

## PUTUSAN

Nomor 692/Pdt.G/2018/PA.Wno

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Wonosari yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara tertentu pada tingkat pertama, dalam persidangan majelis telah menjatuhkan putusan dalam perkara ekonomi syariah antara :

**Tugiyana**, umur 56 tahun, agama Islam, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, Pendidikan ..., tempat tinggal di Padukuhan Gading II, RT.010 RW.002, Desa Gading, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul, Provinsi D.I. Yogyakarta, dalam hal ini diwakili Kuasa Hukumnya **Nanang Nilson,S.H.,M.H., Muh. Alfian,S.H.,M.Hum., dan Slamet Komarudin**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Oktober 2018, Registrasi Nomor 168/SKKS/2018/PA.Wno tanggal 17 Oktober 2018, sebagai **Penggugat**;  
melawan

**KSU Syaria'ah BMT Dana Insani**, beralamat di Jl.K.H.Agus Salim No.108, Desa Kepek, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Gunungkidul, dalam hal ini diwakili Kuasa Hukumnya **Apriliana Safitri,S.H.,dan Wawan Andriyanto,S.H.** berdasarkan Surat kuasa Khusus tanggal 26 Juli 2018, Registrasi Nomor 117/SKKS/2018/PA.Wno sebagai **Tergugat I**;

**Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Kantor Wilayah DJKN Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta**, yang beralamat di Jalan Kusumanegara No.11 Yogyakarta, dalam hal ini

diwakili Kuasa Hukumnya **Agung Budi Setiajdi, dkk.**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Juli 2018 Registrasi Nomor 139/ SKKS/ 2018/PA.Wno tanggal 28 Agustus 2018, sebagai **Tergugat II**;

**Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul**, yang beralamat di Jl. Ki Demang Wonopawiro No.10, Ngrebah, Piyaman, Kecamatan Wonosari, Gunungkidul, dalam hal ini diwakili kuasa hukumnya **Sukmono, S.H., Ocid Rosadi, S, SiT., S.H., dan Gatot Suryono, A.Ptnh.**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Juli 2018, Registrasi Nomor 206/ SKKS/ 2018/PA.Wno tanggal 15 Agustus 2018, sebagai **Tergugat III**;

**KH.Drs. Sayid Ashari**, sebagai pemenang lelang yang beralamat di Padukuhan Kerjo II RT. 001 RW. 003, Desa Genjahan, Kecamatan Ponjong, Kabupaten Gunungkidul, dalam hal ini diwakili Kuasa Hukumnya **Harri Gunawan, S.H., M.Kn.**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Juli 2018, Registrasi Nomor 118/ SKKS/ 2018/ PA.Wno tanggal 30 Juli 2018, sebagai **Tergugat IV**;

Pengadilan Agama tersebut ;

Telah mempelajari berkas perkara ;

Telah mendengar keterangan kedua belah pihak dan saksi-saksi di muka sidang;

### **DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Gugatannya tanggal 6 Juni 2018 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Wonosari Nomor

692/Pdt.G/2018/PA.Wno tanggal 7 Juni 2018 telah mengajukan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah Konsumen berdasarkan pasal 46 ayat 1 huruf (a) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen berhak mengajukan gugatan atas pelanggaran Pelaku Usaha.
2. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan di tempat kedudukan konsumen berdasarkan Undang-undang No. 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan konsumen pasal 23 “Pelaku usaha yang menolak dan/atau tidak memberi tanggapan dan/atau tidak memenuhi ganti rugi atas tuntutan konsumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat 1, ayat 2, ayat 3, dan ayat 4, dapat digugat melalui badan penyelesaian sengketa konsumen atau mengajukan ke badan peradilan di tempat kedudukan konsumen”.
3. Bahwa pada tanggal 27 Maret 2008 Penggugat mengambil Kredit dan mempunyai utang pada Tergugat I dengan pembiayaan Musyarokah, telah melakukan akad perjanjian akan tetapi penggugat Tidak di beri salinan dan menerima pembiayaan senilai Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) dan penggugat telah memenuhi kewajiban angsuran tiap bulan pada Tergugat I samapai bulan April 2011 dan kemudian sampai dengan tahun 2012 sisa hutang tinggal sebesar Rp 53.000.000,- (lima puluh tiga juta rupiah)
4. Bahwa atas pembiayaan tersebut pada poin 3 dengan jaminan sebidang tanah agunan sebidang tanah pekarangan dan segala sesuatu yang ada di atasnya sertifikat Hak Milik Nomor 01481, luas ± 1.938 M<sup>2</sup> atas nama TUGIYEM terletak Desa Gading, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul.
5. Bahwa kemudian sampai dengan tahun 2017 belum ada penyelesaian dan penggugat dengan Itikad baik telah mengajukan permohonan pelunasan sebesar Rp 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) akan tetapi tidak di perhatikan tidak di layani dengan baik dan tidak di tanggapi.
6. Bahwa Penggugat pernah mengajukan penawaran pelunasan sebesar Rp.55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat I dan

Penggugat berhak mendapat jawaban dari Tergugat I secara resmi yang merupakan hak konsumen.

7. Bahwa alasan Penggugat menawar Rp.55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat I tanpa bunga dan denda karena kondisi keuangan sudah tidak memungkinkan lagi namun tetap beretiked baik untuk menyelesaikan utangnya kepada Tergugat I.
8. Bahwa kemudian tertanggal 24 Agustus 2017 mendapat Surat Perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang akan diselenggarakan pada hari Rabu tanggal 27 September 2017 dan telah dilelang obyek jaminan asset berupa sebidang tanah pekarangan dan segala sesuatu yang ada di atasnya sertifikat Hak Milik Nomor 01481, luas  $\pm$  1.938 M<sup>2</sup> atas nama TUGIYEM terletak Desa Gading, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul.
9. Bahwa adapun hasil Lelang sesuai dengan harga Limit adalah sebesar Rp 214.100.000,- (dua ratus empat belas juta seratus ribu rupiah) dengan uang jaminan Rp 85.640.000,- (delapan puluh lima juta enam ratus empat puluh ribu rupiah) dan kemudian penggugat telah mendapat sisa hasil lelang melalui Pengadilan Agama Wonosari sebesar Rp 90.462.050,- (sembilan puluh juta empat ratus enam puluh dua ribu lima puluh rupiah).
10. Bahwa atas pelaksanaan lelang yang tersebut pada point 8 dan poin 9 lalu Penggugat meminta risalah lelang kepada Tergugat I dan Tergugat II akan tetapi Tidak diberikan dan di ketahui pemenang lelang adalah bernama KH. Drs Sayid Ashari yang beralamat di Dk. Kerjo II RT 001/RW 003, Desa Genjahan, Kecamatan Ponjong, Kabupaten Gunungkidul
11. Bahwa Penggugat berdasarkan hal tersebut merasa sangat dirugikan oleh pihak Tergugat I karena telah melelang jaminan Penggugat dengan harga dibawah pasaran dan dengan seandainya asetPenggugat dijual secara Lelang seharga Rp 214.100.000,- (dua ratus empat belas juta seratus ribu rupiah) oleh Tergugat I dengan demikian Penggugat merasa dirugikan baik secara material maupun immaterial.
12. Bahwa kalau jaminan tersebut dijual sendiri oleh Penggugat maka harga pasar adalah Rp.600.000.000.00,- (enam ratus juta rupiah).

13. Bahwa jaminan yang di ajukan oleh Penggugat pada Tergugat I adalah milik Ibu Tugiyem dengan demikian perbuatan Tergugat I yang telah melelang juga menimbulkan kerugian pada pihak lain adalah keluarga Ibu tugiyem yang berdampak kehilangan asset yang di miliki yang seharusnya dengan Itikad baik pelunasan yang di ajukan Penggugat sebagaimana poin 5 bisa di tempuh tanpa merugikan yang mana Tergugat I adalah merupakan LEMBAGA SYARI AH yang semestinya mengutamakan dengan menempuh adil dan bijaksana tanpa merugikan sebagaimana di ajarkan dalam syari at islam .
14. Bahwa atas kerugian Penggugat yang ditimbulkan oleh Tergugat I, sangat wajar dan tidak berlebihan menuntut ganti rugi Material sebesar Rp.1.000.000.000.00,- (satu milyar rupiah).
15. Bahwa atas dampak kerugian tidak hanya kerugian asset tanah juga kerugian hubungan keluarga Penggugat dengan keluarga pemilik jaminan yang menjadi tidak harmonis atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut maka sangat wajar dan tidak berlebihan jika Penggugat meminta ganti rugi Immaterial sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang harus dibayar tunai dan seketika.
16. Bahwa jaminan Penggugat sudah laku dijual atau di lelang oleh Tergugat I maka sudah jelas Tergugat I melakukan kecurangan dan atau setidak-tidaknya Penggelapan sisa pembayaran utang milik Penggugat yaitu utang Penggugat adalah sebesar Rp.75.000.000,- ( tujuh puluh lima juta rupiah ) dan sehingga telah berkurang karena sudah mengangsur berkali kali sudah termaksud bunga dan denda, Sehingga sisa utang Penggugat adalah Rp.53.000.000,- (lima puluh tiga juta rupiah)dan kemudian di lelang sebesar Rp 214.100.000,- (dua ratus empat belas juta seratus ribu rupiah) dan sisa hasil lelang hanya di kembalikan sebesar Rp 90.462.050,- (sembilan puluh juta empat ratus enam puluh dua ribu lima puluh rupiah). seharusnya sisa Hasil lelang adalah sekitar Rp.161.100.000,- (seratus tiga puluh sembilan juta seratus ribu rupiah). Sehingga sekitar Rp 70.638.000,- (tujuh puluh juta enam ratus tiga puluh delapan ribu) yang di duga digelapkan oleh Tergugat I karena tidak

dikembalikan/ diberikan kepada Penggugat, dengan demikian Tergugat I telah memenuhi kualifikasi perbuatan melawan hukum.

17. Bahwa Tergugat I terbukti telah menjalankan usahanya tidak dengan itikad baik hanya semata-mata mencari keuntungan besar dengan mengorbankan hak-hak konsumen.
18. Bahwa dengan demikian sesuai dengan asas kepatutan dan itikad baik, Tergugat I tidak menentukan sendiri harga jual atas barang-barang agunan melainkan penafsiran harga dilakukan oleh suatu appraisal company (perusahaan jasa penilai) yang independen dan telah mempunyai reputasi baik. Disamping itu juga undang-undang telah menentukan cara untuk menjual barang-barang agunan berdasarkan bentuk pengikatan jaminannya yang seharusnya sesuai dengan Peraturan Perundang undangan, semestinya Tergugat I menjadwalkan kembali pembayaran sesuai dengan kemampuan Penggugat bukan merugikan dengan adanya lelang yang nyata harga lelang tersebut dibawah harga pasar sehingga perbuatan Tergugat I tidak dapat menguntungkan alias merugikan Penggugat.
19. Bahwa Penggugat tidak diberi copy perjanjian, informasi yang jelas, mengenai hak dan kewajibannya sebagai konsumen produk Koperasi oleh Tergugat I yang merupakan hak konsumen sebagaimana diatur Undang - undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen pasal 4 huruf (C) dengan demikian Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum.
20. Bahwa tidak itu saja Tergugat I melanggar Hak Konsumen Pasal 4 huruf ( C ) UUPK yaitu hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa; dengan demikian Tergugat I memenuhi kualifikasi perbuatan melawan hukum.
21. Bahwa patut diduga Tergugat I juga melanggar klausula baku yang dilarang pada pasal 18 ayat 2 dan 3 UUPK yang pada ayat 2 UUPK berbunyi Pelaku Usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti.

22. Bahwa tidak itu saja Tergugat I melanggar Hak Konsumen Pasal 4 huruf ( C ), UUPK yaitu hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa; belum pernah ada informasi terkait lelang dan informasi lain terkait utang piutang dari Tergugat I dengan demikian Tergugat I telah memenuhi kualifikasi Perbuatan Melawan Hukum.
23. Bahwa pada pasal 18 ayat 3 UUPK berbunyi " setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2 ) dinyatakan batal demi hukum. Oleh karena semua unsur terpenuhi maka sudah sepantasnya Tergugat I dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan oleh karenanya perjanjian yang dibuat antara Tergugat I dan Penggugat batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan yang mengikat.
24. Bahwa sudah sangat nyata Tergugat I telah melanggar pasal 18 UUPK maka demi tegaknya hukum sebagaimana pasal 62 UUPK maka Tergugat I dapat didenda dan dengan demikian Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
25. Bahwa Pihak Tergugat I tidak pernah memberitahukan rencana lelang kepada Penggugat sehingga hal tersebut merugikan konsumen sekarang penggugat dan mendapat pemberitahuan lelang atau informasi lainnya adalah hak konsumen sekarang Penggugat yang diatur dalam Undang-undang No. 8 Tahun 1999 dengan demikian Tergugat memenuhi kualifikasi perbuatan melawan hukum.
26. Bahwa dengan demikian seharusnya Tergugat I sebelum menyodorkan lelang ke KPKNL harus telah memperoleh fiat pengadilan terlebih dahulu, karena walaupun dengan menggunakan dalil penyelesaian kredit dengan cara pasal 6 UUHT (parate eksekusi) namun berdasarkan penjelasan umum angka 9 UUHT tersebut bahwa pelaksanaan pasal 6 UUHT pelaksanaannya mengacu pada pasal 224 HIR yang menghendaki adanya fiat eksekusi dari Pengadilan. Ditegaskan lagi dalam aturan peralihan pasal 26 UUHT bahwa pelaksanaan pasal 6 UUHT juga menghendaki

adanya fiat Pengadilan, karena pelaksanaannya harus atas perintah dari ketua Pengadilan. Karena Tergugat I dalam pelaksanaan lelang tidak atas perintah (fiat eksekusi) Ketua Pengadilan maka hal demikian jelas Tergugat I telah melanggar peraturan perundangan sehingga Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum.

