bank, yang dilampirkan pada dan karenanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari akad ini;
- (2) Jangka waktu penggunaan modal tersebut oleh Nasabah berlangsung selama 12 (dua belas) bulan tangguh dan terhitung mulai tanggal penandatanganan akad ini yaitu tanggal 15 Agustus 2012 sampai dengan tanggal 15 Agustus 2013;

Menimbang bahwa selanjutnya pada pasal 5 ayat 3) bukti P.4 jo. bukti T.I.5 berbunyi:

- (1) Proyeksi pendapatan/keuntungan dari usaha/proyek ini adalah Rp398.809.000,00 (tiga ratus Sembilan puluh delapan juta delapan ratus Sembilan ribu rupiah).
- (2) Nasabah dan Bank sepakat dan dengan ini mengikatkan diri satu sama lain, bahwa nisbah bagi hasil dari masing-masing pihak adalah:
 - a. 84,2 % (delapan puluh empat koma dua persen) dari pendapatan (*net revenue sharing*) untuk Nasabah atau dengan proyeksi sebesar Rp335.809.000,- (tiga ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan ribu rupiah).
 - b. 23 % (dua puluh tiga persen) dari pendapatan (*net revenue sharing*) untuk Bank atau dengan proyeksi sebesar Rp63.000.000,- (enam puluh tiga juta rupiah).
- (3) Nasabah dan Bank juga sepakat jika bagi hasil dibagi per periode, dengan ini mengikatkan diri satu dengan yang lain, bahwa pelaksanaan bagi hasil akan dilakukan pada tiap kapling terjual:
 - a. Angsuran pokok tangguh selama 12 bulan (atau setiap kapling terjual, pengurangan pokok minimal Rp50.000.000,-/kapling).
 - b. Angsuran bagi hasil dengan nisbah proporsional laba per kapling yang terjual, proyeksi laba rata-rata sebesar Rp56.970.000,-/kapling.

Menimbang bahwa berdasarkan jawab menjawab dan bukti P.4 jo. bukti T.I.5 maka telah dapat diperoleh fakta yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa akad Perjanjian Pembiayaan Mudharabah Nomor: 10610/MDA/VIII/2012 telah dibuat berdasarkan kesepakatan dan ditandatangani oleh Para Penggugat sebagai nasabah/mudharib dan Tergugat I sebagai Bank/Shahibul Mal;
2. Bahwa akad perjanjian pembiayaan mudharabah Nomor: 10610/MDA/VIII/2012 tersebut merupakan kelanjutan dari akad perjanjian murabahah Nomor:10013/MBA/XII/2011, yakni oleh karena Para Penggugat telah tidak melunasi kewajiban pembayaran hutangnya kepada Tergugat I sampai dengan jatuh tempo (22 Agustus 2012) pada akad murabahah, kemudian dibuatlah akad mudharabah tersebut;
3. Bahwa jumlah pembiayaan sebesar Rp.300.000.000,- adalah merupakan sisa hutang Para Penggugat kepada Tergugat I pada pembiayaan murabahah;
4. Bahwa ketentuan nisbah bagi hasil adalah 84,2 % atau sebesar Rp335.809.000,- (tiga ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan ribu rupiah) untuk Para Penggugat dan 23 % atau sebesar Rp63.000.000,- (enam puluh tiga juta rupiah) untuk Tergugat I dari proyeksi keuntungan sebesar Rp.398.809.000,00 (tiga ratus sembilan puluh delapan juta delapan ratus sembilan ribu rupiah);
5. Bahwa obyek pembiayaan adalah proyek kapling pembangunan perumahan;
6. Bahwa jangka waktu pembiayaan adalah selama 12 (dua belas bulan) terhitung mulai tanggal 15 Agustus 2012 sampai dengan tanggal 15 Agustus 2013;
7. Bahwa ketentuan pengembalian pokok pembiayaan ada 2 (dua) cara alternatif, yaitu:
 - a. dilakukan secara angsuran dan harus lunas dalam waktu selama 12 bulan, terhitung mulai tanggal 15 Agustus 2012 sampai dengan tanggal jatuh tempo yakni tanggal 15 Agustus 2013;

- b. atau dilakukan secara insidentil, yaitu dengan cara setiap kapling terjual, dilakukan pembayaran untuk mengurangi pokok pembiayaan minimal sebesar Rp50.000.000,-/kapling) dan harus lunas pada saat jatuh tempo.
8. Bahwa ketentuan pembayaran bagi hasil dilakukan secara insidentil yaitu setiap ada kapling yang terjual;

Menimbang bahwa dengan demikian yang menjadi pokok masalah dalam hal ini adalah:

