



PENGADILAN AGAMA YOGYAKARTA

PUTUSAN

Nomor Perkara : 0528/Pdt.G/2016/PA.Yk

Jenis Perkara : EKONOMI SYARIAH

Antara

SUSTYA SUHARNI

Melawan

PT. BANK BRI SYARIAH KANTOR CABANG PEMBANTU
SLEMAN GODEAN dkk

Diputus Tanggal : 31 Agustus 2017

Diminutasi Tanggal : 07 September 2017

PUTUSAN

Nomor 0528/Pdt.G/2016/PA.Yk

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Sustya Suharni binti R. H Soetjipto, umur 59 tahun, agama Islam, pekerjaan

Ibu Rumah Tangga, pendidikan SLTA, bertempat tinggal di Jalan Kiai Mojo No 92 Kelurahan Bener Kecamatan Tegalorejo Kota Yogyakarta, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Aviv Dihan Kuntoro, SH, Indra Perbawa, SH, Boy Tidarmawan Putra, SH, Anung Sulisty, SH dan Radetya Andreti H.N, SH, Advokad/Konsultan Hukum pada kantor Advokad dan Konsultan Hukum Djoko Prabowo Saebani, SH, Aviv Dihan Kuntoro, SH & Rekan "DAR" yang berkantor di Jalan Sultan Agung No. 56 Yogyakarta, berdasar surat kuasa khusus tanggal 06 September 2016, sebagai **Penggugat;**

melawan

PT. Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Sleman Godean, beralamat di Jalan Godean Km. 4,5 No. 32 Kelurahan Nogotirto Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman,

yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Purwadi, Putri Nugraheni Septyaningrum, Anggun Maretsa Tridaya selaku Karyawan PT. Bank BRI Syariah Kantor Cabang Yogyakarta Yos Sudarso, beralamat di Jl. Yos Sudarso No. 1 Kotabaru Yogyakarta, berdasar surat kuasa khusus No. 041/KC-YOG/SDM/1/2017, tanggal 09 Januari 2017, sebagai **Tergugat I**;

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta, beralamat di Jalan Kusuma Negara No. 11 Kelurahan Semaki Kecamatan Umbulharjo Kota Yogyakarta, yang dalam hal memberikan kuasa kepada Tio Serepina, SH, LL.M, Pangihutan Siagian, SH, Guntur Riyanto, Dwi Susianto Guntoro, SH, Kingsospol Siregar, SH, MH, Aris Rochmad Sopiyan, Daryono, Sarjono, Sri Haryanti, Wiwik Indrawati, Endang Budiyati dan Yuhar Lelo Ganjaran Samudra, kesemuanya berdomisili hukum di Kantor Biro Bantuan Hukum Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan Republik Indonesia, beralamat di Gedung Djuanda I Lantai 15 Kementrian Keuangan, Jl. Dr. Wahidin Nomor 1 Jakarta Pusat, berdasar surat kuasa khusus No. SKU-400/MK.1/2016, tanggal 13 Desember 2016, sebagai **Tergugat II**;

Rossa Virginia Sieni alias Sieni Wijaya Sigit binti Sigit Gunawan, umur 36 tahun, agama Katholik, pekerjaan Wiraswasta,

beralamat di Taman Griya Indah I No. 79 Kelurahan Ngestiharjo Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul, yang dalam hal memberikan kuasa kepada Edy Ahmad Nurkojin, SH dan Suraji Noto Suwarno, SH, MH Advokat/ Legal Consultant berkantor di Yayasan Barisan Penegak HAM & Supremasi Hukum Warga Sipil Indonesia (IMPLAW) Jl. Suryomentaraman No. 51 Kota Yogyakarta, berdasar surat kuasa khusus tanggal 11 Januari 2017, sebagai **Tergugat III**;

Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, beralamat di Jalan Kusuma Negara No. 161 Kelurahan Muja Muju, Kecamatan Umbulharjo Kota Yogyakarta, yang dalam hal memberikan kuasa kepada Roberth C. W Pasiak, S. SiT, Azis Setyawan, A. Ptnh., Wasono dan Banar Awibowo semuanya beralamat di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, Jl. Kusumanegara No. 161 Yogyakarta, berdasar surat kuasa khusus tanggal 21 November 2016, sebagai **Tergugat IV**;

Rino Ardana bin Sudopo, umur 35 tahun, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, beralamat Perum Nogotirto V Rt. 02 Rw. 35 Kelurahan Nogotirto Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Agama tersebut ;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara;

Bener, Kec. Tegalrejo, Yogyakarta sebagaimana telah dinilai oleh tim Apprasial pada tanggal 24 Maret 2015.

4. Bahwa dengan demikian sangat jelas Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 969, Surat Ukur No. 00258/2008 Tertanggal 09 Oktober 2008, **Seluas 575 M2 (Lima Ratus Tujuh Puluh Lima Meter Persegi) atas nama Sustya Suharni/Penggugat** Yang Terletak Di kelurahan Bener, Kecamatan Tegalrejo, Kota Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.
5. Bahwa kemudian Penggugat tiba-tiba mengetahui dari Turut Tergugat kalau tanah dan bangunan dengan SHM No. 969/Bener milik Penggugat yang dijadikan jaminan pembiayaan oleh Turut Tergugat **dilelang** oleh Tergugat I melalui Tergugat II;
6. Bahwa Penggugat tidak pernah mendapatkan informasi atas pelaksanaan lelang tersebut, baik pra lelang, saat lelang dan atau pasca lelang atas objek milik Penggugat dilakukan dan setelah itu ternyata telah terbit sertifikat baru atas objek sengketa dengan SHGB No.171 atas nama Sieni Wijaya Sigit alias Rossa Virginia Sieni (Tergugat II);
 - Pelaksanaan lelang dilakukan melalui banyak penyimpangan-penyimpangan yang merupakan perbuatan melawan hukum (onrecht matigedaad), sebagai berikut:
7. Bahwa Tergugat I telah menutupi Fakta Penggugat sebagai pemilik atas obyek a quo;
 - 7.1 Bahwa Tergugat I dalam melakukan proses lelang dan atau permohonan lelang kepada Tergugat II tidak berdasarkan Pasal 6 Undang-undang No.