27. Bahwa Yurisprudensi MA RI menyatakan meskipun grosse akte mempunyai judul “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, hakim tetap berwenang untuk menentukan apakah pelaksanaan grosse akte tersebut dapat dikabulkan atau tidak. Putusan No. 1520 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1986 yang pada pokoknya mempertimbangkan bahwa Pasal 224 HIR bersifat limitative, yang boleh dibuatkan grosse akte dan mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan hakim adalah hanya akte hipotek dan akte notariil yang bersifat pengakuan utang (*notariele schuld brieven*) sehingga walaupun “akte perjanjian kredit” yang dibuat oleh notaris ditulis dengan kepala “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, grosse akte tersebut tidak mempunyai kekuatan yang sama dengan keputusan hakim. Pertimbangan tersebut menunjukkan bahwa pengadilan/hakim tetap berwenang untuk menilai/meneliti apakah grosse akte yang berkepalanya “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dapat dieksekusi melalui Pasal 195 HIR dan seterusnya seperti putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atau pelaksanaannya harus melalui gugatan. Bahwa pendapat MA RI dalam putusan No. 1520 K/Pdt/1984 tersebut untuk selanjutnya diikuti oleh MA RI dalam putusan kasasi No. 3309/K/Pdt/1985 tanggal 29 Juni 1987 yang mempertimbangkan: Meskipun grosse-nya berjudul Surat Pengakuan Utang, dilihat dari isinya, Surat Pengakuan Utang tersebut bukan murni pengakuan utang, melainkan perjanjian utang piutang dan oleh karena itu, bukan merupakan grosse akte. Putusan No. 3992 K/Pdt/1986 tanggal 25 September 1989 sekali lagi mempertimbangkan bahwa pengakuan utang dengan pemberian jaminan atau “*acknowledgement of indebtedness and security agreement*” dipandang bukan sebagai grosse akte yang



dimaksud dalam Pasal 224 HIR. Dari pertimbangan putusan ini, jelas terlihat pendirian MA RI sebagai berikut. Pengadilan berwenang menilai isi grosse akte. Grosse akte harus berisi pengakuan utang murni dan sepihak serta tidak boleh di perjanjian lain-lain hal seperti jaminan dan sebagainya.

28. Bahwa Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual langsung objek Hak Tanggungan (Pasal 6 UUHT), tidak sah berdasarkan Putusan Mahkamah Agung tanggal 30 Januari 1986 No. 3210/K/Pdt/1984 yang tidak membenarkan penjualan oleh kreditur melalui lelang tanpa adanya fiat dari pengadilan negeri setempat. Dalam putusan tersebut, dikemukakan oleh pemohon kasasi bahwa pelelangan dilakukan dengan parate eksekusi, tetapi Mahkamah Agung mempertimbangkan "Bahwa berdasarkan Pasal 224 HIR pelaksanaan pelelangan sebagai akibat adanya grosse akte hipotek dengan memakai kepala "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang mempunyai kekuatan yang sama dengan suatu putusan pengadilan, seharusnya dilaksanakan atas perintah dan pimpinan ketua pengadilan negeri apabila tidak terdapat perdamaian pelaksanaan". Setelah berlakunya UUHT, dalam praktik ketentuan Pasal 6 tetap harus memenuhi syarat antara lain: (a) tetap diperlukannya fiat dari KPN (berdasarkan petunjuk Mahkamah Agung dalam Buku II Mahkamah Agung Republik Indonesia tahun 1994, halaman 143, yang menyatakan eksekusi harus atas perintah dan di bawah pimpinan ketua pengadilan negeri di mana ketentuan ini diberlakukan juga terhadap eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada Putusan Mahkamah Agung tanggal 30 Januari 1986 No. 3201K/Pdt/1984), dan (b) jika tidak ada fiat dari KPN, kantor lelang mensyaratkan agar ada persetujuan harga limit lelang dari Pemberi Hak Tanggungan kecuali ia sudah tidak diketahui lagi keberadaannya dan harus ada surat pernyataan dari Pemegang Hak Tanggungan untuk bertanggung jawab bila ada gugatan di kemudian hari.
29. Bahwa Dalam Putusan MA RI No. 2903.K/PDT/1999 tanggal 10 April 2001, MA RI menegaskan kembali pendiriannya mengenai syarat-syarat kesahihan suatu grosse akte menurut Pasal 224 HIR, yaitu suatu akte

hipotek maupun akte pengakuan utang yang bertitel “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” mempunyai kekuatan eksekutorial seperti halnya putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, apabila di dalam grosse akte tersebut telah tercantum dengan pasti jumlah yang harus dibayar oleh debitur kepada kreditur maupun batas waktu pelunasan utang tersebut, di samping di dalam grosse akte tersebut tidak boleh memuat suatu perjanjian atau syarat-syarat lain selain kewajiban pembayaran sejumlah uang tertentu yang harus dilakukan oleh debitur kepada kreditur.

30. Bahwa Tergugat I melaksanakan lelang terhadap agunan/jaminan Penggugat tidak ada pemberitahuan resmi kepada Penggugat yang merupakan hak Penggugat untuk mendapatkan informasi, sehingga tergugat I melanggar pasal 4 huruf (c) UUPK yang menjalankan usahanya tidak sesuai dengan prosedur dan tidak dengan itikad baik namun hanya mementingkan keuntungan Tergugat I sendiri yang merugikan Penggugat/konsumen.
31. Bahwa Penggugat mengeluh kepada Tergugat I karena pelayanan yang buruk, informasi yang simpang siur, tidak jelas dan membingungkan, terutama mengenai rincian pembayaran, dan tidak mendapat tanggapan serta tidak ada solusi jalan keluarnya dari Tergugat I sehingga gugatan ini dilakukan melalui Pengadilan di tempat kedudukan Konsumen sebagaimana diatur dalam pasal 23 Undang Undang Perlindungan Konsumen.
32. Bahwa Tergugat II (KPKNL) dalam melaksanakan tugasnya tidak sesuai Prosudur yang ada, mengingat Penggugat sudah beritkad baik dalam pelunasan utangnya.
33. Bahwa Tergugat II telah melakukan kekuasaannya untuk melakukan lelang yang tidak sesuai dengan aturan yang ada, maka Penggugat menduga Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
34. Bahwa Tergugat II dengan nyata melakukan perbuatan melawan hukum, maka Risalah Lelang No. 359/42/2017 tanggal 27 september 2017 **Harus dibatalkan** demi hukum.

35. Bahwa Tergugat III (BPN) tidak boleh melakukan peralihan hak terhadap sertifikat Hak Milik Nomor 01481, luas  $\pm$  1.938 M<sup>2</sup> atas nama TUGIYEM terletak Desa Gading, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul karena masih dalam sengketa di Pengadilan Agama Wonosari.
36. Bahwa Tergugat III Apabila sudah melakukan peralihan hak terhadap sertifikat Hak Milik Nomor 01481, luas  $\pm$  1.938 M<sup>2</sup> atas nama TUGIYEM terletak Desa Gading, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul **harus dibatalkan** karena masalah tersebut masih dalam sengketa di pengadilan Agama Wonosari.
37. Bahwa Tergugat IV (pemenang lelang) diketahui adalah Pengurus pada Tergugat I hal mana tidaklah di benarkan sebagai Pengurus/Karyawan menjadi peserta lelang karena syarat dengan permainan maka Tergugat IV harus mengembalikan sertifikat Hak Milik Nomor 01481, luas  $\pm$  1.938 M<sup>2</sup> atas nama TUGIYEM terletak Desa Gading, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul kepada Penggugat, karena tidak sesuai dengan prosedur yang ada.
38. Bahwa agar peristiwa yang dialami oleh konsumen sekarang Penggugat tidak terjadi lagi di masyarakat maka dengan ini Penggugat menuntut agar Para Tergugat melakukan permohonan maaf di media massa Nasional pada halaman depan selama 7 (tujuh) hari berturut-turut.

Berdasarkan uraian di atas, Penggugat memohon dengan hormat agar Pengadilan Agama Wonosari memutus dan menetapkan :

- 1) Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya.
- 2) Menyatakan bahwa pembuktian terhadap ada tidaknya unsur kesalahan merupakan beban dan tanggung jawab Tergugat.
- 3) Menyatakan sebagai hukum bahwa lelang terhadap jaminan sertifikat Hak Milik Nomor 01481, luas  $\pm$  1.938 M<sup>2</sup> atas nama Tugiyem terletak Desa Gading, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul Tidak sah.
- 4) Menyatakan sebagai hukum Bahwa Penggugat adalah sebagai Konsumen/ debitur yang baik terbukti Penggugat sudah membayar angsuran sisa hutang tinggal sebesar Rp 53.000.000,- (lima puluh tiga juta rupiah)

- 5) Menyatakan bahwa pembuktian terhadap ada tidaknya unsur kesalahan merupakan beban dan tanggung jawab Tergugat I.
- 6) Menyatakan dengan hukum bahwa Perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat I melanggar klausula baku yang dilarang oleh UUPK sehingga perjanjian tidak sah dan batal demi hukum.
- 7) Menyatakan sah dan berharga penawaran Konsumen sekarang Penggugat sebesar Rp.55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah).
- 8) Menghukum kepada Tergugat I, untuk mengembalikan Sertifikat jaminan sertifikat Hak Milik Nomor 01481, luas  $\pm$  1.938 M<sup>2</sup> atas nama TUGIYEM terletak Desa Gading, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul kepada Penggugat.
- 9) Menghukum Tergugat I membayar kerugian immaterial sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) Kepada Penggugat II secara tunai dan seketika.
- 10) Menghukum Tergugat I kerugian secara material sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) Kepada Penggugat secara tunai dan seketika.
- 11) Menghukum Tergugat I membayar uang paksa (Dwangsom) kepada Penggugat II sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap bulanya atas kelalaian memenuhi isi putusan hingga dilaksanakannya putusan dimaksud, secara tunai dan seketika.
- 12) Menghukum Tergugat II membatalkan Risalah Lelang 359/42/2017 tanggal 27 september 2017 Harus dibatalkan demi hukum.
- 13) Menghukum Tergugat III (BPN) tidak boleh melakukan peralihan hak terhadap sertifikat Hak Milik Nomor 01481, luas  $\pm$  1.938 M<sup>2</sup> atas nama TUGIYEM terletak Desa Gading, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul karena masih dalam sengketa.
- 14) Menghukum Tergugat IV (pemenang Lelang) untuk mengembalikan sertifikat Hak Milik Nomor 01481, luas  $\pm$  1.938 M<sup>2</sup> atas nama TUGIYEM terletak Desa Gading, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul kepada Penggugat.

- 15) Menghukum para Tergugat Meminta permohonan maaf di surat kabar umum terbitan Nasional di halaman depan yang dengan mudah diketahui kalayak selama 7 (tujuh) hari berturut-turut.
- 16) Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uit voer baarr bij voorraad) walaupun Tergugat melakukan Banding, Kasasi atau peninjauan.
- 17) Menghukum para Tergugat membayar semua biaya perkara.

Apabila Ketua Pengadilan Agama Wonosari Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*) agar langit tidak runtuh.

Bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Kuasa penggugat dan Kuasa para Tergugat hadir di persidangan, dan Majelis Hakim telah berusaha dengan sungguh-sungguh untuk mendamaikan para pihak, akan tetapi tidak berhasil;

Bahwa selain itu Majelis Hakim juga telah berupaya memediasi para pihak melalui Mediator Hakim Pengadilan Agama Wonosari, atas nama Umar Faruq, S, Ag., M. SI. akan tetapi tidak berhasil, selanjutnya dibacakan gugatan Penggugat bertanggal 7 Juni 2018 yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, para Tergugat melalui Kuasanya mengajukan Jawaban sebagai berikut :

I. Jawaban Tergugat I;

### **Dalam Kompensi**

#### **Dalam Eksepsi**

A. Tentang Pengadilan Agama Wonosari Tidak Berwenang Untuk Memeriksa dan atau Mengadili Perkara (*Kompetensi Absolut*).

1. Bahwa terang dan senyatanya dasar dari diajukan gugatan perkara *a quo* adalah bermula dari permohonan eksekusi Tergugat I kepada Pengadilan Agama Wonosari sebagai institusi pemerintah yang sah dan berwenang secara hukum untuk dilaksanakannya lelang eksekusi hak tanggungan atas tanah yang dahulu pernah digunakan untuk menjamin pembiayaan Penggugat sebagaimana :

- Sertipikat Hak Milik nomor 1481 tercatat atas nama Tugiyem seluas 1.938 M2 ( Seribu Sembilan ratus Tiga Puluh Delapan meterpersegi) terletak di Desa Gading, Kecamatan Playen,Kabupaten Gunungkidul, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta ; Selanjutnya dahulu disebut Obyek Jaminan Sengketa ;

Yang terhadapnya telah dibebani Hak Tanggungan sebagaimana ;

Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) Nomor : 374/2008 tertanggal 22 Mei 2008 senilai Rp.80.000.000,- (Delapan puluh juta rupiah) dibuat berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 156/2008 tertanggal 13 Mei 2008 yang dibuat oleh dan dihadapan Ny. Hj. Susilowati Achmad, S.H., , PPAT di Kabupaten Gunungkidul