1. Apakah akad mudharabah tersebut merupakan penjadwalan ulang (reschedule) dari akad murabahah sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat atautkah konversi sebagaimana didalilkan oleh Tergugat I ?
2. Apakah akad mudharabah tersebut merupakan utang berbunga yang mengandung riba ?
3. Apakah Tergugat I dalam prakteknya telah melakukan permintaan pembayaran pengembalian modal dan pembagian keuntungan secara flat setiap bulan sebesar Rp.5.250.000,- (lima juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), sehingga telah menyalahi isi perjanjian dan ketentuan mudharabah?
4. Apakah Tergugat I melakukan pelanggaran terhadap prinsip kehati-hatian bank dalam akad pembiayaan Pembiayaan Mudharabah Nomor 10610/MDA/VIII/2012 dengan Penggugat I, karena Tergugat I mengucurkan dana kepada Penggugat I yang secara nyata-nyata usahanya tidak berkembang dan menghadapi kesulitan, sehingga berisiko tinggi tidak dapat memberikan keuntungan bagi hasil?
5. Apakah Para Penggugat telah wan prestasi atau tidak?

Menimbang bahwa selanjutnya mengenai permasalahan pertama, yakni apakah akad mudharabah tersebut merupakan bentuk penjadwalan ulang (reschedule) dari akad murabahah sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat atautkah bentuk konversi sebagaimana didalilkan oleh Tergugat I ?

Menimbang bahwa ketentuan mengenai rescheduling terdapat dalam Fatwa DSN-MUI Nomor: 48/DSN-MUI/II/2005 tanggal 25 Februari 2005. Dalam fatwa tersebut disebutkan bahwa LKS boleh melakukan penjadwalan kembali (rescheduling) tagihan murabahah bagi nasabah yang tidak bisa

menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan:

1. Tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa;
2. Pembebanan biaya dalam proses penjadwalan kembali adalah biaya riil;
3. Perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak;

Menimbang bahwa berdasarkan fatwa tersebut, maka yang dimaksud dengan rescheduling atau penjadwalan ulang adalah merupakan bentuk keringanan yang diberikan oleh LKS dalam melakukan tagihan murabahah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan menambah atau memperpanjang waktu pelunasan sesuai dengan kesepakatan, tanpa membuat jenis akad baru;

Menimbang bahwa sedangkan ketentuan mengenai konversi diatur dalam fatwa DSN-MUI nomor:49/DSN-MUI/II/2005 Tentang Konversi Akad Murabahah, tanggal 25 Februari 2005. Dalam fatwa tersebut disebutkan, diantaranya:

- LKS boleh melakukan konversi dengan membuat akad (membuat akad baru) bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/ melunasi pembiayaan murabahahnya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati;
- LKS dan nasabah ex-murabahah tersebut dapat membuat akad baru dengan akad:
 - i. Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik atas barang tersebut di atas dengan merujuk kepada fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Al Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik;
 - ii. Mudharabah dengan merujuk kepada fatwa DSN No. 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Mudharabah (Qiradh); atau
 - iii. Musyarakah dengan merujuk kepada fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah.

Menimbang bahwa mengenai konversi juga diatur dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Pasal 132 menyebutkan bahwa Lembaga Keuangan Syariah dan nasabah ex-murabahah dapat membuat akad baru

dengan akad ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik, mudharabah, dan atau musyarakah.

Menimbang bahwa berdasarkan fatwa MUI dan pasal 132 KHES tersebut di atas, maka akad mudharabah sebagaimana dimaksud adalah merupakan bentuk konversi dari akad murabahah, bukan rescheduling atau penjadwalan ulang;

Menimbang bahwa mengenai permasalahan kedua, yakni apakah akad mudharabah tersebut merupakan utang berbunga yang mengandung riba, sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat ?

Menimbang bahwa hutang berbunga atau mengandung riba adalah hutang yang diberikan kepada seseorang dan atau badan hukum, dengan ketentuan bahwa pembayaran pengembaliannya berlebih dari pokok hutang yang diberikannya, dengan kelebihan yang telah ditentukan dalam akad. Hutang tersebut tidak dikaitkan dengan penggunaan untuk suatu usaha tertentu dan atau pembagian nisbah keuntungan;

Menimbang bahwa sedangkan akad mudharabah sebagaimana fakta di atas, adalah dilakukan berdasarkan kesepakatan, dengan modal tertentu, digunakan untuk suatu usaha, serta dengan nisbah pembagian keuntungan tertentu;

Menimbang bahwa dengan pertimbangan di atas maka akad mudharabah tersebut bukanlah akad utang piutang dengan bunga atau mengandung riba, melainkan akad mudharabah dengan pembagian keuntungan;

Menimbang bahwa dengan demikian maka dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan bahwa akad mudharabah tersebut merupakan utang berbunga atau mengandung riba, telah ternyata tidak terbukti;

Menimbang, bahwa mengenai permasalahan ketiga yakni apakah dalam prakteknya Tergugat I telah melakukan permintaan pembayaran pengembalian modal dan pembagian keuntungan secara flat setiap bulan sebesar Rp.5.250.000,- (lima juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), sehingga telah menyalahi isi perjanjian dan ketentuan mudharabah?

