

## PUTUSAN

Nomor 0424/Pdt.G/2016/PA.Yk



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Yogyakarta yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan dalam perkara ekonomi syariah antara :

**Hermansyah Budi Prakasa bin Moch. Amin Zainuddin**, umur 44 tahun, agama Islam, pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jl. Empu Gandring Raya No. 2 C. UH. V RT. 46 RW. 012 Kelurahan Pandeyan Kecamatan Umbulharjo Kota Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sri Widodo, S.Fil., S.H dan Lutu Dwi Prastanta, SH, MH Advokat dan Penasehat Hukum pada SAFE Law Firm yang beralamat di Wisma Hartono Lt. 5 Suite 504, Jl Jend. Sudirman No. 59 Kota Yogyakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Agustus 2016 sebagai **Penggugat**;

melawan

**PT. Bank BNI Syariah Cq. Kantor Cabang PT. Bank BNI Syariah Yogyakarta**, beralamat di Jl. Kusuma Negara No. 112 Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Erit Hafiz, SH, CLA, 2. Bayu Septian, SH, MH, CLA, 3. Haditya Sanjaya, SH, 4. Muchlis Kusetianto, SH, MH, 5.

Ruri Supriadi dan 6. Bambang Purwoko masing-masing adalah pegawai pada PT. Bank BNI Syariah, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Oktober 2016 sebagai **Tergugat I**;

**Andi Sapran bin Abdul Wani**, agama Islam, beralamat di Jl. Kancil Putih VI, Komp Griya Siguntang 2 Blok D/8, Kelurahan Demang Lebar Daun, Kecamatan Ilir Barat I, Kabupaten Palembang, sebagai **Tergugat II**;

**Pemerintah RI Cq. Departemen Keuangan Cq. Direktorat Jendral Kekayaan Negara dan Lelang Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta**, beralamat di Jl. Kusumanegara No.11 Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Guntur Riyanto, 2. Iwan Nugroho, 3. Aris Rochmad Sopiyan, 4. Eni Asmiyati, 5. Sarjana, 6. Endang Budiyati, 7. Sri Haryanti, 8. Wiwik Indrawati dan 9. Yuhar Lelo Ganjaran. S, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Oktober 2016 sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Agama tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar keterangan para pihak yang hadir di persidangan;

Setelah memeriksa bukti-bukti surat;

## **DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatannya tertanggal 23 Agustus 2016, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Yogyakarta dan dicatat dalam register perkara gugatan dengan Nomor 0424/Pdt.G/2016/PA.Yk, pada tanggal 23 Agustus 2016, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pihak yang pada awalnya mempunyai keinginan untuk membeli tanah dan bangunan dengan luas bangunan 205 m<sup>2</sup>, luas tanah 151 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Empu Gandring RT.046/RW.016, Kelurahan Pandeyan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta;
2. Bahwa untuk merealisasikan keinginan Penggugat sebagaimana tersebut dalam posita angka 1 maka Penggugat memanfaatkan fasilitas yang tersedia di Bank BNI Syariah (fasilitas pembiayaan milik Tergugat I) berupa Akad Murobahah. Namun demikian, oleh karena Penggugat mengalami kesulitan untuk menggunakan fasilitas pinjaman dengan menggunakan nama Penggugat, maka Penggugat meminta bantuan kepada Tergugat II dalam bentuk pinjam nama Tergugat II sehingga pihak yang ada dalam akad tersebut adalah Tergugat II;
3. Bahwa selanjutnya Tergugat II menandatangani Akad Pembiayaan Murabahah No. YGS/09/2013/041/GS BNI Syariah dalam rangka pembelian tanah dan bangunan dengan luas bangunan 205 m<sup>2</sup>, luas tanah 151 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Empu Gandring RT.046/RW.016 yang

terletak di Kelurahan Pandeyan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, untuk kepentingan Penggugat;

4. Bahwa Tergugat II berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.4581, merupakan pemilik dan pemegang hak atas tanah dan bangunan dari objek sengketa berupa tanah dan bangunan dengan luas bangunan 205 m<sup>2</sup>, luas tanah 151 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Empu Gandring RT.046/RW.016 Kelurahan Pandeyan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, dan telah menyertakan tanah SHM No. 4581 tersebut sebagai objek jaminan Hak Tanggungan;
5. Bahwa pinjaman dana Tergugat II dari Tergugat I diperuntukkan untuk pembelian tanah dan bangunan objek sengketa a quo, sehingga Tergugat II berkewajiban melakukan angsuran dana pembiayaan yang sudah dikeluarkan oleh Tergugat I untuk pembelian tanah objek sengketa a quo sebesar :

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| 1) Harga Perolehan                       | = Rp. 1.500.000.000,- |
| a. Uang muka 30% dari harga perolehan    | = Rp. 450.000.000,-   |
| b. Pembiayaan bank (pokok pembiayaan)    | = Rp. 1.050.000.000,- |
| 2) Keuntungan bank (margin)              | = Rp. 1.386.721.864,- |
| 3) Harga jual bank (maksimum pembiayaan) | = Rp. 2.436.721.864,- |

Sehingga kewajiban atau utang yang harus dibayar oleh Tergugat II kepada Tergugat I adalah Rp. 2.436.721.864,- (dua milyar empat ratus tiga puluh enam juta tujuh ratus dua puluh satu ribu delapan ratus enam puluh empat rupiah).