; Atas fasilitas pembiayaan sebesar Rp.75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima juta rupiah) berdasarkan Perjanjian Pembiayaan dengan bermaterai cukup Nomor : 2498/BMT-DI/MSA/27/III/2008 tertanggal 27 Maret 2008 sehingga oleh karenanya merupakan suatu kebenaran yang tidak dapat disangkal atau dipungkiri karena dahulu atas Obyek Sengketa dimaksud telah dibebani hak tanggungan maka terhadapnya memberikan hak didahulukan atau diutamakan "*hak preferen*" kepada Tergugat I sebagai Kreditur yang beritikad baik yang telah memberikan pembiayaan kepada Penggugat selaku Debitur sehingga karenanya secara hukum Tergugat I harus dilindungi dan atau didahulukan hak-hak dan kepentingannya ;

2. Bahwa senyatanya karena Penggugat selaku Debitur telah lalai dalam pemenuhan kewajiban hutangnya kepada Tergugat I maka adalah sah dan dibenarkan secara hukum jika atas Obyek Jaminan Sengketa yang diberikan diajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan melalui Pengadilan Agama Wonosari dalam hal mana karena persyaratan formil dan administrative atas permohonan lelang dimaksud telah dipenuhi maka adalah sah secara hukum pelaksanaan Lelang atas Obyek Sengketa sebagaimana Akta Risalah Lelang No. 359/42/2017 tertanggal 27 September 2017 dengan pemenang lelang atas nama Tergugat IV ;
3. Bahwa karena senyatanya Tergugat II adalah merupakan Institusi Pemerintah yang berhak dan telah ditunjuk oleh Pemerintah dan serta

diberikan kewenangan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku untuk melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas Obyek Sengketa berdasarkan permohonan lelang dari Tergugat I melalui Pengadilan Agama Wonosari yang didasarkan pada Pasal 6 jo. Pasal 20 UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka dalam hal Penggugat berkeberatan atas produk hukum dan ataupun kebijakan-kebijakan hukum yang dikeluarkan oleh Tergugat II *in casu* Penetapan Lelang dan atau Risalah Lelang yang merupakan merupakan Produk keputusan Tata Usaha Negara sehubungan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap Obyek Sengketa maka seharusnya upaya hukum yang dapat diajukan oleh Penggugat adalah dengan mengajukan gugatan kepada Pemerintah Republik Indonesia cq. Departemen yang membidangi dan atau membawahi melalui peradilan khusus *in casu* Peradilan Tata Usaha Negara dan bukan melalui Peradilan Umum *in casu* Pengadilan Agama Wonosari, sehingga oleh karenanya Pengadilan Agama Wonosari adalah menjadi tidak wenang untuk memeriksa perkara *a quo* ;

B. Tentang Gugatan Penggugat Kabur “*Obscure Libelle*”

1. Bahwa senyatanya pokok gugatan perkara *a quo* adalah hal mengenai Pembatalan Risalah Lelang KPKNL Yogyakarta Nomor. 359/42/2017 tertanggal 27 September 2017, sebagai eksekusi lelang hak tanggungan KSU BMT Dana Insani sementara haruslah dipahami dan dimengerti jika Obyek Sengketa saat ini sudahlah dikuasai oleh Tergugat IV berdasarkan Berita Acara Lelang Eksekusi Nomor 03/Eks.HT/2016/PA.Wno sehingga karenanya secara hukum seharusnya keberatan atau gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah berkait dengan keberatannya atas pelaksanaan sita eksekusi dari Pengadilan Agama Wonosari No 03/EKs-HT/2016/PA. Wno DAN BUKAN LAGI lelang eksekusi hak tanggungan atas Obyek Sengketa berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 359/42/2017 tertanggal 27 September 2017:
2. Bahwa atas ketidakcermatan Penggugat dimaksud maka menjadi terang dan jelas hal ini menimbulkan kebingungan “*ambiguitas*” tersendiri bagi Tergugat I yang menjadikan gugatan Penggugat dalam perkara *a quo*

menjadi kabur dan atau tidak jelas “*Obscurr libelle*” selanjutnya karena gugatan Penggugat tidak jelas maka gugatan perkara *a quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Vide Yurisprudensi MARI Nomor 582K/Sip/1973 tanggal 18-12-1975*) ;

### C. Tentang Eksepsi Persona Standi in Judicio

1. Bahwa Tergugat I berpendapat bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan person Tergugat II di dalam surat gugaan Penggugat kurang tepat, karena tidak mengaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jendear Kekayaan Negara (DJKN) cq. Kanwil DJKN Jawa Tengah dan D I Yogyakarta cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta selaku instansi Tergugat II, karena KPKNL Yogyakarta bukan organisasi yang berdiri sendiri, tetapi merupakan bagian dari suatu badan hukum yang disebut Negara, oleh karena itu apabila ada tuntutan, maka harus dikaitkan juga dengan unit atasannya tersebut.
2. Bahwa KPKNL Yogyakarta bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan yang merupakan dari badan hokum yang disebut Negara, dimana salah satu instansi atasan dari Tergugat II adalah Pemerintah Republik Indonesia cq Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Kenderal Kekayaan Negara (DJKN) cq. Kanwil DJKN Jawa Tengah dan D I Yogyakarta cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta. Oleh karena itu Tergugat II tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata dimuka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya. Hal ini sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang Gugatan yang Harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat.
3. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Tergugat I di atas, terbukti bahwa gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada Kantor



Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta tanpa mengaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat.

Dengan demikian jelas bahwa hal ini akan berakibat bahwa terhadap gugatan a quo menjadi kurang sempurna, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*niet Ontlankelijklerklaard*).

Berdasarkan pada jawaban-jawaban, dalil-dalil, argumen-argumen, pernyataan-pernyataan maupun permohonan-permohonan yang tersebut diatas, maka bersama ini Tergugat I mohon dengan segenap hormat dan segala kerendahan hati kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo sebelum melanjutkan pemeriksaan terhadap perkara a quo untuk pokok perkara, sudilah kiranya berkenan mempertimbangkan dengan menerima jawaban-jawaban, dalil-dalil, argumen-argumen, pernyataan-pernyataan maupun permohonan-permohonan dari Tergugat I untuk selanjutnya memutuskan dengan menerima seluruh eksepsi Tergugat I serta menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*).

Demikian jawaban Tergugat I untuk eksepsi, namun apabila Majelis Hakim Pemeriksa perkara a quo berpendapat lain atau jika Majelis Hakim Pemeriksa perkara a quo tidak berkenan maka perkenanlah kiranya kini Tergugat I akan menyampaikan jawaban-jawaban, dalil-dalil, alasan-alasan dan ataupun permohonan-permohonannya, untuk pokok perkara yaitu sebagai berikut ;

#### **Dalam Kompensi**

#### **Dalam Pokok Perkara**

1. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas dan keras seluruh dalil-dalil, alasan-alasan, argumen-argumen dan ataupun permohonan-permohonan Penggugat dalam gugatannya kecuali atas hal-hal tertentu yang diakui kebenarannya secara tegas menurut hukum ;
2. Bahwa Tergugat I mohon atas jawaban-jawaban dalil-dalil, alasan-alasan, argumen-argumen dan ataupun permohonan-permohonan yang telah disampaikan dalam eksepsinya terdahulu sebagaimana terurai diatas secara *mutatis mutandis* dianggap termaktub, diulangi dan atau termuat

serta merupakan bagian kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban jawaban dalil-dalil, alasan-alasan, argumen-argumen dan ataupun permohonan-permohonan dalam pokok perkara ;

3. Bahwa benar dan tidak dibantah serta diakui oleh Penggugat dalam posisinya butir 3 jika benar Penggugat menerima uang/dana sebagai pinjaman/fasilitas pembiayaan dari Tergugat I pada tanggal 27 Maret 2008 sebesar Rp. 75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) dengan Nomor Akad 2498/BMT-DI/MSA/27/III/2008 jangka waktu 36 bulan sehingga telah jatuh tempo pada tanggal 26 Maret 2011 dengan jaminan Sertipikat Hak Milik nomor 1481 tercatat atas nama Tugiyem seluas 1.938 M2 ( Seribu Sembilan ratus Tiga Puluh Delapan meterpersegi) terletak di Desa Gading, Kecamatan Playen,Kabupaten Gunungkidul, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta ; Selanjutnya dahulu disebut Obyek Jaminan Sengketa ;Yang terhadapnya telah dibebani Hak Tanggungan sebagaimana ; Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) Nomor : 374/2008 tertanggal 22 Mei 2008 senilai Rp.80.000.000,- (Delapan puluh juta rupiah ) dibuat berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 156/2008 tertanggal 13 Mei 2008 yang dibuat oleh dan dihadapan Ny. Hj. Susilowati Achmad, S.H., , PPAT di Kabupaten Gunungkidul maka secara dan demi hukum Penggugat selaku Debitur berkewajiban untuk membayar kewajiban hutang dengan semestinya sebagaimana diatur dalam Perjanjian Pembiayaan yang telah ditanda-tanganinya yang mana dalam hal Penggugat selaku Debitur tidak dapat memenuhi kewajiban hutangnya maka mendasarkan Pasal 2 butir 6 APHT yang ditanda-tangani Tugiyem selaku Pemilik Obyek Sengketa terdahulu dimana ditegaskan “  
Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang hak tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama, :  
– Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian

- Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara, dan syarat-syarat penjualan
  - Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi
  - Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan
  - Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor tersebut di atas
  - Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut
4. Bahwa debitur in casu Penggugat secara nyata telah wanprestasi terhadap apa yang telah diperjanjikan dalam Perjanjian Pembiayaan Nomor 2498/BMT-DI/MSA/27/III/2008 tanggal 27 Maret 2008, dan debitur yang bersangkutan in casu Penggugat oleh Kreditur in casu Tergugat I telah diberikan peringatan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dengan surat nomor 025/BMT-DI/17/III/2010 tanggal 19 Maret 2010 perihal Peringatan I, Surat Nomor 0034/05/IV/2010 tanggal 07 April 2010 perihal Peringatan II, Surat Nomor 00042/BMT-DI/03/V/2010 tanggal 03 Mei 2010 Perihal Peringatan III, dengan maksud agar debitur in casu Penggugat segera untuk melunasi kewajiban hutangnya, namun debitur yang bersangkutan in casu Penggugat tidak juga memenuhi kewajibannya, sehingga atas dasar hal tersebut Tergugat I mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Agama Wonosari pada tanggal 07 April 2016 dengan nomor 03/Eks-HT/2016/PA.Wno.
5. Bahwa benar dan ternyata serta diakui oleh Penggugat dalam positanya butir 3 dan 4 sebagaimana Gugatan *a quo* sehingga merupakan fakta hukum yang tidak dapat dipungkiri senyatanya Penggugat adalah merupakan Debitur dari Tergugat I yang mana untuk menjamin pembiayaannya dahulu pernah diserahkan Obyek Sengketa berupa Sertipikat Hak Milik nomor 1481 tercatat atas nama Tugiyem seluas 1.938 M2 ( Seribu Sembilan ratus Tiga Puluh Delapan meterpersegi) terletak di Desa Gading, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta sehingga merupakan suatu kebenaran yang tidak

dapat disangkal atau dipungkiri jika Penggugat sangat paham dan mengerti atas resiko dan atau akibat hukum dari penjaminan dan atau pembebanan hak tanggungan atas Obyek Sengketa dimana karena dahulu atas Obyek Sengketa telah dibebani hak tanggungan maka Tergugat I selaku kreditur sebagai pihak yang beritikad baik "*te goeder trouw*" mempunyai hak didahulukan atau diutamakan "*hak preferen*" sehingga secara hukum haruslah diberikan perlindungan hukum dan didahulukan dalam pemenuhan hak-hak dan kepentingannya ;

6. Bahwa benar dan tidak dibantah serta diakui oleh Penggugat dalam positanya butir 5 bahwa sampai dengan tahun 2017 belum ada penyelesaian atas pembiayaan Penggugat sehingga status kolektibilitas pembiayaan menjadi macet padahal pembiayaan atas nama penggugat telah jatuh tempo sejak tanggal 26 Maret 2011 dan tidak ada upaya iktikad baik dari Penggugat untuk melunasi kewajiban tersebut.
7. Bahwa Tergugat I secara tegas menolak dalil-dalil Penggugat butir 7 bahwa Penggugat ada iktikad baik untuk menyelesaikan hutangnya tapi senyatanya Pengugat pada tanggal 25 September 2017 sekitar Pukul 10.15 WIB malah mengirimkan SMS (Short Message Service) kepada Tergugat I yang bernada ancaman yang berbunyi "Maaf kalau ada yg nglelang tak tegel gulune siapapun saya tidak takut" yang patut diduga merupakan ancaman kepada Pihak Tergugat I selaku Pemohon Eksekusi, dan Pejabat Penjual Lelang pada Pengadilan Agama Wonosari dan juga KPKNL (Tergugat II) .
8. Bahwa benar dan tidak dibantah serta diakui oleh Penggugat sesuai dengan posita butir 8 bahwa Penggugat telah menerima Surat Perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Perkara Nomor 03/Eks-HT/2016/PA.Wno dari Pengadilan Agama Wonosari dengan nomor surat W.12-A4/1520/HK.05/VIII/2017 pada tanggal 24 Agustus 2017 dan telah dilaksanakan penjualan secara lelang atas obyek sengketa dengan perantaraan KPKNL Yogyakarta pada hari Rabu tanggal 27 September 2017 dengan Salinan Risalah Lelang Nomor 359/42/2017