Kecamatan Tegalrejo, Yogyakarta, Prop. D.I Yogyakarta. Tergugat I dalam melakukan proses permohonan Lelang kepada Tergugat II tidak melalui prosedur hukum yang berlaku, karena Penggugat baik sebagai Avalis/Penjamin dan juga pemilik yang sah atas obyek a quo tidak pernah mengetahui, memperoleh, menandatangani surat pernyataan dan atau surat kuasa dalam hal penjualan/pengalihan/pelepasan hak obyek a quo dari Tergugat I;

8. Bahwa Tergugat I melakukan proses permohonan/pengajuan Lelang ke Tergugat II tidak melalui peraturan-peraturan yang berlaku:

8.1 Bahwa Tergugat I mengajukan permohonan Lelang atas obyek a quo kepada Tergugat II pada tanggal 14 Januari 2016 dengan surat permohonan No. B 054/KC-YOG/CO/01/2016;

8.2 Bahwa berdasarkan Surat Permohonan Lelang oleh Tergugat I (butir 8.1), Tergugat II memberikan jawabannya kepada Tergugat I perihal Penetapan Jadwal Lelang dengan Nomor Surat: 212/WKN0.9/KNL.06/2016. Pelaksanaan Lelang tersebut akan dilaksanakan pada hari jumat, tanggal 04 Maret 2016, Jam 14.00 WIB, yang bertempat di KPKNL Yogyakarta Jalan Kusumanegara No. 11 Yogyakarta;

8.3 Bahwa apabila merujuk Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan tertanggal 28 September 2015 dengan Nomor Surat: B.319-SLM.GDN/09-2015 dari Tergugat I perihal persetujuan perpanjangan fasilitas pembiayaan Musyarakah PMKR atas nama debitur/Turut Tergugat, dengan jangka waktu 14 (empat belas) hari kalender harus ditandatangani debitur/Turut

Tergugat, jika dihitung jatuh pada tanggal 12 Oktober 2015 dengan jangka waktu selama 06 (enam) bulan dan jika dihitung maka **Jatuh Tempo** tanggal 12 April 2016;

8.4 Bahwa perbuatan Tergugat I yang telah mengajukan Permohonan Lelang kepada Tergugat II pada tanggal 14 Januari 2016 sangatlah terburu-buru (*premature*) dan melawan hukum karena perjanjian pembiayaan antara Turut Tergugat dan Tergugat I berakhir/jatuh tempo pada tanggal 12 April 2016;

8.5 Bahwa perbuatan Tergugat I yang telah mengajukan Permohonan Lelang sebelum tanggal jatuh tempo tersebut merupakan perbuatan melawan hukum dan bertentangan dengan Asas, Tujuan dan Fungsi yang diamanatkan dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Pasal 2 yang menyatakan "Perbankan syariah dalam melakukan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah, demokrasi ekonomi dan prinsip kehati-hatian" karena Tergugat I berdasarkan Persyaratan Pembiayaan yang telah ditetapkan dalam Surat Persetujuan Pembiayaan dengan Nomor Surat: B.319-SLM.GDN/09-2015 oleh Tergugat I pada halaman 2 tentang Persyaratan Pembiayaan yang tertuang dalam Syarat Lainnya huruf C yang menyatakan: "Wajib melunasi seluruh/sebagian fasilitas setelah jatuh tempo fasilitas perpanjangan ini".

Penggugat mempertanyakan kepada Tergugat I, prinsip kehati-hatian seperti apa yang telah melaksanakan lelang sebelum jatuh tempo dan Tergugat I telah menabrak/melanggar peraturan yang ditetapkan oleh Tergugat I sendiri ????

8.6 Bahwa perbuatan Tergugat II yang telah melaksanakan Lelang obyek a quo pada tanggal 04 Maret 2016 dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, karena atas ketidaktepatan serta kecermatan Tergugat II yang telah melaksanakan lelang tanpa melihat perjanjian tersebut kapan jatuh tempo.

9. Bahwa Tergugat III adalah pemenang lelang atas objek sengketa aquo padahal Tergugat III adalah orang yang menyewa objek sengketa aquo sehingga menurut Penggugat, Tergugat III haruslah dianggap sebagai pihak yang berkepentingan sehingga keikutsertaan Tergugat III atas lelang haruslah pula dianggap tidak sah dan melawan hukum.

Bahwa tindakan Tergugat III diatas menunjukkan jika Tergugat III tidak bisa dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik karena Tergugat III berusaha memperoleh objek sengketa aquo dengan cara yang tidak sah dan melawan hukum sehingga menurut Penggugat, hak perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dengan sendirinya tidak melekat pada Tergugat III.

10. Bahwa berdasarkan pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan "tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut." Dengan demikian, terhadap Tergugat I dan Tergugat II dapat dimintakan pertanggungjawaban dengan memberikan ganti rugi kepada Penggugat karena Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi diri Penggugat.

- Perbuatan Tergugat I Telah melanggar asas-asas syariah dalam akad musyarakah
11. Bahwa perjanjian pembiayaan antara Tergugat I dengan Turut Tergugat adalah perjanjian musyarakah yang menurut hukum islam adalah pembiayaan kemitraan yang mana keuntungan dan kerugian dibagi bersama sesuai dengan proporsi modal yang disertakan masing-masing pihak.
 12. Bahwa didalam prinsip musyarakah pembagian keuntungan yang dimaksud haruslah riil ,artinya harus benar-benar nyata berapa keuntungan dari usaha yang dibiayai tersebut dan bukan hanya proyeksi keuntungan.
 13. Bahwa pada prakteknya besarnya pembagian keuntungan yang dipatok oleh Tergugat I adalah berdasarkan proyeksi keuntungan yang artinya belum ada keuntungan riil yang diperoleh dari usaha yang dibiayai oleh Tergugat I atau secara sederhana dapat dikatakan keuntungan yang diperjanjikan adalah keuntungan dalam angan-angan yang tidak nyata.
Bahwa kemudian yang menjadi pertanyaan Penggugat apa bedanya sistem bagi hasil oleh bank syariah dengan sistem bunga (riba) oleh bank konvensional???
 14. Bahwa atas dasar point uraian diatas maka menurut Penggugat perjanjian pembiayaan musyarakah antara Tergugat I dengan Turut Tergugat telah melanggar prinsip-prinsip musyarakah dalam syariah Islam.
 15. Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV dengan mengalihkan aset Penggugat berupa sebidang tanah dengan Serifikat Hak Milik No. 969/Bener kepada Tergugat III dan atas peralihan asset tersebut oleh Perbuatan Tergugat IV telah menghapus dan mengubah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 969/Bener menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 00171/Bener,

atas hal tersebut sangatlah merugikan Penggugat dan apabila kerugian tersebut dapat dihitung nilainya adalah sebagai berikut:

