



P U T U S A N

Nomor 108/Pdt /2016/PT YYK

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang memeriksa dan mengadili perkara – perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan dalam perkara antara para pihak sebagai berikut :

**FAHRONI BIN NUR JAZIM**, Lahir di Magelang, tanggal 18 April 1977, bertempat tinggal di Tempel, Rt. / Rw.02 / 01 . Desa Bakungan, Kecamatan Karangdowo, Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah, Indonesia, pemegang KTP No 3310131804770003, dalam hal ini memberi kuasa Kepada, Sri Widodo, S.Fil, SH. Abdus Salam, SH.MH, Taufiq Adiyanto, SH. Para Advokat dan para Penasehat Hukum pada SAFE LAW yang beralamat di Wisma Hartono, lantai 5, Jl. Jenderal Sudirman No. 59 Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus untuk keperluan itu tertanggal 20 Juni 2016, selanjutnya disebut **PEMBANDING semula Penggugat ;**

**L a w a n**

**1. PT. BANK BNI SYARIAH, CQ, PT. BANK BNI SYARIAH CABANG YOGYAKARTA**, beralamat di Jl. Kusuma Negara No. 112, Umbulharjo, Yogyakarta, BAYI ROHAYATI.SH. Pemimpin Divisi Hukum PT. Bank BNI Syariah berdasarkan Akta Kuasa No. 27 tanggal 15 April 2015 yang dibuat dihadapan Efran Yuniarto, SH, M.Kn, Notaris di Jakarta dalam hal ini bertindak tersebut dengan demikian berwenang bertindak untuk dan atasnama PT. Bank BNI Syariah berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta, Jl. HR. Rasuna Said Kav. 11, Jakarta 12950 telah memberi kuasa kepada **Yustia Pasa, SH, M.Kn, dan**

Halaman 1 dari 31 Putusan Nomor 108/Pdt/2016/PT YYK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**M. Rizky Dano SH**, para Advokad / Para Konsultan Hukum di Law Office Yustisia & Co , beralamat di Jalan Gombel Lama Nomor 39 A , Semarang, Jawa Tengah, bderdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal Jakarta, 19 Oktober 2015.

**Selanjutnya disebut sebagai TERBANDING I semula Tergugat I;**

**2. IR. MABRUR ZAM ZAM**, wiraswasta , beralamat di Tempel RT.02, RW.01, Desa Bakungan, Kecamatan Karangdowo, Kabupaten Klaten, Jaswa Tengah, **Selanjutnya disebut Terbanding II semula Tergugat II ;**

**3. PEMERINTAH RI, CQ. KEMENTERIAN KEUANGAN, CQ. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA, CQ. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SURAKARTA**, berkedudukan di jalan Ki Mangunsarkoro Nomor 141, Surakarta, Jawa Tengah. Menteri Keuangan Republik Indonesia dalam kedudukannya mewakili Pemerintah Republik Indonesia beralamat di Gedung Djuanda I Kementrian Keuangan, lantai 3, Jalan Dr. Wahidin Nomor 1 Jakarta Pusat memberi kuasa kepada Agus Priyadi, SH, Kepala KPKNL Surakarta. Dwi Yatini, SH. Kepala seksi Hukum dan Informasi KPKNL Surakarta. Indriani Rositowati, SH, Pelaksan pada KPKNL Surakarta, Santoso, Pelaksana KPKNL Surakarta, Cicilia Ekowati Pelaksana pada KPKNL Surakarta, Feri Fadeli Pelaksana pada KPKNL Surakarta untuk bersama – sama atau sendiri-sendiri mewakili Pemerintah Republik Indonesia c.q, Kementerian Keuangan Republik Indoneisa c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kantor Wilayah DJKN Jawa Tengah dan Yogyakarta, c.q. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan dan Lelang (KPKNL) Surakarta, beralamat di Jalan Ki Mangunsarkoro Nomor 141, Surakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : SKU-851/MK.6/

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



2015 tertanggal Jakarta, 19 Oktober 2015, selanjut **sebagai**

**Turut Terbanding semula Turut Tergugat ;**

**Pengadilan Tinggi tersebut ;**

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 21 November 2016 Nomor 108/Pen Pdt/2016/PT YYK, Tentang penunjukan Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;

Telah membaca berkas perkara Nomor 105/ Pdt.G/2015 / PN Yyk, serta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini :

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya, yang di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta, pada tanggal 3 September 2015 register perkara Nomor : 105 / Pdt.G / 2015 / PN. Yyk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah Ta'Mir atau Pengurus Musholla Al-Mabrur yang berlokasi di Tempel, RT/RW 02/01, Desa Bakungan, Kecamatan Karangdowo, Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah, Indonesia;
2. Bahwa Penggugat sebagai Ta'mir atau Pengurus Musholla Al Mabrur berkapasitas mewakili masyarakat Tempel, RT/RW 02/01, Desa Bakungan, Kecamatan Karangdowo yang menggunakan Musholla Al Mabrur;
3. Bahwa Musholla Al Mabrur yang dibangun bersamaan dengan rumah di atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 194 atas nama Ir. Mabrur Zam Zam pada tahun 1985 merupakan amal wakaf orang tua Tergugat II yang bernama Haji Suyuti Bakri bin Surodimejo dan diikrarkan semasa hidupnya dengan luas tanah wakaf + 100M2 dari total luas tanah 855 M2;
4. Bahwa berdasarkan informasi dari Surat Kabar, menyatakan bahwa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 194/Bakungan atas nama Ir. Mabrur Zam Zam, Sertifikat Hak Milik Nomor 1259/Bakungan atas nama

Halaman 3 dari 31 Putusan Nomor 108/Pdt/2016/PT YYK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ir. Mabrur Zamzam, Sertifikat Hak Milik Nomor 1374/Bakungan atas nama Ir Mabrur Zamzam,

Sertifikat Hak Milik Nomor 1375/Bakungan atas nama Ir Mabrur Zamzam, Sertifikat Hak Milik Nomor 1376/Bakungan atas nama Nyonya Retno Kusumastuti Ahli Madya, Sertifikat Hak Milik Nomor 1377/Bakungan atas nama Nyonya Retno Kusumastuti Ahli Madya, yang kesemuanya terletak di Desa Bakungan, Kecamatan Karangdowo, Kabupaten Klaten, Jawa Tengah, Indonesia akan dilakukan lelang secara tanggung renteng tertanggal 09 September 2015 oleh Tergugat I melalui Turut Tergugat berdasarkan Akad Pembiayaan Plafond dengan total hutang Rp. 1.900.000.000,- (satu miliar Sembilan ratus juta rupiah) dengan nama Debitur atas nama Mabrur Zam Zam (Tergugat II);