Menimbang bahwa Tergugat dalam jawabannya telah membantahnya dengan dalil bantahan bahwa sebagaimana terurai dalam Pembiayaan Mudharabah Nomor 10610/MDA/VIII/2012 Pasal 5 Tentang Proyeksi Keuntungan Dan Kesepakatan Bagi hasil telah jelas terurai dan disepakati bersama jika bagi hasil dibagi per periode, dan bahkan pelaksanaan bagi hasil akan dilakukan pada setiap kapling terjual dan pengurangan pokok minimal Rp. 50.000.000,-. Dalam perjalanan ternyata ada beberapa tanah kapling yang laku terjual yaitu 3 (tiga) unit kapling rumah dari 4 unit yang sudah dibangun, akan tetapi PARA PENGGUGAT tidak melakukan pembayaran sesuai kesepakatan bersama. Posita Gugatan PARA PENGGUGAT angka ke 10 itu merupakan pengakuan yang tidak terbantahkan lagi bahwasannya PARA PENGGUGAT adalah DEBITUR yang tidak baik dan tidak amanah dan telah melakukan perbuatan wanprestasi;

Menimbang bahwa mengenai pengembalian pokok pembiayaan dan bagian keuntungan, sebagaimana fakta di atas bahwa ketentuan mengenai pengembalian pokok pembiayaan ada 2 (dua) cara alternatif, yaitu:

- a. dilakukan secara angsuran dan harus lunas dalam waktu selama 12 bulan, terhitung mulai tanggal 15 Agustus 2012 sampai dengan tanggal jatuh tempo yakni tanggal 15 Agustus 2013;
- b. atau dilakukan secara insidentil, yaitu dengan cara setiap kapling terjual, dilakukan pembayaran untuk mengurangi pokok pembiayaan minimal sebesar Rp50.000.000,-/kapling) dan harus lunas pada saat jatuh tempo.

Sedangkan ketentuan pembayaran bagi hasil dilakukan secara insidentil yaitu setiap ada kapling yang terjual;

Menimbang bahwa mengenai dalam prakteknya sebagaimana Para Penggugat dalilkan di atas, ternyata dari bukti yang diajukannya tidak ada yang relevan atau dapat membuktikan dalilnya gugatan tersebut, oleh karenanya dalil gugatan tersebut tidak terbukti;

Menimbang bahwa mengenai permasalahan keempat, yakni apakah Tergugat I melakukan pelanggaran terhadap prinsip kehati-hatian bank dalam akad pembiayaan Pembiayaan Mudharabah Nomor 10610/MDA/VIII/2012 dengan Penggugat I, karena Tergugat I mengucurkan dana kepada Penggugat

I yang secara nyata-nyata usahanya tidak berkembang dan menghadapi kesulitan, sehingga berisiko tinggi tidak dapat memberikan keuntungan bagi hasil?

Menimbang bahwa Tergugat I dalam jawabannya mendalilkan bahwa dalil Para Penggugat tersebut tidak benar. Tidak mungkin TERGUGAT I akan membiayai seorang debitur yang mempunyai permasalahan karena berisiko besar terhadap Non Performance Finance suatu perbankan. Sedangkan proses turun waris dan pecah menjadi 7 kapling mengalami kendala yaitu PARA PENGGUGAT terlambat memberikan/menyerahkan kelengkapan data-data untuk proses turun waris dan pecah kapling yaitu guna mendapatkan persetujuan dari para Ahli Waris pemilik tanah, sehingga sampai tanggal jatuh tempo pembiayaan proses turun waris dan pecah kapling belum selesai dan pembiayaan PARA PENGGUGAT dalam kategori kolektibilitas macet sehingga berdampak pada Non Performance Finance (NPF). Sehingga murni permasalahan tersebut diakibatkan kesalahan dari PENGGUGAT I;

Menimbang bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, bahwa akad pembiayaan mudharabah tersebut merupakan konversi dari akad pembiayaan murabahah, dimana pada akad pembiayaan murabahah telah terjadi kemacetan pembayaran angsuran sampai dengan waktu yang telah ditentukan, oleh karenanya tidak ada pengucuran dana baru dari Tergugat I kepada Para Penggugat, melainkan sisa hutang Para Penggugat sejumlah Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dialihkan sebagai modal pembiayaan dalam akad pembiayaan mudharabah;

Menimbang bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, berdasarkan Fatwa DSN-MUI nomor:49/DSN-MUI/II/2005 dan pasal 132 KHES bahwa konversi dari ex-murabahah kepada akad pembiayaan mudharabah adalah diperbolehkan;

Menimbang bahwa disamping itu, bahwa terjadinya akad pembiayaan mudharabah tersebut dibuat berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1338 KUH Perdata Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak

dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka dalil gugatan Para Penggugat tersebut tidak terbukti;