Kerugian Materiiil:

- a. Kehilangan Aset berupa sebidang Tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 969/Bener senilai: $575 \text{ m}^2 \times \text{Rp. } 15.000.000,-/\text{meter} = \text{Rp. } 8.625.000.000,-$
(Delapan Milyar Enam Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah)

Kerugian Immateriil:

- a. Kerugian immaterial atas perbuatan Para Tergugat, yang mana nama baik serta kredibilitas Penggugat menjadi Tercemar, selain itu Penggugat juga mengalami tekanan Psikis atas perbuatan para Tergugat dan hal tersebut menimbulkan kerugian immateriil yang tidak dapat di nilai dengan sejumlah uang, namun demi kepastian hukum atas gugatan ini, penggugat mohon agar dapat dikabulkan ganti kerugian Immateriil, atas perbuatan Para Tergugat tersebut Penggugat meminta ganti kerugian sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua Ratus Lima puluh juta rupiah);
16. Bahwa oleh karena ada ke-khawatiran yang cukup beralasan dari Penggugat terhadap tindakan-tindakan hukum Tergugat III, baik itu berupa memberi ijin orang lain untuk menguasai Obyek Sengketa, pemindahan hak ataupun menyewakan, yang akan berakibat sangat merugikan Penggugat, maka mohon pula diletakkan **Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)** terhadap Obyek Sengketa yang telah di kuasai oleh Tergugat III.
 17. Bahwa mengingat gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang autentik dan sah menurut hukum, maka Penggugat memohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voor baar bij*

vooraad), walaupun Para Tergugat melakukan upaya hukum baik berupa Verzet, Banding, Kasasi ataupun Peninjauan Kembali (PK).

18. Bahwa untuk menjamin Para Tergugat supaya tidak mengulur-ulur waktu pelaksanaan putusan serta segera dilaksanakannya putusan ini, maka sudah sepantasnya kepada Para Tergugat dihukum untuk membayar **uang paksa/Dwangsom** kepada Penggugat sebesar **Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah)** untuk setiap hari keterlambatan, dihitung sejak saat perkara ini diputus dan mempunyai kekuatan hukum yang pasti/tetap, sampai dengan dilaksanakannya putusan tersebut.

Berdasarkan seluruh alasan-alasan hukum Penggugat tersebut diatas, maka dengan ini Penggugat memohon dengan hormat kepada Yth. Ketua Pengadilan Agama Yogyakarta cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara aquo berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara

Primer

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan batal demi hukum Pelaksanaan Lelang yang dilakukan oleh Tergugat I pada hari Jumat tanggal 4 Maret 2016 atas Tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHM No. 969 atas nama Sustya Suharni (Penggugat) yang beralamat di Jl. Kyai Mojo No. 92, Kelurahan Bener, Kec. Tegalorejo, Yogyakarta;
4. Menyatakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) sah dan berharga atas

Tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHM No. 171 atas nama Sieni Wijaya Sigit yang beralamat di Jl. Kyai Mojo No. 92, Kelurahan Bener, Kec. Tegalrejo, Yogyakarta;

5. Menyatakan Tergugat III bukanlah Pembeli Beritikad Baik;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 8.625.000.000,- (*Delapan Milyar Enam Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah*) kerugian immateriil sebesar Rp. 250.000.000,- (*Dua Ratus Lima puluh juta rupiah*); kepada Penggugat secara tanggung renteng.
7. Menghukum Tergugat IV untuk menghapus Sertifikat HGB No 171 atas nama Sieni Wijaya Sigit dan menerbitkan kembali Sertifikat Hak Milik No 969/Bener atas nama Sustya Suharni (Penggugat);
8. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan atas perkara ini;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp. 2.000.000,- (*dua juta rupiah*) setiap hari keterlambatan, apabila Para Tergugat lalai atau sengaja tidak melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada verzet, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya (*uitoerbaar bij voeraad*);
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng.

SUBSIDER

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

Menimbang, bahwa pada hari dan tanggal persidangan yang telah ditetapkan Penggugat datang menghadap kuasanya sebagaimana tersebut diatas, sedangkan untuk Tergugat I datang menghadap kuasanya bernama Putri Nugraheni Septyaningrum dan Anggun Maretsa Tridaya, untuk Tergugat II datang menghadap kuasanya bernama Daryono dan Sarjana, untuk Tergugat III datang menghadap kuasanya bernama Edy Ahmad Nurkojin, SH, untuk Tergugat IV datang menghadap kuasanya sebagaimana tersebut diatas, sedangkan Turut Tergugat hanya datang sekali pada persidangan tanggal 20 Desember 2016 dan seterusnya tidak pernah datang di persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa pada hari dan tanggal sidang yang telah ditetapkan para pihak telah hadir, dan Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan para pihak akan tetapi tidak berhasil;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memerintahkan para pihak agar menempuh proses mediasi, dan para pihak melaksanakan mediasi dengan dipandu oleh Drs. Rusliansyah, SH sebagai hakim mediator yang terdaftar di Pengadilan Agama Yogyakarta, namun berdasarkan laporan mediator tersebut mediasi yang dilaksanakan para pihak tanggal 12 Januari 2017 tidak berhasil.

Menimbang, bahwa selanjutnya Hakim Ketua Majelis membacakan surat gugatan Penggugat, yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I melalui kuasanya telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 06 April 2017 sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

I. Gugatan Penggugat menyalahi kewenangan absolut sehingga Pengadilan Agama Yogyakarta tidak berwenang mengadili perkara *aquo*.