5. Bahwa atas informasi tersebut pula, Penggugat mengetahui bahwa atas Sertifikat Hak Milik Nomor 194/Bakungan atas nama Ir. Mabrur Zam Zam (Musholla Al Mabrur) masuk sebagai jaminan/agunan dalam Akad Pembiayaan antara Tergugat I dan Tergugat II;
6. Bahwa oleh karena sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 194/Bakungan atas nama Ir. Mabrur Zam Zam, Sertifikat Hak Milik Nomor 1259/Bakungan atas nama Ir. Mabrur Zam Zam, Sertifikat Hak Milik Nomor 1374/Bakungan atas nama Ir Mabrur Zamzam, Sertifikat Hak Milik Nomor 1375/Bakungan atas nama Ir Mabrur Zamzam, Sertifikat Hak Milik Nomor 1376/Bakungan atas nama Nyonya Retno Kusumastuti Ahli Madya, Sertifikat Hak Milik Nomor 1377/Bakungan atas nama Nyonya Retno Kusumastuti Ahli Madya, yang kesemuanya terletak di Desa Bakungan, Kecamatan Karangdowo, Kabupaten Klaten, Jawa Tengah Indonesia adalah jaminan/agunan berdasarkan Akad Pembiayaan Plafond yang digunakan secara tanggung renteng untuk memenuhi Akad tersebut dan oleh karena pelelangan terhadap seluruh Sertifikat Hak Milik tersebut di atas dilaksanakan berdasarkan Akad Pembiayaan Plafond, maka akan



berdampak dan atau berimplikasi secara hukum terhadap Musholla Al Mabur yang didirikan di atas Sertifikat Hak Milik Nomor 194 ikut pula terlelang/terjual;

7. Bahwa berdasarkan point 4, 5 dan 6 di atas, menjadi sangat relevan dan berdasar hukum, jikalau sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 194/Bakungan atas nama Ir. Mabur Zam Zam, Sertifikat Hak Milik Nomor 1259/Bakungan, Sertifikat Hak Milik Nomor 1376/Bakungan, Sertifikat Hak Milik Nomor 1374/Bakungan, Sertifikat Hak Milik Nomor 1375/Bakungan, Sertifikat Hak Milik Nomor 1377/Bakungan, yang kesemuanya terletak di Desa Bakungan, Kecamatan Karangdowo, Kabupaten Klaten, Jawa Tengah Indonesia menjadi satu kesatuan sebagai objek sengketa;
8. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II telah melanggar Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, yaitu Pasal 40 yang berbunyi:

*"Harta benda wakaf yang sudah diwakafkan dilarang:*

- a. *dijadikan jaminan;*
  - b. *disita;*
  - c. *dihibahkan;*
  - d. *dijual;*
  - e. *diwariskan;*
  - f. *ditukar;*
  - g. *atau dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya;*
9. Bahwa lelang yang dilakukan atas objek sengketa tidak memperhatikan kepentingan umum dan hak-hak orang muslim sekitarnya, terutama hak-hak Penggugat dan masyarakat Tempel, RT/RW 02/01, Desa Bakungan, Kecamatan Karangdowo, Kabupaten Klaten Jawa Tengah Indonesia yang tinggal disekitar Musholla Al Mabur;
  10. Bahwa berdasarkan point 4, 5, 6, 7, 8 dan 9 di atas, maka dapat disimpulkan perbuatan Tergugat I melalui Turut Tergugat dan Tergugat II melakukan penjaminan dan pelelangan terhadap objek sengketa adalah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perbuatan Melawan Hukum, karena telah memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yaitu:

- a. Adanya Perbuatan Melawan Hukum yang melanggar kewajiban pelaku dan/atau hak subyektif orang lain;

Bahwa dengan adanya lelang dan penjaminan atas objek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan melanggar kewajiban Tergugat I dan Tergugat II serta hak dari Penggugat dan masyarakat Tempel, RT/RW 02/01, Desa Bakungan, Kecamatan Karangdowo, Kabupaten Klaten, Jawa Tengah Indonesia yang tinggal sekitar Musholla Al Mabrur;

- b. Berakibat Kerugian bagi Orang Lain;

Bahwa tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Turut Tergugat dan Tergugat II adalah menimbulkan kerugian bagi orang lain yaitu Penggugat dan masyarakat Tempel, RT/RW 02/01, Desa Bakungan, Kecamatan Karangdowo, Kabupaten Klaten, Jawa Tengah Indonesia yang tinggal sekitar Musholla Al Mabrur, yaitu apabila objek sengketa di jual/dilelang/dieksekusi, maka tidak ada jaminan lagi Musholla tersebut tetap berdiri, sehingga Penggugat dan masyarakat sekitar tidak dapat melakukan aktivitas ibadah dan keagamaan lainnya, sedangkan dapat kita ketahui bahwa Musholla adalah tempat ibadah yang dapat dipergunakan untuk kepentingan umum, baik untuk Sholat maupun untuk kegiatan keagamaan lainnya;

- c. Terdapat Unsur Kesengajaan dan/atau Kekhilafan;

Bahwa perbuatan Tergugat I melalui Turut Tergugat melakukan lelang atas dan Tergugat II melakukan penjaminan atas objek sengketa tentu saja jelas terbukti adanya unsur kesengajaan;

- d. Terdapat Hubungan Kausal antara Kerugian dengan Perbuatan Melawan Hukum tersebut;

Bahwa jelas terdapat adanya hubungan kausal antara Kerugian dengan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II karena Kerugian yang timbul dan di alami oleh Penggugat dan masyarakat Tempel, RT/RW 02/01, Desa Bakungan, Kecamatan Karangdowo, Kabupaten Klaten, Jawa Tengah Indonesia yang tinggal

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



sekitar Musholla Al Mabruur dikarenakan Perbuatan Lelang oleh Tergugat I melalui Turut Tergugat dan Penjaminan objek sengketa oleh Tergugat II;

11. Bahwa berdasarkan penjelasan di atas, agar Penggugat dan umat muslim lainnya terutama masyarakat Tempel, RT/RW 02/01, Desa Bakungan, Kecamatan Karangdowo, Kabupaten Klaten, Jawa Tengah Indonesia yang tinggal sekitar Musholla Al Mabruur tidak mengalami kerugian yang sangat besar, maka seharusnya Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat menghentikan proses lelang terhadap objek sengketa;
12. Bahwa oleh karena dikhawatirkan terhadap objek sengketa tersebut diperjualbelikan dan atau dipindahtangankan, maka memohon kepada yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta untuk menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terhadap objek sengketa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 194/Bakungan atas nama Ir. Mabruur Zam Zam, Sertifikat Hak Milik Nomor 1259/Bakungan atas nama Ir. Mabruur ZamZam, Sertifikat Hak Milik Nomor 1374,/ Bakungan atas nama Ir Mabruur Zamzam, Sertifikat Hak Milik Nomor 1375/Bakungan atas nama Ir Mabruur Zamzam, Sertifikat Hak Milik Nomor 1376/Bakungan atas nama Nyonya Retno Kusumastuti Ahli Madya, Sertifikat Hak Milik Nomor 1377/Bakungan atas nama Nyonya Retno Kusumastuti Ahli Madya, yang kesemuanya terletak di Desa Bakungan, Kecamatan Karangdowo, Kabupaten Klaten, Jawa Tengah, Indonesia;
13. Bahwa oleh karena Gugatan Kami berdasarkan pada alasan yang kuat, maka Kami memohon agar Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta berkenan menyatakan putusan Perkara *A Quo* dapat dilakukan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *Verzet*, *Banding* dan *Kasasi (Uit Voorbaar Bij Vooraad)*;