6. Dalam rangka merealisasikan isi perjanjian tersebut agar sesuai dengan maksud dan keinginan Penggugat dan Tergugat II, maka Penggugat dan Tergugat II telah sama-sama sepakat bahwa Penggugat lah yang akan membayar kewajiban Tergugat II setiap bulannya kepada Tergugat I berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah No. YGS/09/2013/041/GS, dengan cara mengangsur dana dalam jumlah yang disepakati dalam akad tersebut melalui transfer setiap bulannya dari Penggugat ke rekening milik Tergugat II;
7. Bahwa dengan mempertimbangkan posita angka 6 di atas, maka Penggugat lah yang selama ini melakukan pembayaran angsuran kepada Tergugat I untuk memenuhi kewajiban Tergugat II kepada Tergugat I sebagaimana yang telah disepakati di dalam Akad Pembiayaan Murabahah No. YGS/09/2013/041/GS, sehingga meskipun di dalam SHM No.4581 pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Pandeyan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta tersebut adalah Tergugat II, namun sesungguhnya yang berkedudukan sebagai pemilik atas tanah dan bangunan tersebut adalah Penggugat (karena sesungguhnya Akad Pembiayaan Murabahah No. YGS/09/2013/041/GS ditandatangani oleh Tergugat II untuk kepentingan Penggugat);
8. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Penggugat dalam posita di atas, maka Penggugat adalah Pihak yang berkepentingan atas objek sengketa a quo, oleh karena Penggugat adalah pemilik dan pemegang hak atas tanah dari

objek sengketa yang terletak di Kelurahan Pandeyan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta;

9. Bahwa tidak dibayarnya kewajiban Tergugat II kepada Tergugat I berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah No. YGS/09/2013/041/GS, disebabkan oleh kepailitan (kebangkrutan) PT. Primagama yang merupakan perusahaan tempat Penggugat bekerja atas permohonan PKPU yang diajukan oleh PT. BNI Syariah (Tergugat I pernah mengajukan PKPU terhadap PT. Primagama);
10. Bahwa sebagai seorang karyawan PT. Primagama semestinya Penggugat mendapatkan hak karyawan atas dasar PHK akibat dari kepailitan PT. Primagama, namun sampai dengan gugatan ini didaftarkan hak tersebut juga belum didapatkan sehingga angsuran Tergugat II kepada Tergugat I tidak terbayar atas alasan tersebut;
11. Bahwa Penggugat mencoba membicarakan untuk menyelesaikan masalah ini dengan Tergugat II, namun belum juga ada solusi dikarenakan Tergugat II tidak mempunyai kesanggupan untuk membantu Penggugat membayar kewajiban angsuran kepada Tergugat I berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah No. YGS/09/2013/041/GS;
12. Bahwa atas alasan tidak terbayar kewajiban Tergugat II kepada Tergugat I, maka Tergugat II wanprestasi karena tidak memenuhi Akad Pembiayaan Murabahah No. YGS/09/2013/041/GS tersebut dalam waktu dan jumlah angsuran yang ditetapkan;
13. Bahwa karena Tergugat II melakukan wanprestasi, maka Tergugat I mulai mengupayakan tindakan hukum yakni melakukan proses lelang terhadap

objek jaminan milik Tergugat II sebagaimana pemberitahuan lelang yang disampaikan oleh Tergugat I bahwa Tergugat I akan melakukan pelelangan terhadap tanah milik Tergugat II (tanah objek sengketa a quo) melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta (Turut Tergugat), pada hari Rabu tanggal 24 Agustus 2016;

14. Bahwa apabila memperhatikan pengumuman lelang sebagaimana disampaikan oleh Tergugat I, telah ditentukan harga limit dari objek sengketa a quo yang sangat rendah (sangat jauh dari nilai objek sengketa yang sesungguhnya). Adapun harga tanah objek sengketa a quo ditentukan sebagai berikut :

1) Harga limit : Rp. 1.000.000.000,-

2) Uang jaminan : Rp. 200.000.000,-

Padahal tanah objek a quo saat ini mempunyai nilai lebih dari Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);

15. Bahwa tindakan Tergugat I melakukan lelang terhadap tanah objek sengketa a quo dengan harga limit jauh di bawah harga pasar adalah sangat merugikan Penggugat, oleh karena sesuai dengan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat II (posita angka 6 gugatan ini), Penggugat adalah pemilik atas objek sengketa a quo;

16. Bahwa sesuai dengan bunyi penjelasan Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan secara tegas bahwa Kreditor berhak mengambil hasil pelelangan objek jaminan untuk pelunasan utang debitor kepada kreditor, adapun sisa hasil penjualan adalah hak pemberi hak tanggungan;

17. Bahwa tindakan Tergugat I menetapkan harga limit jauh dari harga pasar adalah perbuatan yang merugikan Penggugat selaku Pemberi Hak Tanggungan (dengan mengingat Penggugat saat ini adalah pemilik objek jaminan a quo), oleh karena menjual objek a quo di bawah harga pasar hanya cukup untuk melunasi utang-utang Tergugat II kepada Tergugat I, padahal seharusnya objek a quo bisa dijual di atas harga tersebut sehingga Penggugat dapat memperoleh sisa dari hasil penjualan yang juga merupakan hak Penggugat selaku Pemberi Hak Tanggungan sesuai dengan bunyi Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
18. Bahwa Penggugat sudah mencoba melakukan berbagai upaya penyelesaian secara damai, namun upaya penyelesaian secara damai di luar Pengadilan sampai saat ini masih belum bisa menyelesaikan permasalahan hukum ini;
19. Bahwa dengan mempertimbangkan sengketa ini adalah mengenai ekonomi syariah, karena sengketa tersebut lahir dari Akad Pembiayaan Murabahah No. YGS/09/2013/041/GS. Selain itu berdasarkan ketentuan Pasal 19 Akad Pembiayaan Murabahah No. YGS/09/2013/041/GS telah disepakati penyelesaian sengketa melalui Pengadilan Agama Yogyakarta, maka gugatan ini Kami ajukan di Pengadilan Agama Yogyakarta. Hal ini tentunya sudah sesuai dengan bunyi Pasal 49 huruf i UU No. 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama, putusan hakim konstitusi No. 93/PUU-X/2012 dalam Uji Materiil Pasal 55 ayat (2) UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, dan Pasal 118 ayat (4) HIR.

