



PUTUSAN

Nomor 17/PDT /2018/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 :

AHMAD AGUS DWIONO, ST , Berkedudukan di Rejodani I Rt 04/

Rw 02 Sariharjo, Ngaglik Sleman ;

Dalam tingkat banding memberikan kuasa kepada 1. **BAMBANG HERIARTO, SH**, dan 2. **ENJI PUSPOSUGONDO, SH**, keduanya Advokat/Konsultan Hukum beralamat di Jl. Ringroad Utara No. 8, Nandan, Sariharjo, Ngaglik, Sleman, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Oktober 2017;

Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING/PENGGUGAT** ;

Melawan

1. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG

YOGYAKARTA, Bertempat tinggal di Jl. Kusuma Negara Nomor 11 Yogyakarta ;

Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I/TERGUGAT I**;

2. Koperasi Jasa Keuangan Syariah (Kjks) Bmt Artha Sejahtera

, Bertempat tinggal di Jl. Rotowijayan No. 15 Kadipaten Kraton Yogyakarta ;

Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II / TERGUGAT II**;

3. SITI MUNTOFI AH , Bertempat tinggal di Kavling Aggraria no. 50

Rt 2/Rw 16 kel Duren Sawit Kec Duren Sawit Jakarta Timur,

Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III / TERGUGAT III** ;

4. YOYOK SURYO KUNCORO , Bertempat tinggal di Babadan Rt

27 Kel. Banguntapan, Kec. Banguntapan, Bantul,

Yogyakarta ;

Halaman 1 dari 29 halaman Putusan Nomor 17/PDT/2018/PT YYK



Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I /
TURUT TERGUGAT I**;

5. **GATOT SUPRIYADI, ST**, Bertempat tinggal di Blunyah TR II/1040
Rt 14/Rw 04 Karangwaru, Tegalrejo, Yogyakarta ;

Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING II /
TURUT TERGUGAT II** ;

6. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL BPN KABUPATEN
SLEMAN**, Bertempat tinggal di JL. DR. Rajimin, Sucen,
Triharjo, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta ;

Sebagai **TURUT TERBANDING III / TURUT TERGUGAT
III**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta
tanggal 8 Februari 2018 Nomor 17/PEN.PDT/2018/PT YYK, tentang
penunjukan Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara
tersebut ditingkat banding ;

Telah membaca berkas perkara Nomor 48/Pdt.G/2017/PN Smn,
serta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini :

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya, yang di
daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman, pada tanggal 24
Februari 2017 register perkara Nomor 48/Pdt.G/2017/PN Smn, telah
mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik SAH sebidang tanah dan bangunan
sebagaimana sertifikat hak milik SHM No. 9829 seluas 637 M² yang
terletak di Desa Sariharjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman, Daerah Istimewa
Yogyakarta yang sampai sekarang masih dikuasai dan ditempati oleh
Penggugat, dengan batas-batas :

- Sebelah utara : tanah milik bapak hamid
- Sebelah barat : tanah milik bapak Ir. Perintis
Sukartono
- Sebelah timur : jalan raya Palagan
- Sebelah selatan : jalan kampung Rejodani



Dimana tanah dan bangunan tersebut dikuasai penggugat, dan mohon disebut tanah dan bangunan sebagai objek sengketa;

2. Bahwa tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut diperoleh Penggugat dari peninggalan alm bapak Wachirzin (orang tua penggugat) dan Penggugat sebagai salah satu ahli waris;
3. Bahwa obyek sengketa tersebut telah diikat Sertifikat Hak Tanggungan No. 40/2013 sebagaimana akad perjanjian murabahah No. 2.01.21.000709/PMS/BMT Artha Sejahtera dengan Tergugat II sebagai kreditur dan Turut Tergugat II sebagai debitur;
4. Bahwa dikarenakan Turut Tergugat II wanprestasi pada tanggal 29 Desember 2016 bertempat di Pengadilan Agama Sleman oleh Tergugat I sebagai pejabat lelang telah dilaksanakan eksekusi lelang atas obyek sengketa sebagaimana lelang eksekusi obyek hak tanggungan pasal 6 UUHT (undang-undang hak tanggungan) dengan Tergugat II sebagai pemohon eksekusi dan Penggugat sebagai Termohon eksekusi;
5. Bahwa atas pelaksanaan eksekusi lelang tersebut obyek sengketa telah laku terjual dengan penawaran tertinggi sebesar Rp. 1.384.000.000,- (satu milyar tiga ratus delapan puluh empat juta rupiah) dari harga nilai limit sebesar Rp. 1.383.670.000,- (satu milyar tiga ratus delapan puluh tiga juta enam ratus tujuh puluh ribu rupiah) sebagaimana Risalah lelang No. 491/2016 dengan pemenang/pembeli sekaligus Peserta lelang yakni Tergugat III melalui kuasanya Turut Tergugat I;
6. Bahwa atas pelaksanaan lelang eksekusi obyek sengketa tersebut Penggugat sudah menyatakan keberatannya karena saat ini Penggugat sedang menghadapi upaya hukum sebagai Termohon Kasasi II dahulu Terlawan/Terbanding II dalam perkara gugatan perlawanan pihak ketiga terkait eksekusi lelang tersebut sebagaimana perkara no. 1579/Pdt.G/2015/PA.Smn Jo 53/Pdt.G/2016/PTA.Yk dan sampai gugatan ini diajukan belum ada putusan Kasasi yang berkekuatan hukum tetap (inkrah);
7. Bahwa terdapat fakta lain atas rencana pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud point 4 diatas yakni adanya gugatan dari pihak ketiga atas rencana pelaksanaan lelang sebagaimana terdaftar dalam gugatan No. 277/Pdt.G/2016/PN.Smn tertanggal 28 Desember 2016;
8. Bahwa atas fakta-fakta tersebut Tergugat I sebagai Pejabat lelang Negera tetap melaksanakan eksekusi lelang terhadap obyek sengketa dan mengesampingkan aturan pelaksanaan lelang sebagaimana diatur



dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 /PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang perubahan atas peraturan menteri keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang sebagaimana telah diubah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Pasal 30 yang berbunyi Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud pasal 27 dilakukan oleh pejabat lelang dalam hal : (c) terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang;

