

PUTUSAN
Nomor 0611/Pdt.G/2019/PA.Tmk



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama dalam sidang majelis telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum antara:

Oteng Kristendi Setiono, umur 59 tahun, agama Islam, pendidikan SLTA, pekerjaan Wiraswasta, dahulu bertempat kediaman di Perumahan Permata Regency No. 11 Rt. 04 Rw. 06 Kel. Kahuripan Kec. Tawang Kota Tasikmalaya, sekarang bertempat tinggal di Jln. HZ. Mustofa Ruko TIP No. 41 RT. 002/005 Kelurahan Kahuripan Kecamatan Tawan Kota Tasikmalaya, dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada **Arif Hendrtiana, S.H.** dan **Maulana Dwi Permana, S.H., dan Atep Ismail Kusnandar, S.H.**, Advokat/Pengacara yang berkantor di Perum Baitul Marhamah III Blok C 01 Rt. 002 Rw. 013 Kel. Bantarsari Kec. Bungursari Kota Tasikmalaya berdasarkan surat Kuasa khusus tanggal 10 April 2019 yang telah didaftar dalam Register Kuasa Nomor 0685/Reg.K/2019/PA.Tmk tanggal 18 pril 2019, sebagai **Penggugat;**

melawan

PT. BANK BRI SYARIAH, Tbk. Kantor Cabang Tasikmalaya, berkedudukan di Jalan Ahmad Yani No. 15-17 Kota Tasikmalaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Achmad Akbar, Dedy Sutendi, Anggara Widya S, Bimaji Hernowo dan Indra Nugraha, yang masing-masing berkedudukan sebagai team Legal PT. BANK BRI SYARIAH, Tbk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor

219/KC TSK/05/2019 tanggal 24 Mei 2019 yang telah didaftar dalam Register Kuasa Nomor 0851/Reg.K/2019/PA.Tmk tanggal 27 Mei 2019, sebagai **Tergugat**;

METHA CINANTHYA, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, *dahulu* beralamat di Perumahan Permata Regency No. 11, RT.04, RW.06, Kelurahan Kahuripan, Kecamatan Tawang, Kota Tasikmalaya, *sekarang* tidak diketahui alamat tinggalnya, namun dipastikan masih berada di wilayah Negara Republik Indonesia, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara;

Telah mendengar keterangan Penggugat, Tergugat, serta telah memeriksa alat-alat bukti yang diajukan di persidangan;

DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 11 April 2019 telah mengajukan gugatan Lain-Lain yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya pada tanggal 18 April 2019 dengan register perkara Nomor 0611/Pdt.G/2019/PA.Tmk, dengan dalil-dalil sebagai berikut:

I. Kedudukan dan Kepentingan Hukum Penggugat.

1. Bahwa Penggugat adalah pihak ketiga dalam perjanjian kredit antara Tergugat dengan Turut Tergugat yang ikut menandatangani penyerahan objek jaminan sekaligus pemilik sah dari objek jaminan sebagaimana tersebut dalam sertifikat hak milik (SHM) No. 00672/Kel. Kahuripan, sebagaimana terurai dalam Surat Ukur/Gambar Situasi No. 00055/Kahuripan/2013, tanggal 14 Maret 2013, seluas 112 m² (seratus dua belas meter persegi), tercatat atas nama Oteng Kristendi Setiono (Penggugat);
2. Bahwa sebidang tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut di atas, telah dijadikan jaminan (objek hak tanggungan) oleh Turut Tergugat dalam Pembiayaan *Al Ijarah Al Muntahiyah bit Al Tamlik* (IMBT) Konsumer BRIS iB yang diberikan oleh Tergugat;

3. Bahwa berdasarkan hal di atas, Penggugat memiliki hak dan kepentingan hukum untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum berkaitan dengan penyelamatan asset milik Penggugat dalam upaya penyelesaian kredit macet Turut Tergugat kepada Tergugat *a quo*;

II. Dasar Hukum Diajukannya Gugatan;

4. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ke Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya terhadap Tergugat melalui pertanggungjawaban perdata Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 jo. Pasal 1366 jo. Pasal 1367 KUHPerdata;

III. Uraian Fakta-Fakta Hukum.

5. Bahwa pada sekitar bulan November 2016, Turut Tergugat (yang pada saat itu masih berstatus sebagai istri dari Penggugat) mengajukan pinjaman sejumlah uang (kredit) kepada Tergugat melalui fasilitas KPR Pembiayaan IMBT Konsumer BRIS iB, dengan plafond pinjaman sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah);
6. Bahwa untuk menjamin pelunasan atas pinjamannya tersebut, Turut Tergugat memberikan asset tanah dan bangunan rumah di atasnya milik Penggugat, sebagaimana dalam SHM No. 00672/Kel. Kahuripan, sebagaimana terurai dalam Surat Ukur/Gambar Situasi No. 00055/Kahuripan/2013, tanggal 14 Maret 2013, seluas 112 m² (seratus dua belas meter persegi), tercatat atas nama Oteng Kristendi Setiono (Penggugat);
7. Bahwa dalam pelaksanaan hubungan kredit antara Tergugat dengan Turut Tergugat *a quo*, ternyata Turut Tergugat tidak dapat melaksanakan kewajibannya secara sempurna (kredit macet), sehingga Tergugat melakukan upaya penyelesaian kredit dengan beberapa kali mengajukan permohonan lelang eksekusi objek jaminan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Tasikmalaya, akan tetapi upaya lelang eksekusi tersebut tidak berhasil karena tidak ada pihak pembeli;