9. Bahwa tidak benar dalam posita butir 9 yang disampaikan oleh Penggugat bahwa hasil lelang sesuai dengan harga limit yaitu sebesar Rp. 214.100.000,- (Dua Ratus Empat Belas Juta Seratus Ribu Rupiah) karena harga lelang tertinggi yang dimenangkan oleh Tergugat IV yaitu sebesar Rp. 215.200.000,- (Dua Ratus Lima Belas Juta Dua Ratus Ribu Rupiah). Penggugat mengakui telah mendapat sisa hasil lelang.
10. Bahwa tidak dibenarkan apabila sesuai dengan Posita butir 10 bahwa Penggugat meminta risalah lelang kepada Tergugat I dan Tergugat II karena bukan merupakan Hak dari Penggugat. Risalah lelang merupakan hak dari Tergugat IV selaku Pemenang lelang guna sebagai bukti dan syarat proses peralihan hak atas tanah melalui lelang .Berdasarkan Pasal 94 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tidak dinyatakan bahwa Penggugat selaku Termohon eksekusi berhak atas risalah lelang
11. Bahwa tidak benar dalam posita butir 11 dan butir 12 yang disampaikan oleh Penggugat bahwa Tergugat I telah melelang jaminan Penggugat dengan harga dibawah pasaran karena dalam hal permohonan lelang terhadap obyek sengketa posisi Tergugat I sebagai pemohon eksekusi melalui kuasa hukum sebagaimana Surat Permohonan Eksekusi kepada Ketua PEngadilan Agama Wonosari dengan register 03/Eks-HT/2016/PA.Wno tanggal 7 April 2016 sedangkan dalam pelaksanaan lelang yang bertindak melaksanakan penjualan secara lelang dengan perantaraan KPKNL Yogyakarta adalah Sdr. Suhartadi, S.H., NIP 196205081994031003 Panitera yang bertindak dalam jabatannya untuk dan atas nama Pengadilan Agama Wonosari sesuai dengan Penunjukkan Pejabat Penjual Lelang Nomor 03/Eks-HT/2016/PA.Wno sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Lelang Eksekusi Nomor 03/Eks-HT/2016/PA.Wno dan nilai limit Rp. 214.100.000,-(Dua Ratus Empat Belas Juta Seratus Ribu Rupiah) yang menentukan bukan Tergugat I melainkan Pejabat penjual Lelang.
12. Bahwa Tergugat I secara tegas menolak dalil-dalil Penggugat butir 12 dan butir 18 sebagaimana gugatan *a quo*. Dalil gugatan Penggugat terkesan asal-asalan dan emosional. Harusnya dipahami dan dimengerti jika secara

hukum penetapan limit adalah menjadi kewenangan dari Penjual in casu Sdr. Suhartadi, S.H., NIP 196205081994031003 Panitera yang bertindak dalam jabatannya untuk dan atas nama Pengadilan Agama Wonosari sesuai dengan Penunjukkan Pejabat Penjual Lelang Nomor 03/Eks-HT/2016/PA.Wno tanggal 22 Maret 2017 sebagaimana diatur dalam pasal 17 jo pasal 43 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 bahwa Penjual bertanggung jawab terhadap penetapan nilai limit.

Tergugat I sudah memberikan kelonggaran yang luar biasa kepada Penggugat meningat pembiayaan Penggugat sudah jatuh tempo sejak 27 Maret 2011 atau kurang lebih selama 6 (enam) tahun dengan kolektibilitas macet dan tidak ada penyelesaian hingga pelaksanaan lelang. Tergugat I sudah berusaha dengan berbagai cara untuk menyelesaikan hal ini procedural tetapi tidak ada penyelesaian atas kewajiban Penggugat terhadap Tergugat I

13. Bahwa Penggugat sebagaimana dalam gugatan a quo dan posita butir 13 senyatanya telah mengakui keabsahan dan legalitas Perjanjian Pembiayaan dari Tergugat I tidak terbatas pada Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan/Akta Pemberian Hak Tanggungan maupun dokumen terkait lainnya sehubungan pemberian fasilitas pembiayaan oleh Tergugat I kepada Penggugat sehingga karenanya secara hukum para pihak in casu Penggugat harus dengan itikad baiknya Tunduk dan taat atas syarat-syarat dan atau ketentuan-ketentuan yang diatur didalamnya, sesuai “*asas hukum pacta sunt servanda*” perjanjian mengikat para pihak yang membuatnya sebagaimana undang-undang sebagaimana jelas ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat 2 KUHPerdara sehingga jika terjadi pelelangan yang menimbulkan kerugian pada pihak lain merupakan kesalahan Penggugat sendiri mengapa menggunakan jaminan milik orang lain dalam hal ini Ibu Tugiyem.
14. Bahwa senyatanya jika memang Penggugat beritikad baik dan menganggap limit lelang dimaksud terlalu rendah mengapa Penggugat tidak berusaha menyelesaikan kewajiban Penggugat yang pada saat itu MACET selama kurang lebih 6 (enam) tahun pada Tergugat I dan tidak

menunjukkan adanya iktikad baik untuke menyelesaikan kewajiban tersebut dan malah memberikan ancaman sesuai jawaban point 7 sehingga bukan Tergugat I yang harus memberikan ganti rugi kepada Penggugat sesuai Posita butir 14 dan 15 tetapi justru Penggugat lah yang harus memberikan ganti rugi atas kerugian material dan immaterial kepada Tergugat I akibat ancaman yang diberikan ;

15. Bahwa benar sesuai posita butir 17 bahwa Tergugat I adalah badan usaha yang menjalankan usaha tetapi tidak benar dan merupakan fitnah yang keji bahwa usaha Tergugat I dijalankan hanya semata-mata mencari keuntungan besar dengan mengorbankan hak konsumen.
16. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas posita butir 19 dan 20 bahwa
  - a. Ketika Penggugat menandatangani akad Pembiayaan Nomor 2498/BMT-DI/MSA/27/III/2008 tanggal 27 Maret 2008, Tergugat memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk membaca, mencermati, memahami, dan memberikan masukan atas akad tersebut jika Penggugat mendalilkan bahwa informasi yang diberikan oleh Tergugat I tidak jelas mengenai hak dan kewajiban sebagai konsumen produk koperasi Mengapa Tergugat mau menandatangani akad tersebut?
  - b. Jaminan atas akad pembiayaan ini berupa Sertipikat Hak Milik nomor 1481 tercatat atas nama Tugiyem seluas 1.938 M2 ( Seribu Sembilan ratus Tiga Puluh Delapan meterpersegi) terletak di Desa Gading, Kecamatan Playen,Kabupaten Gunungkidul, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta ; Yang terhadapnya telah dibebani Hak Tanggungan sebagaimana ; Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) Nomor : 374/2008 tertanggal 22 Mei 2008 senilai Rp.80.000.000,- (Delapan puluh juta rupiah ) dibuat berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 156/2008 tertanggal 13 Mei 2008 yang dibuat oleh dan dihadapan Ny. Hj. Susilowati Achmad, S.H., , PPAT di Kabupaten Gunungkidul,Justru apabiila Penggugat mendalilkan Tergugat I tidak memberikan informasi yang jelas mengenai hak dan kewajiban sebagai konsumen Produk Koperasi menunjukkan bahwa Penggugat telah ceroboh dalam usahanya memperoleh pembiayaan dengan melibatkan

orang lain (Ibu. Tugiyem) untuk menjadikan tanah hak miliknya sebagai jaminan atas akad tersebut dan dibebani APHT karena sudah jelas konsekuensinya dalam APHT bahwa ada resiko pelelangan sebagaimana yang telah terjadi.

- c. Bahwa benar sebidang tanah Sertipikat Hak Milik nomor 1481 tercatat atas nama Tugiyem seluas 1.938 M2 ( Seribu Sembilan ratus Tiga Puluh Delapan meterpersegi) terletak di Desa Gading, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dijamin kepada Tergugat I hanya menjadi aneh apabila Penggugat mendalilkan Tergugat I melanggar pasal 4 huruf c UUPK. Posisi dan kondisi tanah tidak berubah tidak ada perubahan terhadap luas dan bentuk tanah serta kepemilikan terhadap tanah tersebut sebelum terjadi pelelangan. Informasi apa lagi yang dibutuhkan oleh Penggugat terkait jaminan?? Dalam hal ini sangat terlihat dengan jelas bahwa Penggugat asal-asalan dan emosional dalam menyusun gugatannya.
17. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas dalil-dalil posita butir 21 dan 23 karena dalam proses penandatanganan akad Pembiayaan Nomor 2498/BMT-DI/MSA/27/III/2008 tanggal 27 Maret 2008, Tergugat memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk membaca, mencermati, memahami, dan memberikan masukan atas akad tersebut jika Penggugat mendalilkan bahwa informasi yang diberikan oleh Tergugat I tidak jelas mengenai hak dan kewajiban sebagai konsumen produk koperasi. Jadi mana yang disebut klausula baku oleh Penggugat yang bentuk dan letaknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, pengungkapannya seulet dimengerti? Hal ini menunjukkan bahwa Penggugat asal-asalan dalam menyusun gugatannya,
18. Bahwa Tergugat I secara tegas menolak dalil-dalil Penggugat butir 22 dan 30 sebagaimana gugatan *a quo* bahwa Tergugat I tidak pernah memberikan informasi terkait lelang dan informasi lain terkait utang piutang dikarenakan senyatanya Pengadilan Agama Wonosari telah memberitahukan kepada Penggugat selaku termohon eksekusi melalui surat dengan Nomor W.12-A4/1520/HK.05/VIII/2017 tertanggal 24 Agustus



2017 perihal tentang Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Perkara Nomor 03/Eks-HT/2016/PA.Wno dan Pelelangan juga telah diumumkan melalui Surat Kabar Harian Koran Merapi tanggal 29 Agustus 2017 sebagai Pengumuman I (Pertama).

19. Bahwa Tergugat I secara tegas menolak dalil-dalil Penggugat butir 26, butir 27 dan butir 28 serta butir 29 sebagaimana gugatan *a quo* karena senyatanya Bahwa hendaknya dipahami dan dimengerti oleh Penggugat bahwa Permohonan lelang terhadap objek jaminan hak tanggungan dapat dilakukan secara langsung dengan permohonan eksekusi pengadilan dengan mengingat sertifikat hak tanggungan merupakan akta yang mempunyai title eksekutorial sebagaimana bunyi ketentuan pasal 14 ayat (2) Undang-undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yakni "Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", dan Pasal 14 ayat (3) Undang-undang No 4 Tahun 1996 yang berbunyi "Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte* Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah." Dalam hal ini Pelaksanaan lelang atas objek sengketa dilakukan atas permintaan Sdr. Suhartadi, S.H., Panitera atas nama Ketua Pengadilan Agama Wonosari berkedudukan di Wonosari sesuai surat nomor W.12-A4/986/HK.05/V/2017 tanggal 22 Mei 2017 hal Permohonan Lelang yang dalam hal ini berdasarkan Penetapan Panggilan kepada Termohon Eksekusi Nomor 03/Eks-HT/2016/PA.Wno. tanggal 11 April 2016 dan Penetapan Lelang Eksekusi Ketua Pengadilan Agama Wonosari yang berkepal "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor 03/Eks-HT/2016/PA.Wno tanggal 22 Februari 2017. Hal ini menunjukkan bahwa Penggugat tidak memahami tata aturan Hukum Jaminan di Indonesia.
20. Bahwa Tergugat I secara tegas menolak dalil-dalil Penggugat butir 31 bahwa Tergugat I memberikan pelayanan yang buruk, informasi yang

simpang siur, tidak jelas dan membingungkan terkait rincian pembayaran karena selama Penggugat mengalami kolektibilitas pembiayaan macet dari pihak Tergugat I selalu berusaha berkomunikasi dan menyampaikan Surat Peringatan yang didalamnya mencantumkan rincian kewajiban yang harus dibayarkan oleh Penggugat.

21. Bahwa karena tidak terbantahkan jika pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas Obyek Sengketa yang dilakukan oleh Tergugat II yang sebelumnya telah dilakukan sita eksekusi atas Obyek Sengketa berdasarkan Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 03/Eks-HT/2016/PA.Wno tanggal 14 Desember 2016 adalah telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga karenanya Tergugat I selaku Kreditur yang beritikad baik maupun Tergugat IV selaku Pemenang Lelang sebagai Pembeli yang bertikad baik "te goeder throw" haruslah dilindungi hak-haknya secara hukum ;
22. Bahwa selanjutnya untuk lebih menjamin terlindunginya hak-hak dan atau kepentingan-kepentingan Tergugat IV selaku pihak Pembiayaanur yang beritikad baik dengan telah memberikan pembiayaan kepada Tergugat II maupun kepada Tergugat I selaku Pemenang Lelang sebagai Pembeli yang beritikad baik "tee goeder throw" terlebih atas jawaban ini didasarkan pada dalil-dalil yang mendasarkan pada bukti-bukti yang otentik maka untuk mendukung terciptanya kepastian hukum yang berbasis pada asas peradilan yang cepat dan sederhana "*justice denied justice delayed*" maka Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara a quo agar menolak atau setidaknya tidak menerima gugatan Penggugat (*nietonvankelijk verklaard*) ;

Dalam Rekonvensi

1. Bahwa segala sesuatu yang terurai dalam konvensi mohon dianggap termuat pula dalam Rekonvensi ini
2. Bahwa ancaman yang disampaikan Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi telah menimbulkan kerugian Material dan Immaterial kepada Tergugat I Konvensi (Penggugat Rekonvensi) sebagai berikut :  
Kerugian Material

- a. Biaya konsultasi hukum /Pengacara sebesar Rp. 18.000.000,- (Delapan Belas Juta Rupiah)
- b. Biaya Penjaga keamanan staf sebesar Rp. 15.000.000,- (Lima Belas Juta Rupiah)

**Kerugian Immaterial**

- a. Berupa rasa takut, was-was, khawatir yang hanya bisa terobati dengan ganti rugi dengan nominal sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah)