9. Bahwa dalam PMK no. 27/PMK.06/2016 pasal 14 ayat (1) “dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek hak tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, lelang eksekusi pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksnakan dan ayat (2) “terhadap objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari sertifikat hak tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi”;
10. Bahwa berdasarkan hal tersebut dengan tetap dilaksanakan eksekusi lelang oleh Tergugat I sebagai pejabat lelang, Tergugat II sebagai penjual dan Tergugat III sebagai pembeli maka lelang tersebut dapat dikatakan cacat hukum karena adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dengan mengesampingkan Peraturan Menteri keuangan tentang petunjuk pelaksanaan lelang tersebut;
11. Bahwa setelah Penggugat cermati pelaksanaan lelang tersebut ternyata tidak memenuhi syarat legalitas formal subjek dan objek lelang sebagaimana diatur dalam PMK No. 27/PMK.06/2016 pasal 1 angka (24) jo pasal 30 huruf (e);
12. Bahwa legalitas formal subjek dan objek adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukan hubungan hukum antara penjual (subjek lelang) dengan barang yang akan dilelang (objek lelang) sehingga menyakinkan pejabat lelang bahwa subjek lelang berhak melelang objek lelang dan objek lelang dapat dilelang;
13. Bahwa Turut Tergugat II sebagai debitor dalam akad perjanjian murabahah No. 2.01.21.000709/PMS/BMT Artha sejahtera tidak



dijadikan pihak sebagai salah satu termohon eksekusi dalam pelaksanaan lelang tersebut sehingga dokumen persyaratan lelang tersebut tidak lengkap, seolah-olah Penggugat sebagai PEMILIK BARANG harus bertanggung jawab sepenuhnya terhadap hutang Turut Tergugat II kepada Tergugat II, benar telah ada Sertifikat Hak Tanggungan No. 40/2013 namun seyogyanya Turut Tergugat II tetap dijadikan pihak dalam eksekusi lelang tersebut. Atas hal tersebut maka pelaksanaan eksekusi lelang tidak memenuhi syarat legalitas subjek dan objek lelang;

14. Bahwa benar nilai limit ditetapkan oleh Penjual dengan acuan appraisal, namun dengan nilai limit sebesar Rp. 1.383.670.000,- (satu milyar tiga ratus delapan puluh tiga juta enam ratus tujuh puluh ribu rupiah) sebagaimana Risalah lelang No. 491/2016 namun sangat tidak relevan dengan nilai pasar objek lelang dan penggugat sudah mempunyai standar appraisal independent tersendiri yang akan kami buktikan nanti;
15. Bahwa PENGGUGAT mengajukan melalui mekanisme pertanggung jawaban perdata berdasarkan Pasal 17 Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia, yang bunyinya menentukan, "Setiap orang, tanpa diskriminasi, berhak untuk memperoleh keadilan dengan mengajukan permohonan, pengaduan, dan gugatan, baik dalam perkara pidana, perdata, maupun administrasi serta diadili melalui proses peradilan yang bebas dan tidak memihak, sesuai dengan hukum acara yang menjamin pemeriksaan yang objektif oleh hakim yang jujur dan adil untuk memperoleh putusan yang adil dan benar";
16. Bahwa dengan terbuktinya proses lelang tersebut cacat Hukum, maka sudah selayaknya dinyatakan tidak sah dan Batal demi Hukum dengan segala akibat hukumnya;
17. Bahwa karena proses pelelangan tersebut terbukti tidak adanya keadilan (rechtvaardig) dan tidak adanya kepatutan (redelijk) serta tidak sesuai dengan hukum (rechtmatig) terhadap terjadinya pelelangan yang dilakukan Para tergugat terhadap obyek lelang karena terbukti mengesampingkan aturan pelaksanaan lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 /PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang perubahan atas peraturan menteri keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang sebagaimana telah diubah Peraturan Menteri



Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 sehingga mengakibatkan kerugian bagi Penggugat maka sudah sepantasnya Risalah Lelang No. 491/2016 tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan tergugat I dihukum untuk membatalkan risalah lelang tersebut dengan segala akibat hukumnya;

11. Bahwa turut tergugat I, II dan III ditarik dalam perkara aquo karena kapasitas pribadinya dan kewenangan dalam jabatannya baik secara pribadi maupun instansinya maka sudah selayaknya dihukum untuk tunduk dan patuh menaati isi putusan perkara aquo;
12. Bahwa agar tidak terjadi peralihan hak sebelum ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, maka agar gugatan ini tidak menjadi sia-sia, mohon majelis hakim meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) sebidang tanah dan bangunan sebagaimana sertifikat hak milik SHM No. 9829 seluas 637 M² yang terletak di Desa Sariharjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta dengan batas-batas :
 - Sebelah utara : tanah milik bapak hamid
 - Sebelah barat : tanah milik bapak Ir. Perintis Sukartono
 - Sebelah timur : jalan raya Palagan
 - Sebelah selatan : jalan kampung Rejodani ;
18. Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum para tergugat tersebut, penggugat sangat dirugikan baik materiil maupun imateriil yakni :
 - Materiil : biaya operasional yang dikeluarkan Penggugat sebagai termohon eksekusi untuk pengurusan perkara eksekusi lelang obyek sengketa bilamana dinominalkan tidak kurang sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) ;
 - Imateriil : nama baik penggugat di khalayak umum menjadi tercoreng yang menganggap Penggugat menempati rumah tanpa hak yang bilamana dinominalkan tidak kurang sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
13. Bahwa karena gugatan Penggugat sudah jelas dan didukung bukti yang kuat serta karena kepentingan Penggugat yang sangat mendesak, Penggugat mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verset, banding, dan kasasi sekalipun (UIT VOOR BAAR BIJ VOOR RAAD);
14. Bahwa sudah wajar dan sepantasnya Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;



Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon Kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Sleman, untuk memanggil para Pihak, memeriksa, dan memberi putusannya sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan secara Hukum RISALAH LELANG No.491/2016 tertanggal 29 Desember 2016 Batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya.
4. Menyatakan sah dan berharganya sita jaminan (conservatoir beslag) sebidang tanah dan bangunan sebagaimana sertifikat hak milik SHM No. 9829 seluas 637 M² yang terletak di Desa Sariharjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta dengan batas-batas :
 - Sebelah utara : tanah milik bapak hamid
 - Sebelah barat : tanah milik bapak Ir. Perintis Sukartono
 - Sebelah timur : jalan raya Palagan
 - Sebelah selatan : jalan kampung Rejodani
5. Memerintahkan tergugat I untuk membatalkan RISALAH LELANG No.491/2016 tertanggal 29 Desember 2016.
6. Memerintakan para turut tergugat untuk tunduk dan patuh atas putusan ini.
7. Menghukum para Tergugat untuk membayar kerugian materiil dan imateriil penggugat sebesar :
 - Materiil : biaya operasional yang dikeluarkan Penggugat sebagai termohon eksekusi untuk pengurusan perkara eksekusi lelang obyek sengketa bilamana dinominalkan tidak kurang sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah)
 - Imateriil : nama baik penggugat di khalayak umum menjadi tercoreng yang menganggap Penggugat menempati rumah tanpa hak yang bilamana dinominalkan tidak kurang sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)
8. Menyatakan secara hukum putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verset, banding, dan kasasi sekalipun (UIT VOOR BAAR BIJ VOOR RAAD);
9. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.



SUBSIDAIR :

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, kuasa Tergugat I telah menyampaikan jawabannya tertanggal 25 September 2017 dan antara lain mengemukakan sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat I menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam jawaban ini.
2. Eksepsi Pengadilan Negeri Sleman Tidak Berwenang Mengadili (*Eksepsi Kompetensi Absolut*)
 - a. Bahwa obyek gugatan Penggugat adalah berupa sebidang tanah dan bangunan di atasnya yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 9829/Luas 637 m². Surat ukur No. 00064/2013 tanggal 30 April 2013, beralamat di Desa Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, DI Yogyakarta a.n. Ahmad Agus Dwiono, S.T. *in casu* Penggugat dengan Aqad Murabahah.
 - b. Bahwa oleh karena obyek perkara *a quo* merupakan barang jaminan utang di Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) BMT Artha Sejahtera *in casu* Tergugat II berkedudukan dan berkantor pusat di Yogyakarta dengan Aqad Murabahah, dan perkara *a quo* terkait sengketa ekonomi syariah, maka sesuai ketentuan Pasal 49 huruf (i) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Pengadilan Agama sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009, dan ketentuan Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang menyatakan bahwa "Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama", maka seharusnya perkara tersebut diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Agama setempat.
 - c. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Sleman Tidak Berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* karena bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, dan menuangkannya dalam Putusan Sela.
3. Eksepsi Gugatan Penggugat Salah Pihak (*Error in Persona*)



- a. Bahwa dasar hukum Tergugat I melaksanakan lelang eksekusi Pengadilan yang diajukan oleh Pengadilan Agama Sleman selaku Pemohon Lelang adalah Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- b. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Pengadilan terhadap obyek perkara *a quo* dilakukan atas adanya permohonan lelang eksekusi Pengadilan yang diajukan oleh Pengadilan Agama Sleman sesuai surat Panitera Pengadilan Agama Sleman No. W12-A2/4345/HK.05/VIII/2016 tanggal 23 November 2016.
- c. Bahwa sesuai dengan Pasal 17 ayat (2) PMK No. 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:
"Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual".
- d. Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum di atas, maka seharusnya KPKNL Yogyakarta *in casu* Tergugat I dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, dan karenanya gugatan Penggugat telah salah pihak, sehingga dengan demikian sudah seharusnya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
4. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (*obscuur libel*)
 - a. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat adalah didasarkan adanya perbuatan melawan hukum yang menurut Penggugat dilakukan oleh Para Tergugat khususnya Tergugat I.
 - b. Bahwa sebagaimana dalam *posita* gugatan Penggugat tidak ada satupun dalil yang menyebutkan perbuatan hukum seperti apa yang dilakukan khususnya oleh Tergugat I yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Namun demikian, di dalam *petitumnya* Penggugat meminta Para Tergugat khususnya Tergugat I, membayar kerugian secara materiil sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan immaterial sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) secara tanggung renteng.
 - c. Bahwa oleh karena Penggugat tidak dengan jelas menyebutkan



perbuatan melawan hukum seperti apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I, telah mengakibatkan gugatan tidak jelas dan menimbulkan kebingungan dari Tergugat I. Dengan demikian jelaslah sudah bahwa hal ini mengakibatkan gugatan *a quo* menjadi tidak jelas dan kabur, oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa Tergugat I mohon agar apa yang telah diuraikan dalam eksepsi secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat I secara tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini.
3. Bahwa Tergugat I tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat secara keseluruhan, namun hanya menanggapi secara pokoknya saja terutama terhadap dalil yang ditujukan kepada Tergugat I.
4. Bahwa dalam surat gugatannya, dapat diketahui bahwa pokok gugatan Penggugat pada intinya menyatakan pelaksanaan lelang atas objek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 9829/Luas 637 m². Surat ukur No. 00064/2013 tanggal 30 April 2013, beralamat di Desa Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, DI Yogyakarta a.n. Ahmad Agus Dwiono, S.T. *in casu* Penggugat adalah perbuatan melawan hukum dan meminta kepada Majelis Hakim untuk membatalkan Risalah Lelang No. 491/2016 tanggal 29 Desember 2016, serta meminta mengganti kerugian yang dialami Penggugat secara materiil sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan immaterial sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
5. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil Penggugat sebagaimana tersebut di atas, karena sesuai dengan Pasal 27 dan 28 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dinyatakan sebagai berikut :
Pasal 27:



“Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan umum”.

Pasal 28 ayat (1):

“Pembatalan lelang dengan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lambat sebelum lelang dimulai”.

6. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka pelaksanaan lelang tidak dapat dibatalkan karena sampai saat pelaksanaan lelang dilakukan belum terdapat penetapan atau putusan yang membatalkan pelaksanaan lelang tersebut.
7. Bahwa untuk lebih jelasnya duduk perkara atas permasalahan *a quo* dapat Tergugat I sampaikan kronologis permasalahannya sebagai berikut:
 - a. Bahwa Tergugat I dalam melaksanakan proses pelelangan adalah dalam rangka melaksanakan Penetapan Eksekusi Lelang Ketua PA Sleman No. 01/Pdt.Eks/2015/PA.Smn. tanggal 21 Juli 2016 atas objek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan sesuai SHM No. 9829/Luas 637 m². Surat ukur No. 00064/2013 tanggal 30 April 2013, beralamat di Desa Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, DI Yogyakarta a.n. Ahmad Agus Dwiono, S.T. *in casu* Penggugat.
 - b. Bahwa terhadap objek sengketa *a quo* juga terdapat Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman terhadap 1 (satu) objek perkara *a quo*, yaitu SKPT No. 768/2016 tanggal 21 Desember 2016 untuk SHM No. 9829/Luas 637 m². Surat ukur No. 00064/2013 tanggal 30 April 2013, beralamat di Desa Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, DI Yogyakarta a.n. Ahmad Agus Dwiono, S.T. *in casu* Penggugat.
 - c. Bahwa oleh karena permohonan lelang atas lelang eksekusi Pengadilan yang diajukan oleh Pengadilan Agama Sleman telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dengan tegas dinyatakan bahwa *“Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak*



permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”. Tergugat I menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang.

- d. Bahwa prosedur penjualan lelang terhadap objek Gugatan, telah dilakukan menurut Undang-Undang Lelang (*vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatblad* 1941:3) *jis.* Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga telah terbukti dan berdasar hukum bahwa Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam surat gugatannya, oleh karenanya tindakan Tergugat I sah dan mengikat secara hukum
- e. Bahwa pelelangan terhadap objek dimaksud juga telah diumumkan kepada khalayak umum melalui Pengumuman Tempel/Selebaran pada tanggal 30 November 2016 sebagai Pengumuman Lelang I (Pertama) serta pada Surat Kabar Harian Kedaulatan Rakyat tanggal 15 Desember 2016 sebagai Pengumuman Lelang II (Kedua), sehingga azas publisitas sudah terpenuhi.
- f. Bahwa terhadap pelaksanaan lelang tersebut telah dilaksanakan pada tanggal 29 Desember 2016 dan telah laku terjual kepada Tergugat III melalui kuasanya yaitu Turut Tergugat I berdasarkan Risalah Lelang No. 491/2016 tanggal 29 Desember 2016.
8. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam gugatannya pada posita angka 8 s.d. 12 pada halaman 4 s.d. 5 yang pada pokoknya menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum karena telah mengesampingkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang karena tetap melaksanakan lelang eksekusi terhadap objek sengketa *a quo* walaupun sebelumnya terdapat gugatan pihak ketiga yang terdaftar dalam register perkara perdata No. 1579/Pdt.G/2015/PA.Smn. dan No. 277/Pdt.G/2016/PN.Smn.
9. Bahwa dalil Penggugat dalam gugatannya tersebut menyatakan bahwa Tergugat I telah mengesampingkan peraturan perundang-undangan dalam Pasal 30 huruf (c) dan Pasal 14 ayat (1) dan ayat (2)



PMK No. 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan sebagai berikut :

Pasal 30 huruf c

“Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud pasal 27 dilakukan oleh Pejabat Leelang dalam hal :

terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait dengan objek lelang”.

Pasal 14 ayat (1) dan ayat (2)

“(1) Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/suami atau istri debitor/tereksekusi, yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan.

(2) Terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan title eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi.”

10. Bahwa dapat Tergugat I jelaskan, ketentuan hukum sebagaimana dalil Penggugat tersebut hanya berlaku terhadap lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, sedangkan pelaksanaan lelang objek sengketa perkara a quo adalah Lelang Eksekusi Penetapan Pengadilan.

11. Bahwa dalam Pasal 6 PMK 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:

Pasal 6 :

“Lelang Eksekusi terdiri dari:

- a. Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN);*
- b. Lelang Eksekusi pengadilan;*
- c. Lelang Eksekusi pajak;*
- d. Lelang Eksekusi harta pailit;*
- e. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT);*
- f. Lelang Eksekusi benda sitaan Pasal 45 Kitab Undang- Undang Hukum Acara Pidana (KUHP);*
- g. Lelang Eksekusi barang rampasan;*



- h. Lelang Eksekusi jaminan fidusia;
 - i. Lelang Eksekusi barang yang dinyatakan tidak dikuasai atau barang yang dikuasai negara eks kepabeanaan dan cukai;
 - j. Lelang Eksekusi barang temuan;
 - k. Lelang Eksekusi gadai;
 - l. Lelang Eksekusi barang rampasan yang berasal dari benda sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang- Undang Nomor 20 Tahun 2001; dan
 - m. Lelang Eksekusi lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan”.
12. Bahwa pelaksanaan lelang tersebut diajukan atas permohonan dari Pengadilan Agama Sleman berdasarkan Penetapan Eksekusi Lelang Ketua PA Sleman No. 01/Pdt.Eks/2015/PA.Smn. tanggal 21 Juli 2016 bukan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT. Dengan demikian, penggunaan Pasal 30 huruf (c) dan Pasal 14 ayat (1) dan ayat (2) PMK No. 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagai dalil gugatan Penggugat tidaklah relevan, sehingga dalil Penggugat tersebut haruslah ditolak.
13. Bahwa Tergugat I melaksanakan lelang penetapan pengadilan atas objek sengketa perkara a quo telah sesuai dengan *Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatblad* 1941:3) dan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga telah terbukti dan berdasar hukum bahwa Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam surat gugatannya, oleh karenanya tindakan Tergugat I sah dan mengikat secara hukum
14. Bahwa Tergugat I sebagai instansi Pemerintah telah menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan sah menurut hukum, sehingga tidak ada satu pun perbuatan Tergugat I yang dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum.
15. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan sebagai



perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- 1) Harus ada perbuatan;
- 2) Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
- 3) Harus ada unsur kesalahan;
- 4) Harus ada kerugian yang diderita;
- 5) Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.

unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Untuk itu, dikarenakan gugatan Penggugat tidak memenuhi unsur-unsur dimaksud, maka dalil Penggugat tersebut tidak berdasarkan hukum sama sekali dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

16. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam gugatannya pada posita angka 14 halaman 6 yang pada pokoknya menyatakan nilai limit sebesar Rp. 1.383.670.000,- (satu miliar tiga ratus delapan puluh tiga juta enam ratus tujuh puluh ribu rupiah) sebagaimana Risalah Lelang No. 491/2016 tidaklah relevan.
17. Bahwa sesuai dengan ketentuan pelelangan yaitu Pasal 43 ayat (2) PMK No. 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dijelaskan bahwa "Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual". Bahwa dikarenakan permintaan menjual objek sengketa *a quo* adalah dari Pengadilan Agama Sleman, maka yang berwenang menetapkan harga limit atas suatu objek lelang adalah Pengadilan Agama Sleman yaitu sebesar Rp. 1.383.670.000,- (satu miliar tiga ratus delapan puluh tiga juta enam ratus tujuh puluh ribu rupiah) yang ditandatangani oleh Ketua Pengadilan Agama Sleman tanggal 15 Februari 2016 berdasarkan penilaian independen dari Kantor Jasa Penilai Publik Hari Utomo dan Rekan.
18. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam gugatannya pada petitum angka 7 halaman 8 yang pada intinya menyatakan meminta mengganti kerugian yang dialami Penggugat secara materiil sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan immaterial sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) secara tanggung renteng.



19. Bahwa mengingat Tergugat I tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata serta tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat dalam petitumnya tidak berdasar dan tidak beralasan sama sekali (*illusioner*), sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim (vide: Yurisprudensi MARI No.19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983).
20. Bahwa selain itu, mengingat tuntutan ganti rugi Penggugat tidak dirinci, maka sesuai dengan Yurisprudensi MA No. 177.K/Sip/1975 tanggal 2 Juni 1971 yang menyatakan "Tuntutan Para Penggugat mengenai ganti rugi karena tidak dapat menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya harus ditolak", dan Yurisprudensi MA No. 51.K/Sip/1974 tanggal 29 Mei 1975 yang menyatakan "Dalam hal adanya tuntutan ganti rugi maka adanya kerugian untuk mana dituntut ganti rugi itu harus dibuktikan", serta Yurisprudensi MA No. 459.K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 yang menyatakan bahwa "Penuntutan ganti rugi baru dapat dikabulkan apabila dapat dibuktikan secara terperinci adanya kerugian dan besarnya kerugian tersebut". Dengan demikian jelas atas permohonan ganti kerugian tersebut tidak berdasar hukum sama sekali dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.
21. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam petitum angka 4 halaman 8 yang pada pokoknya menyatakan sah dan berharganya sita jaminan (*conservatoit beslag*) atas objek sengketa *a quo*.
22. Bahwa sesuai dengan Pasal 227 ayat (1) HIR, penerapan sita jaminan pada dasarnya hanya terbatas pada sengketa perkara utang-piutang yang ditimbulkan oleh wanprestasi. Dalam hal ini, dikarenakan Turut Tergugat II telah dinyatakan wanprestasi, maka Tergugat II sebagai kreditor pemegang Hak Tanggungan mengajukan permohonan eksekusi lelang melalui Pengadilan Agama Sleman, sehingga sangat tidak beralasan jika Penggugat mengajukan tuntutan sita jaminan, karena proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat I diperuntukkan untuk melunasi kewajiban fasilitas kredit Turut Tergugat II kepada Tergugat II.
23. Bahwa perlu diketahui, pada Pasal 11 Aqad Murbahah No. 2.01.21.000709/PMS/BMT-ASI/MRB/V/2013 tanggal 30 Mei 2013,



Penggugat merupakan penjamin atau penanggung jawab atas fasilitas kredit yang dimiliki oleh Turut Tergugat II.

24. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka tuntutan Peletakan *Conservatoir Beslag* yang diajukan oleh Penggugat sangat tidak berdasar dan tidak beralasan hukum sama sekali sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*
25. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam gugatannya pada petitum angka 8 halaman 9 yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim menyatakan secara hukum putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding, dan kasasi sekalipun (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*).
26. Bahwa berdasarkan fakta yang ada, semua dalil Penggugat hanya mengada-ada dan tidak memenuhi ketentuan dan/atau bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) R.I. No.3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, yang memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri & Hakim Pengadilan Tinggi Agama agar TIDAK MENJATUHKAN putusan serta merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:
 - 1). Gugatan didasarkan bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handscript*) yang tidak dibantah kebenarannya... dst;
 - 2). Gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
 - 3). Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
 - 4). Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini)... dst;
 - 5). Dikabulkan tuntutan Provisionil, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi pasal 332 Rv;
 - 6). Gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;
 - 7). Pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.
27. Bahwa berdasarkan butir 4 SEMA R.I. No. 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) Dan Provisionil tersebut di atas, maka gugatan Penggugat tidak termasuk dalam



gugatan yang dapat dikabulkan tuntutan Putusan Serta Mertanya (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*).

28. Bahwa selain itu juga, berdasarkan SEMA R.I. No. 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, dinyatakan bahwa “setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta tersebut, harus disertai penetapan sesuai ketentuan butir 7 SEMA R.I. No. 3 Tahun 2000 dan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh adalah pelaksanaan putusan serta merta. Lebih lanjut, apabila Majelis Hakim akan mengabulkan permohonan serta merta, harus memberitahukan kepada Ketua Pengadilan”.
29. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka tuntutan gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Majelis Hakim/Ketua Pengadilan Negeri Sleman serta terhadap semua tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat kepada Para Tergugat khususnya terhadap Tergugat I sangat tidak berdasar dan tidak beralasan hukum sama sekali, dengan demikian sangatlah berdasarkan hukum untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.
30. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena merupakan dalil yang mengada-ada dan berdasar pada asumsi-asumsi pribadi serta tidak didukung oleh bukti-bukti yang sempurna.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan:

DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan eksepsi Tergugat I cukup beralasan hukum dan dapat diterima.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***).