Menimbang bahwa mengenai permasalahan kelima, yakni apakah Para Tergugat telah melakukan wanprestasi dalam pengembalian modal dan pembayaran bagi hasil kepada Tergugat I, sebagaimana didalilkan oleh Tergugat I;

Menimbang bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas yang kemudian telah diperoleh fakta yang diantaranya:

- Bahwa jangka waktu pembiayaan mudharabah adalah selama 12 (dua belas bulan), terhitung mulai tanggal 15 Agustus 2012 sampai dengan tanggal 15 Agustus 2013;
- Bahwa ketentuan pengembalian pokok pembiayaan ada 2 (dua) cara alternatif, yaitu:
 - a. dilakukan secara angsuran dan harus lunas dalam waktu selama 12 bulan, terhitung mulai tanggal 15 Agustus 2012 sampai dengan tanggal jatuh tempo yakni tanggal 15 Agustus 2013;
 - b. atau dilakukan secara insidentil, yaitu dengan cara setiap kapling terjual, dilakukan pembayaran untuk mengurangi pokok pembiayaan minimal sebesar Rp50.000.000,-/kapling) dan harus lunas pada saat jatuh tempo.
- Bahwa sedangkan ketentuan pembayaran bagi hasil dilakukan secara insidentil yaitu setiap ada kapling yang terjual;

Menimbang bahwa mengenai pembayaran pengembalian modal pembiayaan, Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti yang ada relevansinya yakni bukti T.I.7, T.I.8, T.I.9, T.I.10, T.I.11, T.I.12 serta keterangan di bawah sumpah dari 2 (dua) orang saksi;

Menimbang bahwa bukti T.I.7, T.I.9 dan T.I.11 masing-masing berupa Fotokopi dari Fotokopi Surat Somasi I, somasi II dan somasi III, bukti-bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dinazegel;

Menimbang bahwa bukti T.I.8, T.I.10 dan T.I.12 masing-masing berupa Fotokopi Surat Tanda Terima Somasi I, somasi II dan saomasi III, bukti-bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dinazegel dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, bukti-bukti tersebut menjelaskan bahwa Para Penggugat telah menerima surat somasi I, somasi II dan somasi III dari Tergugat I;

Menimbang bahwa meskipun bukti-bukti T.I.7, T.I.9 dan T.I.11 tidak dicocokkan dengan aslinya (karena aslinya berada pada pihak Para Penggugat), namun bukti-bukti tersebut telah didukung oleh bukti-bukti T.I.8, T.I.10 dan T.I.12 yang masing-masing telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, sehingga bukti-bukti tersebut saling bersesuaian dan saling mendukung;

Menimbang bahwa bukti T.I.7 (somasi I) tertanggal 14 Agustus 2013, bukti T.I.9 (somasi II) tertanggal 7 Mei 2014, bukti T.I.11 (somasi III) tertanggal 21 November 2014. Dari ketiga bukti tersebut berisi penjelasan bahwa jatuh tempo pembiayaan adalah tanggal 15 Agustus 2013 dan Para Tergugat belum membayar kewajibannya, baik pokok pembiayaan sebesar Rp300.000.000,- maupun margin sebesar Rp63.000.000,- kepada Tergugat I;

Menimbang bahwa Tergugat I juga mengajukan 2 (dua orang saksi) yang keduanya telah memberikan keterangan di bawah sumpah, yakni:

1. Nur Hidayat bin Padmo Sumarto, memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi adalah karyawan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Bangun Drajat Warga (BPR BDW) bertugas sebagai pembina nasabah di (BPR BDW);
 - Bahwa Penggugat telah bertransaksi pembiayaan perumahan dengan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Bangun Drajat Warga dengan pembiayaan pokok Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
 - Bahwa setelah Penggugat mengajukan transaksi tidak pernah mengangsur sehingga pinjaman Penggugat masih utuh, kemudian diadakan transaksi berikutnya akad mudarabah juga angsurannya tidak lancar;
 - Bahwa Saksi sudah sering bertemu dengan Penggugat untuk