Berdasarkan dalil–dalil tersebut di atas maka Kami mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Agama Yogyakarta untuk memeriksa, mengadili, dan memberikan putusan sebagai berikut :

### **DALAM PROVISI**

Memohon kepada Pengadilan Agama Yogyakarta untuk memerintahkan kepada Turut Tergugat (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta) atau pihak-pihak terkait untuk membatalkan atau setidaknya menunda pelaksanaan proses lelang dan atau membatalkan segala perbuatan hukum apapun yang berkaitan dengan objek lelang yang dilakukan setelah pendaftaran gugatan ini sampai sengketa ini diputus dengan putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

### **DALAM POKOK PERKARA**

#### **PRIMAIR:**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa kesepakatan yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat II mengenai pembayaran kewajiban Tergugat II berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah No. YGS/09/2013/041/GS akan dilakukan oleh Penggugat, adalah sah secara hukum;
3. Menyatakan bahwa tanah dan bangunan sengketa a quo sebagaimana di dalam Sertifikat Hak Milik No.4581 tercatat atas nama pemilik Tergugat II, sesungguhnya adalah milik Penggugat;
4. Menyatakan para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah menetapkan harga terhadap objek lelang :

Sertifikat Hak Milik No.4581, luas bangunan 205 m2, luas tanah 151 m2, yang terletak di Jalan Empu Gandring RT.046/RW.016, Kelurahan Pandeyan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, sangat jauh di bawah harga pasar atau jauh di bawah harga yang sesungguhnya;

5. Menyatakan pelelangan terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat sebagaimana tersebut tidak sah, untuk itu menghentikan segala proses pelelangan atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No.4581, luas bangunan 205 m2, luas tanah 151 m2, yang terletak di Jalan Empu Gandring RT.046/RW.016, Kelurahan Pandeyan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat untuk patuh dan taat terhadap putusan perkara ini.
7. Mohon putusan atas perkara ini dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Upaya Hukum Banding dan Kasasi (*Putusan Uit Voorbaar Bij Voorrad*).
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara.

### **SUBSIDER**

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat datang menghadap kuasanya sebagaimana tersebut diatas, sedang untuk Tergugat I datang menghadap kuasanya bernama 1. Muchlis Kusetianto, SH, MH, 2. Ruri Supriadi, 3. Erit Hafiz, SH, CLA, 4. Bambang Purwoko, untuk Turut Tergugat datang menghadap kuasanya bernama 1. Sarjana, 2. Sri

Haryanti dan 3. Wiwiek Indrawati, sedangkan Tergugat II tidak datang menghadap di persidangan meskipun sudah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa pada permulaan sidang, Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan para pihak melalui forum mediasi berdasarkan PERMA NO. 1 tahun 2016 tentang mediasi. Namun upaya perdamaian yang dilaksanakan pada tanggal 16 Januari 2017 sampai dengan tanggal 21 Februari 2017 oleh Mediator Hj. Juharni, SH, MH tidak berhasil mencapai kesepakatan. Oleh karena itu pemeriksaan atas perkara ini dimulai dengan dibacakan 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 27 April 2017 sebagai berikut :

#### **I. DALAM EKSEPSI**

Bahwa Tergugat I (in casu PT. Bank BNI Syariah) dengan ini mengajukan Eksepsi, berdasarkan alasan serta dasar hukum sebagai berikut berikut :

##### **A. GUGATAN KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)**

1. Bahwa Penggugat tidak menarik Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Diana Hexa Dewi, SH sebagai pihak yang telah membuat akta jual beli antara Tergugat II dengan Andreas Tri Anggoro Pemilik awal SHM No.4581 dan Badan Pertanahan Nasional cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta sebagai pihak yang telah memproses baliknama SHM menjadi atas nama Tergugat II, sehingga pihak-pihak dalam gugatan a quo tidak lengkap dan tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan.

2. Bahwa hal ini telah menjadi pendirian Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. 78 K/ Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975 yang menegaskan :

*“Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima” ;*

Demikian pula bahwa dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1421 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, menyatakan:

*“Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum digugat”.*

3. Bahwa tidak mengikutsertakan pihak Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Diana Hexa Dewi, SH dan Badan Pertanahan Nasional cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta sebagai pihak Tergugat dalam gugatan a quo, berakibat terhadap gugatan a quo menjadi kurang pihak (*plurium litis consortium*), sehingga cukup patut dan beralasan gugatan yang diajukan oleh Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

#### **B. PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI HAK UNTUK MENGGUGAT (DISKUALIFIKASI IN PERSON)**

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I sama sekali tidak memiliki hubungan hukum maupun perjanjian apapun, sehingga Penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat Tergugat I dan amat keliru dalam mengajukan gugatan a quo terhadap Tergugat I.

2. Bahwa hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, sebagai berikut:
  - a. Putusan Mahkamah Agung RI No. 4 K/Sip/1958, tanggal 13 Desember 1958 menyatakan bahwa:

*“Syarat materiil dari pada gugatan untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak”;*
  - b. Putusan Mahkamah Agung RI No. 442 K/Sip/1973, tanggal 8 Oktober 1973 menyatakan bahwa:

***“Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”;***
  - c. Putusan Mahkamah Agung RI No. 639 K/Sip/1975, tanggal 28 Mei 1977 menyatakan bahwa :

*“Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”;*
4. Bahwa dikarenakan antara Penggugat dan Tergugat I tidak memiliki hubungan hukum apapun, sehingga Penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat Tergugat I dan cukup patut dan beralasan gugatan yang diajukan oleh Penggugat dinyatakan tidak dapat Diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

## II.

### DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat I (in casu PT. Bank BNI Syariah) dengan ini menolak dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali apa-apa yang telah diakui dan dibenarkan secara tegas oleh Tergugat I (in casu PT. Bank BNI Syariah), Bahwa dalil-dalil Tergugat I (in casu PT. Bank BNI Syariah) yang telah digunakan dalam eksepsi dengan ini secara mutatis mutandis berlaku dan dinyatakan kembali dalam pokok perkara sebagai satu kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini :

1. Bahwa Tergugat I merupakan Bank Umum Syariah yang salah satu kegiatan usahanya adalah menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan/ investasi dan menyalurkan pembiayaan kepada masyarakat berdasarkan Akad Murabahah, Musyarakah maupun akad lainnya berdasarkan prinsip Syariah.
2. Bahwa dalil Gugatan Penggugat dalam posita angka 1 sampai dengan angka 8 yang pada intinya menyatakan bahwa :

*“...Penggugat yang berkeinginan untuk membeli tanah dan bangunan berdasarkan SHM No. 4581 yang terletak di jalan Empu Gandring, Umbulharjo Kota Yogyakarta dengan memanfaatkan fasilitas dari Tergugat I berupa Akad Murabahah, namun karena Penggugat memiliki kesulitan untuk menggunakan fasilitas pinjaman dengan menggunakan nama Penggugat, maka Penggugat meminta bantuan Tergugat II dalam bentuk pinjam nama Tergugat II, sehingga pihak yang ada dalam Akad tersebut adalah Tergugat II...*

*...bahwa Penggugat lah yang membayar kewajiban Tergugat II setiap bulannya melalui transfer setiap bulannya ke rekening Tergugat II... berdasarkan hal tersebut Penggugat adalah pemilik dan pemegang hak atas tanah dari objek sengketa..."*

merupakan dalil yang keliru, mengada-ngada, tidak beralasan hukum dan penuh tipu muslihat.