Berdasarkan pada jawaban-jawaban, dalil-dalil, argumen-argumen, pernyataan-pernyataan maupun permohonan-permohonan yang tersebut diatas, maka bersama ini Tergugat I dalam KOnvensi (Penggugat dalam Rekonvensi) mohon dengan segenap hormat dan segala kerendahan hati kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara sudilah kiranya berkenan mempertimbangkan dan menerima jawaban-jawaban, dalil-dalil, argumen-argumen, pernyataan-pernyataan maupun permohonan permohonannya untuk selanjutnya memutuskan bahwa:

**Dalam Eksepsi**

- Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ;
- Menyatakan bahwa gugatan penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*)
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ;

**Dalam Konvensi**

**Dalam Pokok Perkara**

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima. (*niet onvankelijke verklaard*) ;
2. Menyatakan secara hukum Tergugat I adalah Kreditor yang beritikad baik yang harus dilindungi hak-hak dan Kepentingan-kepentingannya secara hukum ;
3. Menyatakan secara hukum Tergugat I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum

4. Menyatakan sah dan mengikat Perjanjian Pembiayaan bermaterai cukup Nomor : 2498/BMT-DI/MSA/27/III/2008 tertanggal 27 Maret 2008 atas fasilitas pembiayaan sebesar Rp.75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta rupiah);
5. Menyatakan sah dan mengikat Sertifikat Hak Tanggungan yang membebani Obyek Sengketa ;
6. Menyatakan secara hukum Penggugat selaku Debitur telah lalai /wanprestasi dalam pemenuhan kewajiban hutangnya kepada Tergugat I;
7. Menyatakan sah secara hukum lelang eksekusi hak tanggungan atas Obyek Sengketa sebagaimana Akta Risalah Lelang No. 359/42/2017 tanggal 27 September 2017
8. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara ;
9. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbaar bijvorrad) meski ada upaya banding, upaya kasasi maupun upaya hukum lainnya ;

#### **Dalam Rekonvensi**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya
2. Meyatakan secara hukum bahwa telah terjadi ancaman kepada Tergugat I (Dalam Konvensi)/ Penggugat dalam rekonvensi oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi.
3. Menyatakan secara hukum bahwa ancaman sebagaimana point 1 telah menimbulkan kerugian baik material maupun immaterial  
Kerugian Material
  - a. Biaya konsultasi hukum /Pengacara sebesar Rp. 18.000.000,- (Delapan Belas Juta Rupiah)
  - b. Biaya Penjaga keamanan staf sebesar Rp. 15.000.000,- (Lima Belas Juta Rupiah)Kerugian Immaterial

- a. Berupa rasa takut, was-was, khawatir yang hanya bisa terobati dengan ganti rugi dengan nominal sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah)
4. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk memberikan ganti rugi material maupun immaterial kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebagai berikut :

Kerugian Material

- a. Biaya konsultasi hukum /Pengacara sebesar Rp. 18.000.000,- (Delapan Belas Juta Rupiah)
- b. Biaya Penjaga keamanan staf sebesar Rp. 15.000.000,- (Lima Belas Juta Rupiah)

Kerugian Immaterial

- a. Berupa rasa takut, was-was, khawatir yang hanya bisa terobati dengan ganti rugi dengan nominal sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah)

Mengadili dan memberikan putusan hukum yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*) menurut peraturan perundang-undangan dan hukum yang dapat memenuhi rasa keadilan didalam masyarakat, menurut kebijaksanaan Majelis Hukum Pemeriksa perkara *a quo*.

II. Jawaban Tergugat II ;

1. **Dalam Eksepsi :**

Eksepsi kewenangan Absolut Pengadilan Negeri.

Bahwa setelah Tergugat II mencermati seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat maupun tuntutan Penggugat, dimana tuntutan Penggugat menghukum Tergugat II membatalkan Risalah lelang Nomor 359/42/2017 tanggal 27 September 2017 harus dibatalkan demi hukum, Menghukum Tergugat III (BPN) tidak boleh melakukan peralihan hak terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 01481, luas 1,938 m2 atas nama Tugiyem karena masih dalam sengketa, serta menghukum Tergugat IV (pemenang lelang) untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik Nomor 01481, luas 1.938 m2 atas nama Ny. Tugiyem kepada Penggugat, maka Tergugat II berpendapat bahwa Pengadilan Agama tidak berwenang untuk memeriksa perkara *a quo*, karena

secara tegas telah diatur pada Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006, menyebutkan Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam dibidang:Perkawinan, Waris, Wasiat, Hibah, Wakaf, Zakat, Infaq, Shadaqah dan ekonomi syari'ah;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan demikian yang berwenang untuk memeriksa gugatan a quo, adalah Pengadilan Negeri, dan oleh karena itu sudah sepatutnya gugatan Penggugat tersebut tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard);

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 II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa gugatan yang diajukan Pnggugat khususnya sepanjang yang ditujukan kepada Tergugat II adalah berkenan dengan telah diterimanya permohonan lelang dari saudara Suhartadi,S.H., Panitera atas nama ketua Pengadilan Agama Wonosari, sesuai Surat Nomor W.12.A4 /986 /HK. 05/ V/2017 tanggal 22 Mei 2017 hal permohonan lelang;
3. Bahwa pelaksanaan lelang tersebut guna memenuhi penetapan ketua Pengadilan Agama Wonosari, taggal 22 Februari 2017 Nomor 03/ Eks. HT/2016/PA.Wno yang mana amar putusannya 1. Mengabulkan Permohonan Pemohon Eksekusi, 2.Memerintahkan kepada Panitera/ Jurusita Pengadilan Agama Wonosari atau jika berhalangan dapat diganti oleh wakilnya yang sah dengan disertai 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk melaksanakan lelang eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan milik Termohon Eksekusi in casu Penggugag berupa sebidang tanah dan segala sesuatu yang ada di atasnya dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 01481/Gading, Surat ukur Nomor 00763/Gading/2005, luas 1.936 m2 atas nama Tugiyem;

4. Bahwa dokumen persyaratan lelang yang dilampirkan oleh Pengadilan Agama Wonosari, sebagaimana dengan suratnya Nomor W.12.A.4/ 986/HK.05/V/2017 tanggal 22 Mei 2017 berupa :
- Penetapan Eksekusi Lelang Nomor 03/ Eks. HT/2016/PA.Wno tanggal 22 Februari 2017;
  - Penetapan Aanmaning Nomor 03/ Eks. HT/2016/PA.Wno tanggal 4 Mei 2016;
  - Berita Acara Sidang Teguran (Aanmaning) Nomor 03/ Eks. HT/ 2016/ PA.Wno tanggal 21 April 2017;
  - Penetapan Sita Eksekusi Hak Tanggungan Nomor 03/ Eks. HT/ 2016/ PA.Wno tanggal 4 Mei 2016;
  - Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 03/ Eks. HT/ 2016/ PA.Wno tanggal 14 Mei 2016;
  - Sertipikat Hak Milik Nomor 01481/Gading, Surat Ukur Nomor 00763/Gading/2005 tanggal 10 November 2005, luas 1.9838 m2 atas nama Tugiyem;
  - Penetapan Rincian Hutang Nomor 03/ Eks. HT/ 2016/ PA.Wno tanggal 22 Maret 2016;
5. Bahwa Dokumen-Dokumen tersebut setelah dilakukan analisis berkas ternyata telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, sehingga permohonan lelang dari Pengadilan Agama Wonosari tersebut oleh Tergugat II tetapkan jadwal lelangnya, dengan surat nomor S-1382/ WKN. 09/KNL.06/2017 tanggal Agustus 2017, hal ini sesuai ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang dalam Pasal 13 menyatakan “ Kepala KPKNL, atau Pejabat lelang kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang;
6. Bahwa setelah adanya penetapan jadwal lelang kemudian Pengadilan Agama Wonosari diumumkan lelangnya sebanyak 2 (dua) kali, pengumuman Lelang pertama diumumkan pada tanggal 29 Agustus 2017 melalui Surat Kabar Harian Merapi, dan kemudian Pengumuman Lelang

kedua diumumkan pada tanggal 13 September 2017 melalui Surat Kabar Harian Merapi;

7. Bahwa rencana pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa oleh Pengadilan Agama Wonosari telah diberitahukan kepada Termohon Eksekusi in casu Penggugat dengan Surat nomor W.12.A.4/1520/HK.05/VIII/2017 tanggal 24 Agustus 2017;
8. Bahwa terhadap objek lelang telah dimintakan Surat Keterangan pendaftaran Tanah kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul, dan telah diterbitkan SKPT Nomor 164/SKPT/BPN/GK/IX/2017 tanggal 5 September 2017;
9. Bahwa lelang dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 27 September 2017 bertempat di kantor Pengadilan Agama Wonosari, dilakukan oleh Pejabat Penjual saudara Hartadi,S.H.,dihadapan Pejabat Lelang Saudari Arfiah Nurul Fajarini,S.H, diikuti oleh 2 orang peserta lelang yakni saudara Dwitanto dan Drs. H. Sayid, masing-masing mengajukan penawaran yang tertinggi saudara Dwitanto mengajukan sebesar Rp 215.100.000, sedangkan H.Sayid mengajukan penawaran tertinggi sebesar Rp 215.200.000, oleh karena penawaran saudara H.Sayid merupakan penawaran tertinggi dan telah melampaui Nilai Limit yang ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Agama Wonosari, maka penawaran saudara Drs.H.Sayid disahkan sebagai pembeli lelang;
10. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat angka 5,6 dan 7 tidak berdasarkan hukum sama sekali, karena fakta yang terjadi dalam rangka penyelesaian kredit Penggugat telah dipanggi oleh Ketua Pengadilan Agama Wonosari pada tanggal 14 April 2016, namun Penggugat tidak mengindahkan atas panggilan Ketua Pengadilan Agama Wonosari tersebut;
11. Bahwa Tergugat II menanggapi dalil gugatan Penggugat angka 10, sebagai berikut :
  - Bahwa menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang, pada Pasal 94 ayat (1) Pihak yang berkepentingan dapat memperoleh Kutipan/Salinan/Grosse yang



otentik dari Minta Risalah lelang dengan dibebani Bea Materai, ayat (2) pihak yang berkepentingan sebagai dimaksud pada ayat (1) meliputi :

- a. Pembeli memperoleh Kutipan Risalah Lelang sebagai Akta Jual Beli untuk kepentingan balik nama atau Grosse Risalah lelang sesuai kebutuhan.
  - b. Penjual memperoleh Salinan Risalah lelang untuk Laporan Pelaksanaan lelang atau Grosse Risalah lelang sesuai kebutuhan;
  - c. Pengawas lelang (Superintenden) memperoleh Salinan Risalah lelang untuk laporan pelaksanaan lelang/kepentingan dinas; atau
  - d. Instansi yang berwenang dalam balik nama kepemilikan hak objek lelang memperoleh salinan Risalah lelang sesuai kebutuhan;
- Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka dengan demikian tidak ada dasar hukum bagi Tergugat II untuk memberikan Minuta Risalah lelang kepada penggugat, dan oleh karena itu sudah sepatutnya dalil gugatan Penggugat angka 10 tersebut ditolak;
12. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil gugatan penggugat angka 32,33 dan 34, karena dalil gugatan penggugat tersebut tidak berdasarkan hukum sama sekali, oleh karena itu perlu Tergugat II tegaskan :
- Bahwa lelang yang dilakukan Tergugat II adalah atas permintaan lelang dari Ketua Pengadilan Agama Wonosari, yang mana Penggugat telah diberikan teguran (Aanmaning) oleh Ketua Pengadilan Agama Wonsari untuk menyelesaikan kewajiban hutang Penggugat kepada Tergugat I, namun oleh Penggugat tidak diindahkan;
  - Bahwa oleh karena Penggugat tidak memenuhi atasa teguran Ketua Pengadilan Agama Wonosari tersebut, maka oleh Ketua Pengadilan Agama Wonosari ditetapkan Sita Eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan in casu objek sengketa, dan kemudian atas objek sengketa tersebut telah dilakukan penyitaan yang oleh Juru Sita Pengadilan Agama Wonosari tersebut telah dilakukan penyitaan oleh Juru Sita Pengadilan Agama Wonosari pada hari Rabu tanggal 14 Desember 2016 yang kemudian untuk dilaksanakan lelang;

13. Bahwa Tergugat II menanggapi gugatan penggugat angka 37, sebagai berikut :
- Bahwa Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 pada Pasal 77 ayat (1) pihak-pihak yang dilarang menjadi peserta lelang adalah :
    - a. Pejabat lelang dan keluarga sedarah dalam garis lurus ke atas dan ke bawah derajat pertama
    - b. Suami atau istri serta saudara sekandung pejabat lelang
    - c. Pejabat Penjual
    - d. Pemandu Lelang
    - e. Hakim
    - f. Jaksa
    - g. Panitera
    - h. Jurusita
    - i. Pengacara atau advokat
    - j. Notaris
    - k. Pejabat pembuat Akta Tanah
    - l. Penilai
    - m. Pegawai DJKN
    - n. Pegawai Balai Lelang; dan
    - o. Pegawai Kantor Pejabat lelang Kelas IIYang berkaitan langsung dengan proses lelang;
  - Bahwa sebagaimana pemohon eksekusi lelang perkara a quo, adalah KSU Syari'ah BMT Dana Insani, melalui kuasa hukumnya Sri Widodo,S.Fil.,S.H, dkk, sehingga Tergugat IV pembeli lelang adalah tidak termasuk sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 77 ayat (1) tersebut, maka Tergugat IV selaku pembeli lelang adalah sah menurut hukum;
14. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, telah menunjukkan pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II atas permintaan Pengadilan Agama Wonosari dan sebagai pembeli lelang Tergugat IV tersebut adalah sah menurut hukum, dan oleh karena itu tidak ada dasar hukum bagi

Penggugat untuk membatalkan lelang, hal ini sesuai dengan ketentuan 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".