- mengingatkan/menegur secara lesan agar mebayar angsurannya;
- Bahwa Perumahan yang dibangun Penggugat ke 7 unit sudah selesai bahkan sudah terjual, Saksi mengecek sendiri di lapangan, 3 sudah laku dan 4 belum laku;
 - Bahwa Saksi pernah melihat surat peringatan/somasi dari Bank terhadap Penggugat, tetapi berapa kali saksi lupa;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi sudah ada pelelangan terhadap bangunan Penggugat terletak di Glagah, Umbulharjo, Yogyakarta, berupa 2 rumah berdekatan;
2. Gayuh Prianto bin Sabar, memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa Saksi adalah Staf manejer di BPR BDW dan kenal dengan Penggugat bernama Pak April Suryono sebagai nasabah;
 - Bahwa Saksi yang menangani permohonan proses dan surat surat dan pembiayaan Pak April Suryono;
 - Bahwa pembiayaan yang diberikan oleh Bank kepada Penggugat bermasalah, karena angsuran Penggugat tidak ditunaikan baik pokok maupun kewajiban yang lainnya;
 - Bahwa Saksi pernah ke rumah Pak April Suryono karena angsurannya macet, mengenai nominalnya Saksi sudah lupa karena sudah lama;
 - Bahwa Saksi mengetahui mengenai pelelangan bangunan rumah Penggugat, karena sebelum pelelangan Saksi sudah mengingatkan Pak April Suryono bahkan sudah 3 kali mengingatkan melalui surat teguran namun tidak direspon Penggugat, akhirnya dilakukan pelelangan;
 - Bahwa sebelum dilakukan pelelangan telah ada pemberitahuan kepada Penggugat, pada saat pelelangan Penggugat dan kakaknya 2 orang datang ke kantor KPKNL Yogyakarta;
 - Bahwa objek pelelangan berupa 2 bangunan perumahan;
- Menimbang, bahwa kedua orang saksi tersebut ternyata telah dewasa, memberikan keterangan di bawah sumpah di muka persidangan, sedangkan

keterangan ketiganya saling bersesuaian, sehingga saksi-saksi tersebut telah memenuhi syarat formil dan materiil sesuai ketentuan pasal 145 HIR, oleh karenanya keterangan saksi-saksi tersebut telah memenuhi syarat sebagai alat bukti;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi di atas maka telah diperoleh fakta sebagai berikut:

1. Bahwa jatuh tempo pembiayaan mudharabah adalah tanggal 15 Agustus 2013;
2. Bahwa sampai dengan somasi III tanggal 21 November 2014 Para Penggugat belum membayar kewajibannya berupa pokok sebesar Rp300.000.000,- dan margin sebesar Rp63.000.000,-
3. Bahwa Tergugat I telah melakukan somasi kepada Para Penggugat sebanyak 3 (tiga) kali;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta di atas, maka telah terbukti Para Penggugat melakukan cedera janji / wanprestasi terhadap Tergugat I atas Akad Perjanjian Pembiayaan Mudharabah Nomor: 10610/MDA/VIII/2012 tanggal 15 Agustus 2012, oleh karenanya dalil bantahan Tergugat I dalam hal ini telah terbukti;

Menimbang bahwa selanjutnya mengenai pembayaran pokok pembiayaan dan bagian keuntungan dipertimbangkan di bawah ini;

Menimbang bahwa dari bukti yang diajukan oleh Para Penggugat yang ada relevansinya dalam hal ini adalah keterangan saksi, yaitu:

1. Syaiful Huda bin Suyono, memberikan keterangan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi beli rumah kepada pak April Suryono, ukuran tanah 157 m2, luas bangunan 65 m2 dengan harga Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah);
 - Bahwa ternyata rumah tersebut bermasalah, yakni dengan Bu Anita sebagai pemilik tanah, sehingga belum ada sertifikatnya;
 - Bahwa pada tahun 2019 ada upaya untuk musyawarah antara saksi dan para pembeli rumah lainnya dengan pak April Suyono dan bu Anita di Notaris Pak Norman. Dalam pertemuan tersebut Bu Anita sebagai ahli waris yang menguasai tanah tersebut meminta agar

masing-masing pembeli kavling menambah Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah), namun saksi dan para pembeli lainnya tidak bersedia, sehingga gagal mencapai kesepakatan. Kemudian pak April Suyono bilang kepada saksi bahwa jual beli rumah tersebut batal dan uang akan dikembalikan;

2. Dicky Firman Amarulloh bin Tatang Sutisna, memberi keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi membeli rumah kavling kepada April Suryono pada bulan Agustus 2014;
- Bahwa rumah kavling ada 7 tetapi waktu Saksi membeli baru jadi 4 rumah yang telah dibangun, sedangkan 3 kavling belum dibangun tetapi sudah ada tanda batas pondasi rumahnya;
- Bahwa Saksi ambil satu kavling dengan ukuran tanah 200 m2 dan bangunan sesai gambar hanya Saksi minta jemuran di atas dengan harga awal Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) karena saksi minta ditambah jemuran diatas sehingga harganya menjadi Rp425.000.000,00(empat ratus dua puluh lima juta rupiah);
- Bahwa Rumah yang Saksi beli tersebut sudah selesai dibangun, kunci rumahnya sudah diserahkan oleh Pak April Suryono dan Saksi sudah pernah masuk, tetapi seminggu kemudian Saksi tidak bisa masuk karena dikunci oleh Bu Anita sebagai pewaris/anak pertama dari almarhum Pak Mohammad Afieq (pemilik tanah);
- Bahwa Saksi berusaha mediasi dengan Pak April Suryono dan Bu Anita karena tidak ada hasil maka Saksi laporkan Pak April Suryono ke yang berwajib dan akhirnya Pak April Suryono masuk penjara selama kurang lebih 8 bulan dan sekarang bebas;
- Bahwa uang pembelian rumah tersebut baru dikembalikan sejumlah Rp80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah);