Bahwa Penggugat telah mengakui sendiri kalau Penggugat telah melakukan pinjam nama Tergugat II untuk mengajukan pembiayaan murabahah dengan tujuan pembelian rumah kepada Tergugat I dikarenakan kesulitan melakukan pinjaman menggunakan nama Penggugat sendiri, hal ini jelas membuktikan Penggugat telah beriktikad buruk untuk mengelabui dan menipu pihak Bank BNI Syariah (dhi. Tergugat I).

Bahwa calon debitur/Nasabah yang mengalami kesulitan untuk mengajukan pembiayaan/kredit di perbankan/perbankan syariah, sudah jelas tidak memenuhi kriteria-kriteria serta aspek penilaian umum yang harus dilakukan oleh bank untuk mendapatkan nasabah yang layak untuk diberikan pembiayaan/kredit, antara lain aspek sebagai berikut:

1. *Character*

*Calon Nasabah memiliki karakter/watak yang buruk, sulit dipercaya, penipu dan memiliki kredit/pembiayaan yang macet di Bank atau Lembaga pembiayaan lainnya.*

2. *Capacity*

Calon Nasabah tidak memiliki kemampuan dalam membayar kredit/pembiayaan.

3. *Capital*

*Kondisi kekayaan yang dimiliki oleh perusahaan yang dikelola calon Nasabah tidak memadai.*

4. *Condition*

*Pembiayaan yang diberikan juga perlu mempertimbangkan kondisi ekonomi yang dikaitkan dengan prospek usaha calon nasabah.*

5. *Collateral*

*Jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun yang nonfisik tidak layak/memadai.*

Bahwa pada fakta yang sebenarnya pembiayaan murabahah untuk pembelian tanah berikut bangunan rumah di atasnya, diberikan oleh Tergugat I kepada Tergugat II berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah No. YGS/09/2013/041/GS tanggal 27 Mei 2013.

Bahwa pada faktanya Tergugat II telah melakukan jual beli dengan Andreas Tri Anggoro (pemilik awal) berdasarkan Akta Jual Beli No. 42/2013 tanggal 27 Mei 2013 yang dibuat oleh Diana Hexa Dewi, SH selaku Notaris/PPAT secara sadar dan sah menurut hukum serta merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dihadapan hukum.

Sehingga berdasarkan alasan yuridis tersebut, sangat tidak beralasan bagi Penggugat untuk mengklaim sebagai pemilik dan pemegang hak

atas tanah dan bangunan rumah atas SHM No. 4581 yang terletak di jalan Empu Gandring, Umbulharjo Kota Yogyakarta yang jelas-jelas atas nama Tergugat II dan telah diikat Hak Tanggungan No. 1489/2013 untuk menjamin fasilitas pembiayaan murabahahnya pada Tergugat I.

3. Bahwa dalil Gugatan Penggugat dalam posita angka 9 sampai dengan angka 11 yang pada intinya menyatakan bahwa :

*“bahwa tidak dibayarnya kewajiban Tergugat II kepada Tergugat I berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah No. YGS/09/2013/041/GS, disebabkan oleh kebangkrutan PT Primagama tempat Penggugat bekerja... Tergugat II tidak mempunyai kesanggupan untuk membantu Penggugat membayar kewajiban angsuran kepada Tergugat I...”*

merupakan dalil yang keliru, mengada-ngada dan tidak perlu untuk dipertimbangkan oleh Majelis Hakim.

Bahwa PT. Primagama tempat Penggugat sampai saat ini tidak pernah dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga manapun di Indonesia dan masih eksis menjalankan kegiatan usahanya sampai saat ini, selain hal tersebut Tergugat I tidak pernah mengajukan Pailit terhadap PT. Primagama.

Tidak bekerjanya/diPHKnya Penggugat oleh PT. Primagama tidak ada relevansinya dengan perkara *a quo*, mengingat yang menjadi Nasabah dan berkewajiban membayar angsuran muarbahah kepada Tergugat I dan adalah Tergugat II bukan Pengggugat.

4. Bahwa dalil Gugatan Penggugat dalam posita angka 12 dan angka 13 yang pada intinya menyatakan bahwa :

*“...atas alasan tidak terbayar kewajiban Tergugat II kepada Tergugat I, maka Tergugat II wanprestasi karena tidak memenuhi Akad Pembiayaan Murabahah.. bahwa karena Tergugat II wanprestasi, maka Tergugat I mulai mengupayakan tindakan hukum yakni melakukan proses lelang terhadap objek jaminan milik Tergugat II...”*

Bahwa Penggugat telah mengakui sendiri jikalau Tergugat II telah wanprestasi dan sebagai upaya untuk menyelamatkan pembiayaan Tergugat II dan menjaga dana masyarakat yang dikelola oleh Tergugat I, maka setelah melakukan negosiasi dan musyawarah untuk penyelesaian pembiayaan Tergugat II tidak menemukan titik temu, maka sesuai dengan ketentuan yang berlaku Tergugat I berwenang dan dilindungi oleh hukum untuk melakukan penjualan jaminan pembiayaan (objek hak tanggungan) melalui kantor lelang.

Bahwa pada dasarnya Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain (pasal 1 angka 1 UU Hak Tanggungan).

Bahwa di dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan telah tegas menyatakan bahwa 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 apabila debitur cidera janji.

