

## **PUTUSAN SELA**

**Nomor 0406/Pdt.G/2015/PA.Wt.**

**بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ**

### **DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Agama Wates yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama dalam sidang majelis telah menjatuhkan putusan sela terhadap perkara EKONOMI SYARIAH antara:

**R. BUDI SAPUTRO**, agama Islam, pekerjaan Swasta, tempat kediaman di Jl.Lembu Andini 22 RT/RW 045/010 Pakuncen, Wirobrajan, Yogyakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada **SUKRIYADI, SH., ANUNG ANTYASUNU, SH., TITIS HERUNO, SH., E. KUSWANDI, SH., MH.**, masing-masing Advokat/Konsultan Hukum berkantor di Kantor Hukum S & P Law Firm Jln Ringroad Barat (Utara UMY) Ruko Tegalrejo RT 02 Taman Tirto, Kasihan, Bantul, Yogyakarta, sebagai **Penggugat;**

**melawan**

**Kepala Cabang PT Permodalan Nasional Medani (PNM) Syariah (ULAM)**, tempat kediaman di Jalan Kenari No. 03 Yogyakarta, sebagai **Tergugat I;**

**Marsono**, tempat kediaman di Jalan Stasiun Rt. 22 Rw. 008 Desa Tejosari, Kecamatan Metro Timur, Provinsi Lampung, dalam hal ini memberi kuasa kepada **SRI HENDARTO KUNTO, SH., MH.**, Advokat/Penasehat Hukum pada Kantor Lembaga Konsultasi dan Bantuan Hukum (LKBH-FH-UJB) Jl. Timoho II/40 Yogyakarta, sebagai **Tergugat II;**

**KPKNL** (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang), tempat kediaman di Jalan Kusumanegara No. 11 Yogyakarta, sebagai **Turut Tergugat I;**

**BPN** (Badan Pertanahan Nasional) Kulon Progo, tempat kediaman di Jalan Sugiman No. 27 Wates, Yogyakarta, sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah mempelajari surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;

Telah mendengar keterangan Penggugat dan Tergugat I dan II serta Turut Tergugat I dan II di muka sidang;

### **DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat berdasarkan surat gugatan tanggal 26 Agustus 2015 telah mengajukan gugatan yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Wates dengan Nomor 0406/Pdt.G/2015/PA.Wt. tanggal 26 Agustus 2015, mengajukan dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 20 Juni 2012 mengadakan perjanjian akad pembiayaan murabahah.
2. Bahwa akad pembiayaan murabahah antara Penggugat dan Tergugat I adalah modal kerja dan investasi berdasarkan akad jual beli (murabahah) No.029/YOGS-MRBH/VI/12 Sejumlah Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dengan jaminan sebidang tanah dengan SHM No.9 luas tanah 2744 m2 Surat Ukur 18/UG/1983 tahun 1983 yang terletak di Pedukuhan Pleret, Panjatan, Kulonprogo atas nama R.W.BUDI WINOTO / R.SAMBUDI.
3. Bahwa dengan pinjaman tersebut Penggugat harus membayar angsuran sebesar kurang lebih Rp.8 jt/bulan selama 5 tahun.
4. Bahwa Penggugat dalam melakukan kewajiban membayar angsuran setiap bulannya berjalan lancar sampai berjalan 18 bulan.
5. Bahwa pada tanggal 30 Desember 2013 Tergugat menyetujui Restrukturisasi yang dimohonkan oleh Penggugat sebesar Rp.163.400.000,- (Seratus Enam Puluh Tiga Juta Empat Ratus ribu Rupiah) dengan sistem angsuran selama 60 Bulan.
6. Bahwa Penggugat dalam melakukan kewajiban membayar angsuran setiap bulannya berjalan lancar sampai berjalan 3 bulan.

7. Bahwa pada bulan ke 4 pembayaran tidak lancar dikarenakan usaha Penggugat mengalami kerugian.
8. Bahwa atas keterlambatan pembayaran tersebut Tergugat I menagih kepada Penggugat dan langsung mengancam akan melakukan lelang terhadap obyek jaminan yang di agunkan oleh Penggugat, padahal Penggugat baru telat 1 hari.
9. Bahwa atas perbuatan Tergugat I tersebut Penggugat merasa tertekan dan merasa dirugikan oleh Tergugat I.
10. Bahwa perbuatan sewenang-wenang Tergugat I terbukti dengan tiba-tiba melakukan lelang tanpa ada pemberitahuan/peringatan sebelumnya dan kemudian dimenangkan oleh Tergugat II.
11. Bahwa perbuatan Tergugat I adalah Perbuatan Melawan Hukum yaitu menyelesaikan masalah syariah tanpa memperhatikan prinsip-prinsip syariah dan peraturan yang berlaku di Indonesia.
12. Bahwa sesuai Pasal 49 huruf i. UU RI No.3 Tahun 2006 tentang Pengadilan Agama dan Fatwa MUI DSN No. 4 Th 2000 tentang murabahah dalam ketentuan kelima (penundaan pembayaran dalam murabahah) yang berbunyi apabila terjadi persengketaan atau peselisihan di dalam murabahah para pihak disarankan ke BASYARNAS (Badan Arbitase Syariah Nasional) apabila sudah tidak bisa lagi musyawarah maka harus di selesaikan melalui Pengadilan Agama, yang menyebutkan bahwa penyelesaian sengketa syari'ah seharusnya di prinsip-prinsip syariah seperti,
  - a) Musyawarah
  - b) Melalui Basyarnas (Badan Arbitrase Syariah Nasional)
  - c) Ke Pengadilan Agama

Prinsip-prinsip Syariah yang didasarkan pada Pasal 49 huruf i UU RI No. 3 Tahun 2006 yang berbunyi: "Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang Ekonomi Syariah" (huruf i) yang dalam penjelasannya yaitu, "Yang dimaksud dengan Ekonomi Syariah adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut

prinsip syariah, antara lain meliputi: Bank Syariah, Lembaga Keuangan Syariah, Asuransi Syariah, Reasuransi Syariah, reksanana Syariah, Obligasi Syariah dan Surat berjangka menengah , Sekuritas Syariah, Pembiayaan Syariah.

13. Bahwa Tergugat I adalah merupakan suatu produk lembaga pembiayaan syariah maka seharusnya mematuhi peraturan tersebut.
14. Bahwa Tergugat I tidak menggunakan prinsip-prinsip syariah tersebut melainkan penyelesaian sengketa dengan menggunakan Pasal 6 UU RI No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang merupakan perjanjian tambahan/acecoir yang mana perjanjian pokok adalah Perjanjian Murabahah.
15. Bahwa apabila berdasarkan pada Pasal 6 UU RI No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tersebut maka penyelesaian sengketa harus tunduk pada Pengadilan Negeri yang mana jelas-jelas bertentangan dengan akad pokok yaitu akad murabahah yang tunduk pada Peradilan Agama sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 49 Huruf i UU RI No.3 Th. 2006.
16. Bahwa dari poin-poin tersebut di atas sangatlah jelas Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan Tergugat I dalam penyelesaian sengketa dalam Perekonomian Syariah yang seharusnya berdasarkan Prinsip-prinsip Syariah yaitu dengan mendasarkan pada UU RI No. 3 Th. 2006 tentang Peradilan Agama dan Fatwa MUI No.04/DSN-MUI/2000 tentang Murabahah dengan ketentuan kelima tentang Penundaan Pembayaran dalam Murabahah ayat 2 yang berbunyi: “Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.” Jadi sangat jelas bagaimana penyelesaian sengketa di dalam perekonomian syariah, bukan dengan cara melelang/menjual agunan yang berdasar pada Pasal 6 UU RI No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang merupakan perjanjian tambahan yang penyelesaiannya berujung di Pengadilan Negeri yang bertentangan dengan UU RI No. 3 Th. 2006 tentang kompetensi absolut penyelesaian sengketa ekonomi syariah ke Pengadilan Agama.

17. Bahwa karena Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka lelang yang sudah dilaksanakan dan dimenangkan oleh Tergugat II haruslah Batal Demi Hukum.
18. Bahwa dikarenakan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I untuk melakukan proses lelang maka sangatlah wajar dan beralasan apabila Yth.Ketua Pengadilan Negeri Sleman menyatakan segala proses lelang adalah Batal Demi Hukum.
19. Bahwa ternyata proses pelelangan yang dilakukan oleh Turut Tergugat I telah banyak melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku.
20. Bahwa Eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan secara langsung oleh kreditur ke Tergugat I tanpa melalui Putusan Pengadilan.
21. Bahwa lelang Hak Tanggungan walaupun dilaksanakan oleh kantor lelang (Turut Tergugat I) tetapi harus terlebih dahulu ada penetapan Ketua Pengadilan Negeri/FIAT EKSEKUSI (Yurisprudensi Putusan MA No.3210K/PDT/1984 tertanggal 30 Januari 1986).sedangkan untuk lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Turut Tergugat I tanpa ada Penetapan Ketua Pengadilan Negeri.
22. Bahwa eksekusi Hak Tanggungan didasarkan pada UU No.4 Tahun 1996 yang ternyata belum ada peraturan perundangan yang mengaturnya(Pasal 26 UU No.4 Tahun 1996) maka pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan semestinya merujuk pada peraturan tentang eksekusi Grosse akta hypotik yang secara hukum acara merujuk pada pasal 224 HIR yang mensyaratkan adanya putusan pengadilan sebelum kreditur melakukan eksekusi Hak Tanggungan melalui pelelangan.
  - a) Faktanya lelang Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Turut Tergugat I adalah atas permohonan lelang eksekusi yang diajukan PT.Permodalan Nasional Medani (PNM) Syariah (ULAM) tidak didasarkan putusan eksekusi dari Pengadilan melainkan langsung dimohonkan lelang eksekusi hak tanggungan kepada Turut Tergugat I.
23. Bahwa dalam proses lelang yang dilakukan oleh Turut Terlawan I juga tidak memperhatikan harga limit atas obyek yang dilakukan lelang sehingga hal ini mengakibatkan proses lelang adalah cacat hukum sehingga patut

apabila lelang yang dilakukan Turut Terlawan I harus dinyatakan Batal Demi Hukum.

24. Bahwa karena perbuatan Tergugat I telah membuat Penggugat menderita tekanan batin dan Penggugat menjadi sangat tertekan secara psikologis sehingga wajar apabila menuntut ganti kerugian pada Tergugat dan apabila dinilai dengan uang kerugian tersebut sebesar Rp. 500.000.000,-(lima ratus juta rupiah).

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Penggugat mohon kepada Yth.Ketua Pengadilan Agama Wates atau Majelis Hakim Pemeriksa Perkara agar berkenan kiranya untuk memeriksa perkara ini, dan selanjutnya memutuskan sebagai berikut :

#### PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena dalam penyelesaian sengketa tidak menggunakan prinsip syariah.
3. Menyatakan secara hukum bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Turut Tergugat I dan dimenangkan oleh Tergugat II adalah Batal Demi Hukum.
4. Menyatakan bahwa tanah SHM No.9 luas tanah 2744 m<sup>2</sup> Surat Ukur 18/UG/1983 tahun 1983 yang terletak di Pedukuhan Pleret, Panjatan, Kulonprogo atas nama R.W.BUDI WINOTO / R.SAMBUDI adalah Hak Penggugat / Milik Penggugat.
5. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ongkos perkara.

#### SUBSIDAIR

Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Bahwa pada hari dan tanggal sidang yang telah ditetapkan, Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah hadir, dan Majelis Hakim telah mendamaikan sendiri di persidangan dan mendamaikan melalui mediasi, guna memenuhi ketentuan PERMA No. 1

Tahun 2008 dengan memerintahkan Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk menempuh proses mediasi dengan mediator Anis Nasim Mahiroh, S.H.I., M.H.;

Bahwa Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah menempuh mediasi akan tetapi tidak berhasil;

Bahwa pemeriksaan dilanjutkan dengan membacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Bahwa Tergugat I telah memberikan jawaban secara tertulis sebagai berikut :

### **DALAM KOMPETENSI**

### **DALAM EKSEPSI**

#### ***Kompetensi Absolut***

1. Bahwa dasar hubungan hukum antara dengan Tergugat I adalah Akad Jual Beli- *Murabahah* Nomor : 029/Yogs-MRBH/VI/12 tanggal 20 Juni 2012 dan *Addendum* Akad Jual Beli (*Murabahah*) tanggal 30 Desember 2013. **Berdasarkan isi gugatan dari yang maksud dan tujuan gugatan tersebut adalah mengajukan lelang yang dilakukan Tergugat I melalui Turut Tergugat I berdasarkan Undang-Undang RI No. 04 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.** Tentang Hal tersebut **bukanlah** dimaksud dengan Sengketa Perbankan Syariah dan Sengketa Ekonomi Syariah. Sedangkan yang dimaksud dengan Sengketa Perbankan Syariah adalah:
  - 1 Kelalaian Bank untuk mengembalikan dana titipan nasabah dalam akad *wadi'ah* ;
  - 2 Bank mengurangi nisbah keuntungan nasabah tanpa persetujuan yang bersangkutan dalam akad *mudlorobah* ;
  - 3 Nasabah melakukan kegiatan usaha minuman keras dan usaha-usaha lain yang diharamkan menurut syari'at Islam yang bersumber dari dana pinjaman bank syariah, akad *qirah* dan lain-lain;
  - 4 Pengadilan agama berwenang menghukum kepada pihak nasabah atau pihak bank yang melakukan wanprestasi yang menyebabkan kerugian riil (*real lose*).

Bahwa sangat jelas tidak adanya korelasi antara maksud dan tujuan gugatan dengan Sengketa Perbankan Syariah dan Sengketa Ekonomi Syariah. Sehingga tindakan Tergugat I dalam mengajukan lelang melalui Turut Tergugat I bukanlah Sengketa Perbankan Syariah dan Sengketa Ekonomi Syariah.