3. Agus Suyonto bin Saridjo Utomo, memberi keterangan sebagai berikut:

- Bahwa setahu Saksi penggugat membangun perumahan di Surya Palace daerah Suryadiningratan, karena Saksi pernah diajak Penggugat ke proyeknya tersebut;

- Bahwa sebetulnya Saksi dan keluarga tidak pernah diberi tahu permasalahan Penggugat, saksi tahu setelah Penggugat colep, yakni proyek bangunannya ada masalah;
- Bahwa setahu Saksi pembangunan rumah semua sudah selesai ada 7 kavling 4 rumah tidak ada masalah tetapi rumah ke 5, 6 dan 7 juga sudah diserahkan kuncinya kepada pembeli, tetapi kemudian diganti kunci oleh pemilik tanah;

Menimbang, bahwa ketiga orang saksi tersebut ternyata telah dewasa, memberikan keterangan di bawah sumpah di muka persidangan, sedangkan keterangan ketiganya saling bersesuaian, sehingga saksi-saksi tersebut telah memenuhi syarat formil dan materiil sesuai ketentuan pasal 145 HIR, oleh karenanya keterangan saksi-saksi tersebut telah memenuhi syarat sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi di atas, maka telah dapat diperoleh fakta sebagai berikut:

1. Bahwa April Suryono (Penggugat I) telah mengerjakan proyek pembangunan kapling perumahan sejumlah 7 kapling;
2. Bahwa proyek tersebut ternyata bermasalah, yakni mengenai status tanahnya yang ternyata masih atas nama (milik) orang lain, yakni Ibu Anita, sebagai ahli waris (anak) dari almarhum Pak Mohammad Afieq (pemilik tanah semula);
3. Bahwa jual-beli rumah-rumah proyek April Suryono (Penggugat I) dibatalkan dan Penggugat I harus mengembalikan uang para pembeli tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta di atas, maka telah ternyata bahwa proyek pembangunan kapling rumah yang dilakukan oleh Penggugat telah bermasalah;

Menimbang bahwa oleh karena proyek yang disepakati dalam akad perjanjian pembiayaan mudharabah antara Para Penggugat sebagai nasabah/mudharib dan Tergugat I selaku Bank/Shahibulmal telah bermasalah, sedangkan Tergugat I tidak membuktikan adanya keuntungan yang didapat dari proyek tersebut, maka tidak ternyata adanya keuntungan yang diperoleh dari proyek tersebut;

Menimbang bahwa oleh karena ternyata tidak ada keuntungan yang diperoleh maka baik Para Penggugat maupun Tergugat I tidak memperoleh keuntungan;

Menimbang bahwa oleh karena itu, Tergugat I hanya berhak memperoleh pengembalian pokok pembiayaan saja, yakni sejumlah Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);

Menimbang bahwa selanjutnya mengenai apakah Tergugat I telah mengambil bagian keuntungan atau tidak dari hasil penjualan lelang terhadap obyek hak tanggungan, dipertimbangkan berdasarkan bukti-bukti di bawah ini;

Menimbang bahwa bukti T.I.22 berupa fotokopi risalah lelang, yang diterbitkan oleh KPKNL Yogyakarta, telah bermeterai cukup dan telah dinazegel, berisi penjelasan diantaranya mengenai hasil penjualan lelang terhadap obyek hak tanggungan adalah sebesar Rp360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah);

Menimbang bahwa berdasarkan bukti T.I.25 (formulir Penarikan) tanggal 30/10/2018, telah bermeterai cukup dan telah dinazegel, berisi penjelasan bahwa Tergugat I telah memberikan sisa hasil penjualan lelang kepada Para Penggugat sejumlah Rp20.100.795,- (dua puluh juta seratus ribu tujuh ratus sembilan puluh lima rupiah);

Menimbang bahwa bukti P.12 berupa Fotokopi Catatan Saldo Pokok dan Bagi Hasil serta Hasil Lelang, ditandatangani oleh Dirut BPRS BDW (Tergugat I), telah bermeterai cukup dan telah dinazegel, berisi penjelasan mengenai rincian penggunaan hasil penjualan lelang sebagai berikut:

- Harga lelang	: Rp360.000.000,-
- Biaya lelang penjual dan pajak	: Rp 14.400.000,-
- Yang diterima BDW dari KPKNL	: Rp345.600.000,-

Biaya-biaya:

- Appraisal	: Rp 3.100.000,-
- Pajak	: Rp 99.205,-
- meterai	: Rp 90.000,-
- iklan	: Rp 12.705.000,-
- SKPT	: Rp 500.000,-