Bahwa dengan demikian, apabila debitur cidera janji maka kreditur sebagai pemegang hak tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi hak tanggungan, juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas hak tanggungan yang menjadi jaminan hutang. Pemegang hak tanggungan dapat langsung mengajukan permohonan kepada kantor lelang untuk melakukan pelelangan objek hak tanggungan yang bersangkutan.

5. Bahwa dalil Gugatan Penggugat dalam posita angka 14 sampai dengan angka 17 yang pada intinya menyatakan bahwa :

*“...harga limit dari objek sengketa sangat rendah dan jauh dari harga pasar yang saat ini mempunyai nilai lebih dari Rp. 1.500.000.000,-... tindakan Penggugat tersebut merugikan Penggugat...”* adalah dalil yang keliru, mangada-ngada dan tidak berdasarkan hukum.

Bahwa sesuai dengan Pasal 1 butir 28 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan *“Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik Barang”*. Sehingga berdasarkan ketentuan tersebut telah jelas bahwa kewenangan dalam menetapkan limit lelang agunan merupakan kewenangan dari penjual (dhi. Tergugat I) selaku pemegang hak tanggungan peringkat I.

Bahwa pada faktanya, lelang pertama atas objek perkara a quo telah diajukan nilai limit lelang senilai Rp. 1.100.000.000,- oleh Tergugat I, namun hasilnya tidak ada pembeli. Selanjutnya barulah pada lelang

kedua yang telah direncanakan sebelum perkara a quo diajukan ke muka persidangan, nilai limit lelang diturunkan menjadi senilai Rp. 1.000.000.000,-, dimana nilai tersebut masih di atas nilai likuidasi.

Bahwa penetapan nilai agunan tersebut, berdasarkan laporan nilai appraisal independent dari Kantor Jasa Penilai Publik Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun & Rekan 13 Mei 2016.

Sehingga dalil Penggugat yang menyatakan nilai jual agunan tersebut senilai Rp. 1.500.000.000,- tidak sesuai dengan faktanya.

Jika memang harga agunan tersebut dapat dijual senilai Rp. 1.500.000.000,-, mengapa Penggugat/Tergugat II tidak menjual sendiri agunan tersebut ???, atau setidaknya mencarikan calon pembeli dan cukup membayar sisa kewajiban Tergugat II saja kepada Tergugat I.

6. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas dan tegas bahwasanya Gugatan dari Penggugat kepada Tergugat II merupakan gugatan asal-asalan, yang hanya berupaya untuk menghambat/tidak melakukan/membatalkan pelelangan atas objek Hak Tanggungan, serta bertujuan untuk mengulur waktu dan menghambat penyelesaian kewajiban dari Tergugat II sendiri.

Hal tersebut dikarenakan lelang tidak dapat dilaksanakan, apabila terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang oleh pihak lain (pihak ketiga), sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 14 ayat (1) menyebutkan,

*“Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap*

*objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/ tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan”.*

Dengan adanya gugatan ini, maka setidaknya-tidaknya proses hukum ini akan terus berlanjut dan memakan waktu lama, dan Penggugat/Tergugat II, tetap dapat menikmati rumah yang dibiayai oleh Tergugat I tanpa harus membayar kewajibannya.

Maka sudah sepantasnya jika Majelis Hakim yang terhormat berkenan menolak seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaad*).

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta hukum yang Tergugat I kemukakan di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet onvenkelijke Verklaard*).

**DALAM PROVISI :**

Menolak tuntutan Provisi Penggugat untuk seluruhnya.

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet onvenkelijke Verklaard*).
2. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang tidak benar dan beritikad

buruk.

3. Menyatakan Tergugat I adalah sebagai pihak yang beritikad baik dan patut dilindungi hukum.
4. Menyatakan Tergugat I tidak terbukti Melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana didalilkan oleh Penggugat;
5. Menghukum Penggugat untuk tunduk dan patuh atas putusan dalam perkara ini.
6. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*.

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 27 April 2017 sebagai berikut :

**I DALAM EKSEPSI :**

**Eksepsi kewenangan absolut Pengadilan Negeri Yogyakarta**

Bahwa setelah Turut Tergugat mencermati surat gugatan yang diajukan Penggugat, bahwa yang dijadikan persoalan oleh Penggugat adalah mengenai Akad pembiayaan Murabahah Nomor YGS/09/2013/041/GS ditandatangani oleh Tergugat II yang sebetulnya untuk kepentingan Penggugat. Dan Penggugat dan Tergugat II telah sepakat yang akan membayar adalah Penggugat, sehingga meskipun didalam SHM Nomor

4581 pemilik tanah dan bangunan tersebut adalah Tergugat II namun sesungguhnya yang berkedudukan sebagai pemilik adalah Penggugat.

Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1340 KUHPerdara menegaskan, Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ke tiga; tak dapat pihak-pihak ke tiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal hal yang diatur dalam Pasal 1317.

Bahwa oleh karena Akad Pembiayaan Murabahah Nomor YGS/09/2013/041/GS tersebut yang melakukan perjanjian adalah Tergugat I dengan Tergugat II, maka dengan demikian Penggugat tidak mempunyai legal standing terhadap objek sengketa, karena Penggugat bukan sebagai pihak yang ikut melakukan perjanjian akad Pembiayaan Murabahah dimaksud.

Bahwa sesuai UU Nomor 3 Tahun 2006 Pasal 49 “ Pengadilan agama bertugas dan berwenang memeriksa memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama islam di bidang :

- a. Perkawinan
- b. Waris
- c. Wasiat
- d. Hibah
- e. Wakaf
- f. Zakat
- g. infaq
- h. shadaqah
- i. ekonomi syariah

Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat perkara a quo adalah perkara sengketa keperdataan terhadap objek sengketa Hak Milik atas tanah SHM Nomor 4581, luas tanah 151 m<sup>2</sup>, maka dengan demikian sengketa gugatan perkara tersebut tidak termasuk di bidang sebagaimana tersebut dalam Pasal 49 UU Nomor 3 Tahun 2006 dimaksud, maka dengan demikian Pengadilan Agama Yogyakarta tidak berwenang untuk memeriksa perkara a quo.