Maka berdasarkan pada alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Wonosari yang memeriksa perkara a quo, berkenan untuk memutuskan dengan diktum sebagai berikut :

**Dalam Eksepsi:**

- Menyatakan eksepsi Tergugat II cukup beralasan dan dapat diterima;

**Dalam Pokok Perkara :**

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
- Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II sah menurut hukum;
- Menyatakan Risalah lelang Nomor 359/2017 tanggal 27 September 2017 sah menurut hukum;
- Menyatakan menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

**Subsider:**

- Apabila majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya ( ex aqua et bono);

**III. Jawaban Tergugat III :**

**Dalam Eksepsi :**

- I. Bahwa Tergugat III menolak dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat kecuali terhadap dalil-dalil yang secara tegas diakui oleh Tergugat III;
- II. Bahwa berdasarkan dokumen yang ada pada kami (Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul), Tergugat III dapat menyampaikan hal-hal sebagai berikut :
- III. Bahwa berdasarkan dokumen yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul, Sertipikat Hak Milik Nomor 01418/Gading, Surat Ukur Nomor 0763/Gading/2005 luas 1.938 m<sup>2</sup> terletak di Desa Gading,

Kecamatan Playen, kabupaten Gunungkidul terakhir tercatat atas nama H. Sayid;

- IV. Bahwa sertipikat Hak Milik Nomor 01481/Gading semula atas nama Tugiyem selanjutnya beralih kepada atas nama H.Sayid, berdasarkan Risalah Lelang Nomor 359/42/2017 tanggal 23/10/2017 tertanda Arfiah Nurul Fajarini selaku Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang Yogyakarta dan berdasarkan pembukuan DI.208 No.50 tanggal 03/01/2008 telah terdaftar pada kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul;
- V. Bahwa Sertipikat hak Milik Nomor 01418/Gading didaftarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundangan yang berlaku dan telah dilengkapi dengan persyaratan yang telah ditentukan;
- VI. Bahwa objek sengketa telah menjadi jaminan di Bank dalam arti telah terikat oleh suatu Lembaga penjamin Hutang yaitu telah dilekati Sertipikat Hak Tanggungan lebih tegas lagi telah terikat oleh suatu perjanjian dimana secara hukum dan aturan harus ditaati dan dipatuhi oleh masing-masing pihak, namun kenyataannya terjadi wanprestasi terhadap perjanjian tersebut yang menyebabkan berperkara di tingkat pengadilan;
- VII. Bahwa akan tetapi hak tanggungan yang melekat pada objek sengketa mempunyai kekuatan Hak Eksekusitorial yang setara dengan putusan pengadilan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van Gewijsde) sehingga dengan putusan tersebut mestinya pelawan tidak mempunyai kualitas sebagai pelawan lagi;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim untuk memutus perkara a quo, sebagai berikut :

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat atau tidak dapat diterima (Niet Onvankelijd verklard);
- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

IV. Jawaban Tergugat IV:

**Dalam Pokok Perkara;**

1. Bahwa Tergugat IV menolak seluruh dalil gugatan yang di ajukan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat IV;
2. Bahwa dalam hal ini Tergugat IV menegaskan bahwa Tergugat IV merupakan peserta dan pemenang lelang yang sah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku tentang peraturan lelang serta telah disahkan dalam sebuah Akta Risalah Lelang Nomor 359/42/2017 tanggal 27 September 2017 dan telah diberikan salinan sesuai dengan aslinya kepada Tergugat IV pada tanggal 2 Oktober 2017.
3. Tanggapan Tergugat IV terhadap point 37 posita gugatan Penggugat adalah sebagai berikut:
  - Bahwa Penggugat mengatakan bahwa Tergugat IV merupakan pengurus dari Tergugat I adalah sebuah keterangan yang tidak benar, karena Tergugat IV merupakan pengawas dan tidak masuk dalam struktur pengurus pada Tergugat I. Dan terkait pernyataan Penggugat bahwa Tergugat IV tidak diperbolehkan atau dilarang menjadi peserta lelang adalah mutlak pernyataan yang menyesatkan dan sama sekali tidak berlandaskan hukum, karena sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang khususnya pada Pasal 77 yang mengatur tentang Pihak –pihak yang dilarang menjadi peserta lelang, disitu sangat jelas bahwa Tergugat IV sama sekali tidak masuk dalam kualifikasi pihak yang dilarang untuk menjadi peserta lelang. Oleh karena itu pernyataan dari penggugat bahwa Tergugat IV menjadi pemenang lelang tidak berdasarkan prosedur sehingga Penggugat meminta dikembalikannya Sertipikat Hak Milik Nomor 01481 sangat tidak beralasan, dan bahkan perlu dipertanyakan Peraturan atau Undang-Undang mana yang menjadi rujukan Penggugat sehingga membuat pernyataan seperti itu ? Karena jangankan Tergugat IV yang berstatus hanya sebagai pengawas, bahkan Tergugat I pun berhak menjadi peserta lelang sebagaimana yang dikemukakan dalam Penjelasan Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah

Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang memberikan keleluasaan kepada Pemegang Hak Tanggungan untuk menjadi pembeli objek Hak Tanggungan dengan syarat mengikuti prosedur dan ketentuan yang diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

- Bahwa apabila dalil yang dikemukakan Penggugat pada Point 37 Dalam Posita Gugatan dibenarkan, maka akan timbul sebuah ketidakpastian hukum terhadap pemenang lelang yang sah sebagaimana yang ditegaskan dalam berita acara risalah lelang, dan bahkan bukan tidak mungkin akan banyak dikemudian hari pemenang lelang yang sah yang telah mengikuti lelang berdasarkan prosedur dan ketentuan yang berlaku akan menghadapi gugatan-gugatan seperti ini, dan tentunya ini juga dapat berpengaruh pada kredibilitas Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang akan turun kepercayaannya dimata masyarakat.

Berdasar kandalil-dalil, alasan-alasan dan fakta-fakta yang teruraikan dalam pokok perkara, Tergugat IV mohon Kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

**Dalam Pokok Perkara**

1. Menyatakan menolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul sehubungan dengan adanya perkara ini;

Subsider

Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Bahwa terhadap jawaban para Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan Replik pada tanggal 31 Oktober 2018, kemudian Tergugat I dan Tergugat IV mengajukan Duplik tanggal 7 November 2018, Tergugat II dan Tergugat III menyampaikan Duplik secara lisan pada pokoknya sebagaimana

dalam jawabannya dan selengkapnya sebagaimana terurai dalam berita acara sidang perkara ini; tela

Bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti –bukti berupa:

A. Bukti Surat:

1. Fotokopi Surat Keterangan Harga Tanah, Nomor 01/SKHT/XI/2018 tanggal 16 November 2018 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Gading, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul, telah dinazzegele dengan meterai cukup, telah dicocokkan dengan aslinya, lalu diberi tanda P.1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik, atas nama Tugiyem, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gunungkidul, Nomor 01481 Tanggal 10 November 2005, telah dinazzegele dengan meterai cukup, tidak dicocokkan dengan aslinya, namun diakui oleh Tergugat, lalu diberi tanda P.2;
3. Fotokopi Pengumuman I (pertama) lelang Eksekusi, pada Harian Koran perapi, tanggal 29 Agustus 2017, telah dinazzegele dengan meterai cukup, tidak dicocokkan dengan aslinya, namun diakui oleh Tergugat, lalu diberi tanda P.3;
4. Fotokopi Surat Keterangan Koran Merapi, tanggal 31 Oktober 2018, telah dinazzegele dengan meterai cukup, telah dicocokkan dengan aslinya, lalu diberi tanda P.4.;
5. Fotokopi dari fotokopi Susunan Pengurus dan Pengawas KPPS Dana Insani Pereode 2016-2020, yang telah dimeterai secukupnya dan dinazzegele, lalu diberi tanda P.5

B. Saksi-saksi:

1. Iksan Triono bin bejo, umur 38 tahun, agama Islam, Pekerjaan Perangkat Desa, tempat kediaman di Padukuhan Gading IV RT.04 RW. 04 Desa Gading, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul, saksi tersebut telah memberikan keterangan di bawah sumpahnya yang pada pokoknya sebagai berikut :

- bahwa saksi kenal Penggugat bernama Tugiyana, kenal sejak tahun 2014, pada saat saksi bertemu dengan Penggugat di sebuah acara di rumah Dukuh Gading II, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul;
  - bahwa saksi tidak tahu apa kepentingan para pihak dalam persidangan ini;
  - bahwa yang akan saksi kemukakan pada sidang ini yaitu bahwa pada bulan Juli 2017, saksi mendapat tugas sebagai Kaur Pemerintahan desa Gading, untuk melakukan pendataan terhadap tanah yang terkena dampak proyek normalisasi jalan, guna pemberkasan tanah ke Kantor BPN Kabupaten Gunungkidul, adapun tanah tersebut berlokasi di Padukuhan Gading II sampai Gading VIII, dan diantara tanah warga yang terkena dampak proyek tersebut, terdapat data tanah Tugiyana (Penggugat), namun sebagian dari tanah tersebut telah beralih menjadi atas nama H.Sayid, sedangkan mengenai proses peralihak hak tersebut saksi tidak tahu;
  - bahwa tidak ada warga/pihak yang merasa keberatan atas data tanah yang saksi peroleh dalam rangka penyusunan berkas pembebasan tanah tersebut hingga sertifikat pembebasan tanah selesai diterbitkan;
  - bahwa harga tanah konpensasi proyek setahu saksi antara Rp 200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) sampai Rp 300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah);
2. Yusuf Suhendri bin Yohanes Sakir, umur 32 tahun, agama Katholik, Pekerjaan Wiraswasta, tempat kediaman di Padukuhan Gading IV RT.08 RW. 06 Desa Gading, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul, saksi tersebut memberikan keterangan di bawah janjinya yang pada pokoknya sebagai berikut :
- bahwa saksi kenal Penggugat bernama Tugiyana pada tahun 2009, ketika saksi saat itu membeli pupuk kandang di tempat penggugat;
  - bahwa saksi tidak kepentingan penggugat hadir pada sidang hari ini;
  - bahwa yang akan saksi terangkan bahwa pada akhir tahun 2016 / awal tahun 2017, Penggugat pernah menemui saksi dan menanyakan perihal harga tanah yang ada di lokasi berdekatan dengan tanah milik



Penggugat, oleh Penggugat saksi dianggap tahu harga tanah karena saksi pernah menjual tanah yang berada di lokasi tersebut;

- bahwa pada saat itu saksi menjual tanah seluas 460 m2 dengan harga Rp 215.000,00 (dua ratus lima belas ribu rupiah) permeter, dan itu menurut harga pasaran di lingkungan lokasi tersebut, sedangkan menurut ukuran NJOP saksi tidak tahu;
- bahwa saksi tahu Penggugat memiliki tanah di lokasi tersebut, namun setahu saksi tanah tersebut telah beralih kepemilikan, tetapi saksi tidak tahu mengenai peralihan hak atas tanah milik Penggugat tersebut;

Bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil bantahannya, ParaTergugat mengajukan bukti-bukti tertulis sebagai berikut :

A. Bukti Surat Tergugat I yaitu :

1. Fotokopi dari Fotokopi Surat Permohonan Eksekusi Kepada Ketua Pengadilan Agama Wonosari dengan Nomor : 03/Eks.HT/2016/PA.Wno, tanggal 07 April 2016, yang telah dimeterai secukupnya dan dinazzegegel, setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, lalu diberi tanda TI.1
2. Fotokopi dari fotokopi Surat panggilan Relas Nomor : tokopi dari Fotokopi Surat Permohonan Eksekusi Kepada Ketua Pengadilan Agama Wonosari dengan Nomor 03/Eks.HT/2016/PA.Wno, tanggal 14 April 2016, yang telah dimeterai secukupnya dan dinazzegegel, lalu diberi tanda TI.2;
3. Fotokopi dari fotokopi Berita Acara Persidangan (Aanmaning) Nomor 03/Eks/HT/2016/ PA.Wno, tanggal 21 April 2016, yang telah dimeterai secukupnya dan dinazzegegel, lalu diberi tanda TI.3;
4. Fotokopi dari fotokopi Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 03/Eks.HT/2016/PA.Wno, tanggal 14 Desember 2016, yang telah dimeterai secukupnya dan dinazzegegel, lalu diberi tanda TI.4;
5. Fotokopi dari fotokopi Berita Acara Eksekusi Nomor 3/Eks.HT/2016/PA.Wno tanggal 18 Oktober 2017, yang telah dimeterai secukupnya dan dinazzegegel, lalu diberi tanda TI.5;