Halaman 7 dari 31 Putusan Nomor 108/Pdt/2016/PT YYK



14. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan dalil yang tepat dengan didukung dengan alat bukti yang kuat, maka sudah sepantasnya Para Tergugat dihukum secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan dalil - dalil tersebut di atas maka kami mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta untuk memeriksa, mengadili, dan memberikan putusan sebagai berikut :

**DALAM PROVISI**

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

**DALAM POKOK PERKARA**

**PRIMAIR:**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan proses lelang terhadap objek sengketa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 194/Bakungan atas nama Ir. Mabzur Zam, Sertifikat Hak Milik Nomor 1259/Bakungan atas nama Ir. Mabzur Zam Zam, Sertifikat Hak Milik Nomor 1374/Bakungan atas nama Ir Mabzur Zamzam, Sertifikat Hak Milik Nomor 1375/Bakungan atas nama Ir Mabzur Zamzam, Sertifikat Hak Milik Nomor 1376/Bakungan atas nama Nyonya Retno Kusumastuti Ahli Madya, Sertifikat Hak Milik Nomor 1377, Bakungan atas nama Nyonya Retno Kusumastuti Ahli Madya, yang kesemuanya terletak di Desa Bakungan, Kecamatan Karangdowo, Kabupaten



Klaten, Jawa Tengah, Indonesia adalah Batal Demi Hukum;

4. Menyatakan Proses Penjaminan berdasarkan Akad Pembiayaan Plafond atas objek sengketa sebidang tanah sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 194/Bakungan atas nama Ir. Mabrur Zam Zam, Sertifikat Hak Milik Nomor 1259/Bakungan atas nama Ir. Mabrur Zamzam, Sertifikat Hak Milik Nomor 1374/Bakungan atas nama Ir Mabrur Zamzam, Sertifikat Hak Milik Nomor: 1375/Bakungan atas nama Ir Mabrur Zamzam, Sertifikat Hak Milik Nomor 1376/Bakungan atas nama Nyonya Retno Kusumastuti Ahli Madya, Sertifikat Hak Milik Nomor 1377/Bakungan atas nama Nyonya Retno Kusumastuti Ahli Madya, Yang kesemuanya terletak di Desa Bakungan, Kecamatan Karangdowo, Kabupaten Klaten, Jawa Tengah, Indonesia adalah Batal Demi Hukum;
5. Membebaskan objek sengketa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 194/Bakungan atas nama Ir. Mabrur Zam Zam, Sertifikat Hak Milik Nomor 1259/Bakungan atas nama Ir. Mabrur ZarnZarn, Sertifikat Hak Milik Nomor 1374/Bakungan atas nama Ir Mabrur Zamzam, Sertifikat Hak Milik Nomor 1375/Bakungan atas nama Ir Mabrur Zamzam, Sertifikat Hak Milik Nomor 1376/Bakungan atas nama Nyonya Retno Kusumastuti Ahli Madya, Sertifikat Hak Milik Nomor 1377/Bakungan atas nama Nyonya Retno Kusumastuti Ahli Madya, Yang kesemuanya terletak di Desa Bakungan, Kecamatan Karangdowo, Kabupaten Klaten, Jawa Tengah, Indonesia dari segala Perbuatan Hukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;
6. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk menghentikan proses lelang terhadap objek sengketa sebidang tanah sebidang tanah

Halaman 9 dari 31 Putusan Nomor 108/Pdt/2016/PT YYK



Sertifikat Hak Milik Nomor 194/Bakungan atas nama Ir. Mabrur Zam Zam, Sertifikat Hak Milik Nomor 1259/Bakungan atas nama Ir. Mabrur ZamZam, Sertifikat Hak Milik Nomor 1374/Bakungan atas nama Ir Mabrur Zamzam, Sertifikat Hak Milik Nomor 1375/Bakungan atas nama Ir Mabrur Zamzam, Sertifikat Hak Milik Nomor 1376/Bakungan atas nama Nyonya Retno Kusumastuti Ahli Madya, Sertifikat Hak Milik Nomor 1377/Bakungan atas nama Nyonya Retno Kusumastuti Ahli Madya, yang kesemuanya terletak di Desa Bakungan, Kecamatan Karangdowo, Kabupaten Klaten, Jawa Tengah, Indonesia;

7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 194/Bakungan atas nama Ir. Mabrur Zam Zam, Sertifikat Hak Milik Nomor 1259/Bakungan atas nama Ir. Mabrur ZamZam, Sertifikat Hak Milik Nomor 1374/Bakungan atas nama Ir Mabrur Zamzam, Sertifikat Hak Milik Nomor 1375/Bakungan atas nama Ir Mabrur Zamzam, Sertifikat Hak Milik Nomor 1376/Bakungan atas nama Nyonya Retno Kusumastuti Ahli Madya, Sertifikat Hak Milik Nomor 1377/Bakungan atas nama Nyonya Retno Kusumastuti Ahli Madya, yang kesemuanya terletak di Desa Bakungan, Kecamatan Karangdowo, Kabupaten Klaten, Jawa Tengah, Indonesia;
8. Menghukum Turut Tergugat untuk patuh dan taat terhadap Putusan Perkara ini;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara;

SUBSIDER

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



Menimbang, bahwa Tergugat I melalui kuasa hukumnya telah memajukan sebagai tangkisan mengenai kewenangan absolut Pengadilan Negeri terhadap gugatan itu sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

1. Bahwa pertama-tama Tergugat I menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat secara keseluruhan, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I ;

**2. EKSEPSI MENGENAI PENGADILAN NEGERI YOGYAKARTA TIDAK BERWENANG UNTUK MENGADILI ATAS PERKARA INI (KEWENANGAN ABSOLUT);**

2.1 PERTAMA, bahwa permasalahan yang dijadikan dasar Penggugat dalam Gugatannya adalah sehubungan dengan diberikannya, wakaf amal dari orangtua Tergugat II yang bernama Haji Suyuti Bakri Bin Surodimejo kepada Penggugat (Mohon Untuk Lebih Mudahnya Disebut Sebagai Sengketa WAKAF). Sehingga disini perlu adanya pengulasan mengenai pengertian wakaf dan dasar hukum serta penjelasannya, sehingga alasan Tergugat I dalam mendalilkan tidak berwenangnya Pengadilan Negeri Yogyakarta untuk mengadili dan memeriksa, dapat diterima.