## **II. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil/alasan Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Pengugat di dalam mengajukan gugatan khususnya terhadap Turut Tergugat adalah sehubungan dengan akan dilaksanakan lelang terhadap objek sengketa pada tanggal 24 Agustus 2016.
3. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat adalah karena adanya permohonan lelang dari Tergugat I, yang mana Tergugat I mengajukan permintaan lelang kepada Turut Tergugat sesuai dengan surat permohonan Nomor YGS/6/183/R tanggal 19 Mei 2016 berikut dokumen persyaratan lelang yang dilampirkan, berupa :
  - Akat Pembiayaan Murabahah Nomor YGS/09/2013/041/GS tanggal 27 Mei 2013;

- Ata Pemberian Hak Tanggungan Nomor 66/2013 tanggal 30 Agustus 2013 jo. Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 1489/2013 tanggal 24 September 2013.
  - Sertipikat Hak Milik Nomor 4581 Surat Unur Nomor 01515/2012 tanggal 02 Maret 2012, luas 151 m2 an. Andi Sapran, Sarjana Teknik, Magister Teknik.
  - Surat Nomor YGS/09/266/2014 tanggal 31 Desember 2014 hal Peringatan Penyelesaian Kewajiban (Somasi ke 1), Surat Nomor YGS/09/016/2015 tanggal 19 Januari 2015 peringatan penyelesaian kewajiban (Somasi ke 2), Surat Nomor YGS/09/061/2015 tanggal 27 Maret 2015 hal peringatan Penyelesaian kewajiban (Somasi ke 3)
  - Surat Pernyataan tanggal 19 yang isinya PT Bank BNI akan bertanggung jawab atas gugatan perdata maupun tuntutan pidana terhadap pelaksanaan lelang.
4. Bahwa oleh karena permohonan lelang dari Tergugat I tersebut telah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka atas permohonan lelang dari Tergugat I oleh Turut Tergugat ditetapkan jadwal lelangnya dengan surat nomor S-1914/WKN.09/KNL.06/2016 tanggal 20 Juli 2016.
5. Bahwa kemudian rencana pelaksanaan lelang oleh Tergugat I diumumkan sebanyak 2 kali, pengumuman lelang yang pertama diumumkan dengan selebaran tanggal 26 Juli 2016, dan pengumuman lelang kedua diumumkan melalui surat kabar harian Merapi tanggal 19

Agustus 2016.

6. Bahwa sebelum lelang dilaksanakan, dari Pihak Penjual in casu Tergugat I tidak mengajukan pembatalan lelang, demikian pula Turut Tergugat belum menerima surat gugatan perkara Nomor 0424/Pdt.G/2016/PA.Yk tersebut dari Penggugat, sehingga lelang tanggal 24 Agustus 2016 oleh Turut Tergugat tetap dilaksanakan, dan tidak ada yang mengajukan penawaran terhadap objek lelang, sehingga belum terjadi peralihan hak terhadap objek objek lelang/sengketa.
7. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalam provisi yang diajukan oleh Penggugat yang pada intinya memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk membatalkan atau setidaknya-tidaknya menunda pelaksanaan lelang. Hal tersebut karena permohonan Penggugat dalam provisi tersebut sudah menyangkut pada bagian pokok perkara, dan selain hal tersebut diatas dalam hal pembatalan lelang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 pada Pasal 27 dan Pasal 30;  
  
Pasal 27 menyebutkan Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan.  
  
Pasal 30 menyebutkan Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal :
  - a. SKT/SKPT untuk pelaksanaan lelang barang berupa tanah atau

- tanah dan bangunan belum ada;
- b.* barang yang akan dilelang dalam status sita pidana atau blokir pidana dari instansi penyidik atau penuntut umum
  - c.* terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau isteri debitor/teraksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang.
  - d.* Barang yang akan dilelang dalam status sita jaminan atau sita eksekusi atau sita pidana, khusus Lelang Noneksekusi;
  - e.* Tidak memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang;
  - f.* Penjual tidak dapat memperlihatkan atau menyerahkan aso dokumen kepemilikan Barang kepada Pejabat Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21;
  - g.* Pengumuman Lelang yang dilaksanakan Penjual tidak sesuai peraturan perundang-undangan;
  - h.* Keadaan memaksa (*force majeure*) atau kahar;
  - i.* Terjadi gangguan teknis yang tidak bisa ditanggulangi pada pelaksanaan lelang tanpa kehadiran peserta;
  - j.* Nilai Limit yang dicantumkan dalam Pengumuman Lelang tidak sesuai dengan surat penetapan Nilai Limit yang dibuat oleh Penjual; atau
  - k.* Penjual tidak menguasai secara fisik barang bergerak yang dilelang.

Pasal 31 Pembatalan lelang setelah lelang dimulai hanya dapat dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal :

- a. Keadaan memaksa (force majeure) atau kahar; atau
- b. Terjadi gangguan teknis yang tidak bisa ditanggulangi pada pelaksanaan lelang tanpa kehadiran peserta lelang.

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Yogyakarta berkenan memutus dengan diktum sebagai berikut :

**I. Dalam Eksepsi :**

1. Menyatakan Eksepsi Turut Tergugat cukup beralasan dan dapat diterima;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ( Niet Ontvankelijk Verklaard ).

**II. Dalam Pokok Perkara :**

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ( Niet Ontvankelijk Verklaard );
3. Menyatakan bahwa proses lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat telah dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan sehingga sah menurut hukum;
4. Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat II tidak pernah hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, maka yang bersangkutan tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingannya;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I dan Turut Tergugat tersebut Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan repliknya tertanggal 26 Mei 2017, dan selanjutnya atas replik tersebut, Tergugat I dan Turut Tergugat telah pula mengajukan dupliknya tertanggal 31 Mei 2017, replik dan duplik mana tidak dimuat disini akan tetapi ikut dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil eksepsinya Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa fotokopi bermeterai cukup dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai diberi tanda T.I-1 s/d T.I-6, kecuali T.I-4 s/d T.I-6 tanpa aslinya, selanjutnya bukti surat tersebut terlampir dalam berkas perkara ini yaitu:

1. Fotokopi Akad Pembiayaan Murobahan Nomor YGS/09/2013/041/GS tanggal 27 Mei 2013, tanda T.I-1.
2. Fotokopi Sertipikat Hak milik, surat ukur dan gambar tanah nomor 4581 atas nama Andi Sapran, tanda T.I-2.
3. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1489/2013 tanggal 24 September 2013, tanda T.I-3.
4. Fotokopi Surat Peringatan pertama Nomor YGS/09/266/2014 tanggal 31 Desember 2014 yang disampaikan kepada Andi Sapran (Tergugat II), tanda T.1-4.