6. Fotokopi dari fotokopi Laporan Penilaian Ringkas KJPP (Kantor Jasa Penilaian Publik) Doli Siregar dan Rekan, tanggal 29 Desember 2016, yang telah dimeterai secukupnya dan dinazzegelel, lalu diberi tanda TI.6;
7. Fotokopi dari fotokopi Pengumuman Lelang di Harian Koran Merapi yang telah dimeterai secukupnya dan dinazzegelel, lalu diberi tanda TI.7
8. Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan I Nomor 025/BMT-DI/17/III/2010, tanggal 19 Maret 2010, yang telah dimeterai secukupnya dan dinazzegelel, lalu diberi tanda TI.8;
9. Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan II Nomor 0034/BMT-DI/05/IV/2010, tanggal 7 April 2010, dan Fotokopi dari fotokopi Berita Acara Kunjungan Ao, yang telah dimeterai secukupnya dan dinazzegelel, lalu diberi tanda TI.9;
10. Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan III Nomor 00042/BMT-DI/03/V/2010 , tanggal 3 Mei 2010, yang telah dimeterai secukupnya dan dinazzegelel, lalu diberi tanda TI.10;
11. Fotokopi dari Fotokopi Surat Peringatan Lelang Nomor : 43?KSUBMTDI/Legal-Crd/V/2010, yang telah dimeterai secukupnya dan dinazzegelel, lalu diberi tanda TI.11;
12. Fotokopi dari fotokopi Akad Pembiayaan Musyarokah Nomor 2498/BMT-DI/MSA/27/III/2008 tanggal 27 Maret 2008, yang telah dimeterai secukupnya dan dinazzegelel, lalu diberi tanda TI.12;
13. Fotokopi dari Fotokopi Surat Kerelaan Hak Atas Tanah untuk dijadikan jaminan hutang pada BMT Dana Insani yang ditandatangani oleh Ny. Tugiyem, yang telah dimeterai secukupnya dan dinazzegelel, lalu diberi tanda TI.13;
14. Fotokopi dari fotokopi KTP atas nama Ny. Tugiyem, yang telah dimeterai secukupnya dan dinazzegelel, lalu diberi tanda TI.14;
15. Fotokopi dari Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 01481/Gading Surat Ukur Nomor 00763/Gading/2005 tanggal 10 Nopember 2005 Luas 1.938 m<sup>2</sup> atas nama Tugiyem, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Gunungkidul yang telah dimeterai secukupnya dan dinazzegelel, lalu diberi tanda TI.15;

16. Fotokopi dari fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 156/2008 tanggal 13 Mei 2008, yang telah dimeterai secukupnya dan dinazzegele, lalu diberi tanda TI.16;
17. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 374 Peringkat Kesatu Nama Pemegang Hak Tanggungan Koperasi Serba Usaha Baitul Mal Wat Tamwil (KSU) BMT Dana Insani, yang telah dimeterai secukupnya dan dinazzegele, lalu diberi tanda TI.17;
18. Fotokopi invoice tagihan lawyer fee dari Firma Hukum G&A Lawyerasatasa jasa konsultasi, yang telah dimeterai secukupnya dan dinazzegele, dicocokkan dengan aslinya, lalu diberi tanda TI.18;
19. Fotokopi biaya honorarium Satpam BMT Dana Insani, yang telah dimeterai secukupnya dan dinazzegele, dicocokkan dengan aslinya, lalu diberi tanda TI.19;
20. Fotokopi dari foto tangkap layar handphone, yang telah dimeterai secukupnya dan dinazzegele, lalu diberi tanda TI.20;

B. Saksi-saksi

Drs. Suharto bin Darmorejo, umur 71 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Ketu KSU Syari'ah BMT Dana Insani, tempat tinggal Padukuhan Tegalmulyo, RT.01 RW.05, Desa Kepek, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Gunungkidul, telah memberika keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal Penggugat bernama Tugiyana, sejak tahun 2008, ketika Penggugat mengajukan pembiayaan / kredit pada KSU Syari'ah Dana Insani, saksi sebagai pengurus dengan jabatan Ketua;
- Bahwa Penggugat mengajukan kredit pada KSU Syari'ah BMT Dana Insani, sejumlah Rp 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) dengan akad perjanjian Musyarakah;
- Bahwa setelah adanya pengajuan tersebut segenap pengelola (manager dan pengurus) yang tergabung dalam tim ferifikasi pengajuan kredit mengadakan rapat untuk menjamin atau memastikan agar kredit tidak macet, maka setiap pengajuan kredit harus diadakan penelusuran, termasuk dengan mencari tahu apakah pemohon kredit mempunyai

hutang pada bank atau lembaga keuangan lain, ternyata pada waktu itu pemohon kredit / Penggugat mempunyai kredit pada Bank Danamon;

- Bahwa kredit yang dicairkan sejumlah Rp 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah), dengan persyaratan yang telah disepakati kedua belah pihak dengan agunan sebidang tanah pekarangan sengan Sertipikat Hak Milik Nomor 01481 luas 1938 M2, atas nama Tugiyem;
- Bahwa pada beberapa kali angsuran awal berjalan dengan baik, namun pada perkembangan selanjutnya macet dengan wanprestasi;
- Bahwa pihak koperasi telah beberapa kali melayangkan teguran baik secara melalui surat resmi maupun teguran secara lisan dan secara kekeluargaan, namun tidak ada tanggapan/itika baik dari Penggugat untuk menyelesaikan kreditnya;
- Bahwa setelah tidak ada tanggapan positif dari Penggugat, maka pihak koperasi mengajukan permohonan eksekusi melalui Pengadilan Agama Wonosari, yang pada akhirnya barang yang menjadi jaminan / tanggungan berupa Sertipikat Hak Milik tersebut dilelang melalui Pejabat lelang dari Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta dengan pemenang Drs. H.Sayid Ansari.;

C. Bukti Surat Tergugat II yaitu :

1. Fotokopi Surat Permohonan Lelang Nomor W12.A4/ 986/ HK.05/ V/2017, tanggal 22 Mei 2017, yang telah dimeterai secukupnya dan dinazzegelel, setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, lalu diberi tanda T.II.1;
2. Fotokopi Penetapan Eksekusi Lelang Nomor 03/Eks/HT/2016/ PA.Wno, tanggal 2017, yang telah dimeterai secukupnya dan dinazzegelel, setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, lalu diberi tanda T.II.2;
3. Fotokopi Penetapan Aanmaning Nomor 03/Eks.HT/2016/PA.Wno, tanggal 11 April 2016, yang telah dimeterai secukupnya dan dinazzegelel, setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, lalu diberi tanda T.II.3;
4. Fotokopi Berita Acara Persidangan Teguran Aanmaning Nomor 3/Eks.HT/2016/PA.Wno tanggal 21 April 2016, yang telah dimeterai

secukupnya dan dinazzegeel, setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, lalu diberi tanda T.II.4;

5. Fotokopi Penetapan Sita Eksekusi Hak Tanggungan Nomor 3/Eks.HT/2016/PA.Wno, tanggal 4 Mei 2016, yang telah dimeterai secukupnya dan dinazzegeel, setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, lalu diberi tanda T.II.5;
6. Fotokopi Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 3/Eks.HT/2016/PA.Wno, tanggal 14 Desember 2016, yang telah dimeterai secukupnya dan dinazzegeel, setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, lalu diberi tanda T.II.6;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 01481/Gading Surat Ukur Nomor 00763/Gading/2005 tanggal 10 Nopember 2005 Luas 1.938 m<sup>2</sup> atas nama Tugiyem, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Gunungkidul, yang telah dimeterai secukupnya dan dinazzegeel, tidak dicocokkan dengan aslinya, lalu diberi tanda T.II.7;
8. Fotokopi Rincian Hutang Nomor 03/Eks.HT/2016/PA.Wno., tanggal 22 Maret 2017, yang telah dimeterai secukupnya dan dinazzegeel, setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, lalu diberi tanda T.II.8;
9. Fotokopi Surat Nomor S-1382/WKN,09/KNL.06/2017 tanggal 9 Agustus 2017, yang telah dimeterai secukupnya dan dinazzegeel, setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, lalu diberi tanda T.II.9;
10. Fotokopi Pengumuman Lelang Pertama diumumkan pada tanggal 29 Agustus 2017, yang telah dimeterai secukupnya dan dinazzegeel, setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, lalu diberi tanda T.II.10;
11. Fotokopi Pengumuman Lelang kedua diumumkan pada tanggal 13 September 2017, melalui Surat Kabar Harian Merapi yang telah dimeterai secukupnya dan dinazzegeel, lalu diberi tanda T.II.11;
12. Fotokopi Surat Nomor W.12.A.4/1520/Hk.05/2017, tanggal 24 Agustus 2017, yang telah dimeterai secukupnya dan dinazzegeel, setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, lalu diberi tanda T.II.12;

13. Fotokopi Penetapan Harga limit Nomor 03/Eks.HT/2016/PA.Wno tanggal 22 Maret 2017, yang telah dimeterai secukupnya dan dinazzegele, setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, lalu diberi tanda T.II.13;
  14. Fotokopi Laporan Penilaian Nomor DSR-YGY/A/FAV/XII/16/0101-A tanggal 21 Desember 2016, melalui Surat Kabar Harian Merapi yang telah dimeterai secukupnya dan dinazzegele, lalu diberi tanda T.II.14;
  15. Fotokopi Daftar Penyetoran dan Pengembalian Uang Jaminan Penawaran Lelang tanggal 27 September 2017, yang telah dimeterai secukupnya dan dinazzegele, setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, lalu diberi tanda T.II.15;
  16. Fotokopi Daftar Hadir tanggal 27 September 2017, yang telah dimeterai secukupnya dan dinazzegele, tidak dicocokkan dengan aslinya, lalu diberi tanda T.II.16;
  17. Fotokopi Daftar Penawaran tanggal 27 September 2017, yang telah dimeterai secukupnya dan dinazzegele, setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, lalu diberi tanda T.II.17;
  18. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 359/42/2017 tanggal 27 September 2017, yang telah dimeterai secukupnya dan dinazzegele, lalu diberi tanda T.II.18;
  19. Fotokopi Kwitansi Nomor 319/2017 tanggal 29 September 2017, yang telah dimeterai secukupnya dan dinazzegele, setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, lalu diberi tanda T.II.19;  
Bahwa Tergugat III tidak mengajukan bukti-bukti;
- D. Bukti Surat Tergugat IV, yaitu :
1. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 359/42/2017, tanggal 27 September 2017, yang telah dimeterai secukupnya dan dinazzegele, setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, lalu diberi tanda T.IV.1;
  2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 01481, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Gunungkidul, yang telah dimeterai secukupnya dan dinazzegele, setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, lalu diberi tanda T.IV.2;

Bahwa selanjutnya kedua belah pihak mengajukan kesimpulan tertanggal 23 Januari 2019 yang selengkapnya sebagaimana terurai dalam berita acara sidang perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini Majelis menunjuk hal-hal yang tercantum dalam berita acara sidang perkara ini dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

### **PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan kedua belah , baik secara langsung oleh Majelis maupun melalui mediasi dengan mediator Hakim Pengadilan Agama Wonosari, Umar Faruq,S.Ag.,M.SI., dan berdasarkan Laporan Mediator tanggal 15 Agustus 2018, upaya mediasi tersebut tidak berhasil, dengan demikian telah terpenuhi maksud pasal 2 butir (2) Perma 1 tahun 2016 jo. Pasal 130 HIR, oleh karena tidak berhasil mencapai perdamaian, maka perkara ini harus diperiksa dan diselesaikan melalui putusan hakim;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya para Tergugat mengajukan eksepsi sebagaimana tersebut di muka dan demi tertibnya beracara di Pengadilan, maka perlu dipertimbangkan terlebih dahulu eksepsi yang diajukan oleh para Tergugat;

#### **Dalam Konvensi**

#### **Dalam Eksepsi**

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan eksepsi yaitu :

A. Pengadilan Agama Wonosari tidak berwenang untuk memeriksa dan atau mengadili perkara (kompetensi absolut) ;

1. Bahwa dasar gugatan perkara *a quo* adalah bermula dari permohonan eksekusi Tergugat I ke Pengadilan Agama Wonosari, sebagai institusi pemerintah yang sah dan berwenang secara hukum untuk dilaksanakannya eksekusi hak tanggungan atas tanah yang digunakan untuk penjaminan pembiayaan Penggugat, yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 1481 tercatat atas nama Tugiyem seluas 1938 M2, terletak di desa Gading, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul, Provinsi

Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagai objek jaminan, yang telah dibebani Hak Tanggungan, sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) Nomor 374/2008 tertanggal 22 Mei 2008 senilai Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) dibuat berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.156/2008 tertanggal 13 Mei 2008 yang dibuat dihadapan Ny.Hj. Susilowati,S.H., PPAT di Kabupaten Gunungkidul, atas pembiayaan sejumlah Rp 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) berdasarkan perjanjian pembiayaan dengan bermeterai cukup Nomor 2498/BMT-DI/MSA/27/III/2008 tanggal 27 Maret 2008, sehingga oleh karenanya merupakan suatu kebenaran yang tidak dapat disangkal atau dipungkiri karena dahulu atas obyek sengketa dimaksud telah dibebani hak tanggungan maka terhadap memberikan hak didahulukan atau diutamakan "*hak preferen*" kepada Tergugat I sebagai kreditur yang beritikad baik yang telah memberikan pembiayaan kepada Penggugat selaku Debitur, sehingga karenanya secara hukum Tergugat I harus dilindungi dan atau didahulukan hak-hak dan kepentingannya;

2. Bahwa senyatanya Penggugat selaku Debitur telah lalai dalam pemenuhan kewajiban hutangnya kepada Tergugat I, maka adalah sah dan dibenarkan secara hukum jika objek jaminan sengketa yang diberikan diajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan melalui Pengadilan Agama Wonosari, dalam hal mana karena persyaratan formil dan administrative atas permohonan lelang dimaksud telah dipenuhi maka adalah sah secara hukum pelaksanaan Lelang atas Obyek Sengketa sebagaimana Akta Risalah Lelang No. 359/42/2017 tertanggal 27 September 2017 dengan pemenang lelang atas nama Tergugat IV ;
3. Bahwa karena senyatanya Tergugat II adalah merupakan Institusi Pemerintah yang berhak dan telah ditunjuk oleh Pemerintah dan serta diberikan kewenangan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku untuk melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas Obyek Sengketa berdasarkan permohonan lelang dari Tergugat I melalui Pengadilan Agama Wonosari yang didasarkan pada Pasal 6 jo. Pasal 20 UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka dalam hal