2. Bahwa berdasarkan Pasal 8 Ayat 1 Akad Jual Beli- *Murabahah* Nomor 029/Yogs-MRBH/VI/12 tanggal 20 Juni 2012 tentang Penyelesaian Sengketa dimana dengan Tergugat I sepakat dalam hal terdapat sengketa atau perselisihan yang ada hubungannya dengan Akad Nomor : 029/Yogs-MRBH/VI/12 tanggal 20 Juni 2012 yang tidak dapat diselesaikan secara damai, maka akan diselesaikan melalui dan menurut prosedur peraturan Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) dimana putusan BASYARNAS merupakan putusan final dan mengikuti Para Pihak.
3. Bahwa Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung antara lain Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3179K/Pdt/1984 tanggal 4 Mei 1984 yang menyebutkan "Apabila dalam perjanjian terdapat klausul arbitrase maka Pengadilan tidak berwenang memeriksa dan mengadili gugatan baik dalam konpensasi maupun rekopensi. Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 228K/Sip/1976 tanggal 30 September 1983 yang menyebutkan "Klausul arbitrase yang timbul dari perjanjian sehingga dapat dikatakan lembaga arbitrase adalah lembaga yang memiliki kewenangan absolut".
4. Bahwa untuk menghindari kelambatan yang tidak perlu, dan agar proses perkara berjalan cepat dan lancar serta sesuai dengan prinsip peradilan yang harus dilakukan secara sederhana, cepat, dan biaya ringan, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-undang No.48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, maka mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat dalam perkara *a quo* untuk terlebih dahulu menjatuhkan **putusan sela**.

**BAHWA BERDASARKAN SELURUH URAIAN DAN KETENTUAN TERSEBUT DI ATAS, TERBUKTI BAHWA GUGATAN TELAH MELANGGAR KOMPETENSI ABSOLUT YANG MERUPAKAN SYARAT**

**FORMIL DARI SUATU GUGATAN, SEHINGGA GUGATAN DALAM PERKARA A QUO MENJADI CACAT FORMIL.**

**OLEH KARENANYA, SUDAH SELAYAKNYA MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT UNTUK MENYATAKAN BAHWA PENGADILAN AGAMA WATES TIDAK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA PERKARA AQUO DAN GUGATAN HARUS DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD*).**

### ***Kompetensi Relatif***

5. Bahwa berdasarkan Pasal 118 HIR/142 RBg seharusnya Gugatan perdata pada tingkat pertama yang termasuk wewenang Pengadilan diajukan kepada Pengadilan yang daerah hukumnya meliputi tempat tinggal Tergugat I. Sedangkan obyek tanah yang dilelang bukanlah Obyek sengketa dikarenakan dalam gugatan tidak menyebutkan obyek tanah yang dilelang sebagai obyek sengketa sedangkan yang menjadi obyek sengketa adalah perbuatan/tindakan Tergugat I dalam mengajukan lelang melalui Turut Tergugat I. Sehingga Patut dan layak jika gugatan diajukan kepada Pengadilan yang daerah hukumnya meliputi tempat tinggal Tergugat I;
6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka jelas bahwa Pengadilan Agama Wates tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *A Quo* sehingga sudah sepatutnya Gugatan dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard/NO*)

### **DALAM PROSESUAL**

#### **DALAM EKSEPSI**

##### ***Gugatan Obscuur Libel***

1. Bahwa dalil Gugatan mengalami kurang pihak, dimana dalam gugatan tidak mengikutsertakan Notaris&PPAT Wiwik Hartanti, S.H., M.Kn yang telah membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 41/2012 dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta sebagai pihak dalam perkara a quo, merupakan suatu gugatan yang

kurang pihak sehingga patut untuk tidak diterima (*Vide Jurisprudensi MARI Nomor : 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1975*);

2. Bahwa dalam menyusun Gugatan sangatlah kabur dikarenakan **tidak mendasari gugatannya dengan dasar hukum yang jelas**, antara Posita dengan Petitum tidak ada saling keterkaitan. Terhadap Gugatan yang tidak sempurna seperti ini sudah selayaknya untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima sebagaimana *Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung : tgl. 21-11-1970 No. 492 K/Sip/1970*.
3. Bahwa apa yang diuraikan dalam dalil gugatan tentang Letak objek tanah dan batas-batas tanah yang disengketakan adalah tidak jelas dan terang, karena tidak menyebutkan secara tegas dimana lokasi yang sebenarnya objek tanah sengketa tersebut berada beserta batas-batasnya, dikarenakan hanya menyebutkan Sertifikat Hak Milik Nomor :09/Pleret, Surat Ukur No.: 18/ug/1983 Seluas 2.744 m<sup>2</sup> (dua ribu tujuh ratus empat puluh empat meter persegi) tercatat atas nama RW. Budi Winoto, yang terletak di Dsn. Plered, Desa Plered, Kecamatan Panjatan, Kabupaten Kulonprogo, Daerah Istimewa Yogyakarta. Karena tidak menyebutkan dengan jelas letak/batas batas dan luas tanah sengketa sesuai *Yurisprudensi putusan MA 17-4-1979 No. 1149 K/Sip/1975* Gugatan tidak dapat diterima. Oleh karenanya Gugatan harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
4. **Oleh karenanya Gugatan harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);**

#### **DALAM POKOK PERKARA**

##### **DALAM KOMPENSI**

1. Bahwa apa yang telah diuraikan oleh Tergugat I dalam Eksepsi sebagaimana tersebut di atas, mohon dianggap termasuk dalam bagian pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I **MENOLAK** seluruh dalil-dalil yang disebutkan oleh dalam Gugatan kecuali apa yang diakui secara tegas oleh Tergugat;
3. Bahwa berdasarkan penjelasan Gugatan, mengakui secara sah bahwa

telah mempunyai kewajiban hutang kepada Tergugat I sesuai dengan Akad Jual Beli- *Murabahah* yang telah disepakati bersama dan bermeterai cukup antara dan Tergugat I sebagaimana terurai dalam Akad Jual Beli- *Murabahah* Nomor : 029/Yogs-MRBH/VI/12 tanggal 20 Juni 2012:

- Jumlah Pembiayaan : Rp. 200.000.000,00
- Margin Keuntungan : Rp. 144.000.000,00
- Kegunaan : Investasi dan modal kerja
- Jangka Waktu : 48 bulan
- Tanggal Jatuh Tempo : 20 Juni 2016
- Nisbah Bagi Hasil : Rp. 7.166.666,00/ bulan.

Dengan agunan Sertifikat Hak Milik Nomor 9 a.n RW. Budi Winoto dan agunan tersebut telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 30/2013 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor : 41/2012 tanggal 28 Desember 2012.

4. Bahwa Tergugat I Menolak dalil Point 7 yang menyatakan bahwa pada bulan ke 4 pembayaran tidak lancar dikarenakan usaha mengalami kerugian. Bahwa pada Bulan ke 3 sudah tidak melakukan pembayaran selama 3 bulan berturut-turut periode Bulan Maret, April dan Mei Tahun 2014 dan dan juga tidak melakukan pembayaran pada periode Juli, Agustus, September, Oktober, November Tahun 2014;
5. Bahwa Tergugat I menolak dalil Nomor 8 yang menyatakan Keterlambatan pembayaran tersebut Tergugat I melakukan penagihan kepada dan langsung mengancam akan melakukan lelang terhadap obyek jaminan yang diagunkan, padahal baru telat 1 hari. Bahwa sudah tidak melakukan/terlambat pembayaran selama 90 hari (Periode Maret, April dan Mei Tahun 2014) dan terlambat selama 150 hari (periode Juli, Agustus, September, Oktober, November Tahun 2014);
6. Bahwa dengan tidak dilakukannya pembayaran angsuran oleh secara tertib dan disiplin, Tergugat meiyangkan surat peringatan berturut-turut sebagai berikut :

- a. Surat Peringatan I No.S-074/ULS-YOGS/SP/IV/2014 tertanggal 7 April 2014;
  - b. Surat Peringatan II No. S-091/ULS-YOGS/SP/IV/2014 tertanggal 23 April 2014;
  - c. Surat Peringatan III No. S-104/ULS-YOGS/SP/IV/2014 tertanggal 14 Mei 2014.
7. Bahwa mengacu pada Pasa! 4 tentang Cidera Janji pada Akad Jual Beli *Murabahah* sebagai berikut :
- Pasal 4 Akad Jual Beli *Murabahah* Nomor : 029/Yogs-MRBH/VI/12 tanggal 20 Juni 2012:
1. *"Menyimpang dari ketentuan yang ditetapkan dalam Pasal-pasal di atas, PNM berhak menagih hutang karena jual beli ini, berikut margin keuntungan jual beli seketika dan sekaligus lunas dan segala sesuatu yang harus dibayar NASABAH kepada PNM/ULaMM termasuk ongkos/biaya administrasi dan ongkos-ongkos lainnya bilamana :*
    - a. *NASABAH tidak membayar angsuran pokok berikut margin keuntungan jual beli 3 (tiga) kali berturut turut;*
    - b. *NASABAH ditaruh di bawah pengampuan atau perwalian;*
    - c. *NASABAH pailit;*
    - d. *NASABAH meninggal dunia*
    - e. *Kekayaan NASABAH seluruhnya atau sebagian disita oleh orang lain;*
    - f. *NASABAH menurut pertimbangan PNM/ULaMM tidak cukup memenuhi peraturan atau ketentuan dan kebijakan Internal PNM/ULaMM;.*
  2. *Bahwa apabila NASABAH melakukan tunggakan pembayaran selama 3 (tiga) kali berturut turut tanpa adanya pemberitahuan kepada PNM/ULaMM, maka secara sukarela, sadar dan tanpa adanya paksaan dari siapapun menyerahkan agunan sepenuhnya kepada PNM/ULaMM untuk pengambilalihan hak atas agunan guna penyelesaian kewajiban tertunggak.*

8. Bahwa fakta hukum terbukti bahwa Para Pengugat tidak melaksanakan angsuran hutang sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati, dengan tidak dilakukannya pembayaran angsuran, maka dapat dinyatakan telah lalai dan cidera janji/wanprestasi dengan mengacu pada ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara sebagai berikut:

***"Si berhutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa siberhutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."***

Menurut **Subekti**, bentuk wanprestasi itu ada empat macam yaitu :

1. *Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;*
  2. *Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;*
  3. *Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;*
  4. *Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.*
9. Bahwa hal tersebut di atas sekali lagi **telah membuktikan telah lalai memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I sebagaimana Perjanjian Kredit dan oleh karenanya SANGAT BERALASAN APABILA DINYATAKAN TELAH WANPRESTASI;**
10. Bahwa wanprestasi atau keadaan dimana tidak dapat memenuhi angsuran yang telah diwajibkan di dalam Akad Jual Beli *Murabahah* menjadi dasar dan alasan yang kuat bagi Tergugat I untuk tidak melanjutkan Akad Jual Beli *Murabahah* dengan. Apalagi setelah Tergugat I melayangkan Surat Peringatan dan atas Surat Peringatan tersebut justru menunjukkan sikap tidak mau bekerjasama dengan sulitnya ditemui dan tidak ada respon dan tanggapan yang baik dari;
11. Bahwa dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan dengan tegas bahwa ***"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas***

***kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut".;***

12. Bahwa dengan wanprestasinya maka Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama diberikan oleh undang-undang berhak untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan atas objek Hak Tanggungan dengan meminta bantuan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk melelang, dan dengan wanprestasi, Tergugat I berhak untuk melakukan lelang secara umum atas agunan yang dibebani oleh Hak Tanggungan yang bertujuan untuk pelunasan piutang debitur yang **Wanprestasi**;
13. Bahwa Tergugat I sudah mengupayakan musyawarah dengan beserta keluarganya akan tetapi dari pihak selalu menolak untuk bermusyawarah, sedangkan dari pihak keluarga telah memberikan solusi dengan berupaya melunasi kewajiban , akan tetapi menolak usaha dari keluarga tersebut;
14. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil pada angka 10 Gugatan, jelas Tergugat I telah memberitahukan secara tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dengan bukti Surat Pemberitahuan Lelang dengan Nomor 171/ULS-YOGS/IX/14 tanggal 05 September 2014 Perilah Pemberitahuan Lelang Agunan yang berisi tentang pelaksanaan lelang agunan di KPKNL Yogyakarta pada Hari Rabu tanggal 26 September 2014 Pukul 14.00 WIB di Kantor KPKNL Yogyakarta yang beralamat di Jl. Kusumanegara No. 11 Yogyakarta. Surat Pemberitahuan Lelang tersebut yang dikirimkan dengan Pos tercatat dengan Nomor Resi 134298237 ke alamat rumah kediaman dikarenakan tidak mau menerima surat tersebut ketika Karyawan Tergugat I mendatangi ke lokasi usaha dan rumah kediaman. Dikarenakan Penggugat tetap tidak melaksanakan kewajibannya, dengan demikian jelas Tergugat I dalam melaksanakan proses lelang telah sesuai dengan prosedur perundang-undangan yang berlaku serta tidak melanggar hukum, maka lelang tersebut adalah sah menurut hukum;