DALAM POKOK PERKARA



1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke Verklaard**).
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul. Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (**Ex Aequo Et Bono**).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, Kuasa Tergugat II telah menyampaikan jawabannya tertanggal 25 September 2017 dan antara lain mengemukakan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Gugatan PENGGUGAT kekurangan pihak
 - 1) Bahwa pelaksanaan penjualan secara lelang terhadap objek sengketa Sertifikat Hak Milik No. 9829 seluas 637 M² yang terletak di Desa Sariharjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman, Prov. Daerah Istimewa Yogyakarta pada tanggal 29 Desember 2016 yang bertempat di Kantor Pengadilan Agama Sleman, seharusnya juga Menggugat Pengadilan Agama Sleman, mengingat Pengadilan Agama Sleman yang bertindak sebagai pelaksana penjualan secara lelang dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta.
 - 2) Bahwa dengan tidak diikutsertakannya Pengadilan Agama Sleman tersebut diatas sebagai TERGUGAT, maka gugatan yang diajukan PENGGUGAT menjadi kekurangan pihak dan tidak memenuhi syarat formil gugatan sesuai hukum acara yang berlaku dan mengakibatkan gugatan cacat.
 - 3) Bahwa oleh karenanya, demi hukum gugatan PENGGUGAT yang kekurangan pihak demikian haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.
2. Gugatan PENGGUGAT kabur/ tidak jelas
 - 1) Bahwa berdasarkan Berita Acara Perkara Eksekusi Nomor 01/Pdt.Eks/2015/PA.Smn, pada tanggal 15 Mei 2017 PENGGUGAT telah menghadap kepada Panitera Pengadilan Agama Sleman untuk mengambil sisa hasil lelang terhadap objek sengketa Sertifikat Hak Milik No. 9829 seluas 637 M² yang terletak di Desa Sariharjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman, Prov. Daerah Istimewa Yogyakarta sejumlah Rp. 486.012.415,- (empat ratus delapan puluh enam jutadua belas ribu empat ratus lima belas rupiah).



- 2) Bahwa dengan sudah diterimanya sisa hasil lelang tersebut secara otomatis PENGGUGAT sudah menerima hasil keputusan pelaksanaan lelang tersebut.
- 3) Bahwa oleh karena dalil PENGGUGAT menyatakan keberatan atas pelaksanaan lelang eksekusi obyek sengketa Sertifikat Hak Milik No. 9829 seluas 637 M² yang terletak di Desa Sariharjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman, Prov. Daerah Istimewa Yogyakarta, namun pada faktanya PENGGUGAT menerima pelaksanaan lelang tersebut, yang terbukti dengan sudah diterimanya dana sisa hasil lelang oleh PENGGUGAT. Maka atas ketidakjelasan gugatan perlawanan menyebabkan gugatan PENGGUGAT kabur/ tidak jelas tersebut haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pada pokoknya menolak dalil-dalil PENGGUGAT untuk seluruhnya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Bahwa semua dalil-dalil TERGUGAT II dalam eksepsi mohon dimasukkan dan dipertimbangkan dalam jawaban pokok perkara ini.
3. Bahwa menolak dengan tegas posita angka 6, 7, 8, 10, 11, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 dan petitum angka 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 gugatan pembatalan risalah lelang No. 491/2016 mengenai yang pada intinya PENGGUGAT menyatakan keberatan atas pelaksanaan lelang eksekusi obyek sengketa Sertifikat Hak Milik No. 9829 seluas 637 M² yang terletak di Desa Sariharjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman, Prov. Daerah Istimewa Yogyakarta. Namun pada faktanya, PENGGUGAT menerima pelaksanaan lelang tersebut, yang terbukti dengan sudah diterimanya dana sisa hasil lelang oleh PENGGUGAT, seperti tercantum dalam Berita Acara Perkara Eksekusi Nomor 01/Pdt.Eks/2015/PA.Smn.
4. Bahwa menolak dengan tegas posita angka 13 gugatan pembatalan risalah lelang No. 491/2016 mengenai TURUT TERGUGAT II sebagai debitor dalam aqad perjanjian Murabahah No. 2.01.21.000709/PMS-ASII/MRB/V/2013 KJKS BMT Artha Sejahtera tidak dijadikan pihak sebagai salah satu termohon eksekusi dalam pelaksanaan lelang tersebut. Hal ini tidaklah benar. Bahwa PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT II sudah dimintai pertanggung jawaban baik secara kekeluargaan maupun melalui surat peringatan tetapi tidak menemukan kesepakatan, maka sesuai dengan aqad murabahah No. 2.01.21.000709/PMS/BMT-ASII/MRB/V/2013 yang telah ditandatangani



oleh PENGGUGAT, TURUT TERGUGAT II, dan TERGUGAT II, maka apabila terjadi wanprestasi maka obyek sengketa Sertifikat Hak Milik No. 9829 seluas 637 M² yang terletak di Desa Sariharjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman, Prov. Daerah Istimewa Yogyakarta yang dijadikan agunan akan dilelang untuk menutupi kewajiban pembiayaan.

5. Bahwa menolak dengan tegas posita angka 14 gugatan pembatalan risalah lelang No. 491/2016 mengenai nilai limit yang ditetapkan penjual sebesar Rp. 1.383.670.000,- (satu milyar tiga ratus delapan puluh tiga juta enam ratus tujuh puluh ribu rupiah) sangat tidak relevan. Hal ini tidaklah benar. Bahwa untuk penentuan nilai limit obyek sengketa Sertifikat Hak Milik No. 9829 seluas 637 M² yang terletak di Desa Sariharjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman, Prov. Daerah Istimewa Yogyakarta sudah dilakukan sesuai prosedur dengan harga limit ditentukan oleh lembaga appraisal independen yang ditunjuk langsung oleh Pengadilan Agama Sleman.
6. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, TERGUGAT II memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim pemeriksa agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMER

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi TERGUGAT II untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan pembatalan risalah lelang No. 491/2016 PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima.
3. Menyatakan gugatan pembatalan risalah lelang No. 491/2016 PENGGUGAT adalah kekurangan pihak.
4. Menyatakan gugatan pembatalan risalah lelang No. 491/2016 PENGGUGAT adalah kabur/ tidak jelas.
5. Menetapkan gugatan pembatalan risalah lelang No. 491/2016 PENGGUGAT batal demi hukum.
6. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan dalil-dalil TERGUGAT II untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan pembatalan risalah lelang No. 491/2016 PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya tidak harus dinyatakan tidak diterima.