1. Bahwa Pengadilan Agama Yogyakarta tidak berwenang mengadili perkara *aquo* karena gugatan *aquo* telah menyalahi ketentuan mengenai kewenangan absolut.
2. Bahwa dalil alasan dan dasar pengajuan gugatan *aquo* secara keseluruhan membahas mengenai adanya Perjanjian Pembiayaan antara Tergugat I dengan Turut Tergugat, yang mana Penggugat telah menyetujui nya selaku penjamin atas Pembiayaan Turut Tergugat, hal mana telah pula dituangkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor. 06/2014, tanggal 24 Januari 2014, berdasarkan Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor. 231 tanggal 24 Desember 2013, dibuat oleh dan dihadapan DR. Winahyu Erwiningsih, SH., M.Hum, Notaris Di Sleman sebagaimana diakui tegas oleh Penggugat pada gugatan *aquo* butir 1 (satu).
3. Bahwa berdasarkan Pasal 4 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor. 06/2014, tanggal 24 Januari 2014, disebutkan :
"Para Pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggugangan tersebut diatas, dengan segala akibatnya memilih domisili pada kantor Pengadilan Negeri di Yogyakarta"
Hal mana telah sejalan pula dengan ketentuan sebagai berikut :
Pasal 1338 KUHPerdata :

"Bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya".

Sehingga karena Para Pihak dalam hal ini telah memilih domisili pada kantor Pengadilan Negeri di Yogyakarta sehingga sudah sepantasnya gugatan *aquo ditolak* dalam putusan sela karena Pengadilan Agama Yogyakarta tidak berwenang mengadili perkara *aquo*.

II. Gugatan Penggugat tidak jelas masuk dalam kualifikasi Perbuatan Melawan Hukum atau Wanprestasi, bahkan justru sebagai gugatan yang kabur (*obscuri libelli*)

4. Bahwa Penggugat dalam menyusun posita dan petitum gugatan tidak jelas apakah masuk dalam kualifikasi wanprestasi atau perbuatan melawan hukum.
5. Bahwa posita gugatan *aquo* secara keseluruhan membahas mengenai adanya Perjanjian Pembiayaan antara Tergugat I dengan Turut Tergugat, yang mana Penggugat telah menyetujui nya selaku penjamin atas Pembiayaan Turut Tergugat, sebagaimana diakui tegas oleh Penggugat pada gugatan *aquo* butir 1 (satu) *"Bahwa Penggugat adalah penjamin (avalis) atas perjanjian pembiayaan antara Tergugat I dengan Turut Tergugat dengan nilai Rp. 1.950.000.000,-dst"*
6. Bahwa sehubungan dengan perjanjian pembiayaan dan atau akad pembiayaan antara Tergugat I dengan Turut Tergugat, selanjutnya Penggugat mendalilkan dalam gugatan *aquo* vide butir 7.4 *"Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tidak adanya pemberitahuan / surat peringatan ataupun tagihan yang harus*

diselesaikan atas hutang Turut Tergugat kepada Penggugat, walaupun Penggugat mengetahui kredit aquo tersebut macet dengan adanya pemberitahuan dari Tergugat I, Penggugat pasti akan langsung membayar / menyelesaikan hutang tersebut;”

Digaris bawah dan dipertebal untuk mempertegas.

Sehingga dalil Penggugat tersebut diatas, merupakan **bukti sempurna** yang tidak dapat dibantah lagi karena dinyatakan di depan Majelis Hakim sebagaimana dimaksud dalam Pasal 174 HIR jo Pasal 1925 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 1925 KUHPerdato :

“Pengakuan yang dilakukan dimuka Hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya baik sendiri, maupun dengan perantaraan seorang yang khusus dikuasakan untuk itu”

Bahwa adalah jelas dalil yang sangat keliru dan asal-asalan, jelas seluruh proses pembiayaan dan proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat I telah memenuhi ketentuan yang berlaku serta Tergugat I telah pula menyampaikan surat peringatan kepada nasabah, sebagaimana surat Tergugat I sebagai berikut :

- a. Surat Peringatan Pertama Nomor. B.363/KCP-GDN/12/2015, tanggal 01 Desember 2015, yang disampaikan kepada Nasabah / Turut Tergugat.
- b. Surat Peringatan Kedua Nomor. B.092/KCP-GDN/12/2015, tanggal 16 Desember 2015, yang disampaikan kepada Nasabah / Turut Tergugat.

c. Surat Peringatan Ketiga Nomor. B.373/KCP-GDN/12/2015, tanggal 29 Desember 2015, yang disampaikan kepada Nasabah / Turut Tergugat. Bahwa seluruh surat peringatan tersebut diatas, telah dilakukan berdasarkan ketentuan surat menyurat Pasal 6 Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor. 231 tanggal 24 Desember 2013, dibuat oleh dan dihadapan DR. Winahyu Erwiningsih, SH., M.Hum, Notaris Di sleman. yang justru surat peringatan pertama, kedua dan ketiga tersebut nyata-nyata diterima langsung oleh Penggugat. Maka adalah jelas dalil yang sangat keliru, tidak benar, dan sebagai penyesatan hukum dimana **adalah fakta** Penggugat pun telah mengetahui terkait tunggakan dan atau pembayaran dengan status macet dari pembiayaan Turut Tergugat. tapi sangat disayangkan meski Penggugat sebagaimana dalil butir 7.4 gugatan aquo mengaku adalah **"... orang yang mampu dan mapan secara ekonomi..."** bahkan masih dalam dalilnya tersebut berkoar-koar **"...Penggugat pasti akan langsung membayar/menyelesaikan hutang tersebut;" adalah fakta sampai dengan selesainya proses lelang atas jaminan nasabah / Turut Tergugat Penggugat sama sekali tidak membayar / menyelesaikan hutang tersebut.**

7. Sehubungan dengan uraian diatas lebih anehnya lagi pada tanggal 19 Januari 2017, nyata-nyata Penggugat telah bersedia, menyetujui, menerima dan menandatangani Persetujuan Instruksi Pemindahan Dana atas dana sisa hasil lelang nasabah pembiayaan atas nama Rino Ardana sebesar Rp. 3.169.535.075,- (tiga milyar seratus enam puluh sembilan juta lima ratus tiga puluh lima ribu tujuh puluh lima rupiah)

sesuai dengan Permohonan Instruksi Dana a.n Nasabah/Turut Tergugat tertanggal 19 Januari 2017.