Bahwa diawali dengan WAKAF, yang berasal dari bahasa arab "Waqf" yang berarti "Al-Habs", dimana dalam tatanan hukum Indonesia lebih jelasnya diatur didalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf.

Wakaf dalam Konsideran Penjelasan Umum dalam point 1 disebutkan secara jelas, yaitu : "1. Untuk menciptakan tertib hukum administrasi wakaf guna, melindungi harta benda wakaf, di dalam Undang-Undang ini menegaskan bahwa perbuatan hukum wakaf WAJIB dicatat dan dituangkan di dalam Akta Ikrar Wakaf dan Didaftarkan serta Diumumkan yang pelaksanaannya dilakukan sesuai dengan tata cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai wakaf dan harus dilaksanakan Undang-Undang ini tidak memisahkan antara wakaf-ahli yang pengelolaan dst .....



Selain itu dijelaskan dalam BAB VII PENYELESAIAN SENGKETA Pasal 62 ayat (2) Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf disebutkan : (2) apabila penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud ayat (1) tidak berhasil, sengketa dapat diselesaikan melalui mediasi, arbitase dan pengadilan.

Dan dimuat ulang dalam penjelasannya yaitu :

Ayat (2)

"Yang dimaksud dengan mediasi adalah penyelesaian sengketa dengan bantuan pihak ketiga (Mediator) yang disepakati oleh para pihak yang bersengketa. Dalam hal ini mediasi tidak berhasil menyelesaikan sengketa, maka sengketa tersebut dapat dibawa kepada badan abritrase syariah. Dalam hal ini badan abritrase syariah tidak berhasil menyelesaikan sengketa, maka sengketa tersebut dapat dibawa ke Pengadilan Agama dan/atau Mahkamah Syariah".

Dari Penjelasan diatas, tergambar secara jelas bahwa Perbuatan Hukum yang dilakukan Tergugat II kepada Penggugat mengenai sengketa WAKAF dan tidak ada kaitannya dengan Tergugat I. maka untuk dapat diselesaikan tersendiri di Pengadilan Agama dan/ atau Mahkamah Syariah sebagaimana amanat Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Mengenai WAKAF.

2.2 KEDUA, selain itu untuk dapat diingat dan diperhatikan mengenai pengaturan Pasal 118 HIR *Jo.* 134 HIR yang salah satunya unsurnya mengatur tentang kewenangan di dalam mengajukan dan memeriksa perkara serta kewenangannya baik secara Absolut maupun Relatif dan sejalan dengan Amandemen ke-3 (Tiga) Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 24 ayat 2 *Jo.* Pasal 10 UU No. 4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman dan kemudian dimuat lagi di dalam Pasal 25 UU No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman yang memuat beberapa ketentuan yaitu disebutkan dalam yaitu :

Ayat (1) Badan Peradilan yang berada dibawah Mahkamah Agung meliputi badan peradilan dalam lingkungan Peradilan Umum, Peradilan Agama, Peradilan Militer, dan Peradilan Tata Usaha



Negara, selanjutnya dijelaskan pula dalam ayat (3) : Peradilan Agama sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1) berwenang memeriksa, mengadili, memutuskan dan menyelesaikan perkara antara orang-orang yang beragama Islam sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Maka sudah seharusnya Pengadilan Negeri Yogyakarta secara *ex-officio* dalam perkara ini harus menyatakan diri untuk tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara tersebut.

Pengaturan kekuasaan mengadili (sesuai dengan penjelasan diatas) dalam Peradilan Agama, pendasarannya tidak hanya ditekankan atas adanya Subyek atau Orang Yang Berperkaranya akan tetapi juga mengenai Materi Perkaranya. Hal tersebut dikarenakan sudah adanya pengaturan lebih lanjut di dalam Undang-undang (*Lex Specialism*) yang mengatur mengenai Peradilan Agama yaitu seperti termuat dalam Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama Jo. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah;

Dalam Undang-Undang No. 7 Tahun 1989 jo. UU No. 3/2006 Tentang Peradilan Agama secara spesifik dijelaskan di dalam Pasal 49 yaitu :

"Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara ditingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang :

- |    |             |                              |
|----|-------------|------------------------------|
| a. | perkawinan; | e. <u>wakaf</u> ;            |
| b. | waris;      | f. zakat;                    |
| c. | wasiat;     | g. infaq;                    |
| d. | hibah;      | h. shadaqah; dan             |
|    |             | i. <u>ekonomi syari'ah</u> . |

Dan dalam Pasal 55 Ayat (2) UU Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah juga sudah dipertegas dan dijelaskan adanya aturan tentang pilihan sengketa antara nasabah dengan pihak Bank dan sejalan pula dengan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUUXJ2012 terkait dalam, hal penyelesaian sengketa ekonomi



syariah, diantaranya adalah Perbankan Syariah, maka yang berhak memeriksa dan memutus perkara ini adalah HANYA Peradilan Agama:

Korelasi yang sedemikian jelas baik dari Pelaku Subyek dalam perkara ini yang beragama Islam, Instansi milik Tergugat I yang juga berlandaskan Islam serta materi perkara terhadap Akad Pembiayaan Murabahah maupun Pembiayaan Musyarakah yang ber-asaskan Islam dan menyangkut pula mengenai wakaf, maka sudah sepatutnya dan sepantasnya menjadi domain Peradilan dalam lingkup Pengadilan Agama.

Selain itu tersebut secara jelas dalam Pasal 25 dan Pasal 26 "Akad Pembiayaan Musyarakah" dan Pasal 21 "Akad Pembiayaan Murabahah", tertulis:

Tentang Akad ini dan segala akibatnya, Para Pihak sepakat untuk memilih domisili hukum yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Agama Yogyakarta di Yogyakarta.

Sehingga berdasarkan penjelasan dan uraian di atas, dengan demikian menurut Pasal 134 HIR Pengadilan Negeri khususnya Pengadilan Negeri Yogyakarta tidak mempunyai kewenangan dalam menangani perkara ini, untuk itu mohon Hakim Pemeriksa Perkara Pada Pengadilan Negeri Yogyakarta untuk memberikan putusan sela yang mana menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Yogyakarta tidak mempunyai kewenangan dalam mengadili perkara ini.

### **3. PENGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KAPASITAS UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN (PERSONA STANDI INJUDICIO).**

3.1 Penggugat bukanlah orang yang berkepentingan dan mempunyai hak atau kapasitasnya untuk melakukan gugatan. Dengan terbebaninya Akta Pengenaan Hak Tanggungan milik Tergugat II kepada Tergugat I, maka kepemilikan Obyek yang disengketakan sesuai dengan yang diatur di dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 (Pasal 14 Ayat 2) jo. Vendureglement Stbl. 1908 Nomor : 189 bersambung dengan Stbl. 1940 Nomor : 56 jo. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 40/



PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka pihak Tergugat II sudahlah tidak lagi mempunyai kepentingan secara hukum .