3. Menyatakan secara hukum aqad perjanjian Murabahah No. 2.01.21.000709/PMS-ASII/MRB/V/2013 KJKS BMT Artha Sejahtera adalah sah dan mengikat.
4. Menyatakan secara hukum pelaksanaan penjualan secara lelang terhadap objek sengketa Sertifikat Hak Milik No. 9829 seluas 637 M² yang terletak di Desa Sariharjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman, Prov. Daerah Istimewa Yogyakarta pada tanggal 29 Desember 2016 yang bertempat di Kantor Pengadilan Agama Sleman, dengan berdasarkan:
 - 1) Surat permohonan Lelang Nomor: W12-A2/4345/HK.05/VIII/2016 tanggal 23 November 2016 yang dalam hal ini berdasarkan Penetapan Aanmaning/teguran kepada tereksekusi dari Ketua Pengadilan Agama Sleman Nomor: 01/Pdt.Eks/2015/PA. Smn tanggal 27 Agustus 2015 dan Penetapan Lelang ketua Pengadilan Agama Sleman yang berkepal "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor: 01/Pdt.Eks/2015/PA. Smn tanggal 21 juli 2016 dalam perkara antara: Garnita Padma Sari, S.T. sebagai Pemohon Eksekusi melawan Ahmad Agus Dwiyono, S.T sebagai termohon Eksekusi.
 - 2) Salinan Risalah Lelang Nomor: 491/ 2016 tanggal 29 Desember 2016.
 - 3) Berita Acara Perkara Eksekusi Nomor: 01/Pdt.Eks/2015/PA/Smn tanggal 15 Mei 2017.

Adalah **sah dan mengikat**.

5. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDER :

Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, Tergugat III telah menyampaikan jawabannya secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan salah alamat katena pihak yang mempunyai keputusan terjadinya lelang malah tidak digugat;
2. Tergugat III sebagai warga negara harusnya dilindungi karena telah ikut mensukseskan pemerintah melaksanakan lelang melalui KPKNL Yogyakarta;
3. Tergugat III harus mendapatkan haknya karena sudah menyelesaikan seluruh administrasi termasuk hak untuk menempati objek;



4. Setelah di cek ke PA, pihak Penggugat (Tn. Ahmad Agus Dwiono, ST) sudah mengambil sisa hasil lelang;
5. Sesungguhnya setelah kami tanyakan ke PA, bahwa pihak Penggugat (Tn. Ahmad Agus Dwiono, ST) sudah tidak lagi memiliki satu helai dokumenpun yang menyatakan kepemilikan obyek tersebut setelah keputusan PA;
6. Pada intinya menolak seluruh gugatan dari Penggugat.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, Kuasa Turut Tergugat II telah menyampaikan jawabannya tertanggal 25 September 2017 dan antara lain mengemukakan sebagai berikut:

A .DALAM EKSEPSI.

1. GUGATAN PARA PENGGUGAT KEKURANGAN PIHAK

- 1) Bahwa obyek sengketa SHM No.9829, PENGGUGAT yang telah dilelang melalui Pengadilan Agama Sleman, seharusnya PENGGUGAT juga Turut Mengugat Pengadilan Agama Sleman sebagai pihak yang melaksanakan lelang eksekusi, bilamana memang benar lelang eksekusi dilaksanakan melalui Pengadilan Agama Sleman, terlepas dari itu semua TURUT TERGUGAT II tetap meyakini apa yang telah dilakukan oleh Pengadilan Agama Sleman sudah sesuai peraturan per Undang-undangan yang berlaku.
- 2) Bahwa dengan tidak dikutsetakan Pengadilan Agama Sleman tersebut diatas sebagai TERGUGAT, maka jelas gugatan yang diajukan PENGGUGAT menjadi kekurangan pihak dan tidak memenuhi syarat formil gugatan sesuai hukum acara yang berlaku dan mengakibatkan gugatan cacat yang disebut plurium litis consortium.
- 3) Bahwa oleh karenanya, demi hukum gugatan PENGGUGAT yang kekurangan pihak, demikian haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).

2. GUGATAN PENGGUGAT OBSCUUR LIBEL (KABUR/TIDAK JELAS)

- 1) Bahwa terlepas dari ketidaktahuan TURUT TERGUGAT II mengenai asal usul tanah dan bangunan sebagaimana sertifikat hak milik SHM No. 9829 seluas 637m² yang terletak di Desa. Sariharjo Kec. Ngaglik Kab. Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta atas nama PENGGUGAT, adalah tanah warisan dari Alm Bapak



Wachirzin, dan sepengetahuan TURUT TERGUGAT II bahwa tanah tersebut merupakan tanah milik sah PENGGUGAT.

- 2) Bahwa PENGGUGAT mengajukan Gugatan Pembatalan Lelang terkait pelaksanaan lelang eksekusi melalui Pengadilan Agama Sleman dengan TERGUGAT III sebagai pemenang lelang sebagaimana risalah Lelang nomor : 491/2016, namun TERGUGAT juga telah mengambil sisa hasil Lelang di Pengadilan Agama Sleman, ada ketidakpastian dari PENGGUGAT disisi lain menolak hasil lelang namun disisi lain menerima hasil lelang dengan mengambil uang sisa hasil lelang;
- 3) Bahwa oleh karena dalil posita dan petitum PENGGUGAT saling bertolak belakang dengan fakta yang ada maka atas ketidakjelasan gugatan PENGGUGAT menyebabkan gugatan PARA PENGGUGAT *Obscuur Libel* (Kabur/Tidak Jelas), maka demi hukum terhadap gugatan PENGGUGAT yang *Obscuur Libel* (Kabur/Tidak Jelas) tersebut haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa segala hal yang disampaikan TURUT TERGUGAT II dalam eksepsinya tersebut diatas, mohon dianggap termuat dan secara mutatis mutandis menjadi bagian yang tidak terpisahkan didalam jawaban dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa TURUT TERGUGAT II akan menanggapi terhadap dalil- dalil gugatan yang diajukan PENGGUGAT dalam perkara ini, yang pada intinya TURUT TERGUGAT II keberatan terhadap apa yang disampaikan PENGGUGAT, kecuali secara tegas diakui kebenarannya oleh TURUT TERGUGAT II;
3. Bahwa benar sepengetahuan TURUT TERGUGAT II tanah dan bangunan dengan SHM No.9829 seluas 637 m² yang terletak di Desa Sariharjo Kec. Ngaglik Kab. Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta, yang saat ini menjadi obyek sengketa perkara a quo adalah milik sah PENGGUGAT sebagai mana nama yang tercantum dalam sertifikat tersebut atas nama PENGGUGAT.
4. Bahwa penggunaan sertifikat SHM No. 9829 sebagai Agunan pada Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) BMT Artha Sejahtera, dimana PENGGUGAT sendiri yang menyerahkan langsung sertifikat



tersebut kepada Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) BMT Artha Sejahtera.