8. Bahwa adalah jelas dan tegas dengan telah diterima, disetujui, dan ditandatanganinya Permohonan Instruksi Dana berikut Persetujuan Instruksi Pemindahan Dana oleh Nasabah/Turut Tergugat dan Penggugat sendiri, maka Penggugat dan Turut Tergugat justru telah beredia dan menerima serta menyetujui seluruh rangkaian proses lelang jaminan pembiayaan dimaksud.

Sejalan dengan uraian diatas, terlebih pula tercantum pada Permohonan Instruksi Dana berikut Persetujuan Instruksi Pemindahan Dana oleh Nasabah/Turut Tergugat dan Penggugat sendiri, nyata nyata Penggugat dan Turut Tergugat ***“menjamin dan membebaskan Bank dari segala kewajiban, tuntutan, gugatan, klaim apapun serta dari pihak manapun juga, termasuk dari saya sendiri serta tanggung jawab atas setiap dan semua kerugian serta resiko yang timbul di kemudian hari,”***

Maka berdasarkan fakta hukum tersebut diatas, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat menjadi ***tidak jelas dan kabur***, maka sudah selayaknya gugatan Penggugat untuk ***ditolak***

9. Bahwa di samping itu pula, bahwa gugatan aquo terkait adanya pembiayaan musyarakah yang diterima oleh Turut Tergugat dari Tergugat I sesuai Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor. 231 tanggal 24 Desember 2013, dibuat oleh dan dihadapan DR. Winahyu Erwiningsih, SH., M.Hum, Notaris Di Sleman, yang faktanya juga bahwa nsabah /

Turut Tergugat telah lalai atau menunggak kewajiban kepada Tergugat I, sehingga adalah wajar dan dilindungi undang-undang apabila Tergugat I melakukan eksekusi terhadap tanah dan bangunan berdasarkan SHM 969/Kel. Bener. Dalam hal ini Tergugat I berhak mengajukan tanah dan bangunan berdasarkan SHM 969/Kel. Bener. untuk dilelang dimuka umum berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, maka karena perbuatan tersebut terkait pembayaran dan tunggakan atas pembiayaan berdasarkan atas akad pembiayaan musyarakah yang di tandatangani oleh Turut Tergugat dengan Tergugat I, dapat diklasifikasi sebagai perbuatan yang ingkar janji atau wanprestasi

10. Bahwa ternyata Penggugat dalam petitumnya meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum padahal jelas posita yang dibuat sendiri oleh Penggugat mendasarkan pada wanprestasi. Dengan demikian antara posita dan petitum tidak ada hubungannya.
11. Bahwa perlu Tergugat I jelaskan bahwa perikatan terdiri dari dua hal yaitu perikatan berdasarkan perjanjian dan perikatan berdasarkan undang-undang. Perikatan berdasarkan perjanjian, hak dan kewajiban timbul karena adanya kata sepakat antara dua pihak yang mengikatkan dirinya layaknya undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 dan 1338 KUHPerdara, sehingga apabila ada pihak yang tidak melakukan kewajibannya maka pihak tersebut dikatakan telah

wanprestasi. Sedangkan perikatan berdasarkan undang-undang, hak dan kewajibannya timbul karena adanya undang-undang bukan berdasarkan perjanjian, sehingga apabila ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, maka pihak lain tersebut telah melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdota.

12. Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat menjadi **tidak jelas dan kabur**, maka sudah selayaknya gugatan Penggugat untuk **ditolak**. Adapun sumber hukum berupa yurisprudensi yang dapat dijadikan dasar adalah sebagai berikut:

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1075 K/Sip/1980 tertanggal 8 Desember 1982

Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima.

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2123 K/Sip/1996 tertanggal 29 Juni 1998

Dalam menilai ada tidaknya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak maka fokus pemeriksaan Hakim harus ditujukan pada apakah salah satu pihak tidak melaksanakan ketentuan-ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut.

Adalah salah menerapkan hukum, bilamana Hakim Judex Facti dalam menentukan ada tidaknya wanprestasi, bukan didasarkan pada Perjanjian yang ada, melainkan pada bukti-bukti surat yang tidak ada kaitannya dalam Perjanjian tersebut.

Dalam Pokok Perkara

13. Bahwa segala apa yang telah didalilkan dan diuraikan diatas dalam Eksepsi, mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dan termuat dalam bagian pokok perkara ini ;
14. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dan bulat;
15. Bahwa Tergugat I hanya menjawab dalil-dalil gugatan Penggugat yang dipandang mempunyai relevansi secara hukum dengan Tergugat I;

III. Agunan yang menjadi jaminan telah diikat hak tanggungan sehingga Tergugat I berhak melakukan lelang apabila Turut Tergugat Wanprestasi

16. Bahwa sebagaimana dijelaskan oleh Penggugat dalam gugatan *aquo*, Penggugat telah dengan sangat rinci menjelaskan hubungan hukum antara Penggugat, Tergugat I dan Turut Tergugat terkait dengan pembiayaan yang diberikan oleh Tergugat I kepada Turut Terugat dengan **jaminan** berupa tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor. 969, Kelurahan Bener, Kecamatan Tegal Rejo, Kota Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Yogyakarta, pada tanggal 07 November 2008 dengan Surat Ukur Tanggal 09 Oktober 2008 No. 00258/2008 seluas 575 m², tercatat a.n Sustya Suharni, dan saat ini telah menjadi milik Sieni Wijaya Sigit selaku Pemenang Lelang dan atau Pembeli berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor. 64/2016 tanggal 14 Maret 2016.

17. Bahwa antara Tergugat I dan Turut Terugugat telah menandatangani Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor. 231 tanggal 24 Desember 2013, dibuat oleh dan dihadapan DR. Winahyu Erwiningsih, SH., M.Hum, Notaris Di Sleman. Kemudian untuk menjamin fasilitas pembiayaan yang telah diberikan oleh Tergugat I kepada Turut Terugugat tersebut, **Penggugat** telah bersedia untuk menjadikan jaminan tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Sertipikat Hak Milik Nomor. 969, Kelurahan Bener, Kecamatan Tegal Rejo, Kota Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Yogyakarta, pada tanggal 07 November 2008 dengan Surat Ukur Tanggal 09 Oktober 2008 No. 00258/2008 seluas 575 m², tercatat a.n Sustyah Suharni, berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal 24 Januari 2013, yang telah dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 06/2014 tanggal 24 Januari 2014, yang telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 00245/2014 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, pada tanggal 10 Oktober 2014.