5. Fotokopi Surat Peringatan kedua Nomor YGS/ 09 / 016 /2015 tanggal 19 Januari 2015 yang disampaikan kepada Andi Sapran (Tergugat II), tanda T. 1-5.
6. Fotokopi Surat Peringatan ketiga Nomor YGS/09/061/2015 tanggal 27 Maret 2015 yang disampaikan kepada Andi Sapran (Tergugat II), tanda T. 1-6.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil eksepsinya Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa fotokopi bermeterai cukup dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai diberi tanda TT-1 dan TT-2, selanjutnya bukti surat tersebut terlampir dalam berkas perkara ini yaitu:

- 1 Fotokopi Akad Pembiayaan Murobahan Nomor YGS/09/2013/041/GS tanggal 27 Mei 2013, tanda TT-1.
- 2 Fotokopi Sertipikat Hak milik, surat Ukur dan gambar tanah nomor 4581 atas nama Andi Sapran, tanda T T-2.

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan tidak mengajukan bukti-bukti untuk meneguhkan bantahannya dalam eksepsi meskipun oleh Majelis Hakim telah diberi kesempatan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, segala hal yang tercatat dalam berita acara pemeriksaan perkara dianggap sebagai bagian dari putusan ini;

### **PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat, Tergugat I dan Turut Tergugat telah hadir, kemudian Majelis Hakim

telah berusaha mendamaikan para pihak melalui forum mediasi sesuai dengan PERMA RI Nomor 1 Tahun 2016 yang dipandu oleh Mediator Hj. Juharni, SH, MH tetapi upaya tersebut tidak berhasil dan Penggugat tetap mohon perkaranya diperiksa dan diputus;

Menimbang, bahwa Tergugat II telah berulang kali dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak pernah hadir oleh karenanya Majelis berpendapat Tergugat II tidak akan membela kepentingannya, maka untuk memenuhi asas sederhana cepat dan biaya ringan Tergugat II tidak dipanggil lagi dan pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat II;

Menimbang, bahwa substansi dari gugatan Penggugat adalah Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dibidang Ekonomi Syariah yang terkait dengan Akad Pembiayaan Murabahah No. YGS/09/2013/041/GS yang ditandatangani oleh Tergugat II untuk kepentingan Penggugat, dengan cara melakukan proses lelang terhadap obyek jaminan berupa tanah seluas 151 m<sup>2</sup> dan bangunan seluas 205 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jl. Empu Gandring RT.046 / RW. 016 Kelurahan Pandeyan Kecamatan Umbulharjo Kota Yogyakarta, dengan SHM No. 4581 milik Tergugat II yang sesungguhnya adalah milik Penggugat, yang menurut pengumuman lelang sebagaimana disampaikan oleh Tergugat I ditentukan harga limit dari obyek sengketa sangat rendah jauh dari harga pasar atau sangat jauh dari nilai obyek sengketa yang sesungguhnya, yaitu dengan nilai limit Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) padahal tanah obyek a quo saat ini mempunyai nilai lebih dari Rp 1. 500. 000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) oleh karenanya sangat merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat I yaitu PT. Bank BNI Syariah Cq. Kantor Cabang PT. Bank BNI Syariah Yogyakarta dan Turut Tergugat yaitu Pemerintah RI Cq. Departemen Keuangan Cq. Direktorat Jendral Kekayaan Negara dan Lelang Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta telah mengajukan keberatan/ eksepsi terhadap gugatan Penggugat. Adapun eksepsi dari Tergugat I pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium) karena Penggugat tidak menarik Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah Diana Hexa Dewi, SH sebagai pihak yang telah membuat akta jual beli antara Tergugat II dengan Andreas Tri Anggoro pemilik awal SHM No. 4581 dan Badan Pertanahan Nasional cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta sebagai pihak yang telah memproses baliknama SHM menjadi atas nama Tergugat II, sebagai pihak Tergugat sehingga pihak-pihak dalam gugatan a quo tidak lengkap dan tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan;
- Bahwa Penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat (diskualifikasi in person) karena antara Penggugat dan Tergugat I sama sekali tidak memiliki hubungan hukum maupun perjanjian apapun, sehingga Penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat Tergugat I;
- Bahwa berdasar hal-hal tersebut diatas Tergugat I mohon agar gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).

Menimbang, bahwa adapun eksepsi dari Turut Tergugat pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa secara absolut pengadilan Agama Yogyakarta tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini karena yang dipersoalkan oleh Penggugat adalah mengenai Akad Pembiayaan Murobahah No. YGS/09/2013/041/GS yang ditandatangani oleh Tergugat II yang sebetulnya untuk kepentingan Penggugat, sehingga meskipun didalam SHM no. 4581 pemilik tanah dan bangunan tersebut adalah Tergugat II namun sesungguhnya yang berkedudukan sebagai pemilik adalah Penggugat, dengan demikian gugatan Penggugat merupakan perkara sengketa keperdataan terhadap sengketa milik atas tanah dengan SHM No. 4581, luas tanah 151 m2 dan tidak termasuk di bidang ekonomi syariah sebagaimana tersebut dalam Pasal 49 Undang-Undang No. 3 tahun 2006;
- Bahwa oleh karena Akad Pembiayaan Murabahah No. YGS/09/2013/041/GS tersebut yang melakukan perjanjian adalah Tergugat I dengan Tergugat II, dan Penggugat bukan sebagai pihak yang ikut melakukan perjanjian dimaksud, maka dengan demikian Penggugat tidak mempunyai legal standing terhadap obyek sengketa;