- kliring	: Rp	5.000,-	
- Fee Pembawa Pembeli	: Rp	9.000.000,-	
Jumlah biaya	: Rp	25.499.205,-	
			Rp 25.499.205,-
- Pengembalian Pokok	: Rp	300.000.000,-	
- Sisa Hasil Lelang	: Rp	20.100.795,-	
- Margin dibonuskan			

Menimbang bahwa ternyata bukti T.I.22 dan bukti T.I.25 ternyata bersesuaian dengan bukti P.12 sehingga ketiga bukti tersebut saling menguatkan, dan dari ketiga bukti tersebut telah dapat diperoleh fakta yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa hasil penjualan lelang terhadap obyek hak tanggungan sebesar Rp360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah);
2. Bahwa biaya penjualan lelang dan pajak sebesar Rp14.400.000,- (empat belas juta empat ratus ribu rupiah);
3. Bahwa biaya-biaya lain sebagaimana terinci dalam bukti P.12 sebesar Rp25.499.205,-(dua puluh lima juta empat ratus sembilan puluh sembilan ribu dua ratus lima rupiah);
4. Bahwa pembayaran pokok pembiayaan Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
5. Bahwa sisa hasil lelang sebesar Rp (360.000.000 – 14.400.000 – 25.499.205 – 300.000.000) = Rp20.100.795,- (dua puluh juta seratus ribu tujuh ratus Sembilan puluh lima rupiah, telah diserahkan oleh Tergugat I kepada Para Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta di atas, maka telah ternyata bahwa marjin/keuntungan untuk Tergugat I yang semula diperhitungkan sebesar Rp63.000.000,- (enam puluh tiga juta rupiah) tidak diambil oleh Tergugat I, melainkan Tergugat hanya mengambil pokok pembiayaan saja sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);

Menimbang bahwa mengenai dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, sebagaimana termuat dalam posita 5 dan seterusnya, pada pokoknya

didasarkan pada dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I dalam penyusunan serta pelaksanaan akadnya telah mengandung pelanggaran yang sangat nyata dan fatal terhadap ketentuan hukum ekonomi syari'ah, serta telah melanggar prinsip kehati-hatian, sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, baik yang terkait dengan akad pembiayaan murabahah maupun akad pembiayaan mudharabah serta prinsip kehati-hatian, ternyata tidak terbukti;

Menimbang bahwa oleh karenanya petitum gugatan pada angka 2 dan angka 7, yakni agar Majelis menyatakan bahwa Tergugat I telah menyalahi ketentuan prinsip syari'ah dan ketentuan Hukum Ekonomi Syari'ah dalam penyusunan dan pelaksanaan akad syari'ah tersebut, serta melanggar prinsip kehati-hatian, merupakan perbuatan melawan hukum (*onrecht matige daad*) harus ditolak;

Menimbang bahwa mengenai dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa dengan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I maka seharusnya akad pembiayaan tersebut haruslah dinyatakan batal demi hukum, ternyata berdasarkan pertimbangan di atas bahwa Tergugat I tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1338 KUH Perdata Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Menimbang bahwa berdasarkan SEMA NOMOR 2 TAHUN 2019 tentang Pemberlakuan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung RI, bahwa Gugatan pembatalan akad ekonomi syariah oleh debitur yang akadnya bertentangan dengan hukum Islam, hanya dapat dilakukan sebelum objek akad dimanfaatkan oleh debitur, dan apabila akad tersebut dibatalkan, debitur dihukum mengembalikan pokok pinjaman ditambah margin/nisbah sesuai dengan masa pinjaman yang telah berjalan;

Menimbang bahwa dalil gugatan Penggugat pada posita 10 bahwa dalam masa pembiayaan Penggugat selalu melaksanakan prestasinya yaitu dengan membayar angsuran/setoran tepat waktu sebagaimana yang diperjanjikan, hanya setelah masa pembiayaan berlangsung sekitar 6 bulan, Penggugat mengalami permasalahan yang hal tersebut berakibat pada macetnya pelaksanaan prestasi Penggugat kepada Tergugat I. Hal ini berlangsung terus sehingga Tergugat I melalui Tergugat II melakukan pelelangan;

Menimbang bahwa berdasarkan dalil gugatannya Para Penggugat sebagaimana di atas, maka telah ternyata bahwa Para Penggugat telah memanfaatkan fasilitas pembiayaan tersebut dan bahkan menyatakan telah beberapa kali melakukan pembayaran angsurannya dengan tepat waktu;

Menimbang bahwa oleh karena Para Penggugat telah memanfaatkan fasilitas pembiayaan tersebut di atas, sedangkan Tergugat I tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka dengan berdasarkan pula pada ketentuan SEMA NOMOR 2 TAHUN 2019, gugatan pembatalan akad pembiayaan sebagaimana pada petitum gugatan angka 4 dan 5 harus ditolak;

Menimbang bahwa selanjutnya dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan bahwa oleh karena akad pembiayaan merupakan perjanjian pokok batal demi hukum, maka Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang merupakan sebuah aksesoir (perjanjian ikutan) dari Perjanjian pokok mesti dinyatakan batal hukum juga karena perjanjian pokok telah batal, tidak terbukti pula sehingga harus ditolak;