Selain itu pula dalam hal akad pembiayaan dimaksud dibuat secara notariil dan merupakan akta otentik sehingga telah cukup dijadikan sebagai bukti yang otentik, sesuai dengan definisi dari akta otentik dituangkan dalam pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mengatakan bahwa:

“akta otentik adalah akta yang (dibuat) dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai pegawai umum yang berkuasa untuk itu, ditempat dimana akta dibuatnya.”

18. Bahwa ternyata dalam pelaksanaan akad sebagaimana tersebut di atas, Turut Tergugat telah gagal bayar sehingga Tergugat I telah memberikan peringatan secara lisan baik melalui telepon maupun bertatap muka langsung, namun tidak juga membuahkan hasil sehingga Tergugat I memberikan peringatan secara tertulis sebanyak tiga kali agar Turut Tergugat menyelesaikan kewajibannya. Adapun peringatan tersebut adalah sebagai berikut:
 - a. Surat Peringatan Pertama Nomor. B.363/KCP-GDN/12/2015, tanggal 01 Desember 2015, yang disampaikan kepada Nasabah / Turut Tergugat.
 - b. Surat Peringatan Kedua Nomor. B.092/KCP-GDN/12/2015, tanggal 16 Desember 2015, yang disampaikan kepada Nasabah / Turut Tergugat.
 - c. Surat Peringatan Ketiga Nomor. B.373/KCP-GDN/12/2015, tanggal 29 Desember 2015, yang disampaikan kepada Nasabah / Turut Tergugat.
19. Bahwa dikarenakan Turut Tergugat setelah diperingati sebanyak tiga kali tetap juga tidak mengindahkan kewajibannya, maka adalah wajar apabila Tergugat I mengajukan lelang melalui Tergugat II yang dilakukan pada tanggal 04 Maret 2016, dengan Tergugat III sebagai

pemenang lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor. 64/2016 tanggal 14 Maret 2016, dimana sebelum lelang dilakukan pada tanggal 04 Maret 2016 tersebut, Tergugat I telah mengirim surat pemberitahuan lelang pada tanggal 04 Februari 2016 berdasarkan Surat Nomor.B.012/KCP-GOD/02/2016.

20. Bahwa Tergugat I telah memberikan waktu yang cukup untuk memberikan kesempatan kepada Turut Tergugat agar dapat menyelesaikan kewajibannya membayar angsuran atau melunasi fasilitas pembiayaan yang telah diberikan kepadanya. Namun demikian Penggugat masih saja berdalih tidak diberikan kesempatan untuk menyelesaikan permasalahannya.
21. Bahwa seluruh proses lelang yang dilakukan telah sesuai dengan prosedur yang berlaku dan sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah *jo* Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
22. Bahwa proses pembiayaan kepada Turut Tergugat oleh Tergugat I sampai dengan pembebanan hak tanggungan telah memberikan dasar hukum yang kuat bagi Tergugat I untuk mendapatkan haknya yaitu pelunasan atas seluruh hutang Turut Tergugat dengan menjual agunan melalui pelelangan umum sesuai Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Peraturan Menteri Keuangan

Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Adapun yang dimaksud dengan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan :

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

23. Bahwa kemudian terkait permasalahan lelang yang dipermasalahkan oleh Penggugat, sudah sangat jelas tertera terkait dengan akad pembiayaan musyarakah, syarat ketentuan umum serta akta pengikatan jaminan yang dibuat antara Tergugat I dengan Turut Tergugat yang juga disetujui oleh Penggugat selaku penjamin, yang pada prinsipnya mencantumkan bahwa : “Dalam hal setelah lewatnya jangka waktu yang diberikan Bank kepada Nasabah sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini Nasabah tidak dapat memenuhi, melaksanakan dan memulihkan keadaan, maka Bank tanpa pemberitahuan terlebih dahulu berhak untuk menjual harta benda yang dijamin oleh Nasabah dan/atau Penjamin kepada Bank.....**maupun dimuka umum (secara lelang)** dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh Bank....”

24. Bahwa dalam gugatannya alasan Penggugat yang menyatakan eksekusi lelang harus dibatalkan karena tidak memenuhi ketentuan dan sebagai perbuatan melawan hukum adalah suatu pernyataan yang

tidak ada dasarnya karena jelas dan tegas seluruh proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II telah memenuhi segala syarat dan ketentuan yang diharuskan oleh aturan yang berlaku.

IV. Lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II tidak dapat dibatalkan

25. Bahwa lelang yang dilakukan untuk pemenuhan dan pelunasan kewajiban Turut Tergugat sebagaimana berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor. 64/2016 tanggal 14 Maret 2016 telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga berdasarkan Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/Pmk.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, lelang yang telah dilaksanakan tidak dapat dibatalkan. Adapun ketentuan tersebut menyatakan sebagai berikut:

Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan."

Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/Pmk.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan."

26. Bahwa sudah jelas lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II sudah sesuai prosedur sehingga tidak ada alasan untuk membatalkannya. Adapun permintaan Penguat untuk membatalkan lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor. 64/2016 tanggal 14 Maret 2016 adalah suatu permintaan yang mengada-ada saja dan tidak beralasan sehingga sudah sepantasnya ditolak.
27. Bahwa berdasarkan uraian Tergugat I tersebut di atas dan dengan mengutip pernyataan Retnowulan Sutantio, SH dalam bukunya Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek yang berbunyi sebagai berikut, "Ada pihak pelawan yang secara jujur dan benar mengajukan perlawanannya, ada pula pihak yang, hanya dengan maksud untuk menghambat proses atau untuk menanggukkan eksekusi," perlu dipertanyakan tujuan dari perlawan *aquo*. Terlepas dari itu semua sudah sangat jelas Tergugat I telah melakukan tindakannya berdasarkan itikad baik sehingga dilindungi oleh undang-undang, maka sudah sewajarnya perlawanan *aquo* ditolak.
28. Bahwa berdasarkan uraian Tergugat I di atas, sudah sangat jelas bahwa semua tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan berdasarkan itikad baik sebagaimana dimaksud oleh Pasal 1338 *jo* Pasal 1340 KUHPerdata, sehingga sudah sepantasnya Tergugat I dilindungi oleh undang-undang. Maka telah dibuktikan dengan sangat mudah oleh Tergugat I, bahwa ternyata semua tindakan Tergugat I sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan tidak pula melanggar asas-asas

syariah dalam akad Musyarakah, sehingga sudah sepantasnya gugatan *aquo ditolak*.