15. Bahwa dikarenakan tetap tidak melaksanakan kewajibannya maka Tergugat I melakukan Lelang Ulang atas agunan sehingga Tergugat I mengirimkan Surat Pemberitahuan Lelang dengan Nomor : 201/ULS-YOGS/XI/14 tanggal 01 November 2014 Perilah Pemberitahuan Lelang Agunan yang berisi tentang pelaksanaan lelang agunan di KPKNL Yogyakarta pada Hari Senin, tanggal 10 November 2014 Pukul 13.00 WIB di Kantor KPKNL Yogyakarta yang beralamat di Jl. Kusumanegara No. 11 Yogyakarta. Surat Pemberitahuan Lelang tersebut yang dikirimkan dengan Pos tercatat dengan Nomor Resi 186406531 ke alamat rumah kediaman dikarenakan tidak mau menerima surat tersebut ketika Karyawan Tergugat I mendatangi rumah kediaman. Dan dengan tetap tidak melaksanakan kewajibannya maka Tergugat I melakukan Lelang Ulang kembali atas agunan sehingga Tergugat I mengirimkan Surat Pemberitahuan Lelang dengan Nomor : 214/ULS-YOGS/XI/14 tanggal 29 November 2014 Perilah Pemberitahuan Lelang Agunan yang berisi tentang pelaksanaan lelang agunan di KPKNL Yogyakarta pada hah Senin tanggal 8 Desember 2014 Puku! 08.00 WIB di Kantor KPKNL Yogyakarta yang beralamat di Jl. Kusumanegara No. 11 Yogyakarta. Surat Pemberitahuan Lelang tersebut yang dikirimkan dengan Pos tercatat dengan Nomor Resi 150840052 ke alamat rumah kediaman.
16. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil pada angka 11, mendalilkan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menyatakan bahwa Tergugat menyelesaikan masalah syariah tanpa memperhatikan prinsip-prinsip syariah dan peraturan yang berlaku di Indonesia.
17. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil pada angka 12 dan 16, mendalilkan bahwa sesuai Pasal 49 huruf i. UU RI No. 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama dan Fatwa MUI DSN No. 4 Tahun 2000 tentang murabahah dalam ketentuan kelima (penundaan pembayaran dalam murabahah) yang berbunyi apabila terjadi persengketaan atau perselisihan di dalam akta murabahah para pihak disarankan ke Basyarnas (Badan Arbitrase Syariah Nasional) apabila sudah tidak bisa lagi musyawarah maka harus

diselesaikan melalui Pengadilan Agama. **Bahwa Fatwa MUI DSN No. 4 Tahun 2000 tentang murabahah tersebut pada angka lima tentang penundaan pembayaran dalam murabahah point 2 (dua) tidak memerintahkan penyelesaian persengketaan atau perselisihan di dalam murabahah melalui Pengadilan Agama melainkan ke Basyarnas (Badan Arbitrase Syariah Nasional) setelah tidak bisa lagi tercapai kesepakatan melalui musyawarah. Hal ini jelas bahwa telah mencampur-adukkan seluruh ketentuan-ketentuan sesuai dengan kehendaknya yang tentunya mengaburkan kebenaran materiil suatu ketentuan dan membuat salah kaprah dalam menafsirkan fatwa atau peraturan.**

Bahwa Fatwa jika ditinjau secara kelembagaan negara, maka MUI berada pada ranah kawasan infra struktur politik. Infra Struktur Politik sendiri adalah segolongan lembaga yang ada didalam masyarakat. Berada di tengah masyarakat dan merupakan denyut jantung kehidupan sosio-kultural masyarakat. Infra struktur lebih berada di ruang-ruang pemberdayaan masyarakat, sehingga actionnya hanya dapat dilihat dengan cara mendalami masyarakat tersebut. MUI dalam ketatanegaraan Indonesia sebenarnya adalah berada dalam elemen infra struktur ketatanegaraan, sebab MUI adalah organisasi alim ulama umat Islam yang mempunyai tugas dan fungsi untuk pemberdayaan masyarakat/umai: Islam, artinya MUI adalah organisasi yang ada dalam masyarakat, dan bukan merupakan institusi milik negara atau merepresentasikan negara. **Artinya pula, fatwa MUI bukanlah hukum negara yang mempunyai kedaulatan yang bisa dipaksakan bagi seluruh rakyat, Fatwa MUI juga tidak mempunyai sanksi dan tidak harus ditaati oleh seluruh warga negara yang merupakan Subyek Hukum (Perseorangan dan Badan Hukum).**

Fatwa sendiri pada hakikatnya tak lebih dari sebuah **pendapat dan pemikiran belaka**, dari individu ulama atau institusi keulamaan, **yang boleh diikuti atau justru diabaikan sama sekali**. Dalam membuat fatwa, harus ada beberapa metodologi yang harus dilalui, yaitu: pertama, Fatwa tidak boleh taklid (mengikuti secara buta). Seorang ahli fatwa harus

memenuhi syarat mujtahid dan syarat mujtahid dilarang mengikuti secara bulat mujtahid lain. Kedua, fatwa tidak boleh melantur dari sikap hak asasi manusia yang diusung dalam Islam sejak awal. Hak tersebut yaitu antara lain hak untuk memeluk suatu agama dan mengikuti tafsir kelompok penafsir tertentu. Ketiga, kebenaran fatwa bersifat relatif sehingga selalu dimungkinkan untuk diubah seiring dengan perubahan ruang, waktu dan tradisi. Keempat, Fatwa harus didahului dengan riset dan pendeskripsian yang memadai tentang satu pokok soal termasuk mengajak berdiskusi pihak-pihak terkait tentang apa yang akan difatwakan. **Hukum negara bukanlah hanya Fatwa dari segelintir ulama atau pemuka agama semata. Apalagi jika kita kaitkan dengan konteks Negara Kesatuan Republik Indonesia. Sehingga Tergugat I merasa bahwa fatwa tersebut tidak harus ditaati atau diikuti dikarenakan bukanlah hukum negara dan tidak ada peraturan hukum berupa peraturan perundang-undangan di Indonesia yang menyatakan atau berbunyi bahwa apabila persengketaan atau perselisihan di dalam murabahah para pihak disarankan ke Basyarnas (Badan Arbitrase Syariah Nasional).**

Sehingga Tergugat I berdasarkan Akad Jual Beli *Murabahah* Nomor: 029/Yogs-MRBH/VI/12 tanggal 20 Juni 2012 yang dapat disebut Perjanjian dalam hukum perdata berdasarkan Pasal 1313 BW dan mempunyai Asas *Pacta Sun Servanda* mengatur mengenai Cidera Janji dalam Pasal 4 ayat 1 dan ayat 2 Akad Jual Beli *Murabahah* Nomor : 029/Yogs-MRBH/VI/12 tanggal 20 Juni 2012. Dengan adanya Cidera Janji maka Tergugat I melakukan Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan dengan tegas bahwa "*Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut*". Akan menjadi hal yang ironis apabila sebuah Fatwa dapat mengesampingkan atau mengalahkan ketentuan yang berada didalam peraturan perundang-

undangan dalam suatu sistem hukum di Indonesia dan herarki susunan peraturan-peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

18. Bahwa Tergugat I menolak dalil angka 15 yang mendalilkan bahwa Pasal 6 UU RI No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tersebut maka penyelesaian sengketa harus tunduk pada Pengadilan Negeri yang bertentangan dengan akad pokok yaitu akad murabahah yang tunduk pada Peradilan Agama. Bahwa dalam Pasal 6 UU RI No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tidak ada yang berbunyi bahwa penyelesaian sengketa harus tunduk di Pengadilan Negeri, sedangkan dalam dalam Pasal 49 Huruf i UU RI No. 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama bertugas dan berwenang dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan **perkara tingkat pertama antara orang-orang islam dalam ekonomi syariah**. Bahwa Penggugat tidak dapat memisahkan antara sengketa ekonomi syariah dengan wanprestasi/cidera janji yang telah diatur dalam akad murabahah. Bahwa telah Cidera Janji/Wanprestasi maka dengan adanya Pasal 6 UU RI No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan maka Tergugat melakukan pelelangan melalui Turut Tergugat I.
19. Bahwa Tergugat I menolak dalil angka 18, 19, 20, 21 dan 22. Bahwa Tergugat telah melakukan eksekusi hak tanggungan sesuai Pasal 6 UU RI No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Bahwa Tergugat selaku Pemegang Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 30/2013 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 41/2012 tanggal 28 Desember 2012. Berdasarkan Pasai 14 ayat 2 UU RI No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**". Berdasarkan Pasal 14 ayat 3 UU RI No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa **Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah**. Berdasarkan Pasal 29 UU RI No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

dijelaskan bahwa ketentuan mengenai *Hypotheek* sebagaimana tersebut di dalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHP) Indonesia sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi sehingga Pasal 224 HIR tidak berlaku. Sehingga dengan ada irah-irah tersebut dalam Sertifikat Hak Tanggungan dapat sebagai dasar dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan sehingga tidak diperlukan adanya penetapan Ketua Pengadilan Negeri. Berdasarkan hal di atas maka proses lelang oleh Tergugat I melalui Turut Tergugat I tersebut haruslah **Sah Demi Hukum.**

20. Bahwa Tergugat I menolak permintaan ganti rugi yang diajukan oleh mengingat didasarkan pada alasan/dalil yang tidak jelas dan hanya mengada-ada, jelas terbukti tidak dapat mendalilkan ketentuan mana yang dilanggar oleh Tergugat I baik dalam pelaksanaan lelang berdasarkan UU RI No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Atas hal tersebut di atas, mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia untuk menolak pengajuan ganti kerugian immateriil oleh yang sangat tidak berdasar, sangat mengada-ada dan tidak jelas rinciannya dan tidak didasarkan pada bukti-bukti yang sah, dengan mengacu pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 550.K/Sip/1979 tanggal 08 Mei 1980 yang pada intinya menyatakan bahwa *"Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut"*.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut di atas, maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Perkara Perdata No.0406/Pdt.G/2015/PA.Wt yang terhormat untuk:

**DALAM EKSEPSI**

**KOMPETENSI**

**ABSOLUT**

1. **Menyatakan menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.**
2. **Menyatakan Pengadilan Agama Wates tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo Nomor: 0406/Pdt.G/2015/PA.Wt.**

## **KOMPETENSI RELATIF**

- 1. Menyatakan menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I;**
- 2. Menyatakan Pengadilan Agama Wates tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo Nomor: 0406/Pdt.G/2015/PA.Wt.**

## **KOMPETENSI LAIN-LAIN**

- 1. Mengabulkan seluruh Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I;**
- 2. Menolak seluruh Gugatan sebagaimana diajukan oleh atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard/NO*).**

## **DALAM POKOK PERKARA**

- 1. Menyatakan Tergugat I adalah pihak yang benar dan beritikad baik;**
- 2. Menyatakan pelaksanaan lelang Tergugat I melalui Turut Tergugat I adalah Sah Menurut Hukum;**
- 3. Menyatakan Gugatan Ditolak untuk seluruhnya;**
- 4. Menghukum untuk membayar seluruh biaya perkara;**

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Agama Wates berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa Tergugat II telah menyampaikan jawaban secara tertulis yang selengkapnya sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI**

### **A. Tentang Kompetensi Relatif**

1. Bahwa Pengadilan Agama Wates tidak mempunyai wewenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, karena berdasarkan Pasal Pasal 118 HIR/142 RBg ayat (I) Bahwa gugatan perkara perdata pada tingkat pertama dapat diajukan pada Pengadilan yang daerah hukumnya di tempat Tergugat, dalam hal ini Tergugat I atau Tergugat II, karena gugatan ini berkaitan dengan "Gugatan Perbuatan Melawan Hukum". Sehingga patut dan layak apabila Gugatan yang diajukan di tempat Tergugat bertempat tinggal atau domisili.

Atau berdasarkan Pasal 118 HIR/142 RBg ay(2) apabila dalam hal ada beberapa orang Tergugat, gugatan dapat diajukan pada pengadilan salah satu Tergugat (baik Tergugat I atau Tergugat II).

2. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka sudah sepatutnya dan jelas bahwa Pengadilan Agama Wates tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara A Quo, oleh karena itu sudah sepatutnya apabila Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard/NO).

**B. Gugatan Tidak Jelas atau Obscur Libel.**

1. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah salah alamat dan tidak jelas, dimana Gugatan yang diajukan kepada Marsono (Tergugat II) dengan alamat Jl. Stasiun, RT.22,RW.08, Desa Tejosari, Kec. Metro Timur, Prov. Lampung. Adalah "**salah besar**" karena alamat yang benar Jl. Stadion, RT.022,RW.008, Kel/Desa Tejosari, Kec. Metro Timur, Kota Metro, Provinsi Lampung.
2. Bahwa oleh karena itu Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard/NO).

**C. Penggugat Tidak mempunyai Kewenangan Menggugat (Legal Standing).**

- 1 Bahwa Penggugat tidak mempunyai hak untuk melakukan gugatan (*Legal Standing*) dikarenakan Penggugat bukanlah pemilik yang sah secara hukum atas sebidang tanah yang terletak di Desa Pleret, Kecamatan Panjatan, Kabupaten Kulon Progo, Daerah Istimewa Yogyakarta berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 9 dengan Surat Ukur Tanggal 30-12-1983 No. 18/Ug/1983 dengan Luas : 2744 M2 dengan meliputi batas-batas :

Batas Utara : sebidang tanah milik Kartoasmo

Batas Selata : jalan desa

Batas Timur : sebidang tanah milik Khoriyati

Batas Barat : sebidang tanah milik Suwitoatmojo

Hal ini berdasarkan gugatan Penggugat bagian **Primair** yang menyatakan bahwa tanah Sertifikat Hak Milik No. 9 dengan Surat Ukur Tanggal 30-12-1983 No. 18/Ug/1983 dengan Luas : 2744 M2 yang terletak di Desa Pleret, Kecamatan Panjatan, Kabupaten Kulon Progo, Daerah Istimewa Yogyakarta atas nama R.W. Budi Winoto/ R. Sambudi. Bahwa hal tersebut **jelas bukan milik** Penggugat dikarenakan tidak adanya peralihan hak secara hukum sesuai peraturan perundang-undangan dari R.W. Budi Winoto/ R. Sambudi kepada Penggugat. Bahkan saat ini Obyek tanah **secara hukum sudah merupakan milik Tergugat II.**

- 2 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka jelas bahwa Penggugat tidak mempunyai hak untuk melakukan gugatan (*Legal Standing*) sehingga sudah sepatutnya Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (**niet ontvankelijke verklaard/NO**).