3.2 Pada dasarnya, Hak Tanggungan merupakan hak kebendaan, yang salah satu ciri hak kebendaannya ditangan siapa-pun benda itu berada (*droit de suite*) Vide Pasal 7 UU No. 4 Tahun 1996

Tentang Hak Tanggungan, yang berbunyi :

“Hak tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada”.

Selain itu dijelaskan dan dipertegas didalam Pasal 11 ayat (2) huruf G “UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan” : disebutkan bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.

Atas dasar hal-hal tersebut diatas jelas jika memang sejak awal Kepemilikan Tanah Wakaf yang diklaim oleh Penggugat itu ada dan memang nyata-nyata terdaftar resmi di Badan Wakaf Indonesia maupun telah dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar (PPAIW), maka dan bisa dipastikan tidak akan mungkin bisa dan mau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat / melekatkan hak tanggungan terhadap tanah milik Tergugat II .

Dengan demikian gugatan yang diajukan oleh Penggugat atau yang demikian itu, sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) ;

#### **4. GUGATAN PENGGUGAT MENGANDUNG CACAT FORMIL MENGENAI PIHAK DAN KURANG PIHAK (*ERROR IN PERSONA*).**

Setelah dicermati dengan seksama bahwa selain pihak-pihak yang diikutsertakan oleh Penggugat dalam gugatannya juga masih ada pihak-pihak yang seharusnya dilibatkan dalam permasalahan tersebut namun belum diikutsertakan dalam gugatan Penggugat a quo atau mengandung pula cacat *plurium litis consorium*, karena pihak-pihak ini merupakan pihak yang terkait dengan perjanjian Akad Pembiayaan Murabahah maupun Akad Pembiayaan Musyarakah dan Akta

Halaman 15 dari 31 Putusan Nomor 108/Pdt/2016/PT YYK



Pemberian Hak Tanggungan yaitu Notaris & PPAT : Wahyu Windusari Setyowati, SH selaku Notaris Pejabat Pembuat Pembebanan / Sertifikat Akta Hak Tanggungan dan Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten;

4.1 Bahwa terhadap Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten serta Notaris Pejabat yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan yang tidak ditarik atau diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo, pengenaan obyek Hak Tanggungan dalam sengketa ini tidak akan mungkin lepas dari peran Badan Pertanahan Nasional cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten serta Notaris & PPAT seperti yang tersebut diatas, maka dari itu menjadikan proses gugatan ini tidak sempurna sehingga sudah sepatutnya gugatan a quo oleh Majelis Hakim Pemeriksa Perkara dinyatakan untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan untuk tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

4.2 Penegasan dalam kelengkapan subyek inipun sesuai dengan ketentuan hukum yang dituangkan dalam beberapa keputusan tetap Mahkamah Agung RI antara lain :

- Putusan tanggal 20 Oktober 1976 Nomor 447 K/Sip/1976 berbunyi : “ ..... gugatan yang tidak sempurna menurut ketentuan hukum acara karena adanya kekeliruan, harus dinyatakan tidak dapat diterima .... “; dan
- Putusan tanggal 2 Mei 1984 Nomor 2832 K/Sip/1982 berbunyi : “..... setiap gugatan harus sempurna baik obyek maupun subyek dalam perkara ... “.

4.3. Selain itu, dengan tidak disebutkannya atau ditariknya saksi-saksi orang yang tidak mengetahui adanya amal wakaf **tersebut**, menjadikan kurangnya subyek dalam gugatan Penggugat dan menjadikan Gugatan Penggugat ini kurang pihak. Serta tidak dilibatkannya atau ditariknya Badan Wakaf Indonesia maupun Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) menguatkan bahwa



kurangnya pihak yang harusnya ditaris dalam Gugatan Penggugat.

Dengan adanya alasan yang tepat dan dasar hukum yang jelas diatas, maka eksepsi Tergugat I kemukakan ini cukup beralasan untuk dapat diterima.

## 5. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LABEL)

Bahwa Gugatan yang diajukan Penggugat tidak terang atau isinya kabur, formulasi gugatan tidak jelas, serta kontradiksi antara Posita dan Petitum, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan haruslah terang, jelas dan tegas (duldeelijk). Adapun permasalahan yang diajukan oleh Penggugat adalah kabur berdasarkan hal-hal sebagai berikut :

### 5.1 Tidak Jelas Dasar Hukum Gugatan

Posita atau *fundamentum petendi* tidak menjelaskan dasar hukum (rechtsgrond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Mohon periksa yurisprudensi MA RI No. 565 K/Sip/1973 yang menyebutkan Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat dan tidak sempurna, apabila hak Penggugat atas tanah terperkara tidak jelas ;

- Kotgradiksi antara Posita Dalam Gugatan dan Petitum :

5.2 Bahwa perihal Pokok Gugatan Pembanding yang diajukan adalah mengenai permasalahan PERBUATAN MELAWAN HUKUM, akan tetapi setelah dicermati dalam posita maupun petitum Tergugat I t tidak mendapati dimana letak Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I, dapat dijelaskan yaitu dalam Point ke-8 fundamentum petendi disebutkan : Perbuatan Tergugat I telah melanggar UU No. 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf, dipoint lain Penggugat juga mendalilkan adanya Perbuatan Melawan Hukum dimana Tergugat I telah melakukan Penjaminan dan Pelelangan (vide. Angka 10 dalam fundamentum petendi) ;

ad. 1 ditinjau dari segi hukum, terhadap Gugatan yang tidak secara tegas meletakkan Perbuatan Melawan Hukum yang bagaimana seperti yang dijelaskan diatas sudah sepatutnya

Halaman 17 dari 31 Putusan Nomor 108/Pdt/2016/PT YYK



dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) mohon dapat diperiksa terhadap Yurisprudensi Putusan MA RI No. 582 K/Sip/1973 “ MA berpendapat, oleh karena Petitum gugatan tidak jelas, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima” ;

5.3 Bahwa Posita dan Petitum haruslah saling mendukung satu dengan yang lain dan tidak bertentangan. Penggugat didalam posita menyatakan diri sebagai penerima amal wakaf sebidang Mushola, akan tetapi disisi lainnya Penggugat menginginkan menyatakan pengakuan pembebasan atas SELURUH obyek sengketa yang akan dilelang.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dengan demikian Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas dan kabur (Obscuur Libel), sehingga terhadap Gugatan yang demikian sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

## 6. EKSEPSI MENGENAI UNTUK DIKELUARKAN SEBAGAI PIHAK

6.1 Bahwa dengan adanya penjelasan bahwa sengketa wakaf jelas-jelas merupakan sengketa terdahulu antara Penggugat dan Tergugat II dan diperjelas didalam Akad Musyawarah Pasal 17 Bab Pernyataan dan Jaminan Nasabah dimana Tergugat II menyatakan bahwa : **Tergugat II bertanggungjawab dan menjamin obyek tersebut tidak tersangkut perkara dan tidak akan adanya bentuk pengalihan berupa apapun.**