Penggugat berkeberatan atas produk hukum dan ataupun kebijakan-kebijakan hukum yang dikeluarkan oleh Tergugat II *in casu* Penetapan Lelang dan atau Risalah Lelang yang merupakan produk keputusan Tata Usaha Negara sehubungan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap Obyek Sengketa maka seharusnya upaya hukum yang dapat diajukan oleh Penggugat adalah dengan mengajukan gugatan kepada Pemerintah Republik Indonesia cq. Departemen yang membidangi dan atau membawahi melalui peradilan khusus *in casu* Peradilan Tata Usaha Negara dan bukan melalui Peradilan Umum *in casu* Pengadilan Agama Wonosari, sehingga oleh karenanya Pengadilan Agama Wonosari adalah menjadi tidak wenang untuk memeriksa perkara *a quo* ;

B. Tentang Gugatan Penggugat Kabur "*Obscure Libelle*"

1. Bahwa senyatanya pokok gugatan perkara *a quo* adalah hal mengenai Pembatalan Risalah Lelang KPKNL Yogyakarta Nomor. 359/42/2017 tertanggal 27 September 2017, sebagai eksekusi lelang hak tanggungan KSU BMT Dana Insani sementara haruslah dipahami dan dimengerti jika Obyek Sengketa saat ini sudahlah dikuasai oleh Tergugat IV berdasarkan Berita Acara Lelang Eksekusi Nomor 03/Eks.HT/2016/PA.Wno sehingga karenanya secara hukum seharusnya keberatan atau gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah berkait dengan keberatannya atas pelaksanaan sita eksekusi dari Pengadilan Agama Wonosari No 03/EKs-HT/2016/PA. Wno dan bukan lagi lelang eksekusi hak tanggungan atas Obyek Sengketa berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 359/42/2017 tertanggal 27 September 2017:
2. Bahwa atas ketidakcermatan Penggugat dimaksud maka menjadi terang dan jelas hal ini menimbulkan kebingungan "*ambiguitas*" tersendiri bagi Tergugat I yang menjadikan gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* menjadi kabur dan atau tidak jelas "*Obscure libelle*" selanjutnya karena gugatan Penggugat tidak jelas maka gugatan perkara *a quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Vide Yurisprudensi MARI Nomor 582K/Sip/1973 tanggal 18-12-1975*) ;

### C. Tentang Eksepsi Persona Standi in Judicio

1. Bahwa Tergugat I berpendapat bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan person Tergugat II di dalam surat guguan Penggugat kurang tepat, karena tidak mengaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) cq. Kanwil DJKN Jawa Tengah dan D I Yogyakarta cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta selaku instansi Tergugat II, karena KPKNL Yogyakarta bukan organisasi yang berdiri sendiri, tetapi merupakan bagian dari suatu badan hukum yang disebut Negara, oleh karena itu apabila ada tuntutan, maka harus dikaitkan juga dengan unit atasannya tersebut.
2. Bahwa KPKNL Yogyakarta bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan yang merupakan dari badan hukum yang disebut Negara, dimana salah satu instansi atasan dari Tergugat II adalah Pemerintah Republik Indonesia cq Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) cq. Kanwil DJKN Jawa Tengah dan D I Yogyakarta cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta. Oleh karena itu Tergugat II tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata dimuka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya. Hal ini sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang Gugatan yang Harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat.
3. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Tergugat I di atas, terbukti bahwa gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta tanpa mengaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat.

Dengan demikian jelas bahwa hal ini akan berakibat bahwa terhadap gugatan a quo menjadi kurang sempurna, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*niet Ontlankelijk verklaard*).

Berdasarkan pada hal-hal tersebut di atas, maka Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo sebelum melanjutkan pemeriksaan terhadap perkara a quo, menerima seluruh eksepsi Tergugat I serta menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan eksepsi sebagai berikut :  
Eksepsi kewenangan Absolut Pengadilan Negeri.

Bahwa setelah Tergugat II mencermati seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat maupun tuntutan Penggugat, dimana tuntutan Penggugat menghukum Tergugat II membatalkan Risalah lelang Nomor 359/42/2017 tanggal 27 September 2017 harus dibatalkan demi hukum, Menghukum Tergugat III (BPN) tidak boleh melakukan peralihan hak terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 01481, luas 1,938 m2 atas nama Tugiyem karena masih dalam sengketa, serta menghukum Tergugat IV (pemenang lelang) untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik Nomor 01481, luas 1.938 m2 atas nama Ny. Tugiyem kepada Penggugat, maka Tergugat II berpendapat bahwa Pengadilan Agama tidak berwenang untuk memeriksa perkara a quo, karena secara tegas telah diatur pada Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006, menyebutkan Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam dibidang: Perkawinan, Waris, Wasiat, Hibah, Wakaf, Zakat, Infaq, Shadaqah dan ekonomi syari'ah;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan demikian yang berwenang untuk memeriksa gugatan a quo, adalah Pengadilan Negeri, dan oleh karena itu sudah sepatutnya gugatan Penggugat tersebut tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa Tergugat III juga mengajukan eksepsi sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat III menolak dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat kecuali terhadap dalil-dalil yang secara tegas diakui oleh Tergugat III;
2. Bahwa berdasarkan dokumen yang ada pada kami (Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul), Tergugat III dapat menyampaikan hal-hal sebagai berikut :
3. Bahwa berdasarkan dokumen yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul, Sertipikat Hak Milik Nomor 01418/Gading, Surat Ukur Nomor 0763/Gading/2005 luas 1.938 m<sup>2</sup> terletak di Desa Gading, Kecamatan Playen, kabupaten Gunungkidul terakhir tercatat atas nama H. Sayid;
4. Bahwa sertipikat Hak Milik Nomor 01481/Gading semula atas nama Tugiyem selanjutnya beralih kepada atas nama H.Sayid, berdasarkan Risalah Lelang Nomor 359/42/2017 tanggal 23/10/2017 tertanda Arfiah Nurul Fajarini selaku Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang Yogyakarta dan berdasarkan pembukuan DI.208 No.50 tanggal 03/01/2008 telah terdaftar pada kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul;
5. Bahwa Sertipikat hak Milik Nomor 01418/Gading didaftarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundangan yang berlaku dan telah dilengkapi dengan persyaratan yang telah ditentukan;
6. Bahwa objek sengketa telah menjadi jaminan di Bank dalam arti telah terikat oleh suatu Lembaga penjamin Hutang yaitu telah dilekati Sertipikat Hak Tanggungan lebih tegas lagi telah terikat oleh suatu perjanjian dimana secara hukum dan aturan harus ditaati dan dipatuhi oleh masing-masing pihak, namun kenyataannya terjadi wanprestasi terhadap perjanjian tersebut yang menyebabkan berperkara di tingkat pengadilan;
7. Bahwa akan tetapi hak tanggungan yang melekat pada objek sengketa mempunyai kekuatan Hak Eksekusitorial yang setara dengan putusan pengadilan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van Gewijsde) sehingga dengan putusan tersebut mestinya pelawan tidak mempunyai kualitas sebagai pelawan lagi;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Para Tergugat tersebut, Penggugat dalam Repliknya mengajukan jawaban;

1. Bahwa Penggugat menolak dengan tegas dalil-dalil yang diajukan oleh Para Tergugat kecuali dengan tegas diakui kebenarannya oleh Penggugat;
2. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan melalui Pengadilan Agama Wonosari, sesuai dengan penjelasan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama, disebutkan yang dimaksud dengan Ekonomi Syari'ah adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syari'ah antara lain meliputi:
  - a. Bank Syari'ah
  - b. Lembaga Keuangan Mikro Syari'ah
  - c. Asuransi Syari'ah
  - d. Reasuransi Syari'ah
  - e. Reksa Dana Syari'ah
  - f. Obligasi Syari'ah
  - g. Sekuritas Syari'ah
  - h. Pembiayaan Syari'ah
  - i. Pegadaian Syari'ah
  - j. Dana Pensiun Lembaga Keuangan Syari'ah
  - k. Bisnis Syari'ah;
3. Bahwa berdasarkan poin kedua huruf (b) di atas, maka gugatan Penggugat tidak salah alamat karena Tergugat I adalah lembaga keuangan syari'ah, untuk itu Penggugat dengan tegas menolak eksepsi Para Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab menjawab kedua belah pihak terhadap eksepsi tersebut di atas, Majelis Hakim mempertimbangkan secara berturut-turut eksepsi Tergugat sebagai berikut ;

**a. Eksepsi Kompetensi absolut**

Menimbang, bahwa mengenai hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan pasal 49 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 tahun 2006 tentang perubahan terhadap Undang-Undang No. 7 tahun 1989 Tentang Peradilan Agama ( *di mana Peradilan Agama diberi tambahan kewenangan*

untuk mengadili perkara sengketa ekonomi syariah) jo. Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah : “Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama”, sebagaimana Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012 yang amarnya mengabulkan permohonan uji materi terhadap penjelasan Pasal 55 ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, maka perkara ini menjadi wewenang absolut Pengadilan Agama Wonosari, dengan demikian maka eksepsi Para Tergugat mengenai kewenangan absolut dinyatakan ditolak;

#### **b. Eksepsi Obscuur Libel**

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*), Majelis Hakim berpendapat bahwa alasan-alasan yang dikemukakan dalam posita Penggugat telah memenuhi dua unsur yaitu pertama; dasar hukum (*Rechtelijke Grond*) yaitu adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat dengan materi yang menjadi objek yang disengketakan, kedua dasar fakta (*feitelijke Grond*) yaitu menjelaskan mengenai fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung disekitar hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat, demikian pula dalam petitum gugatan Penggugat telah memuat tuntutan pokok yang jelas dengan menyatakan hal-hal yang harus dibebankan kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka gugatan Penggugat telah memenuhi syarat formil gugatan dan dinyatakan eksepsi Tergugat tersebut ditolak;

#### **c. Eksepsi Persona standi In Judicio**

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Penggugat dalam Repliknya tidak mengajukan jawaban/bantahan, dengan demikian maka secara hukum Penggugat mengakui eksepsi Tergugat tersebut, oleh karena itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa dalam hubungan hukum suatu instansi, keberadaannya tidak terlepas satu sama lain, melainkan terkait dalam suatu mata rantai didalam wadah koordinasi Pusat (inter Departemen Pusat) berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1424 K/Sip/1975

tanggal 8 Juni 1976 disebutkan, bahwa gugatan yang diajukan terhadap suatu Instansi Pemerintahan yang memiliki atasan, maka gugatan dimaksud juga harus ditujukan kepada Instansi yang secara hierarki berada di atasnya, dalam hal ini Pemerintah Pusat;

Menimbang, bahwa salah satu tujuan gugatan Penggugat ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) Yogyakarta, bukanlah organisasi yang berdiri sendiri, melainkan sebagai bagian dari suatu Badan Hukum yang disebut Negara/ Pemerintah, maka gugatan Penggugat seharusnya ditujukan kepada pemerinatah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Tengah dan DIY cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) Yogyakarta, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1004/K/Sip/1974 tanggal 24 Oktober 1977;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat hanya ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta (Tergugat II), tanpa melibatkan atasannya secara berjenjang maka berdasarkan Yurisprudensi tersebut di atas, gugatan penggugat dinyatakan tidak lengkap dan eksepsi Tergugat I dinyatakan beralasan hukum dan dikabulkan;

#### **Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I diterima, maka gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ( Niet Ontvankelijk Verklaard);

#### **Dalam Rekonpensi**

Menimbang, bahwa oleh karena pokok perkara tidak dapat diterima maka gugatan Penggugat Rekonpensi juga tidak dapat diterima, berdasarkan Yurisprudensi MA.RI.Nomor 495 K/Sip/1973 tanggal 10 Juli 1975;

#### **Dalam Konpensi dan Rekonpensi**

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah maka dibebankan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara berdasarkan ketentuan Pasal 183 HIR.;

Mengingat segala ketentuan Hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang berkaitan dengan perkara ini ;

## **M E N G A D I L I**

### **I. Dalam Kompensi**

#### **Dalam Eksepsi**

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I sebagian;
2. Menolak selain dan selebihnya;

#### **Dalam Pokok Perkara**

- Menyatakan Gugatan penggugat tidak dapat diterima ( Niet Ontvankelijk Verklaard);

### **II. Dalam Rekonvensi**

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

### **III. Dalam Kompensi dan Rekonvensi**

- Membebankan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.796.000,00 ( satu juta tujuh ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);

Demikianlah putusan ini dijatuhkan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Agama Wonosari pada hari Rabu tanggal 20 Februari 2019 *Miladiyah*, bertepatan dengan tanggal 15 Jumadil Akhir 1440 *Hijriyah* oleh kami Drs. Muh. Yasin, SH. sebagai Ketua Majelis, Dra.Hj. Nurhudayah, S.H.,M.H., dan Drs. H. Barwanto,S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota dan pada hari itu juga diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim–Hakim Anggota dan Suranto, SH. sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, diluar hadirnya Kuasa Tergugat II, dan Kuasa Tergugat III dan juga dihadiri oleh kuasa Tergugat IV;



Ketua majelis

Drs.Muh.Yasin,S.H.

Hakim Anggota I

Hakim Anggota II

Dra.Hj.Nurhudayah,S.H.,M.H

Drs.H.Barwanto,S.H.,M.H

Panitera Pengganti

S u r a n t o, S.H.

Perincian Biaya Perkara :

1. Biaya Pendaftaran	:	Rp	30.000,00
2. Biaya Proses	:	Rp	50.000,00
3. Biaya Panggilan	:	Rp	1.705.000,00
4. Biaya Redaksi	:	Rp	5.000,00
5. Biaya Materai	:	<u>Rp</u>	<u>6.000,00</u>
Jumlah		Rp	1.796 .000,00

( satu juta tujuh ratus sembilan puluh enam ribu rupiah)