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat II menolak keras seluruh dalil Penggugat keeuali yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Bahwa semua yang telah diuraikan dalam eksepsi mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini.
3. Bahwa Tergugat II adalah pemilik yang sah secara hukum atas sebidang tanah yang terletak di Desa Pleret, Kecamatan Panjatan, Kabupaten Kulon Progo, Daerah Istimewa Yogyakarta berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 9 dengan Surat Ukur Tanggal 30-12-1983 No. 18/Ug/1983 dengan Luas : 2744 M2 dengan meliputi batas-batas :
  - Batas Utara : sebidang tanah milik Kartoasmo

- Batas Selatan : jalan desa
  - Batas Timur : sebidang tanah milik Khoriyati
  - Batas Barat : sebidang tanah milik Suwitoatmojo
5. Bahwa Tergugat II memiliki sebidang tanah tersebut melalui proses lelang dan dapat dijelaskan sebagai berikut. Dimana pada hari senin tanggal 1 Desember 2014 Tergugat II memperoleh informasi tentang pelaksanaan lelang dari Triwanto mengenai Obyek Lelang yang diumumkan oleh Tergugat I melalui media massa Koran Merapi edisi 1 Desember 2014. Triwanto mengirimkan foto, letak dan denah obyek lelang kepada Tergugat II dan Tergugat II berminat untuk membeli obyek lelang. Akhirnya Tergugat II membuat Surat Kuasa bermaterai cukup yang memberikan kuasa kepada Triwanto untuk menghadiri pelaksanaan lelang dan melakukan penawaran harga tertinggi terhadap Obyek Lelang.
6. Bahwa pada hari Senin tanggal 8 Desember 2014 pukul 08.00 WIB, obyek lelang tersebut dimenangkan oleh Tergugat II (selaku pemberi kuasa) melalui penerima kuasanya yang bernama Triwanto yang beralamat di Trini RT 06 RW 017 Desa Trihanggo, Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman, DIY pada saat pelaksanaan lelang di Kantor Keuangan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta dengan harga penawaran lelang tertinggi atas obyek lelang sebesar Rp 180.200.000,- (Seratus delapan puluh juta dua ratus ribu rupiah) dan Tergugat II ditetapkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang KPKNL Yogyakarta (Turut Tergugat I). Setelah ditetapkan sebagai pemenang lelang oleh Turut Tergugat I maka Tergugat II melunasi seluruh kewajiban pemenang lelang dengan melakukan pelunasan dengan perincian:
- |                    |   |
|--------------------|---|
| Pokok Lelang       | : Rp 180.200.000,-  |
| Bea Lelang Pembeli | : <u>Rp 3.604.000,-</u> (+)   |
| Jumlah             | Rp <u>183.804.000</u> (Seratus delapan puluh tiga juta delapanratus empat ribu rupiah). |
7. Bahwa setelah Tergugat II melakukan pelunasan seluruh kewajiban (pokok lelang dan pajak/bea lelang pembeli) maka Tergugat II juga

melakukan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagai syarat peralihan hak sebesar Rp 9.010.000,- (Sembilan juta sepuluh ribu rupiah) yang disetor di Kantor Kas Pendapatan Daerah Kulon Progo melalui PT. Bank Pembangunan Daerah (BPD) DIY.

8. Bahwa setelah Tergugat II melunasi seluruh kewajiban (pokok lelang, pajak/bea lelang pembeli, BPHTB) maka Tergugat II memperoleh Kutipan Risalah Lelang No. 493/2014 dari Turut Tergugat I. Fungsi Kutipan Risalah Lelang adalah untuk proses peralihan hak dari R.W. Budi Winoto/R. Sambudi ke atas nama Tergugat II melalui Turut Tergugat II.
9. Menurut Pasal 1 angka 32 PMK Nomor 93 Tahun 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Sedangkan Ketentuan Pasal 37 Ayat (1) Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dapat diartikan pemindahan hak atas tanah melalui lelang dibuktikan dengan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang. Dengan demikian, risalah lelang dapat digunakan sebagai bukti peralihan hak atas tanah.
10. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka Tergugat II adalah Pembeli yang beritikad baik dikarenakan tidak adanya perbuatan hukum yang dilanggar dalam proses peralihan hak dari R.W. Budi Winoto/R. Sambudi ke atas nama Tergugat II.

Bahwa berdasarkan dalil diatas, disebutkan bahwa proses lelang yang dilakukan Turut Tergugat I dan proses peralihan hak atas tanah obyek lelang oleh Turut Tergugat II kepada Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### **DALAM REKONPENSI**

1. Bahwa dalam rekonpensi ini, mohon agar Tergugat II disebut sebagai Penggugat Rekonpensi dan Penggugat disebut sebagai Tergugat Rekonpensi.

2. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi dan Pokok Perkara tersebut, mohon dianggap pula telah terurai dalam Rekonpensi dan menjadi satu kesatuan dengan Rekonpensi ini.
3. Bahwa berdasarkan keterangan Kepala Desa Pleret, pada waktu proses mediasi dijelaskan bahwa Penggugat/Tergugat Rekonpensi telah menyewakan tanah tersebut yang secara hukum sudah merupakan hak milik Tergugat II kepada pihak ke 3(tiga) atau orang lain, sehingga karena perbuatan Penggugat/Tergugat Rekonpensi, Tergugat II merasa dirugikan, yang kalau dinilai dengan uang sesuai dengan hasil tanaman yang ada kurang lebih Rp. 20.000.000,00 (dua puluh jutarupiah).
4. Bahwa dengan adanya Gugatan yang diajukan oleh Penggugat/Tergugat Rekonpensi di Pengadilan Agama Wates ini, Tergugat II/Penggugat Rekonpensi harus bolak-balik dari Lampung ke Jogja untuk mengikuti proses hukum ini, yang kalau dihitung kerugian moril sebesar Rp.15.000.000,00 (lima belas juta rupiah), dan kerugian immaterial yaitu beban psikologis yang diderita Tergugat II/Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah).
5. Bahwa karena Penggugat/Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diuraikan dan dijelaskan di atas, maka wajib membayar ganti kerugian tersebut kepada Tergugat II/Penggugat Rekonpensi.

### **DALAM EKSEPSI, POKOK PERKARA DAN REKONPENSI**

Bahwa jawaban Tergugat II/Penggugat Rekonpensi baik dalam Eksepsi, Pokok Perkara dan Rekonpensi ini telah didukung dengan alat bukti baik tulis maupun saksi yang kuat, maka layak untuk dikabulkan.

Berdasarkan dalil-dalil dan alasan-alasan sebagaimana tersebut di atas, maka saya Kuasa Hukum Tergugat II/Penggugat Rekonpensi, mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini yang amar putusannya berbunyi, sebagai berikut:

### **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi.
2. Menyatakan Pengadilan Agama Wates tidak berwenang memeriksa perkara ini.
3. Menolak Gugatan untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard/NO).

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard/NO)
2. Menerima dan Mengabulkan Jawaban Tergugat II.

#### **DALAM REKONPENSI**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi seluruhnya.
2. Menyatakan secara hukum Penggugat Rekonpensi/Tergugat II sebagai pemilik yang sah secara hukum atas sebidang tanah yang terletak di Desa Pleret, Kecamatan Panjatan, Kabupaten Kulon Progo, Daerah Istimewa Yogyakarta berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 9 dengan Surat Ukur Tanggal 30-12-1983 No. 18/Ug/1983 dengan Luas : 2744 M2 dengan meliputi batas-batas :
  - Batas Utara : sebidang tanah milik Kartoasmo
  - Batas Selatan : jalan desa
  - Batas Timur : sebidang tanah milik Khoriyati
  - Batas Barat : sebidang tanah milik Suwitoatmojo
3. Menyatakan secara hukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi telah melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Kompensi, sebagai berikut:
  - a. Kerugian materiil hasil tanah dll sebesar Rp. 35.000.000,00
  - b. Kerugian immaterial Rp. 25.000.000,00Sehingga secara keseluruhan Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah).
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Demikian Jawaban dan Gugatan Rekonpensi ini saya sampaikan dan atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

Bahwa Turut Tertugat I juga telah menyampaikan jawaban secara tertulis yang selengkapnya sebagai berikut :

**I. DALAM EKSEPSI :**

**Eksepsi Pengadilan Agama Wates Tidak Berwenang mengadili perkara a quo.**

Bahwa setelah mencermati surat gugatan yang diajukan Penggugat pokok gugatan perkara a quo yang dipermasalahkan adalah mengenai Akad Jual Beli Murabahah Nomor 029/Yoga-MRBHA/I/12 tanggal 20 Juni 2012 jo Addendum Akad Jual Beli No. 036-ULS-YOGS/PP PMR/XII/2013 tanggal 30 Desember 2014.

Bahwa klausul pada Pasal 9 dalam Akad Jual Beli Murabah tersebut, Para pihak secara tegas dalam menyelesaikan perselisihan/sengketa berkaitan dengan Akad tersebut telah memilih penyelesaian melalui Pengadilan Negeri, Pengadilan Niaga ataupun proses lainnya.

Bahwa oleh karena itu, maka Pengadilan Agama Wates tidak berwenang untuk memeriksa perkara ini. Dan sudah sepatutnya gugatan perkara ini untuk tidak diterima.

**II. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Turut Tertugat I dengan tegas menolak seluruh dalil/alasan Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuiinya secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Pengugat di dalam mengajukan gugatan khususnya terhadap Turut Tertugat I adalah sehubungan proses pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa yang dilakukan oleh Turut Tertugat I dianggap Penggugat banyak melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah tidak benar sama sekali, karena lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat I telah dilaksanakan sesuai ketentuan Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908.189 sebagaimana telah diubah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3 (UUD Lelang); Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No.93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang serta Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
4. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat I adalah atas permintaan Saudara Dhandi Iswandi selaku Pemimpin Cabang dan Saudara Djoko Andrey Navalarmanda selaku Wakil Pemimpin Cabang PT Permodalan Nasional Madani (Persero) Kantor Cabang Yogyakarta, berkedudukan di Yogyakarta in casu Tergugat I , sesuai surat permohonan Lelang ulang Nomor S-776/PNM-YOG/XI/14 tanggal 14 Nopember 2014, yang dalam hal ini berdasarkan Akad Jul Beli Murabahah Nomor 029/Yogs-MRBHA/I/12 tanggal 20 Juni 2012 jo. Addendum Akad Jual Beli Murabahah Nomor 036/ULS-YOGS/PP-RMR/XII/2013 tanggal 30 Desember 2013, Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 30/2013 tanggal 15 Januari 2013 berikut Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 41/2012 tanggal 28 Desember 2012 atas nama debitur R. Budi Saputro.
5. Bahwa sebagaimana dokumen-dokumen lelang yang disertakan oleh pemohon lelang/Tergugat I kepada Turut Tergugat I sesuai ketentuan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor : PER-03/KN/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang Pasal 6 Berbunyi Dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus untuk lelang eksekusi butir 5 Lelang eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) yakni berupa :

- a. Fotocopy Akad Jual Beli Murabahah Nomor 029/Yogs-MRBH/VI/12 tanggal 20 Juni 2012 jo. Addendum Akad Jual Beli Murabahah Nomor 036/ULS-YOGS/PP-RMR/XII/2013 tanggal 30 Desember 2013.
  - b. Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan I Nomor 30/2013 tanggal 15 Januari 2013 berikut Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 41/2012 tanggal 28 Desember 2012
  - c. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No.9/Pleret, Surat Ukur no. 18/ug/1983 tanggal 30 Desember 1983, luas 2764 m2 an R.W. Budiwinoto, Al.R. Sambudi.
  - d. Daftar Perincian Hutang atas nama R. Budi Saputro tanggal 14 Nopember 2014;
  - e. Fotocopy surat Nomor : S-074/ULS-YOGS/SP/IV/14 tanggal 7 April 2014 hal Surat Peringatan I, Nomor S-091/ULS-YOGS/SP/IV/14 tanggal 23 April 2014 hal Surat Peringatan II dan Nomor S-104/ULS-YOGS/V/2014 tanggal 14 Mei 2014 hal Surat Peringatan III..
  - f. Surat Pernyataan tanggal 14 Nopember 2014 Bank akan bertanggung jawab apabila dikemudian hari terdapat gugatan.
6. Bahwa dari dokumen-dokumen yang dilampirkan tersebut telah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang , maka sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 pasal 12, sehingga permohonan lelang dari Tergugat I tersebut oleh Turut Tergugat I ditetapkan Jadwal Lelang dengan surat nomor : S-4742/WKN.09/ KNL.06/2014 tanggal 28 November 2014.
7. Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara *a quo* yang dilakukan Turut Tergugat I adalah atas permintaan Saudara Dhandi Iswandi selaku Pemimpin Cabang dan Saudara Djoko Andrey Navalarmanda selaku Wakil Pemimpin Cabang PT Permodalan Nasional Madani (Persero) Kantor Cabang Yogyakarta, berkedudukan di Yogyakarta in casu Tergugat I didasarkan pasal 6 Undang-undang No. 4

Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan dengan teg as bahwa *"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."*

8. Bahwa R. Budi Saputro in casu Penggugat selaku debitur telah wanprestasi terhadap Akad Jul Beli Murabahah Nomor 029/Yogs-MRBH/VI/12 tanggal 20 Juni 2012 jo. Addendum Akad Jual Beli Murabahah Nomor 036/ULS-YOGS/PP-RMR/XII/2013 tanggal 30 Desember 2013, Dan debitur yang bersangkutan telah diberikan peringatan secara berturut-turut oleh Kreditor in casu Tergugat I dengan surat Nomor surat Nomor surat Nomor : S-074/ULS-YOGS/SP/IV/14 tanggal 7 April 2014 hal Surat Peringatan I, Nomor S-091/ULS-YOGS/SP/IV/14 tanggal 23 April 2014 hal Surat Peringatan II dan Nomor S-104/ULS-YOGS/V/2014 tanggal 14 Mei 2014 hal Surat Peringatan III, namun atas peringatan dari Tergugat I oleh Penggugat tidak diindahkan, sehingga dengan demikian sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tersebut Tergugat I selaku Kreditor pemegang Hak Tanggungan peringkat Pertama oleh undang-undang diberikan kewenangan untuk melakukan eksekusi lelang dengan menjual secara lelang terhadap objek jaminan/Hak Tanggungan guna pelunasan hutang Penggugat melalui Turut Tergugat I.
9. Bahwa dalam pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa telah diumumkan oleh Tergugat I sebanyak satu kali melalui surat kabar harian Merapi tanggal 1 Desember 2014, hal ini dilakukan karena merupakan lelang ulang.
10. Bahwa lelang dilakukan secara terbuka untuk umum, dan diikuti oleh 1 peserta lelang yang telah memenuhi syarat sahnya sebagai peserta lelang yakni Saudara Marsono, alamat Jl.Stadion RT.022 RW.008, Kelurahan Tejosari, Kecamatan Metro Timur, Kota Metro, Provinsi

Bandar Lampung. Pada saat Lelang dibuka oleh Pejabat Lelang Saudari Sri Lestari, Sarjana Hukum, dari Pihak Penjual tidak mengajukan permohonan pembatalan lelang maupun tidak ada penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan umum yang membatalkan lelang, sehingga oleh Turut Tergugat I lelang tetap dilaksanakan.