Untuk itu mohon untuk dinyatakan konsekwensi hukum mutlak ditanggung oleh Pihak Tergugat II. Dan apa yang dilakukan Tergugat I dan kelanjutannya dilakukan oleh Turut Tergugat, terhadap pengenaan Akta Pengenaan Hak Tanggungan (APHT) sudahlah sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dan untuk itu wajib serta harus mendapatkan pula perlindungan secara bulat dan utuh oleh Undang-undang tersebut ;

### • DALAM POKOK PERKARA



1. Bahwa pertama-tama Tergugat I Menolak secara tegas terhadap dalil-dalil Gugatan Penggugat secara keseluruhan, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I ;
2. Bahwa Tergugat I mohon atas jawaban, dalil-dalil atau permohonan yang telah disampaikan dalam eksepsinya sebagaimana terurai diatas secara muntatis mutandis dianggap termasuk, terulang dan termuat serta merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban pokok perkara ini ;
3. Bahwa Tergugat I didalam jawaban pokok perkara ini tidak akan menanggapi satu persatu dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat akan tetapi dalam pokok intinya saja ;
4. Bahwa untuk memperjelas permasalahan dengan benar serta sesuai dengan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, Tergugat I mencoba terangkan dan jelaskan duduk perkaranya yang adalah sebagai berikut :

• **HUBUNGAN HUKUM TERGUGAT I DENGAN TERGUGAT II DAN JUGA TURUT TERGUGAT**

4.1 Bahwa Tergugat II telah menerima Fasilitas Kredit dari Tergugat I secara keseluruhan pokok pembiayaan plus margin terakhir sebesar : Rp.2.513.077.328,- (dua milyar lima ratus tiga belas juta tujuh puluh tujuh ribu tiga ratus dua puluh delapan rupiah)

4.2 Bahwa terhadap fasilitas Kredit seperti dimaksud diatas, Tergugat II mengikatkan diri dengan Tergugat I yang tertuang di dalam 7 Akad Pembiayaan cf. Perjanjian Pembiayaan Murabahah cf. Akad Pembiayaan Musyarakah, masing-masing yaitu :

- Akad Pembiayaan cf. Perjanjian Pembiayaan Murabahah cf. Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor YGS/004/MSY/2012 Tanggal 29 Juni 2012;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akad Pembiayaan cf. Perjanjian Pembiayaan Murabahah cf. Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor YGS/003/MSY-BFM/2014 Tanggal 11 Februari 2014;
- Akad Pembiayaan cf. Perjanjian Pembiayaan Murabahah cf. Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor YGS/008/MSY-BFM/2014 Tanggal 11 Juli 2014 ;
- Akad Pembiayaan cf. Perjanjian Pembiayaan Murabahah cf. Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor YGS/004/MRAP/2012 Tanggal 7 Agustus 2012;
- Akad Pembiayaan cf. Perjanjian Pembiayaan Murabahah cf. Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor YGS/006/MRAP/2012 Tanggal 29 November 2012;
- Akad Pembiayaan cf. Perjanjian Pembiayaan Murabahah cf. Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor YGS/011/IJH-THI/2013 Tanggal 8 Januari 2013;
- Akad Pembiayaan cf. Perjanjian Pembiayaan Murabahah cf. Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor YGS/020/IJH-THI/2013 Tanggal 8 Januari 2013;

4.1 Bahwa untuk menjamin pelunasan kreditnya tersebut, Tergugat II telah menyerahkan jaminan berupa tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan masing-masing yaitu :

1. Sertifikat Hak Milik No. 194 tgl 15/03/1974 GS No. 945/1974 tanggal – luas 855 m<sup>2</sup> terletak didesa Bakungan Kecamatan Karangdowo Kabupaten Klaten Propinsi Jawa Tengah ;
2. Sertifikat Hak Milik No. 1259 tgl 27/10/2008 SU No. 00275/2008 tanggal 25/09/2008 luas 284 m<sup>2</sup> terletak didesa Bakungan Kecamatan Karangdowo Kabupaten Klaten Propinsi Jawa Tengah ;
3. Sertifikat Hak Milik No. 1374 tgl 07/10/2013 SU No. 00004/Bakungan/2013 tanggal 13-09-2013 luas 496 m<sup>2</sup> terletak didesa Bakungan Kecamatan Karangdowo Kabupaten Klaten Propinsi Jawa Tengah ;

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



4. Sertifikat Hak Milik No. 1375 tgl 07/10/2013 SU No. 00005/Bakungan/2013 tanggal 13-09-2013 luas 1.940 m<sup>2</sup> terletak didesa Bakungan Kecamatan Karangdowo Kabupaten Klaten Propinsi Jawa Tengah ;
5. Sertifikat Hak Milik No. 1376 tgl 07/10/2013 SU No. 00002/Bakungan/2013 tanggal 13-09-2013 luas 504 m<sup>2</sup> terletak didesa Bakungan Kecamatan Karangdowo Kabupaten Klaten Propinsi Jawa Tengah, Pemegng Hak atas nama Nyonya Retno Kusumastuti Ahli Madya (istri Tergugat II) ;
6. Sertifikat Hak Milik No. 1377 tgl 07/10/2013 SU No. 00003/Bakungan/2013 tanggal 13-09-2013 luas 1.942 m<sup>2</sup> terletak didesa Bakungan Kecamatan Karangdowo Kabupaten Klaten Propinsi Jawa Tengah, Pemegang hak atas nama Nyonya Retno Kusumastuti Ahli Madya (istri Tergugat II) ;

Dimana terhadap kesemua jaminan Sertifikat tersebut telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) untuk kepentingan Tergugat I dan pemberian Hak Tanggungannya dilakukan sendiri oleh Tergugat II dan pemilik sertifikat atas nama sesuai yang tercantum dalam Sertifikat.

Selain itu diperjelas didalam Akad Pembiayaan cf. Perjanjian Pembiayaan Murabahah cf. Akad Pembiayaan Musyarakah Pasal 17 Bab Pernyataan dan Jaminan Nasabah dimana Tergugat II menyatakan bahwa : **Tergugat II bertanggungjawab dan menjamin obyek tersebut tidak tersangkut perkara dan tidak akan adanya bentuk pengalihan berupa apapun ;**

4.1 Bahwa dalam perjalanannya, Tergugat II kemudian tidak bisa memenuhi segala kewajiban yang telah dibebankan kepadanya, sehingga Tergugat II dinyatakan Default atau masuk dalam kategori Debitur Yang Cidera Janji, yang mana terlebih dahulu diajukannya Surat Peringatan berupa



Tergursn Pertama, Somasi I, lalu dilanjutkan dengan memberikan Somasi Ke-II dan terakhir Somasi III. Sehingga apa yang dilakukan oleh Tergugat I ini haruslah dan wajib dipandang sebagai pelaksanaan prosedur sesuai dengan aturan Perundang-Undangan terutama Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Mengenai Hak Tanggungan dan harus pula dipandang untuk dapat diberikan perlindungan hukum secara bulat dan utuh ;