Menimbang bahwa mengenai dalil-dalil gugatan Para Penggugat yang terkait dengan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, yang menyatakan bahwa :

- Bahwa oleh karena Hak Tanggungan dinyatakan batal maka Lelang eksekusi hak tanggungan yang telah dilakukan adalah cacat hukum dan harus dinyatakan batal karena tidak memiliki landasan hukum;
- Bahwa atas batalnya Hak Tanggungan dan batalnya lelang, maka akta risalah lelang yang diterbitkan dan menyertai pelaksanaan lelang tersebut pun harus dibatalkan demi hukum;

- Bahwa dengan batalnya lelang, maka Tergugat III (BPN) tidak boleh melakukan peralihan hak terhadap sertipikat hak Milik yang menjadi objek lelang tersebut karena sudah jelas balik nama atas dasar risalah lelang sudah tidak bisa digunakan lagi;
- Bahwa dengan batalnya lelang, maka Tergugat IV tidak dapat memiliki tanah dan bangunan tersebut dan harus mengembalikan sertipikat Hak Milik yang menjadi objek lelang yang sebelumnya sebagai jaminan/agunan atas pembiayaan kepada Tergugat I sebagai pemegang jaminan;

ternyata tidak mempermasalahkan mengenai prosedur, tatacara dan atau proses pelaksanaan lelang oleh KPKNL Yogyakarta (Tergugat II), peralihan hak terhadap sertipikat hak Milik oleh BPN (Tergugat III) dan kepemilikan tanah dan bangunan oleh Tergugat IV, melainkan mendasarkan pada akibat hukum dari perbuatan melawan hukum (*onrecht matige daad*) yang menurut Para Penggugat telah dilakukan oleh Tergugat I dalam membuat dan melaksanakan akad perjanjian pembiayaan, sehingga akad tersebut batal demi hukum, akibatnya risalah lelang, peralihan hak milik serta kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut juga batal demi hukum;

Menimbang bahwa oleh karena telah ternyata tidak terbukti bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka dengan sendirinya dalil gugatan Para Penggugat kepada Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sebagaimana tersebut di atas tidak terbukti pula, oleh karenanya Majelis memandang tidak perlu mempertimbangkan dalil jawab-menjawab serta alat-alat bukti terkait antara Para Penggugat dengan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;

Menimbang bahwa, oleh karena dalil-dalil gugatan Para Penggugat kepada Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak terbukti, maka petitum gugatan pada angka 6, angka 8 dan angka 9 dan angka 10 harus ditolak;

Menimbang bahwa demikian pula dalil gugatan Para Penggugat terkait dengan petitum angka 11, 12, dan 13 tidak terbukti, sehingga harus ditolak;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan Para Penggugat ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang bahwa bukti-bukti baik yang diajukan oleh Para Penggugat maupun oleh Tergugat I, selain yang telah dipertimbangkan sebagaimana tersebut di atas, dianggap tidak relevan sehingga tidak perlu dipertimbangkan;

Menimbang bahwa oleh karena Para Penggugat adalah pihak yang kalah maka berdasarkan ketentuan pasal 181 (1) HIR dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat segala peraturan perundang-undangan yang berlakuk dan hukum syara' yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

I. Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV;

II. Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini, yang hingga saat ini dihitung sejumlah Rp3.196.000,00 (tiga juta seratus Sembilan puluh enam ribu rupiah);

Demikian putusan ini dijatuhkan dalam rapat permusyawaratan Majelis yang dilangsungkan pada hari Senin tanggal 08 Juni 2020 Masehi, bertepatan dengan tanggal 16 Syawal 1441 Hijriah, oleh kami **Drs. Yusuf, S.H., M.S.I.** sebagai Ketua Majelis, **H. Muh. Dalhar Asnawi, S.H.** dan **Zulkifli, S.E.I.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 15 Juni 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 23 Syawwal 1441 Hijriyah, oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim Anggota dan dibantu oleh **Hj. Yusma Dewi, S.H., M.H.** sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Para Penggugat, Tergugat I dan Tergugat III, di luar hadirnya Tergugat II dan Tergugat IV.

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

H. Muh. Dalhar Asnawi, S.H.

Drs. Yusuf, S.H., M.S.I.

Hakim Anggota,

Zulkifli, S.E.I.

Panitera Pengganti,

Hj. Yusma Dewi, S.H., M.H.

Perincian Biaya Perkara:

1. Pendaftaran	Rp30.000,00
2. Proses	Rp50.000,00
3. Panggilan	Rp3.100.000,00
4. Redaksi	Rp10.000,00
5. Meterai	Rp6.000,00
Jumlah	Rp3.196.000,00

(tiga juta seratus Sembilan puluh puluh enam ribu rupiah)