11. Bahwa dalam pelaksanaan Saudara Triwanto selaku Kuasa Marsono mengajukan penawaran terhadap objek lelang/sengketa untuk tanah dan bangunan tersebut dalam SHM no.00009 an R.W. Budiwinoto Al. R. Sambudi, luas 2744 m2 dengan penawaran harga sebesar Rp. 180.200.000,00. Oleh karena penawaran yang dilakukan oleh Triwanto selaku kuasa dari Marsono tersebut merupakan penawaran yang tertinggi dan telah mencapai/melampaui Nilai Limit yang ditetapkan oleh Penjual in casu Tergugat I, maka penawaran Saudara Marsono tersebut disahkan sebagai Pembeli Lelang.
12. Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat angka 19 sampai dengan 23, karena dalil gugatan Penggugat tersebut tidak berdasarkan hukum.
13. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dinyatakan dengan tegas *"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dan hasil penjualan tersebut."*
14. Bahwa disamping hal tersebut diatas salah satu klausul dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 14/2013 tanggal 25 Maret 2013 tersebut berbunyi sebagai berikut:  
  
*" Jika debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak*

*Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :*

- a. ***menjual atau suruh menjual di had a pan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian - sebagian;***
- b. *mengaturdan menetapkan waktu, tern pat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
- c. *menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
- d. *menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
- e. ***mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor tersebut di atas; dan***
- f. *melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hokum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut".*

15. Bahwa Pasal 6 UUHT memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, apabila debitor cedera janji. Pemegang Hak Tanggungan Pertama tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu dari pemberi Hak Tanggungan in casu Penggugat dan tidak perlu pula meminta penetapan Ketua Pengadilan Negeri untuk melakukan eksekusi tersebut. Cukuplah apabila pemegang hak tanggungan pertama itu mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Lelang Negara untuk melaksanakan pelelangan umum dalam angka eksekusi objek Hak Tanggungan tersebut, karena kewenangan pemegang hak tanggungan pertama itu merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang (kewenangan tersebut dipunyai demi hukum). Kepala Kantor Lelang Negara harus

menghormati dan mematuhi kewenangan tersebut (Sutan Remy Sjahdeni, 1999:164-165).

16. Bahwa sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 35 (1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit. (2) Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik.
17. Bahwa dalam pelelangan terhadap objek sengketa perkara a quo harga limit lelang telah ditetapkan oleh Penjual in casu Tergugat I dengan harga limit sebesar Rp. 180.000.000,00, yang kemudian dipergunakan Turut Tergugat I sebagai dasar untuk mensahkan pembeli lelang.
18. Bahwa oleh karena proses dan tata cara pelelangan tersebut telah dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan undang-undang yang berlaku maka pelaksanaan Lelang yang dilakukan Turut Tergugat I adalah sah secara hukum dan tidak dapat dimintakan pembatalannya. Hal ini sesuai dengan ketentuan **Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Admmistrasi Pengadilan halaman 141 butir 41.19. jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 Pasal 3 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** yang dengan tegas menyatakan "**bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan**" sehingga tidak ada alas hukum bagi Penggugat untuk mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Agama Wates untuk membatalkan lelang.

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Wates berkenan memutuskan dengan diktum sebaqai berikut:

**Dalam Eksepsi :**

- Menyatakan Eksepsi Turut Tergugat I cukup beralasan dan dapat diterima;
- Menyatakan menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya

tidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijk Verklaard**).

**Dalam Pokok Perkara :**

- Menyatakan menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
- Menyatakan bahwa pelaksanaan leiang yang dilakukan oleh Turut Tergugat I sah menurut hukum;
- Menyatakan Risalah Leiang nomor 493/2014 tanggal 8 Desember 2014 mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
- Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Bahwa Turut Tergugat II telah menyampaikan jawaban yang selengkapnya sebagai berikut :

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui dengan tegas.
2. Bahwa Turut Tergugat II dalam melaksanakan penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1290/2013 Peringkat Pertama atas nama PT. PERMODALAN NASIONAL MADANI (Persero) berkedudukan di Jakarta dan pencatatannya pada Sertipikat Hak Milik Nomor 9/Pleret atas nama R.W. Budiwinoto Al. R. Sambudi yang terletak di Desa Pleret, Kecamatan Panjatan, Kabupaten Kulon Progo, berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 30/2013 Tanggal 15 Januari 2013 yang dibuat oleh Wiwik Hartanti, S.H.,M.Kn. selaku PPAT Kabupaten Kulon Progo telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
3. Bahwa tidak ikut menjadi pihak dalam berperkara saudara R.W. Budiwinoto

Al. R. Sambudi sebagai pemilik Sertipikat Hak Milik Nomor 9/Pleret dan Wiwik Hartanti, S.H., M.Kn. selaku PPAT Kabupaten Kulon Progo yang menerbitkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 30/2013 Tanggal 15 Januari 2013 maka asas *Exceptio Plurium Litis Consortium* perlu dipertimbangkan dengan alasan apabila orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap atau orang yang bertindak sebagai Penggugat tidak lengkap menjadi penyelesaian persoalan kurang tuntas.

Berdasarkan alasan-alasan yang telah di uraikan tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat berkenan memutus perkara sebagai berikut:

**PRIMA IR :**

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Met Onvankelijk Verklaard*);
3. Menyatakan Sah menurut hukum Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 30/2013 Peringkat Pertama atas nama PT. PERMODALAN NASIONAL MADANI (Persero) berkedudukan di Jakarta;
4. Menyatakan Sah menurut hukum pencatatan peralihan hak atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 9/Pleret atas nama R.W. Budiwinoto Al. R. Sambudi kepada Marsono berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 493/2014 Tanggal 23-12-2014 yang dibuat oleh Kepala Kantor KPKNL Yogyakarta selaku Instansi Pemerintah yang terletak di Desa Pleret, Kecamatan Panjatan, Kabupaten Kulon Progo;
5. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul akibat gugatannya.

**SUBSIDAIR:**

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa atas jawaban Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, Penggugat menyampaikan replik secara tertulis, selengkapnya sebagai berikut:

Bahwa atas jawaban Tergugat I tertanggal 21 Januari 2016, Penggugat mengajukan Replik sebagai berikut:

### **DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Penggugat tetap pada dalil-dalil gugatannya, serta menolak seluruh dalil-dalil dari Tergugat I, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Penggugat.
2. bahwa berdasarkan Pasal 49 huruf i. UU RI No.3 Tahun 2006 tentang Pengadilan Agama, yang menyebutkan bahwa penyelesaian sengketa syaria'ah seharusnya di prinsip-prinsip syariah seperti,
  - a) Musyawarah
  - b) Melalui Basyarnas (Badan Arbitrase Syariah Nasional)
  - c) Ke Pengadilan Agama

berdasarkan penjelasan Pasal 49 huruf i. UU RI No.3 Tahun 2006 dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan ekonomi syariah adalah salah satunya adalah pembiayaan syariah dan Tergugat I adalah merupakan perusahaan pembiayaan syariah.

***BERDASARKAN HAL-HAL TERSEBUT DI ATAS MAKA EKSEPSI TERGUGAT I HARUSLAH DITOLAK***

### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa dalil-dalil kami dalam Replik tentang Eksepsi mohon dianggap berlaku juga dalam pokok perkara ini sepanjang ada Relevansinya.
2. Bahwa pada prinsipnya, Penggugat tetap pada dalil-dalil gugatannya serta menolak seluruh dalil-dalil jawaban dari Tergugat I, kecuali secara tegas diakui kebenarannya oleh Penggugat.
3. Bahwa akad jual beli murabahah adalah cacat hukum karena klausa tidak halal hal ini dijelaskan dalam **Pasal 1320** angka (4) KUHPerdara tentang syarat **syahnya** Perjanjian disebutkan bahwa "adanya **kausa yang halal**

atau suatu sebab yang halal" artinya bahwa isi dari perjanjian tersebut harus **tidak bertentangan** dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dimana perjanjian itu ditandatangani, apabila syarat tersebut tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut **batal demi hukum**;

4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka sudah sangat jelas apabila Penggugat adalah penggugat yang beritikad baik dan merupakan korban dari kesewenang-wenangan para tergugat;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang diuraikan oleh Penggugat di atas, dengan ini kami mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat memeriksa dan mengadili perkara ini :

#### **DALAM EKSEPSI**

Menolak Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena dalam penyelesaian sengketa tidak menggunakan prinsip syariah.
3. Menyatakan secara hukum bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Turut Tergugat I dan dimenangkan oleh Tergugat II adalah **Batal Demi Hukum**.
4. Menyatakan bahwa tanah SHM No.9 luas tanah 2744 m<sup>2</sup> Surat Ukur 18/UG/1983 tahun 1983 yang terletak di Pedukuhan Pleret, Panjatan, Kulonprogo atas nama R.W.BUDI WINOTO / R.SAMBUDI adalah Hak Penggugat / Milik Penggugat.
5. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ongkos perkara.

#### **SUBSIDAIR**

*Mohon putusan yang seadil-adilnya.*

Bahwa, terhadap jawaban Tergugat II tertanggal 27 Januari 2016, Penggugat mengajukan Replik sebagai berikut:

### **DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Penggugat tetap pada dalil-dalil gugatannya, serta menolak seluruh dalil-dalil dari Tergugat II, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Penggugat.
2. Bahwa tanah yang disengketakan terletak di wates hal tersebut dikategorikan sebagai barang tidak bergerak dan telah diatur pula dalam perundang-undangan oleh karena itu Penggugat mengajukan gugatan di wates.
3. Bahwa penggugat sudah sangat jelas apabila penggugat mempunyai legal standing karena penggugat adalah pemilik dari obyek yang disengketakan;

***BERDASARKAN HAL-HAL TERSEBUT DI ATAS MAKA EKSEPSI TERGUGAT II HARUSLAH DITOLAK***

### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa dalil-dalil kami dalam Replik tentang Eksepsi mohon dianggap berlaku juga dalam pokok perkara ini sepanjang ada Relevansinya.
2. Bahwa pada prinsipnya, Penggugat tetap pada dalil-dalil gugatannya serta menolak seluruh dalil-dalil jawaban dari Tergugat II, kecuali secara tegas diakui kebenarannya oleh Penggugat.
3. Bahwa jawaban tergugat II yang menganggap dirinya pemilik sah dari tanah tersebut yang diperoleh dari proses lelang adalah kurang tepat, karena dalam proses lelang tersebut banyak hal yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
4. Bahwa seharusnya lelang dilakukan setelah ada putusan dari pengadilan negeri dan seharusnya penyelesaian sengketa seharusnya berdasar pada prinsip-prinsip syariah sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 49 huruf i. UU RI No.3 Tahun 2006;

5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka sudah sangat jelas apabila Penggugat adalah penggugat yang beritikad baik dan merupakan korban dari kesewenang-wenangan para tergugat;

#### **DALAM REKONPENSI**

1. Bahwa dalil gugatan Tergugat II / Penggugat Rekonpensi adalah tidak sesuai dengan fakta kejadian dan fakta hukum yang terjadi;
2. Bahwa karena dalil tidak sesuai dengan fakta kejadian dan fakta hukum maka sudah sepantasnya apabila gugatan rekonpensi Tergugat II/Penggugat Rekonpensi DITOLAK atau setidaknya tidak dapat diterima;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang diuraikan oleh Penggugat di atas, dengan ini kami mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat memeriksa dan mengadili perkara ini :

#### **DALAM EKSEPSI**

Menolak Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena dalam penyelesaian sengketa tidak menggunakan prinsip syariah.
3. Menyatakan secara hukum bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Turut Tergugat I dan dimenangkan oleh Tergugat II adalah ***Batal Demi Hukum.***
4. Menyatakan bahwa tanah SHM No.9 luas tanah 2744 m<sup>2</sup> Surat Ukur 18/UG/1983 tahun 1983 yang terletak di Pedukuhan Pleret, Panjatan, Kulonprogo atas nama R.W.BUDI WINOTO / R.SAMBUDI adalah Hak Penggugat / Milik Penggugat.
5. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratusjuta rupiah).
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ongkos perkara.

#### **DALAM REKONPENSI**

Menolak gugatan rekonpensi Tergugat II/Penggugat Rekonpensi.

## **SUBSIDAIR**

*Mohon putusan yang seadil-adilnya.*

Bahwa terhadap jawaban Turut Tergugat I tertanggal 27 Januari 2016, Penggugat mengajukan Replik sebagai berikut:

### **DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Penggugat tetap pada dalil-dalil gugatannya, serta menolak seluruh dalil-dalil dari Turut Tergugat I, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Penggugat.
2. Bahwa dalil Turut Tergugat I yang menyatakan bahwa Pengadilan Agama Wates tidak berkompentensi adalah tidak tepat karena sesuai dengan UU No.21 tahun 2008 ayat 1 apabila terjadi sengketa.(UU No.21 tahun 2008 ayat 1 : *Penyetesaian sengketa harus diselesaikan dalam lingkungan Peradilan Agama*) yang mana dalam perkara ini adalah masalah akad murabahah yang mana termasuk dalam perekonomian syariah;
3. Bahwa dalil penggugat yang menyatakan bahwa dalam klausul pasal 9 dalam akad jual beli murabahah adalah cacat hukum karena klausa tidak halal hal ini dijelaskan dalam **Pasal 1320** angka (4) KUHPerdata tentang syarat **syahnya** Perjanjian disebutkan bahwa "adanya **kausa yang halal** atau suatu sebab yang halal" artinya bahwa isi dari perjanjian tersebut harus **tidak bertentagn** dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dimana perjanjian itu ditandatangani, apabila syarat tersebut tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut **batal demi hukum**;

***BERDASARKAN HAL-HAL TERSEBUT DI ATAS MAKA EKSEPSI TURUT TERGUGAT I HARUSLAH DITOLAK***

### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa dalil-dalil kami dalam Replik tentang Eksepsi mohon dianggap berlaku juga dalam pokok perkara ini sepanjang ada Relevansinya.