8. Bahwa Penggugat sangat berkeberatan dengan upaya penyelesaian kredit yang dilakukan oleh Tergugat melalui eksekusi lelang objek jaminan *a quo*, atas alasan-alasan hukum sebagai berikut:
 - 8.1 Bahwa antara Penggugat sebagai pemilik sah atas objek jaminan sekaligus sebagai Pemberi Hak Tanggungan dan Tergugat sebagai Pemegang Hak Tanggungan terikat pada perjanjian yang tertuang dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan perkara *a quo*, sedangkan prinsip hak tanggungan itu sendiri merupakan prinsip jaminan atas suatu utang tertentu maka eksekutorial terhadap objek Hak Tanggungan tidak bisa lepas dari Pasal 224 HIR. Sehingga Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan) secara mutlak tidaklah dapat dilaksanakan, selain harus meminta Fiat Eksekusi dari Ketua Pengadilan setempat, dalam hal ini Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya;
 - 8.2 Bahwa menurut hukum, dalam pelaksanaan eksekusi lelang objek jaminan harus memperhatikan asas keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan, dalam hal ini memberikan keadilan bagi Penggugat sebagai pemilik sah atas objek jaminan *a quo* yang oleh hukum telah diberikan kewenangan dan perlindungan untuk melakukan tindakan mempertahankan harta kekayaannya atau membuat harta kekayaannya tersebut memberikan suatu hasil, termasuk menguangkan kekayaannya tersebut sesuai dengan tujuannya;
9. Bahwa atas dasar pertimbangan hukum tersebut di atas, dan dengan alasan itikad baik Penggugat untuk menyelesaikan permasalahan kredit antara Tergugat dengan Turut Tergugat dalam perkara ini, Penggugat telah mendatangi pihak Tergugat untuk mengajukan permohonan penjualan objek jaminan dibawah tangan secara bersama-sama sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 20 ayat (2)

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT);

10. Bahwa permohonan untuk dilakukan penjualan atas objek jaminan secara dibawah tangan tersebut dilakukan Penggugat atas dasar itikad baik dan penerapan asas keadilan secara proporsional, dimana dengan dilakukannya penjualan secara bersama-sama tersebut akan diperoleh hasil tertinggi yang akan menguntungkan baik Penggugat maupun Tergugat. Akan tetapi permohonan tersebut ditolak oleh Tergugat dan lebih memilih tetap dilakukan eksekusi lelang melalui KPKNL Tasikmalaya dengan konsekuensi hukum diterapkannya nilai limit lelang di bawah nilai likuidasi;
11. Bahwa perbuatan Tergugat yang menolak dilakukannya penjualan objek jaminan di bawah tangan tersebut membuktikan bahwa Tergugat hanya mementingkan pengembalian kerugian yang diderita Tergugat, tanpa memperhatikan aspek keadilan dan perlindungan hak bagi Penggugat. sehingga menurut hukum, perbuatan Tergugat tersebut dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatiggedaad*), yaitu bertentangan dengan hak subjektif (hak milik) Penggugat dan bertentangan pula dengan asas keadilan yang berlaku;

IV. Tuntutan.

Berdasarkan seluruh uraian sebagaimana terpapar di atas, dengan ini Penggugat mohon agar Majelis Hakim yang mulia pada Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini, dan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Tergugat untuk melakukan penjualan secara bersama-sama dengan Penggugat (penjualan dibawah tangan) terhadap objek Hak Tanggungan milik Penggugat yaitu sebidang tanah dan bangunan yang melekat di atasnya (SHM) No. 00672/Kel. Kahuripan, sebagaimana terurai

dalam Surat Ukur/Gambar Situasi No. 00055/Kahuripan/2013, tanggal 14 Maret 2013, seluas 112 m² (seratus dua belas meter persegi), tercatat atas nama Oteng Kristendi Setiono (Penggugat), dimana hasil penjualan tersebut digunakan untuk pelunasan seluruh sisa kewajiban kredit Turut Tergugat kepada Tergugat dan sisa penjualannya dikembalikan kepada Penggugat;

4. Menghukum Turut Tergugat untuk patuh dan taat terhadap putusan dalam perkara ini;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa dalam perkara aquo, baik Penggugat dan Tergugat telah memberikan kuasa khusus kepada Penasehat Hukum yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya;