29. Bahwa butir 15 (lima belas) gugatan *aquo*, Penggugat mengklaim telah mengalami kerugian materiil berupa hilangnya asset berupa sebidang tanah dengan SHM No. 969/Bener senilai Rp. 8.625.000.000,- (quad-non) dan immateriil senilai Rp. 250.000.000,-, namun anehnya pada tanggal 19 Januari 2017, nyata-nyata Penggugat telah bersedia, menyetujui, menerima dan menandatangani Persetujuan Instruksi Pemindahan Dana atas dana sisa hasil lelang nasabah pembiayaan atas nama Rino Ardana sebesar Rp. 3.169.535.075,- (tiga milyar seratus enam puluh sembilan juta lima ratus tiga puluh lima ribu tujuh puluh lima rupiah) sesuai dengan Permohonan Instruksi Dana a.n Nasabah/Turut Tergugat tertanggal 19 Januari 2017.

Sehingga Penggugat justru tidak mampu membuktikan kerugiannya serta tidak mampu pula menghitung secara detail jumlah kerugian materiil yang dialaminya, karena fakta nya tidak ada kerugian yang dialami oleh Penggugat. Sehingga dalil gugatan Penggugat tersebut adalah sangat janggal dan membingungkan karena memang tidak ada dasarnya sehingga orang yang paling pintar sekalipun tidak dapat memahami dasar adanya kerugian materiil tersebut karena memang pada dasarnya tidak ada kerugian, kecuali Penggugat bermaksud untuk mendapatkan sesuatu yang bukan haknya.

30. Bahwa kerugian immateriil yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) adalah nilai yang fantastis yang jatuh dari langit sehingga tidak ada dasarnya dengan harapan Penggugat mendapatkan keuntungan yang berlebihan dari gugatan *aquo*.

Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 16 Desember 1970 No 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung RI No 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988

"Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutannya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna."

Sehingga ternyata terbukti Penggugat tidak mengalami kerugian materil maupun moril dan bahkan tidak berhak mengajukan denda kepada Tergugat atas suatu hal tidak ada dasarnya sehingga sudah sewajarnya gugatan *aquo* harus ditolak'

V. Permintaan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) tidak ada dasar hukumnya.

31. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat butir 4 (empat) Petitum, adalah dalil yang menyesatkan, **justru** dengan diajukannya gugatan *aquo* adalah bukti nyata atas tidak adanya itikad baik dari Penggugat atas proses penyelesaian kewajiban Turut Tergugat kepada Tergugat I, selain itu dalam gugatan *aquo*, Penggugat mengajukan sita jaminan (conservatoir beslag), namun Penggugat **tidak jelas dan tidak tegas**

menyebut **letak/batas-batas tanah-tanah sengketa yang hendak diletakkan sita jaminan**, karenanya gugatan demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima atau **ditolak** (Yurisprudensi tetap MARI No.1149 K/Sip/1979, tanggal 17 April 1979, dengan susunan majelis 1. BRM Hanindyopoetro Sosropranoto, SH. 2. Palti Radja Siregar, SH. 3. Zaenal Asikin Kusumah Atmadja, SH).

32. Bahwa sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat tidak saja bertentangan dengan hukum yang berlaku tapi juga tidak jelas atas harta siapa sita tersebut di letakan, maka tidak mungkin Penggugat minta pembatalan atas lelang tersebut **NAMUN** kemudian Penggugat menerima hasil lelang. Jelas ini adalah upaya Penggugat untuk mendapatkan harta berlimpah dari langit yang bukan haknya karena tidak ada dasarnya. Maka berdasarkan uraian Tergugat I di atas, permintaan sita jaminan harus **ditolak** karena tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada butir 17 halaman 8 mengenai permohonan agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*).

33. Bahwa permohonan *Uitvoerbaar Bij Voorrad* yang diajukan oleh Penggugat jelas-jelas tidak sesuai dengan ketentuan atau bertentangan dengan pasal 180 HIR jo SEMA No. 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil serta SEMA No. 4 tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) Dan Provisionil, pada point 4 di sebutkan :

“Mahkamah Agung memberi petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut :

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (handschrift) yang tidak dibantah kebenarannya tentang isi dan tandatangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;*
- b. Gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;*
- c. Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewanya sudah habis lampau, atau penyewa yang beritikad baik;*
- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah mengenai putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;*
- e. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 RV;*
- f. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;*
- g. Pokok sengketa mengenai bezitrecht”.*

34. Bahwa gugatan Penggugat disamping tidak termasuk pada ketentuan sebagaimana pasal 180 HIR jo SEMA No. 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil serta SEMA No. 4 tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) Dan Provisionil tersebut diatas, Penggugat juga tidak mempunyai dasar dan alasan apapun secara hukum atas objek eksekusi dalam perkara a-quo dalam hal mana seluruh proses pembiayaan dan proses lelang oleh Tergugat I telah dilakukan sesuai dengan ketentuan, bahkan gugatan Penggugat adalah **tidak jelas dan kabur**, maka sudah selayaknya gugatan Penggugat aquo **ditolak** atau setidaknya **tidak diterima**.

Maka berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan oleh Tergugat I di atas, mohon kiranya Majelis Hakim dalam perkara *aquo* menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Dalam Eksepsi

1. Menerima eksepsi Tergugat I secara keseluruhan.
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat sepenuhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

2. Menyatakan Tergugat I telah melaksanakan tindakannya berdasarkan itikad baik sehingga dilindungi oleh undang-undang dan tidak dapat menanggung kerugian dari perkara *aquo*.
3. Menyatakan Risalah Lelang Nomor. 64/2016 tanggal 14 Maret 2016 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan.
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sepenuhnya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut Tergugat II melalui Kuasanya telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 06 April 2017 sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya dan Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.
2. **Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak**
 - 2.1. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.07/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (**selanjutnya disebut PMK Lelang**), apabila di kemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung

jawab sepenuhnya berada pada penjual/pemilik barang dalam hal ini adalah PT. Bank BRI Syariah, Tbk Kantor Cabang Pembantu Sleman Godean *in casu* Tergugat I. Hal ini sesuai dengan Pasal 16 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.07/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan bahwa :

“Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang”.