2. Bahwa pada prinsipnya, Penggugat tetap pada dalil-dalil gugatannya serta menolak seluruh dalil-dalil jawaban dari Turut Tergugat I, kecuali secara tegas diakui kebenarannya oleh Penggugat.
3. Bahwa jawaban Turut Tergugat I point 3-17 adalah kurang teliti dalam melakukan pelelangan, seharusnya didasari oleh Putusan Pengadilan terlebih dahulu baru mengadakan lelang.
4. Bahwa dalam point 18 Turut Tergugat I terlihat tidak begitu memahami materi gugatan yang mana terbukti bahwa dalam point 18 mengatakan Pengadilan Negeri Sleman padahal jelas-jelas gugatan berada di Pengadilan Agama Wates, hal tersebut membuktikan bahwa turut Tergugat I hanya mengambil jawaban dari Perkara lain yang tidak ada hubungannya sama perkara ini;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang diuraikan oleh Penggugat di atas, dengan ini kami mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat memeriksa dan mengadili perkara ini :

#### **DALAM EKSEPSI**

Menolak Eksepsi turut Tergugat I untuk seluruhnya.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena dalam penyelesaian sengketa tidak menggunakan prinsip syariah.
3. Menyatakan secara hukum bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Turut Tergugat I dan dimenangkan oleh Tergugat II adalah ***Batal Demi Hukum.***
4. Menyatakan bahwa tanah SHM No.9 luas tanah 2744 m<sup>2</sup> Surat Ukur 18/UG/1983 tahun 1983 yang terletak di Pedukuhan Pleret, Panjatan, Kulonprogo atas nama R.W.BUDI WINOTO / R.SAMBUDI adalah Hak

Penggugat / Milik Penggugat.

5. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ongkos perkara.

### **SUBSIDAIR**

*Mohon putusan yang seadil-adilnya.*

Bahwa terhadap jawaban Turut Tergugat II tertanggal 27 Januari 2016, Penggugat mengajukan replik sebagai berikut:

### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa dalil-dalil kami dalam Replik tentang Eksepsi mohon dianggap berlaku juga dalam pokok perkara ini sepanjang ada Relevansinya.
2. Bahwa pada prinsipnya, Penggugat tetap pada dalil-dalil gugatannya serta menolak seluruh dalil-dalil jawaban dari Turut Tergugat II, kecuali secara tegas diakui kebenarannya oleh Penggugat.
3. Bahwa Turut Tergugat II tidak teliti dalam mengecek asal usul pemindahan hak sehingga muncul sertifikat yang mana dengan munculnya sertifikat tersebut menimbulkan masalah bagi Penggugat;
4. Bahwa mulai dari perjanjian hingga proses lelang banyak hal yang tidak sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku yang mengakibatkan perjanjian hingga proses lelang tersebut haruslah dibatalkan begitu pula dengan sertifikat yang telah dikeluarkan oleh turut Tergugat II;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang diuraikan oleh Penggugat di atas, dengan ini kami mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat memeriksa dan mengadili perkara ini :

### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena dalam penyelesaian sengketa tidak menggunakan prinsip syariah.

3. Menyatakan secara hukum bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Turut Tergugat I dan dimenangkan oleh Tergugat II adalah ***Batal Demi Hukum.***
4. Menyatakan bahwa tanah SHM No.9 luas tanah 2744 m<sup>2</sup> Surat Ukur 18/UG/1983 tahun 1983 yang terletak di Pedukuhan Pleret, Panjatan, Kulonprogo atas nama R.W.BUDI WINOTO / R.SAMBUDI adalah Hak Penggugat / Milik Penggugat.
5. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratusjuta rupiah).
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ongkos perkara.

## **SUBSIDAIR**

*Mohon putusan yang seadil-adilnya.*

Bahwa atas replik Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengajukan duplik secara tertulis, selengkapnya sebagai berikut :

Bahwa terhadap Replik Penggugat, Tergugat I mengajukan Duplik sebagai berikut:

Bahwa Tergugat I tetap pada dalil-dalil sebagaimana yang telah dikemukakan dalam Eksepsi dan Jawaban terdahulu dan sekaligus merupakan satu kesatuan dengan Duplik ini:

## **DALAM KONPENSI**

### **EKSEPSI**

#### ***Kompetensi Absolut***

1. Bahwa Tergugat I tetap pada jawaban dalam eksepsinya dan menolak seluruh dalil yang disampaikan Penggugat pada Eksepsi angka 2 (dua) Replik dimana Penggugat menyatakan bahwa berdasarkan Pasal 49 Huruf i UU RI No. 3 Tahun 2006 tentang Pengadilan Agama, yang menyatakan bahwa penyelesaian sengketa syari'ah seharusnya di prinsip-prinsip syariah seperti;

- a. Musyawarah
- b. Melalui Basyarnas (Badan Arbitrase Syariah Nasional)
- c. Ke Pengadilan Agama

berdasarkan isi **gugatan yang maksud dan tujuan gugatan tersebut adalah mengajukan lelang yang dilakukan Tergugat I melalui Turut Tergugat I berdasarkan Undang-Undang RI No. 04 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan**. Tentang Hal tersebut **bukanlah** dimaksud dengan Sengketa Perbankan Syariah dan Sengketa Ekonomi Syariah. Sedangkan yang dimaksud dengan Sengketa Perbankan Syariah adalah:

1. Kelalaian Bank untuk mengembalikan dana titipan nasabah dalam akad wadi'ah ;
2. Bank mengurangi nisbah keuntungan nasabah tanpa persetujuan yang bersangkutan dalam akad mudlorobah ;
3. Nasabah melakukan kegiatan usaha minuman keras dan usaha-usaha lain yang diharamkan menurut syari'at Islam yang bersumber dari dana pinjaman bank syari'ah, akad qirah dan lain-lain;
4. Pengadilan agama berwenang menghukum kepada pihak nasabah atau pihak bank yang melakukan wanprestasi yang menyebabkan kerugian riil (real lose).

Bahwa sangat jelas tidak adanya korelasi antara maksud dan tujuan gugatan dengan Sengketa Perbankan Syariah dan Sengketa Ekonomi Syariah. Sehingga tindakan Tergugat I dalam mengajukan lelang melalui Turut Tergugat I bukanlah Sengketa Perbankan Syariah dan Sengketa Ekonomi Syariah.

2. Bahwa Tergugat I tetap pada jawaban dalam eksepsinya bahwa berdasarkan Pasal 8 Ayat 1 Akad Jual Beli- *Murabahah* Nomor : 029/Yogs-MRBH/VI/12 tanggal 20 Juni 2012 tentang Penyelesaian Sengketa dimana dengan Tergugat I sepakat dalam hal terdapat sengketa atau perselisihan yang ada hubungannya dengan Akad Nomor : 029/Yogs-MRBH/VI/12 tanggal 20 Juni 2012 yang tidak dapat diselesaikan secara damai, maka akan diselesaikan melalui dan menurut prosedur peraturan Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) dimana putusan BASYARNAS

merupakan putusan final dan mengikuti Para Pihak.

3. Bahwa Tergugat I tetap pada jawaban dalam eksepsinya bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung antara lain Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3179K/Pdt/1984 tanggal 4 Mei 1984 yang menyebutkan "Apabila dalam perjanjian terdapat klausul arbitrase maka Pengadilan tidak berwenang memeriksa dan mengadili gugatan baik dalam konpensi maupun rekopensi. Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 228K/Sip/1976 tanggal 30 September 1983 yang menyebutkan "Klausul arbitrase yang timbul dari perjanjian sehingga dapat dikatakan lembaga arbitrase adalah lembaga yang memiliki kewenangan absolut".

**Oleh karenanya, sudah selayaknya majelis hakim yang terhormat untuk menyatakan bahwa Pengadilan Agama Wates tidak berwenang untuk memeriksa perkara *a quo* dan gugatan harus ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD*)**

#### **Kompetensi Relatif**

1. Bahwa Tergugat I tetap pada jawaban dalam eksepsinya bahwa berdasarkan Pasal 118 HIR/142 RBg seharusnya Gugatan perdata pada tingkat pertama yang termasuk wewenang Pengadilan diajukan kepada pengadilan yang daerah hukumnya meliputi tempat tinggal Tergugat I. Sedangkan obyek tanah yang dilelang bukanlah obyek sengketa dikarenakan dalam gugatan tidak menyebutkan obyek tanah yang dilelang sebagai obyek sengketa sedangkan yang menjadi obyek sengketa adalah perbuatan/tindakan Tergugat I dalam mengajukan lelang melalui Turut Tergugat I. Sehingga Patut dan layak jika gugatan diajukan kepada Pengadilan yang daerah hukumnya meliputi tempat tinggal Tergugat I.

**Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka jelas bahwa Pengadilan Agama Wates tidak berwenang memeriksa dan mengadili**

perkara *A Quo* sehingga sudah sepatutnya Gugatan dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard/NO*)

### **Gugatan *Obscuur Libel***

1. Bahwa Tergugat I tetap pada jawaban dalam eksepsinya bahwa dalil Gugatan mengalami kurang pihak, dimana dalam gugatan tidak mengikutsertakan Notaris & PPAT Wiwik Hartanti, S.H., M.Kn yang telah membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 41/2012 dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta sebagai pihak dalam perkara a quo, merupakan suatu gugatan yang kurang pihak sehingga patut untuk tidak diterima (*Vide Yurisprudensi MARI Nomor : 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1975*);
2. Bahwa apa yang diuraikan dalam dalil gugatan tentang letak objek tanah dan batas-batas tanah yang disengketakan adalah tidak jelas dan terang, karena tidak menyebutkan secara tegas dimana lokasi yang sebenarnya objek tanah sengketa tersebut berada beserta batas-batasnya, dikarenakan hanya menyebutkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 09/Pleret, Surat Ukur No.: 18/ug/1983 Seluas 2.744 m<sup>2</sup> (dua ribu tujuh ratus empat puluh empat meter persegi) tercatat atas nama RW. Budi Winoto, yang terletak di Dsn. Plered, Desa Plered, Kecamatan Panjatan, Kabupaten Kulonprogo, Daerah Istimewa Yogyakarta. Karena tidak menyebutkan dengan jelas letak/batas batas dan luas tanah sengketa sesuai Yurisprudensi putusan MA 17-4-1979 No. 1149 K/Sip/1975 Gugatan tidak dapat diterima. Oleh karenanya Gugatan harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)

### **POKOK PERKARA**

#### **DALAM KONPENSI**

1. Bahwa apa yang telah diuraikan oleh Tergugat I dalam Eksepsi sebagaimana tersebut di atas, mohon dianggap termasuk dalam bagian pokok perkara ini;

2. Bahwa Tergugat I **MENOLAK** seluruh dalil-dalil yang disebutkan oleh Para Penggugat dalam Repliknya kecuali apa yang diakui secara tegas oleh Tergugat I, dan Tergugat I tetap pada Jawaban;
3. Bahwa Tergugat I sangat keberatan atas dalil-dalil Penggugat pada angka 3 Repliknya. Bahwa Akad Jual Beli- *Murabahah* yang telah disepakati bersama dan bermeterai cukup antara Penggugat dan Tergugat I sebagaimana terurai dalam Akad Jual Beli- *Murabahah* Nomor : 029/Yogs-MRBH/VI/12 tanggal 20 Juni 2012 dan Addendum Akad Jual Beli *Murabahah Nomor: 036/ULS-YOGS/PP-RMR/XII/2013* tanggal 30 Desember 2013 telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerduta. Yang dimaksud kausa yang halal adalah suatu isi perjanjian itu, tidak boleh mengenai sesuatu yang terlarang. Bahwa isi akad tersebut mengatur tentang jumlah pembiayaan dan margin keuntungan, syarat jual beli, jangka waktu akad, cidera janji, agunan, biaya dan denda, wakalah, penyelesaian sengketa dan penutup. Berdasarkan hal tersebut dapat disimpulkan bahwa isi akad tersebut tidak ada yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum;
4. Bahwa Tergugat I tetap pada jawaban dalam eksepsinya bahwa Penggugat telah cidera janji berdasarkan Pasal 4 Akad Jual Beli *Murabahah* Nomor : 029/Yogs-MRBH/VI/12 tanggal 20 Juni 2012. Bahwa dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan dengan tegas bahwa ***"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut"***;
5. Bahwa Tergugat I tetap pada jawaban dalam eksepsinya bahwa Tergugat I telah melakukan eksekusi hak tanggungan sesuai Pasal 6 UU RI No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Bahwa Tergugat I selaku

Pemegang Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 30/2013 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor : 41/2012 tanggal 28 Desember 2012. Berdasarkan Pasal 14 ayat 2 UU RI No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**". Berdasarkan Pasal 14 ayat 3 UU RI No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa **Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.** Berdasarkan Pasal 29 UU RI No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa ketentuan mengenai *Hypotheek* sebagaimana tersebut dalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHP) Indonesia sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi sehingga Pasal 224 HIR tidak berlaku. Sehingga dengan ada irah-irah tersebut dalam Sertifikat Hak Tanggungan dapat sebagai dasar dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan sehingga tidak diperlukan adanya penetapan Ketua Pengadilan Negeri. Berdasarkan hal diatas maka proses lelang oleh Tergugat I melalui Turut Tergugat I tersebut haruslah **Sah Demi Hukum.**

Berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut di atas, maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Perkara Perdata No.0406/Pdt.G/2015/PA.Wt yang terhormat untuk:

#### **DALAM EKSEPSI**

#### **KOMPETENSI ABSOLUT**

- 1. Menyatakan menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya.**
- 2. Menyatakan Pengadilan Agama Wates tidak berwenang memeriksa**

dan mengadili perkara a quo Nomor : 0406/Pdt.G/2015/PA.Wt.

#### **KOMPETENSI RELATIF**

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Agama Wates tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo Nomor: 0406/Pdt.G/2015/PA.Wt.

#### **KOMPETENSI LAIN-LAIN**

1. Mengabulkan seluruh Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I;
2. Menolak seluruh Gugatan sebagaimana diajukan oleh Penggugat atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*met onvankelijke verklaard/ NO*).

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menyatakan Tergugat I adalah pihak yang benar dan beritikad baik;
2. Menyatakan pelaksanaan lelang Tergugat I melalui Turut Tergugat I adalah Sah Menurut Hukum;
3. Menyatakan Gugatan Penggugat Ditolak untuk seluruhnya;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Agama Wates berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*). Terima kasih.