5. Bahwa hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT II semata-mata bertujuan untuk mengembangkan kerjasama yang telah dibangun antara PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT II, namun dalam perjalanannya yang terjadi tidak sebagai mana mestinya seperti yang diharapkan, dan itu merupakan risiko bisnis.
6. Bahwa terlepas dari hal tersebut diatas TURUT TERGUGAT II pada dasarnya beretiket baik selalu hadir dalam mediasi dari Gugatan Pertama di PN Yogyakarta, kedua di PN Sleman sampai yang Ketiga di PA Sleman, Keempat di PN Sleman untuk membuka fakta yang sebenarnya sekaligus mencari jalan keluar atas permasalahan yang terjadi, namun PENGGUGAT tidak pernah hadir sama sekali;
7. Bahwa upaya mediasi dengan etiket baik yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT II sebagaimana PERMA No.1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan untuk menyelesaikan permasalahan didalam perkara a quo tidak ada tanggapan positif dari PENGGUGAT, di mana gugatan yang ke 5 (lima) kalinya ini, PENGGUGAT tidak pernah hadir sama sekali didalam ruang mediasi dan selalu diwakili oleh kuasanya sehingga tidak menemukan jalan tengah apapun, sampai akhirnya obyek sengketa telah dilelang dan terjual pada proses Pelelangan tersebut.
8. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka menyangkut atas tuntutan PENGGUGAT terhadap sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) serta tentang permohonan agar dapat dilaksanakan putusan terlebih dahulu (*Uit Voorbaar Bijvooraad*), maka TURUT TERGUGAT II menyatakan itu suatu tuntutan hukum yang tidak mendasar maka harus ditolak.
9. Bahwa oleh karena itu, berdasarkan atas semua uraian jawaban pokok perkara yang telah disampaikan TURUT TERGUGAT II diatas, maka sangat patut dan adil serta beralasan secara hukum, bila dinyatakan gugatan PENGGUGAT dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, sehingga PENGGUGAT dibebankan untuk membayar biaya perkara.



Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka dengan ini TURUT TERGUGAT II mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim memeriksa perkara a quo agar menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

- Menerima eksepsi TURUT TERGUGAT II untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan secara hukum bahwa gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
- menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, Kuasa Turut Tergugat III tidak mengajukan Jawaban secara tertulis tetapi secara lisan pada pokoknya : Menolak semua Gugatan dari Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Sleman telah menjatuhkan putusan Nomor : 48/Pdt.G/2017/PN Smn, tanggal 17 Oktober 2017 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- Mengabulkan eksepsi Kuasa Tergugat I;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Sleman tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.441.000,00 (Dua Juta Empat Ratus Empat Puluh Satu Ribu);

Membaca berturut-turut :

1. Relas pemberitahuan isi putusan perkara Nomor 48/Pdt.G/2017/PN Smn, tanggal 1 November 2017 kepada Turut Tergugat I ;
2. Akta Permohonan banding Perkara Nomor 48/Pdt.G/2017/PN Smn, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sleman Kuasa Pembanding / Penggugat pada tanggal 23 Oktober 2017, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 17 Oktober 2017, Nomor 48/Pdt.G/2017/PN Smn, tersebut ;



3. Relas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sleman, menerangkan pada tanggal 27 November 2017 kepada Terbanding I / Tergugat I, tanggal 29 November 2017 kepada Terbanding II / Tergugat II tanggal 6 Desember 2017 kepada Terbanding III / Tergugat III, tanggal 30 November 2017 kepada Turut Terbanding I / Turut Terbanding I, tanggal 5 Desember 2017 kepada Turut Terbanding II / Turut Tergugat II, tanggal 30 Oktober 2017 kepada Turut Terbanding III / Turut Tergugat III telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut ;
4. Relas pemberitahuan membaca berkas (*inzage*) yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sleman yang menerangkan bahwa kepada kuasa Hukum Pemanding / Penggugat pada tanggal 7 Desember 2017, dan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Yogyakarta kepada Terbanding I / Tergugat I, pada tanggal 15 Desember 2017 kepada Terbanding I / Tergugat I, pada tanggal 19 Desember 2017 kepada Terbanding II / Tergugat II, pada tanggal 27 Desember 2017 kepada Terbanding III / Tergugat III, pada tanggal 14 Desember 2017 kepada Turut Terbanding I / Turut Tergugat I, pada tanggal 18 Desember 2017 kepada Turut Terbanding II / Turut Tergugat II, pada tanggal 11 Desember 2017 kepada Turut Terbanding III / Tergugat III, kepada masing-masing pihak telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pemanding / 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 / Penggugat dalam tingkat banding ini tidak mengajukan memori banding ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara serta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Sleman

Halaman 27 dari 29 halaman Putusan Nomor 17/PDT/2018/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 48/Pdt.G/2017/PN Smn, tanggal 17 Oktober 2017 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 Sleman Nomor 48/Pdt.G/2017/PN Smn, tanggal 17 Oktober 2017, dapat dipertahankan dan harus dikuatkan ;

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

Mengingat Undang Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan HIR (Herzine Indonesisch Reglement) Undang-Undang Nomor 7 tahun 1989 terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 50 tahun 2009 jo Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 dan peraturan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI

1. Menerima Permohonan Banding dari Pemanding / Penggugat ;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 48/Pdt.G/2017/PN Smn, tanggal 17 Oktober 2017 yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pemanding / 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 12 Maret 2018 oleh Kami Purwanto, SH. M.Hum,- Selaku Ketua Majelis, Djumadi, SH., MH. dan Komari, SH., M.Hum. para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum

Halaman 28 dari 29 halaman Putusan Nomor 17/PDT/2018/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada hari Rabu tanggal 14 Maret 2018, oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu Hj. Sri Nawang Susetiwati, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara dan Kuasa Hukumnya ;

HAKIM ANGGOTA :

KETUA MAJELIS,

1. Djumadi, SH., MH.

Purwanto, SH., M.Hum.

2. Komari, SH., M.Hum.

PANITERA PENGANTI

Hj. Sri Nawang Susetiwati

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)