Menimbang, bahwa karena salah satu dari eksepsi/ keberatan terhadap gugatan Penggugat adalah menyangkut kewenangan mengadili secara absolut, maka sesuai maksud Pasal 134 HIR, sebelum memeriksa pokok perkara Majelis Hakim terlebih dahulu memeriksa dan memutus terkait eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa karena perkara Perbuatan Melawan Hukum yang disengketakan oleh Penggugat ini timbul dari proses lelang atas obyek jaminan yang menurut Penggugat harga limitnya yang ditetapkan oleh Tergugat I sangat

rendah jauh dari harga pasar atau sangat jauh dari nilai obyek sengketa yang sesungguhnya sehingga merugikan Penggugat, adalah terkait dengan Akad Pembiayaan Murabahah No. YGS/09/2013/041/GS antara Tergugat I yaitu Bank BNI Syariah dan Tergugat II, yang telah dibuktikan dengan bukti surat dengan tanda T.I-1 dan TT-1 berupa akta otentik Akad Pembiayaan Murabahah No. YGS / 09 / 2013 / 041 / GS tanggal 27 Mei 2013 yang tidak dibantah oleh Penggugat, maka sesuai Pasal 165 HIR bukti tersebut bersifat sempurna (voilledig) dan mengikat (bindende) selanjutnya Majelis Hakim berpendapat perkara tersebut bukan merupakan perkara sengketa keperdataan terhadap sengketa milik atas tanah, melainkan merupakan perkara bidang Ekonomi Syariah yang dimaksud dalam pasal 49 huruf i Undang-Undang No. 3 Tahun 2006 tentang perubahan Undang-Undang No. 7 Tahun 1989, yang dipertegas dengan ketentuan Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah yang berbunyi penyelesaian sengketa Perbankan syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Pengadilan Agama dan dipertegas lagi dengan putusan Mahkamah Konstitusi No. 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013 yang menganulir penjelasan Pasal 55 ayat (2) huruf d Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang upaya pilihan forum penyelesaian perkara melalui pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum, dengan demikian secara absolut perkara ini merupakan kewenangan Pengadilan Agama Yogyakarta untuk memeriksa dan mengadilinya, oleh karena itu eksepsi tentang kewenangan absolut yang diajukan oleh Turut Tergugat patut ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas eksepsi Penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat (diskualifikasi in person) karena antara

Penggugat dan Tergugat I sama sekali tidak memiliki hubungan hukum maupun perjanjian apapun, Majelis Hakim mempertimbangkan berdasarkan bukti T.I-1 dan TT-1 yang tidak dibantah oleh Penggugat maka terbukti Akad Pembiayaan Murabahah No. YGS/09/2013/041/GS adalah akad yang pihak-pihaknya atau subyek hukumnya adalah PT. Bank BNI Syariah yang berkedudukan dan berkantor Pusat di Jakarta dan Andi Sapran tanpa adanya pihak lain atau subyek hukum lain yang ikut serta dalam akad tersebut, oleh karena itu berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara akad tersebut hanya mengikat para pihak berlaku sebagai Undang-Undang bagi yang membuatnya, dalam hal ini adalah PT. Bank BNI Syariah yang berkedudukan dan berkantor Pusat di Jakarta (Tergugat I) dan Andi Sapran (Tergugat II), dengan demikian dinyatakan terbukti secara formal Penggugat tidak memiliki hubungan hukum baik dengan Tergugat I, Tergugat II maupun Turut Tergugat, oleh karena itu Penggugat dinyatakan tidak mempunyai legal standing untuk menggugat perkara ini maka eksepsi Tergugat I tentang Penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat (diskualifikasi in person) patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa karena Penggugat telah dinyatakan tidak mempunyai legal standing untuk menggugat perkara ini, maka eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I tentang gugatan Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium) dan semua jawab menjawab yang telah dilakukan oleh Penggugat, Tergugat I dan Turut Tergugat terkait dengan pokok perkara ini tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat I dengan tanda T.I-2 s/d T.I-6 maupun yang diajukan oleh Turut Tergugat dengan tanda TT-2 karena bukti-bukti tersebut tidak ada relevansinya dengan eksepsi Tertugat I dan eksepsi Turut Tergugat maka tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 181 ayat (1) HIR Penggugat sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan, segala peraturan perundang undangan yang berlaku dan hukum syar'i yang berkaitan dengan perkara ini.

#### MENGADILI

1. Menolak eksepsi Turut Tergugat ;
2. Menyatakan Pengadilan Agama Yogyakarta berwenang mengadili perkara ini;
3. Mengabulkan eksepsi Tergugat I;
4. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke Verklaard);
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.836.000,00 (satu juta delapan ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Agama Yogyakarta pada hari Jum'at tanggal 09 Juni 2017 Masehi, bertepatan dengan tanggal 14 Ramadan 1438 Hijriyah, oleh kami Hj. Juharni, SH, MH sebagai Ketua Majelis, Drs. Sultoni, MH dan Drs. Rusliansyah, SH masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam

persidangan yang terbuka untuk umum pada Kamis tanggal 15 Juni 2017 Masehi, bertepatan dengan tanggal 20 Ramadhan 1438 Hijriyah, oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota dan dibantu oleh Rosiati, S.Ag sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat tanpa hadirnya Tergugat II;

Hakim Anggota,

ttd

Drs. Sultoni, MH

Ketua Majelis,

ttd

Hj. Juharni, SH, MH

Hakim Anggota,

ttd

Drs. Rusliansyah, SH

Panitera Pengganti,

ttd

Rosiati, S.Ag

Perincian Biaya Perkara :

1. Pendaftaran Tk I	:Rp	30.000,00
2. Biaya Proses	:Rp	60.000,00
3. Biaya Panggilan	:Rp	1.735.000,00
4. Redaksi	:Rp	5.000,00
5. Meterai	:Rp	6.000,00
<hr/>		
Jumlah	:Rp	1.836.000,00

Salinan yang sama aslinya

Oleh  
Panitera

A H M A D I, SH

( satu juta delapan ratus tiga puluh enam ribu rupiah)