Bahwa atas Replik Penggugat, Tergugat II menyampaikan Duplik sebagai berikut:

#### **DALAM EKSEPSI:**

1. Bahwa Tergugat II/Penggugat Rekonpensi tetap pada pendiriannya sebagaimana telah saya sampaikan dalam Jawaban dan Gugatan Rekonpensi pada tanggal sidang vane lalu ter>atnva 27 Januari 2016.

Dan menolak dalil-dalil yang disampaikan Penggugat dalam Repliknya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya Oleh Tergugat II/Penggugat Rekonpensi.

2. Bahwa terhadap jawaban yang telah saya sampaikan tersebut, sudah sepatutnya apabila Gugatan Penggugat/Tergugat Rekonpensi dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (**niet ontvankeijke verklaard/NO**).

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apa yang telah saya Tergugat II sampaikan baik dalam Jawaban dan Gugatan Rekonpensi maupun Duplik ini tentang Eksepsi, mohon dianggap berlaku juga dalam Pokok Perkara sepanjang ada relevansinya.
2. Bahwa pada prinsipnya Tergugat II tetap pada dalil-dalil Jawaban dan Gugatan Rekonpensi, serta menolak seluruh dalil-dalil gugatan, dan Replik yang disampaikan kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya.
3. **Bahwa Tergugat adalah pemilik yang sah secara hukum atas sebidang tanah yang terletak di Desa Pleret Kecamatan Panjatan, Kabupaten Kulon Progo, Daerah Istimewa Yogyakarta berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 9 dengan Surat Ukur Tanggal 30-12-1983 No. 18/Ug/1983 dengan Luas : 2744 M2 dengan meliputi batas-batas :**  
**Batas Utara : sebidang tanah milik Kartoasmo**  
**Batas Seiatari : jalaii desa**  
**Batas Timur : sebidang tanah milik Khoriyati**  
**Batas Barat : sebidang tanah milik Suwitoatrnajo**
4. **Bahwa Tergugat II memiliki sebidang tanah tersebut melalui proses lelang dan dapat dijelaskan sebagai berikut. Dimana pada hari senintanggal 1 Desember 2014 Tergugat II memperoleh informasi tentang pelaksanaan lelang dari Triwanto mengenai Obyek Lelang yang diumumkan oleh Tergugat I melalui media massa Koran Merapi edisi 1**

**Desember 2014. Triwanto mengirimkan foto, letak dan denah obyek lelang kepada Tergugat II dan Tergugat II bermmat untuk membeli obyek lelang. Akhirnya Tergugat II membuat Surat Kuasa bermaterai cukup yang memberikankuasa kepada Triwanto untuk menghadiri pelaksanaan lelang dan melakukan penawaran harga tertinggi terhadap Obyek Lelang.**

5. Bahwa pada hari Senin tanggal **8 Desember 2014** pukul **08.00 WIB**, obyek lelang **tersebut dimenangkan oleh Tergugat II (selaku pemberi kuasa) melalui penerima kuasanya** yang bernama **Triwanio** yang beralamat **di Trini RT 06 RW 017 Desa Trihanggo, Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman, DIY** pada saat pelaksanaan lelang di **Kantor Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta** dengan harga **penawaran lelang tertinggi atas obyek lelang sebesar Rp 180.200.000,-** (Seratus delapan puluh juta dua ratus ribu rupiah) dan Tergugat II ditetapkan **sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang KPKNL Yogyakarta** (TurutTergugatI). Setelah ditetapkan sebagai pemenang lelang oleh Turut Tergugat I maka **Tergugat II melunasi seluruh kewajiban pemenang lelang dengan** melakukan pelunasan dengan perincian :

**Pokok Lelang : Rp 180.200.000,-**

Bea Lelang Pembeli : Rp 3.604.000,- (+)

Jumlah Rp 1 83.804.000 (Seratus delapan puluh tiga juta delapan ratus empat ribu rupiah).

6. Bahwa setelah Tergugat II melakukan pelunasan seluruh kewajiban (pokok lelang dan pajak/bea lelang pembeli) maka Tergugat II juga melakukan pembayaran Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagai syarat peralihan hak sebesar Rp. 9.010.000,- (Sembilan juta sepuluh ribu rupiah) yang disetor di Kantor Kas Pendapatan Daerah Kulon Progo melalui PT. Bank Pembangunan Daerah (BPD) DIY.
7. Bahwa setelah Tergugat II melunasi seluruh kewajiban (pokok lelang, pajak/bea lelang pembeli, BPHTB) maka Tergugat II memperoleh Kutipan Risalah Lelang No. 493/2014 dari Turut Tergugat I. Fungsi

Kutipan Risalah Lelang adalah untuk proses peralihan hak dari R.W. Budi Winoto/ R. Sambudi ke atas nama Tergugat II melalui Turut Tergugat II.

8. Menurut Pasal 1 angka 32 PMK Nomor 93 Tahun 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Sedangkan ketentuan pasal 37 Ayat (1) Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dapat diartikan pemindahan hak atas tanah melalui lelang dibuktikan dengan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang. Dengan demikian, risalah lelang dapat digunakan sebagai bukti peralihan hak atas tanah;
9. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka Tergugat II adalah Pembeli yang beritikad baik dikarenakan tidak adanya perbuatan hukum yang dilanggar dalam proses peralihan hak dari R.W. Budi Winoto/R. Sambudi ke atas nama Tergugat II.

Bahwa berdasarkan dalil diatas, disebutkan bahwa proses lelang yang dilakukan Turut Tergugat I dan proses peralihan hak atas tanah obyek lelang oleh Turut Tergugat II kepada Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

#### **DALAM REKONPENSI**

1. Bahwa Tergugat II/Penggugat Rekonpensi tetap pada Jawaban dan Gugatan Rekonpensi yang telah saya sampaikan, dan menolak dalil-dalil dalam Replik yang disampaikan Penggugat/Tergugat Rekonpensi;
2. Bahwa Tergugat II/Penggugat Rekonpensi menyampaikan dalil-dalil dalam jawaban dan Gugatan Rekonpensi sesuai dengan kenyataan yang terjadi di lapangan yaitu di tempat letak tanah itu berada sebagaimana saya uraikan di atas.

Berdasarkan dalil-dalil dan alasan yang saya sampaikan di atas, Maka saya selaku Kuasa Hukum Tergugat II/Penggugat Rekonpensi, mohon kepada

majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

#### **DALAM EKSEPSI**

- Menerima dan Mengabulkan Eksepsi;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima dan Mengabulkan Jawaban Tergugat II dan Duplik;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Tidak dapat diterima (**niet ontvankelijke verklaard/NO**).

#### **DALAM REKONPENSI**

- \* Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi seluruhnya;

Bahwa terhadap Replik Penggugat, Turut Tergugat I menyampaikan Duplik sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI :**

Eksepsi kompetensi Absolut.

- Bahwa Turut Tergugat I tetap berpegang teguh pada eksepsi dalam jawaban semula.
- Bahwa berdasarkan pasal 1338 KUH Perdata berbunyi semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya semua perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu semua perjanjian harus dilaksanakan dengan etikat baik,
- Bahwa sesuai dalam Akad Jual Beli Murabahah Nomor 029/Yoga-MRBH/VI/12 tanggal 20 Juni 2012 para pihak antara Penggugat dan Tergugat I pada Pasal 8 diatur mengenai penyelesaian sengketa sebagaimana pada Pasal 8 :

Ayat (1) Para pihak sepakat dalam hal terdapat sengketa atau perselisihan yang ada hubungannya dengan Akad ini yang tidak dapat diselesaikan secara damai, maka akan diselesaikan melalui dan menurut procedure peraturan Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) dimana putusan BASYARNAS merupakan putusan final dan mengikuti para pihak.

Ayat 2 Pemilihan prosedur penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tersebut diatas, tidak mengurangi hak PNM/ULaMM berdasarkan pertimbangannya sendiri, untuk menyelesaikan sengketa atau perselisihan tersebut melalui proses Pengadilan Negeri, Pengadilan Niaga, ataupun melalui proses lainnya yang dianggap perlu oleh PNM/ULaMM dalam wilayah Negara Republik Indonesia.

- Bahwa dengan demikian karena para pihak telah memilih penyelesaian adanya sengketa terhadap Akad Jual Beli Murabahah telah memilih melalui BASYARNAS Pengadilan Negeri, Pengadilan Niaga ataupun proses lainnya, oleh karena itu maka Pengadilan Agama Wates tidak berwenang untuk memeriksa perkara ini. dan sudah sepatutnya gugatan perkara ini untuk tidak diterima (ditolak).

#### **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa Turut Tergugat I tetap berpegang teguh dalam eksepsi maupun pada pokok jawaban semula, serta Turut Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil/alasan Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat pada Replik angka 3, karena dalam pelelangan terhadap objek sengketa perkara adalah didasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT yang berbunyi "*Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya*

dari hasil penjualan tersebut". dan Klausul yang terdapat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 41/2012 tanggal 28 Desember 2012 pada klausulnya berbunyi:

*"Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:*

- a. ***menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek HakTanggungan baik seluruhnya maupun sebagian - sebagian;***
- b. *mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
- c. *menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
- d. *menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
- e. *mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untukmelunasi utang debitur tersebut di atas; dan*
- f. *melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut".*

3. Bahwa dengan wanprestasinya debitur in casu Penggugat sebagaimana telah diberikan peringatan-peringatan oleh Tergugat, maka Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama, oleh undang-undang diberikan kewenangan untuk menjual secara lelang terhadap objek hak tanggungan, cukup dengan mengajukan lelang kepada Turut Tergugat I.

4. Bahwa sebagaimana diatur dalam Peraturan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Nomor 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang Pasal 6 mengenai dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus untuk lelang eksekusi : pada angka 5 berbunyi Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) terdiri dari Perjanjian Kredit, Sertipikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, Sertipikat Tanah, Perincian Hutang, dan bukti Debitur Wanprestasi.
5. Bahwa penjelasan dalam Peraturan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Nomor 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang tersebut menunjukkan bahwa dalam pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT tidak ada keharusannya adanya fiat pengadilan terlebih dahulu, sehingga dengan demikian lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat I tersebut adalah sah menurut hukum.
6. Bahwa dalil gugatan Penggugat dalam Replik angka 4 tersebut tidak perlu dipertimbangkan, karena Turut Tergugat I dalam jawaban terdahulu memang ada kesalahan ketik, dan oleh karena hal dalam Duplik Turut Tergugat I sebagai revisi atas kesalahan ketik dalam jawaban semula yakni yang benar adalah Pengadilan Agama Wates.

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

**Dalam Eksepsi:**

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

**Dalam Pokok Perkara :**

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

Bahwa terhadap Replik Penggugat, Turut Tergugat II memberikan Duplik sebagai berikut:

1. Bahwa pada dasarnya Turut Tergugat II tetap menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui dengan tegas dan tetap pada jawaban tertanggal 27 Januari 2016;
2. Bahwa Replik Penggugat tanggal 10 Februari 2016 **DALAM POKOK PERKARA** Angka 3 dan 4 menyatakan Turut Tergugat II tidak teliti dalam pengecekan asal usul pemindahan hak sedangkan Dasar Hukum yang digunakan sangat jelas untuk proses peralihan yakni sesuai **Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997**, namun menjadi tidak jelas dengan menyebut proses perjanjian hingga proses lelang dinyatakan tidak sesuai dengan perundang-undangan sehingga **Replik Penggugat harus dinyatakan ditolak**;

Berdasarkan alasan-alasan yang telah di uraikan tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat berkenan memeriksa dan memutus perkara sebagai berikut:

**PRIMAIR :**

1. Menerima dan mengabulkan Duplik Turut Tergugat II untuk seluruhnya.
2. Menolak Replik Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Met Ontvankelijke Verklaard*).

3. Menyatakan Sah menurut hukum pencatatan peralihan hak atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 9/Pleret atas nama R.W. Budiwinoto Al. R. Sambudi kepada Marsono berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 493/2014 Tanggal 23-12-2014 yang dibuat oleh Kepala Kantor KPKNL Yogyakarta selaku Instansi Pemerintah yang terletak di Desa Pleret, Kecamatan Panjatan, Kabupaten Kulon Progo.
4. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul akibat gugatannya.

#### **SUBSIDAIR :**

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, segala yang dicatat dalam berita acara sidang merupakan bagian yang tak terpisahkan;

#### **PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **DALAM EKSEPSI**

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

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil laporan mediator yang dilakukan oleh Hakim mediator Anis Nasim Mahiroh, SHI, MH. menyatakan bahwa proses mediasi, tidak berhasil mencapai kesepakatan;

Menimbang, bahwa lalu dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat sebagaimana terurai dalam duduk perkara;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi, baik eksepsi absolut maupun eksepsi relatif, disamping jawaban terhadap gugatan pokok ;

Menimbang, bahwa dalam eksepsi absolutnya, Tergugat I pada pokoknya mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa gugatan Penggugat bukanlah sengketa perbankan syari'ah dan sengketa ekonomi syari'ah melainkan mengenai gugatan perbuatan melawan hukum ;
- Bahwa dasar hubungan hukum antar Penggugat dengan Tergugat I adalah akad jual beli murabahah nomor 029/Yogs-MRBH/VI/12 tanggal 20 Juni 2012 dan adendum akad jual beli (Murabahah) tanggal 30 Desember 2013 ;
- Bahwa dasar dari pengajuan gugatan Penggugat adalah pengajuan lelang yang dilakukan Tergugat I melalui Turut Tergugat I berdasarkan UU No. 04 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, sehingga bukanlah dimaksud sebagai sengketa perbankan syari'ah dan sengketa ekonomi syari'ah ;
- Bahwa dengan demikian tidak ada korelasi antara maksud dan tujuan gugatan dengan sengketa perbankan syari'ah dan sengketa ekonomi syari'ah atasu dengan kata lain tindakan Tergugat I dalam mengajukan lelang melalui Turut Tergugat I bukanlah termasuk sengketa perbankan syari'ah dan sengketa ekonomi syari'ah ; ;
- Bahwa dengan demikian gugatan ini telah melanggar kompetensi absolut yang merupakan syarat formil dari suatu gugatan sehingga gugatan dalam perkara a quo menjadi cacat formil ;

Dengan demikian Pengadilan Agama Wates tidak berwenang untuk memeriksa perkara a quo dan gugatan harus ditolak atau setidaknya tidaknya gugatan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Tergugat I tersebut, majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut :

- Bahwa titel gugatan Penggugat memang menyebutkan gugatan perbuatan melawan hukum, yang intinya menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan tindakan secara sepihak dengan mendaftarkan agunan Penggugat ke KPKNL (Turut Tergugat I) untuk dilelang ;
- Bahwa tindakan itu oleh Penggugat dianggap telah melanggar akad yang telah disetujui antara Penggugat dengan Tergugat I ;

- Bahwa untuk menilai apakah tindakan Tergugat I tersebut dianggap telah melanggar akad atau tidak, majelis perlu menganalisa perkara ini dengan menyebutkan beberapa parameter, Pertama : Alas hukum atau dasar hukum yang menjadi pokok sengketa berkaitan dengan peradilan mana yang tepat untuk menguji kebenaran alas hukum tersebut. Dalam kasus ini yang menjadi alas hukum adalah perkara ekonomi syari'ah (akad pembiayaan murabahah) yang nota bene merupakan kewenangan absolut Pengadilan Agama, maka sengketa aksesoire yaitu adanya perbuatan melawan hukum juga harus diselesaikan oleh Pengadilan Agama ; Kedua : Norma hukum, apabila perkara pokoknya berbasis hukum Islam (akad pembiayaan murabahah), maka proses penyelesaiannya harus pula diselesaikan oleh lembaga (peradilan) yang menjalankan hukum Islam. Ketiga : Terpenuhinya asas cepat dan sederhana, jika perkara pokoknya diselesaikan di Pengadilan Agama kemudian perkara turunannya diselesaikan di lembaga lain, maka itu bertentangan dengan asas tersebut, hal ini merupakan analogi dari ketentuan Pasal 50 ayat (2) dan penjelasannya dalam UU No. 3 Tahun 2006 yang menghilangkan sengketa milik dengan illat hukum untuk menyederhanakan proses peradilan.