4.2 Bahwa dengan terpenuhinya tahapan yang seperti tersebut diatas, dan guna penyelesaian lebih lanjut, maka Tergugat I kemudian menindaklanjutinya dengan menerapkan peraturan seperti yang diatur didalam ketentuan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 Mengenai Hak Tanggungan yang menyebutkan : “Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama (Tergugat I adalah pemegang hak tanggungan pertama) mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Dan melalui Turut Tergugat inilah, disini Tergugat I telah pula memberikan dokumen-dokumen prasyarat sebagaimana yang diamanatkan di dalam pasal 35 Angka 5 “Perdirjen Piutang dan Lelang Negara Per-02/PL/2006 Mengenai Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang”, yang masing-masing berupa : a. Salinan / fotokopy Perjanjian Kredit, b. Salinan / fotokopy Sertifikat Hak Milik Tanggungan, c. Salinan / fotokopy Perincian Hutang atau jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi, d. Salinan / fotokopy bukti bahwa debitor telah wanprtestasi berupa peringatan, e. asli/fotokopy bukti kepemilikan hak, e. salinan / fotokopy surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor yang diserahkan 1 hari sebelum lelang dilaksanakan. (Vide Pasal 6 Peraturan Menteri



Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006  
Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang);

Artinya : bahwa secara prosedur teknis dan aturan  
Perundang-undangan, apa yang Tergugat I lakukan sudah  
memenuhi apa yang diamanatkan didalam Peraturan  
Perundang-undangan dan pelaksanaannya pun melalui  
mekanisme yang ada pada Turut Tergugat dan diketahui  
oleh Tergugat II ;

**• HUBUNGAN HUKUM PENGUGAT  
DENGAN TERGUGAT I DAN  
TERGUGAT II :**

4.3 Setelah dicermati didalam Gugatan Penggugat atau dalil  
Penggugat, terhadap point ke-3 khususnya yang  
mengatakan bahwa dahulu telah diberikannya wakaf amal  
dari orang tua Tergugat II yang bernama Haji Suyuti Bakri  
Bin Surodimejo kepada Penggugat. Dapat kami jelaskan  
dalam bantahan jawaban ini, yaitu :

- a. Suatu pengakuan secara bulat bahwasannya pewakaffan  
ini mutlak merupakan hubungan hukum antara  
Penggugat dengan Tergugat II ;
- b. Sampai dengan sekarang Tergugat II tidak pernah  
memberikan penjelasan mengenai tanah wakaf yang  
dimaksud ;
- c. Tanah wakaf yang diklaim oleh Penggugat seluas + 100  
m<sup>2</sup> TIDAK PERNAH terdaftar resmi baik di Badan Wakaf  
Indonesia maupun dibuat oleh Pejabat Pembuat ASkta  
Ikrar Wakaf (PPAIW) seperti amanat Undang-Undang  
Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf k
- d. Kalaupun ada dan terdaftar, maka dan bisa dipastikan  
tidak akan mungkin ada dan mau Pejabat Pembuat Akta  
Tanah (PPAT) setempat untuk membuatkan /  
meletakkan Hak Tanggungan terhadap tanah milik  
Tergugat II ;

*Halaman 23 dari 31 Putusan Nomor 108/Pdt/2016/PT YYK*



e. Dan jika memang muncul Akta Wakaf, maka seharusnya menurut BAB VII PENYELESAIAN SENGKETA Pasal 62 ayat (2) Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf Penggugat harusnya melakukan terlebih dahulu mekanisme yang ada dalam ayat (2) yaitu : apabila penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud ayat (1) tidak berhasil, sengketa dapat diselesaikan melalui mediasi, arbitase dan Pengadilan.

Dan dimuat ulang dalam penjelasannya yaitu :

Ayat (2)

“Yang dimaksud dengan mediasi adalah penyelesaian sengketa dengan bantuan pihak ketiga (Mediator) yang Disepakati oleh para pihak yang bersengketa. Dalam hal ini mediasi tidak berhasil menyelesaikan sengketa, maka sengketa tersebut dapat dibawa kepada badan arbitase syariah. Dalam hal ini badan arbitase syariah tidak berhasil menyelesaikan sengketa, maka sengketa tersebut dibawa ke Pengadilan Agama dan/ atau Mahkamah Syar’iah”.

Dari Penjelasan diatas, tergambar jelas bahwa Perbuatan Hukum yang dilakukan Tergugat II kepada Penggugat mengenai sengketa WAKAF dan tidak ada kaitannya dalam Tergugat I. Maka untuk dapat diselesaikan tersendiri terlebih dahulu di Pengadilan Agama dan/atau Mahkamah Syar’iah sebagaimana amanat Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Mengenai WAKAF.

5. Bahwa terhadap point ke 4,5 dan 6 Dalil Penggugat, Tergugat I tegaskan bahwa ini adalah merupakan pelaksanaan Pasal 6 UU No.4 Tahun 1996 Mengenai Hak Tanggungan pertama (Tergugat I adalah pemegang hak tanggungan pertama) mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.



Sehingga apa yang dilakukan oleh Tergugat I ini haruslah dan wajib dipandang sebagai pelaksanaan prosedur sesuai dengan aturan Perundang-Undangan terutama Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Mengenai Hak Tanggungan dan Harus pula dipandang untuk dapat perlindungan hukum bulat dan utuh;

6. Terhadap point ke-8, 9 dan 10 Dalil Gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dapat kita jelaskan, yaitu :

- a. Jika Penggugat mendalilkan PMH yang dilakukan Tergugat I melanggar Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 tentang wakaf, sudah sepantasnya dipertanyakan apakah Penggugat juga sudah menjalani serangkaian tahapan yang diamanatkan dalam Undang-Undang tersebut? Seperti MEDIASI atau penyelesaian melalui BADAN ARBITRASE SYARIAH??? Sebab jika belum dilaluinya serangkaian itu, berarti apa yang Penggugat perbuatan ini justru merupakan kategori perbuatan yang melawan ketentuan-ketentuan hukum dan juga bertentangan dengan BAB VII Mengenai PENYELESAIAN SENGKETA Pasal 62 ayat (2) Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf yang menyebutkan : (2) apabila penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksudkan ayat (1) tidak berhasil, sengketa dapat diselesaikan melalui MEDIASI, ARBITRASE dan baru-lah berujung kepada pengadilan yang mana pengadilan ini-pun diatur lebih lanjut dalam BAB penjelasan ayat (2) yaitu :

“Yang dimaksud dengan mediasi adalah penyelesaian sengketa dengan bantuan pihak ketiga (Mediator) yang disepakati oleh para pihak yang bersengketa. Dalam hal ini mediasi tidak berhasil menyelesaikan sengketa, maka sengketa tersebut dapat dibawa kepada badan arbitrase Syariah. Dalam hal ini badan arbitrase syariah tidak berhasil menyelesaikan sengketa, maka sengketa tersebut dapat dibawa ke Pengadilan Agama dan/atau Mahkamah Syar’iah”.



b. Perbuatan Lelang yang dilakukan Tergugat I melalui Turut Tergugat juga dikatakan oleh Penggugat tidak memperhatikan kepentingan umum dan hak-hak muslim.