- 2.2. Bahwa Tergugat I dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Tergugat II telah membuat surat pernyataan Nomor B.055/KC-YOG/CO/01/ 2016 tanggal 14 Januari 2016 yang pada pokoknya menyatakan bahwa **Bank BRI Syariah selaku kreditur bertanggung jawab apabila dikemudian hari terjadi gugatan/tuntutan perdata maupun tuntutan pidana.**
- 2.3. Bahwa selain itu, Sdri. Sieni Wijaya Sigit *in casu* Tergugat III telah membuat surat pernyataan tanggal 4 Maret 2016 yang pada pokoknya menyatakan bahwa **Sieni Wijaya Sigit *in casu* Tergugat III akan membebaskan pejabat lelang dari tuntutan di kemudian hari.**
- 2.4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya berada pada pemilik barang/kreditur *in casu* Tergugat I dan Tergugat III. Sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara

a quo.

3. **Eksepsi Gugatan Kurang Pihak / *Plurium Litis Consortium***

- 3.1. Bahwa setelah Tergugat II membaca dengan seksama dalil gugatan Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya, ternyata masih terdapat pihak-pihak yang perlu ditarik/diikutsertakan dalam gugatan perkara *a quo*.
- 3.2. Bahwa Penggugat dalam posita gugatannya halaman 3 angka 2 menyatakan "*Bahwa atas persetujuan pembiayaan dari Tergugat I kepada Turut tergugat, munculah surat persetujuan prinsip pembiayaan (SP3) yang dikeluarkan oleh Tergugat I...*"
- 3.3. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan, berdasarkan Akta Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 231 tanggal 24 Desember 2013 dibuat oleh Rino Ardana selaku Turut Tergugat dengan Tergugat I dihadapan **Notaris Dr. Winahyu Erwiningsih, S.H., M., Hum.**
- 3.4. Bahwa sudah seharusnya **Notaris Dr. Winahyu Erwiningsih S.H., M., Hum** diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, karena **Notaris Dr. Winahyu Erwiningsih S.H., M., Hum** merupakan pejabat yang mengikatkan Turut Tergugat dengan Tergugat I dalam akta perjanjian kredit Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 231 tanggal 24 Desember 2013.
- 3.5. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, dikarenakan **Notaris Dr. Winahyu Erwiningsih S.H., M., Hum**.tidak ditarik atau diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka menjadikan gugatan *a quo*

tidak sempurna sehingga sudah sepatutnya gugatan *a quo* oleh Majelis Hakim dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa pokok permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatannya adalah sehubungan dengan pelelangan eksekusi hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan di atasnya yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas permintaan dari Tergugat I, yaitu sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Bener, Kecamatan Tegalrejo, Kota Yogyakarta dengan SHM Nomor 969/Bener, seluas 575 m² yang a.n. Ny. Sustya Suharni, untuk selanjutnya disebut "**objek sengketa**".
3. Bahwa Penggugat selaku penjamin (Avalis) telah menyerahkan objek sengketa *a quo* untuk dijadikan jaminan pembiayaan oleh Rino Ardana selaku Turut Tergugat dengan Tergugat I melalui :
 - a. Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 231 tanggal 24 Desember 2013;
 - b. Addendum Akad Pembiayaan AI Musyarakah Nomor 80 tanggal 12 Desember 2014;
 - c. Addendum Akad Pembiayaan AI Musyarakah Nomor 187 tanggal 31 Maret 2015;

d. Addendum Akad Pembiayaan AI Musyarakah Nomor 187 tanggal 30 September 2015.

4. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 4 yang pada pokoknya menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas permintaan dari Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum karena banyak penyimpangan dan tidak berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
5. Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum. Oleh karena, itu sudah sepatutnya dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *quo*.
6. Bahwa pelelangan eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara *a quo* adalah atas permintaan Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Hal ini sebagaimana dalil Penggugat pada halaman 5 angka 8.1 yang berbunyi :

“Bahwa Tergugat I mengajukan permohonan lelang atas objek a quo kepada Tergugat II pada tanggal 14 Januari 2016 dengan surat permohonan Nomor B 054/KC-YOG/CO/01/2016”.
7. Bahwa sebagaimana ditegaskan pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan dengan tegas bahwa:

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

8. Bahwa selain itu dijelaskan pula pada penjelasan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah **“Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”** dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
9. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut, apabila Debitor cidera janji Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan guna pelunasan piutangnya berwenang untuk melelang objek jaminan (objek sengketa) atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum.
10. Bahwa berdasarkan PMK Lelang menyatakan bahwa **“Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang”**.
11. Bahwa selain itu, Tergugat I dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Tergugat II telah membuat surat pernyataan Nomor B.055/KC-YOG/CO/01/2016 tanggal 14 Januari 2016 yang pada pokoknya menyatakan **Bank BRI Syariah selaku kreditur bertanggung jawab**

apabila dikemudian hari terjadi gugatan/tuntutan perdata maupun tuntutan pidana.

12. Bahwa selain itu, Sdri. Sieni Wijaya Sigit *in casu* Tergugat III selaku Pemenang Lelang telah membuat surat pernyataan tanggal 4 Maret 2016 yang pada pokoknya menyatakan bahwa **Sieni Wijaya Sigit *in casu* Tergugat III akan membebaskan pejabat lelang dari tuntutan di kemudian hari.**
13. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya berada pada pemilik barang/kreditur *in casu* Tergugat I dan Tergugat III.
14. Bahwa Tergugat II berdasarkan PMK Lelang, atas permintaan dari Tergugat I sesuai dengan surat permohonan lelangnya Nomor B.054/KC-YOG/CO/01/2016 tanggal 14 Januari 2016 berwenang untuk melaksanakan pelelangan atas objek sengketa perkara *aquo*. Hal ini sesuai dengan Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.07/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyebutkan bahwa :

"Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang"
15. Bahwa jelas Tergugat II atas permintaan dari Tergugat I berdasarkan ketentuan dalam peraturan tersebut, mempunyai wewenang untuk