Menimbang, bahwa menurut pendapat majelis adalah tidak tepat apabila mengajukan gugatan dengan dalil perbuatan melawan hukum ke Peradilan Umum, sedangkan alas haknya adalah bidang hukum yang menjadi kewenangan Peradilan Agama;

Menimbang, bahwa sengketa ekonomi syariah adalah kewenangan absolut Peradilan Agama sebagaimana ketentuan pasal 49 huruf (i) Undang-undang Nomor 3 tahun 2006;

Mernimbang, bahwa dengan demikian eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I terkait dengan kewenangan absolut harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II juga telah mengajukan eksepsi yang terkait dengan kompetensi relatif, dengan dalil-dalil yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan Pasal 118 HIR/142 RBG disebutkan bahwa gugatan perdata pada tingkat pertama yang termasuk wewenang pengadilan diajukan kepada pengadilan yang daerah hukumnya meliputi tempat tinggal Tergugat I atau Tergugat II, sedangkan obyek tanah yang dilelang bukanlah obyek sengketa dikarenakan dalam gugatan tidak menyebutkan obyek tanah yang dilelang sebagai obyek sengketa ;
- Bahwa yang menjadi obyek sengketa adalah perbuatan/tindakan Tergugat I dalam mengajukan lelang melalui Turut Tergugat I, sehingga patut dan layak jika gugatan diajukan kepada pengadilan yang daerah hukumnya meliputi tempat tinggal Tergugat I dan Tergugat II ;
- Bahwa dengan demikian Pengadilan Agama Wates tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini sehingga sudah sepatutnya gugatan ini dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa menjadi permasalahan dalam perkara ini adalah : Apakah sesuai asas *forum rei sitae*, maka Pengadilan Agama Wates berwenang mengadili perkara ini? Ataupun sesuai asas *actor sequitur forum rei*, maka Pengadilan Agama Yogyakarta berwenang mengadili perkara ini?

Menimbang, bahwa permasalahan di atas adalah diangkat berdasarkan dalil Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II, yaitu Penggugat mendalilkan obyek sengketa berupa tanah (barang tidak bergerak) berada di Wates sehingga Pengadilan Agama Wates berwenang mengadili perkara ini. Sebaliknya Tergugat I dan Tergugat II menyatakan Pengadilan Agama Wates tidak berwenang mengadili dengan argumentasi karena semua Tergugat bertempat tinggal di Yogyakarta;

Menimbang, bahwa Penerapan **Asas Forum Rei Sitae (Tempat Barang Sengketa)** mengacu pada ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR menyebutkan : *“jika tidak diketahui tempat diam si Tergugat dan tempat tinggalnya yang sebenarnya, atau jika tidak dikenal orangnya, maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal Penggugat atau salah seorang Penggugat, atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap, diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang*

tersebut". Berdasarkan ketentuan itu, menurut **Yahya Harahap dalam buku Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Tahun 2005, halaman 198**, maka apabila gugatan mengenai **sengketa hak atas benda tetap**, gugatan diajukan berdasarkan *forum rei sitae* yakni kepada Pengadilan Negeri yang meliputi daerah hukum tempat terletak barang tersebut;

Menimbang, bahwa suatu gugatan perbuatan melawan hukum pada hakekatnya bertujuan mengembalikan suatu keadaan kepada keadaan semula seperti sebelum terjadinya perbuatan melawan hukum. Begitu pula mengenai sengketa hak atas benda tetap, maka harus dimaknai sebagai sengketa/upaya mengembalikan hak atas benda tetap pada keadaan semula, seperti sebelum terjadinya sengketa hak;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah gugatan perbuatan melawan hukum yang didalilkan dilakukan oleh Tergugat I dan II, yaitu diawali dari akad jual beli (murabahah) dengan jaminan berupa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No: 9 luas tanah 2774 m<sup>2</sup> Surat Ukur 18/UG/1983 yang terletak di Pedukuhan Pleret, Panjatan, Kulon Progo atas nama R.W. BUDI WINOTO/R. SAMBUDI yang dilakukan antara Tergugat I (PT. Permodalan Nasional Madani (PNM) Syariah (ULAM)) selaku kreditur dan Penggugat selaku debitur. Dalam perjalanannya Penggugat terlambat membayar, didalilkan oleh Penggugat baru 1 hari namun Tergugat I telah melakukan lelang atas jaminan tanpa ada pemberitahuan sebelumnya dan lelang tersebut dimenangkan oleh Tergugat II, sehingga Penggugat mendalilkan bahwa perbuatan Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum. Sedangkan Tergugat I mendalilkan bahwa keterlambatan pembayaran oleh Penggugat bukannya 1 hari melainkan 90 hari dan 150 hari, Tergugat I juga sudah melayangkan surat peringatan dan mengenai pelelangan Tergugat I juga telah memberitahukan secara tertulis sebanyak 3 (tiga) kali;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan tersebut, ternyata gugatan adalah berkaitan dengan akad murabahah dengan agunan berupa tanah Sertifikat Hak Milik No: 9 luas tanah 2774 m<sup>2</sup> Surat Ukur 18/UG/1983 yang terletak di Pedukuhan Pleret, Panjatan, Kulon Progo atas nama R.W. BUDI

WINOTO/R. SAMBUDI yang tanah jaminan tersebut telah dilelang oleh Tergugat I dan dimenangkan oleh Tergugat II. Penggugat dan Tergugat I dalam replik-duplik menekankan pada aspek keabsahan pelaksanaan lelang atas jaminan tersebut. Oleh karenanya tujuan gugatan Penggugat adalah tidak sahnya pelelangan sehingga kembali pada keadaan seperti sebelum dilakukannya lelang. Termasuk agar agunan tanah Sertifikat Hak Milik No: 9 luas tanah 2774 m<sup>2</sup> Surat Ukur 18/UG/1983 yang terletak di Pedukuhan Pleret, Panjatan, Kulon Progo atas nama R.W. BUDI WINOTO/R. SAMBUDI kembali seperti keadaan sebelum dilelang;

Menimbang, bahwa dapat disimpulkan gugatan Penggugat tidak berkaitan dengan sengketa hak atau sengketa kepemilikan atas tanah Sertifikat Hak Milik No: 9 luas tanah 2774 m<sup>2</sup> Surat Ukur 18/UG/1983 yang terletak di Pedukuhan Pleret, Panjatan, Kulon Progo atas nama R.W. BUDI WINOTO/R. SAMBUDI. Tanah tersebut hanya menjadi agunan atas dasar perjanjian induk berupa akad murabahah, yang kemudian tanah tersebut dilelang oleh Tergugat I sehingga pemilikan dan penguasaan untuk saat ini pada Tergugat II yang dinyatakan sebagai pemenang lelang. Oleh karena itu, asas *forum rei sitae* tidak tepat untuk diterapkan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Penerapan **Asas Actor Sequitur Forum Rei** mengacu pada ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR (Pasal 142 ayat (1) RBG) secara tegas menyebutkan : *“Tuntutan (gugatan) perdata yang pada tingkat pertamatermasuk lingkup wewenang pengadilan negeri, harus diajukan dengan surat permintaan (surat gugatan) yang ditandatangani oleh Penggugat atau oleh wakilnya sesuai dengan Pasal 123 HIR/147 RBG, kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat diam si tergugat, atau jika tempat diamnya tidak diketahui, kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat tinggalnya yang sebenarnya”*. Tujuan dari ketentuan itu adalah untuk melindungi Tergugat, karena pengajuan gugatan di pengadilan negeri yang yuridiksinya di luar tempat tinggal tergugat dapat menimbulkan kesulitan dan kesengsaraan bagi Tergugat. Padahal suatu gugatan belum pasti dikabulkan (*presumption of innocence*);

Menimbang, bahwa penerapan asas *actor sequitur forum rei* adalah meliputi perkara tuntutan ganti kerugian yang timbul dari perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata. Walaupun perbuatan melawan hukum itu timbul dari objek benda tidak bergerak, yurisdiksi penyelesaian sengketa tetap berdasarkan ***actor sequitur forum rei*** yang digariskan oleh Pasal 118 ayat (1) HIR (Pasal 142 ayat (1) RBG)., bukan berdasarkan tempat terletak barang (*forum rei sitae*) yang diatur dalam Pasal 118 ayat (3) HIR (Pasal 142 ayat (5) RBG);

Menimbang, bahwa penerapan dalam praktek peradilan terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung No. 2558 K/Pdt/1984 tanggal 20 Januari 1986 yang menegaskan pada pokoknya bahwa karena yang disengketakan bukan mengenai benda tetap, melainkan tuntutan ganti rugi kerugian atas dasar perbuatan melawan hukum kebun penggugat terbakar, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 142 ayat (1) RBG (Pasal 118 ayat (1) HIR), kompetensi relatif yang harus ditegakkan dalam penyelesaian perkara berdasarkan **asas *actor sequitur forum rei***, bukan asas ***forum rei sitae*** (letak barang) yang digariskan Pasal 142 ayat (5) RBG (Pasal 118 ayat (3) HIR);

Menimbang, bahwa gugatan penggugat adalah mengenai tuntutan ganti kerugian atas dasar perbuatan melawan hukum karena penyelesaian sengketa yang tidak menggunakan prinsip syariah, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 142 ayat (1) RBG (Pasal 118 ayat (1) HIR), kompetensi relatif yang harus ditegakkan dalam penyelesaian perkara ini adalah berdasarkan asas ***actor sequitur forum rei***;

Menimbang, bahwa gugatan penggugat mencantumkan alamat Tergugat I dan Kuasa Tergugat II di Kota Yogyakarta. Oleh karena itu Pengadilan Agama Yogyakarta adalah yang berwenang mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, terhadap eksepsi relatif, majelis sependapat dengan Tergugat I dan Tergugat II yang pada pokoknya menyatakan bahwa oleh karena yang digugat adalah perbuatan Tergugat, bukan memperkarakan suatu benda sebagai obyek sengketa, maka berdasarkan ketentuan Pasal 118 HIR/142 RBG, yang

berwenang mengadili perkara ini adalah Pengadilan (baca : agama) yang berkedudukan di wilayah atau daerah hukum tempat tinggal Tergugat, hal ini sesuai dengan asas ***Actor sequitur Forum Rei***, sedangkan yang dimaksud dengan tempat tinggal menurut hukum adalah tempat kediaman, tempat alamat tertentu atau tempat kediaman sebenarnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka eksepsi relatif dari Tergugat I dan Tergugat II dapat dikabulkan dengan menyatakan bahwa Pengadilan Agama Wates tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi relatif telah dikabulkan, maka terhadap eksepsi yang lain tidak perlu dipertimbangkan lagi, cukup dinyatakan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa meskipun putusan ini merupakan putusan sela, namun karena mengabulkan eksepsi relatif, maka harus dijadikan sebagai putusan akhir (*eind vonnis*);

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Penggugat adalah pihak yang dikalahkan, maka sesuai ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR, biaya perkara harus dibebankan kepada Penggugat;

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

## **MENGADILI**

### **DALAM EKSEPSI**

1. Mengabulkan eksepsi relatif dari Tergugat I dan Tergugat II;
2. Menyatakan Pengadilan Agama Wates tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. 1.331.000,00 (satu juta tiga ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis yang dilangsungkan pada hari Rabu, tanggal 16 Maret 2016 *Masehi*, bertepatan

dengan tanggal 7 Jumadil Akhir 1437 *Hijriyah* oleh kami **Drs. Faiq, M.H.** sebagai Ketua Majelis, **Ikhsanuddin, S.H.** dan **Ummu Hafizhah, S.HI., SE., MA.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan pada hari itu juga penetapan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim Anggota dan dibantu Drs. Abdul Adhim AT. sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri pula oleh Penggugat, Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan diluar hadirnya Tergugat II;

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

**Ikhsanuddin, S.H.**

**Drs. Faiq, M.H.**

Hakim Anggota,

**Ummu Hafizhah, S.HI., SE., MA.**

Panitera Pengganti,

**Drs. Abdul Adhim AT.**

Rincian Biaya Perkara:

1. Biaya Pendaftaran	:	Rp	30.000,00
2. Biaya Proses	:	Rp	60.000,00
3. Biaya Panggilan	:	Rp	1.200.000,00
4. Biaya Redaksi	:	Rp	5.000,00
5. Biaya Meterai	:	Rp	6.000,00
<hr/>			
Jumlah	:	Rp	1.331.000,00