Pertanyaannya kepentingan umum uang bagaimana?? Hak-hak muslim yang seperti apa??. Bangunan tersebut adalah mushola yang letaknya menjadi satu kesatuan dalam pelekatan Hak Tanggungan Tergugat I. Bukan kita semua tahu bahwa Sifat Hak Tanggungan merupakan hak keberadaan, yang alah satu ciri hak kebendaannya adalah mengikuti bendanya ditangan siapa-pun benda itu berada (droit de site). Hal ini-pun sejalan dengan Pasal 7 UU No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Yang Berbunyi : “Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada”.

Selain itu dijelaskan dan dipertegas pula di dalam Pasal 11 Ayat (2) Huruf G “UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan”: disebutkan bahwa **pemberian Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.**

c. Terhadap point ke 10 Gugatan Penggugat, berdasarkan penjelasan yang Tergugat I jelaskan diatas serta bukti-bukti hukum yang Tergugat I juga jelaskan, sehingga disini tergugat I mensomern Penggugat untuk membuktikan kebenaran dalilnya di dalam peradilan yang benar.

7. Bahwa terhadap dalil Penggugat dalam point 11 yang menyatakan untuk dapat dihentikannya pelelangan, mohon untuk dapat dikesampingkan dan dalil tersebut tidak mempunyai landasan hukum yang kuat dan jelas.

Dimana dalam proses yang dilakukan Tergugat I melalui Turut Tergugat sudah-lah sesuai prosedur dan telah pula dipenuhinya segala mekanisme persyaratan peraturan yang ada dan sudah tergugat I jelaskan baik dalam eksepsi maupun point jawaban Tergugat I diatas. Maka dengan ini pula, sesuai dengan ketentuan Buku II Mahkamah agung Tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Administrasi Pengadilan Halaman 149 yang dengan tegas menyatakan "Bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan. (Jo. Pasal 6 Peraturan menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Jo. Pasal 4 Tahun 1996 Mengenai Hak Tanggungan).

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Tergugat I memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

**MENGADILI**

**DALAM EKSEPSI**

- Menerima Eksepsi dari Tergugat I untuk seluruhnya ;

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya Gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Yang Terhormat Majelis Hakim yang menangani perkara ini pada Pengadilan Negeri Yogyakarta berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya dalam peradilan yang benar (ex aquo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Yogyakarta telah menjatuhkan putusan tanggal 6 Juni 2016 Nomor : 105 / Pdt.G /2015/PN Yyk , yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**MENGADILI :**

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara ini ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.726.000,- (dua juta tujuh ratus dua puluh enam ribu rupiah) ;

Halaman 27 dari 31 Putusan Nomor 108/Pdt/2016/PT YYK



Membaca berturut-turut :

1. Relaas Pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta, tanggal 6 Juni 2016 Nomor. 105/Pdt.G/ 2015 / PN. Yyk, tanggal 6 Juni 2016 telah diberitahukan kepada Penggugat oleh Jurusita Pengganti tanggal 2 Agustus 2016 ;
2. Relaas pemberitahuan isi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta, tanggal 6 Juni 2016 Nomor. 105 / Pdt.G / 2015 / PN Yyk, telah diberitahukan kepada Tergugat II oleh Jurusita pengganti tanggal 4 Agustus 2016 ;
3. Relaas pemberitahuan isi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta, tanggal 6 Juni 2016 Nomor : 105 / Pdt.G/ 2015/PN Yyk, telah diberitahukan kepada Turut Tergugat oleh Jurusita Pengganti tanggal 1 Agustus 2016 ;
4. Akta Permohonan banding Perkara Nomor 105/Pdt.G/2015/PN Yyk, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Yogyakarta Penggugat melalui kuasanya pada tanggal 12 Agustus 2016, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 6 Juni 2016, Nomor 105/Pdt.G/2015/PN Yyk, tersebut ;
5. Relaas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Yogyakarta, menerangkan pada tanggal 24 Agustus 2016, kepada pihak Terbanding I / Tergugat I, telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut ;
6. Relaas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat Jurusita Pengadilan Negeri Klaten, menerangkan pada tanggal 27 Oktober 2016, kepada Terbanding II / Tergugat. II telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut ;
7. Relas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat Jurusita pengganti Pengadilan Negeri Surakarta, menerangkan pada tanggal 1 September 2016, kepada Turut Terbanding / Turut Tergugat, telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;



8. Relaas pemberitahuan membaca berkas yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Yogyakarta yang menerangkan bahwa kepada masing-masing pihak Pemanding / Penggugat pada tanggal 5 September 2016, Terbanding I / Tergugat I tanggal 7 September 2016, kepada Terbanding II / Tergugat II, tanggal 2 September 2016, Turut Terbanding / Turut Tergugat, tanggal 06 September 2016 kepada masing-masing pihak telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pemanding semula Penggugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan Undang Undang, maka permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pemanding semula Penggugat tidak mengajukan memori bandingnya sehingga tidak diketahui alasan – alasan Pemanding semula Penggugat mengajukan banding ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara serta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 6 Juni 2016 No. 105/Pdt.G/2015/PN Yyk, serta surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar menurut hukum, sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 6 Juni 2016, Nomor 105/Pdt.G/2015/PN Yyk, **dapat dipertahankan dan dikuatkan;**

*Halaman 29 dari 31 Putusan Nomor 108/Pdt/2016/PT YYK*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebagaimana tercantum dalam amar putusan dibawah ini ;

Mengingat akan peraturan-perturan perundangan yang berlaku terutama Undang Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan HIR (Herzine Indonesisch Reglement) dan peraturan lain yang bersangkutan ;

## MENGADILI

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat ;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 6 Juni 2016 Nomor 105/Pdt.G/2015/PN Yyk,- yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding sebesar Rp150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta pada hari Senin tanggal 19 Desember 2016 oleh Kami Syafwan Zubir, SH. M.Hum,- Selaku Ketua Majelis dan 1. Yunianto, SH, 2. M. Syafruddin Adam, SH. para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 21 November 2016, Nomor 108/Pen.Pdt/2016/PT YYK, dan putusan itu diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 4 Januari 2017, oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota, serta Sri Redjeki, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara atau kuasanya.-

HAKIM ANGGOTA :

KETUA MAJELIS,



1. Yunianto, SH

Syafwan Zubir, SH., M.Hum.

2. M. Syafruddin Adam, SH

PANITERA PENGGANTI

Sri Redjeki

Perincian biaya :

1. Meterai Rp 6.000,00

2. Redaksi. Rp 5.000,00

3. Pemberkasan Rp139.000,00

Jumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)