Bahwa, Majelis Hakim telah memeriksa surat Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat tersebut di atas, dan memeriksa pula Kartu Tanda Pengenal Advokat (KTPA) yang bersangkutan;

Bahwa pada hari-hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat didampingi Kuasanya dan Tergugat didampingi Kusanya hadir di persidangan;

Bahwa Turut Tergugat tidak pernah hadir ke pengadilan, meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut untuk datang menghadap ke persidangan;

Bahwa Ketua Majelis telah memerintahkan Penggugat dan Tergugat untuk menempuh upaya mediasi, namun sesuai laporan Mediator (Jamadi, LC., M.E.I) tanggal 02 Juli 2019, ternyata mediasi tidak berhasil;

Bahwa selanjutnya dibacakanlah surat gugatan Penggugat yang isi dan maksudnya tetap dipertahankan oleh Penggugat, tanpa perubahan apapun;

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan jawaban sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI

I. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS MASUK DALAM KUALIFIKASI PERBUATAN MELAWAN HUKUM ATAU WANPRESTASI ATAU KABUR (OBSCURI LIBELLI);

1. Penggugat dalam menyusun posita dan petitum gugatan tidak jelas apakah masuk dalam kualifikasi wanprestasi atau perbuatan melawan hukum;
2. Bahwa adanya gugatan aquo berawal dan mendasarkan pada alasan adanya perjanjian dimana Penggugat adalah selaku Penjamin dari Turut Tergugat dan atas perjanjian tersebut Turut Tergugat telah gagal bayar sehingga telah Wanprestasi sebagaimana diakui sendiri oleh Penggugat berdasarkan butir 2 dan (dua) dan 7 (tujuh) gugatan aquo sebagaimana disadur sebagai berikut:

“1. Bahwa Penggugat adalah pihak ketiga dalam perjanjian kredit antara Tergugat dengan Turut Tergugat yang ikut menandatangani penyerahan objek Jaminan sekaligus pemilik sah dari objek jaminan sebagaimana tersebut dalam sertifikat hak milik (SHM) No. 00672/Kel. Kahuripan, sebagaimana terurai dalam Surat Ukur/Gambar Situasi No. 00055/Kahuripan/2013, tanggal 14 Maret 2013, seluas 112m² (seratus dua belas meter persegi), tercatat atas nama Oteng Kristendi Setiono (Penggugat)”;

“3. Bahwa dalam pelaksanaan hubungan kredit antara Tergugat dengan Turut Tergugat a quo, ternyata Turut Tergugat tidak dapat melaksanakan kewajibannya secara sempurna (kredit macet), sehingga Tergugat melakukan upaya penyelesaian kredit dengan beberapa kali mengajukan permohonan lelang eksekusi objek jaminan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Tasikmalaya, akan tetapi upaya lelang eksekusi tersebut tidak berhasil karena tidak ada pihak pembeli”;

3. Bahwa berdasarkan undang-undang khususnya yang tercantum dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perikatan terdiri dari perikatan yang lahir berdasarkan undang-undang dan perikatan yang lahir berdasarkan perjanjian. Perikatan yang lahir dari undang-undang,

apabila ada pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatannya berdasarkan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud oleh Pasal 1365 KUHPerdara, namun untuk perikatan yang lahir dari perjanjian, prestasi ditentukan oleh perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang dalam hal ini adalah Penggugat dan. Dengan demikian, antara perikatan yang lahir dari undang-undang dan perikatan yang lahir dari perjanjian tidak dapat dicampur aduk sebagaimana yang dilakukan oleh Penggugat karena keduanya berawal dari sumber yang berbeda sehingga apabila dicampur aduk menjadi rancu dan tidak jelas dasar yang menjadi landasan gugatan aquo. Hal ini sejalan dengan pendapat Abdulkadir Muhammad, SH dalam bukunya yang berjudul Hukum Perikatan yang menyatakan "...sistematika pada pokoknya diatur menurut ketentuan-ketentuan yang bersifat umum, dan sumber perikatan yaitu perjanjian dan undang-undang";

4. Bahwa karena Penggugat mendasarkan gugatannya pada suatu Akad Pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik No 9 tanggal 24 November 2016 dibuat dihadapan Yani Suryaningsih, S.H. Notaris di Kota Tasikmalaya, yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat dan juga ditandatangani oleh Penggugat sebagai Penjamin, maka seharusnya, apabila Penggugat merasa dirugikan, Penggugat mengajukan gugatan berdasarkan wanprestasi, namun faktanya Penggugat dalam petitumnya pada butir 3 (tiga) aquo, bermaksud meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, padahal faktanya Penggugat dalam positanya jelas mendalilkan gugatannya berdasarkan perjanjian sehingga tidak ada kesinambungan antara posita dan petitum dengan demikian gugatan Penggugat menjadi TIDAK JELAS DAN KABUR, maka sudah selayaknya gugatan Penggugat untuk DITOLAK. Adapun pernyataan Tergugat tersebut sejalan dengan yurisprudensi sebagai berikut :

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1075 K/Sip/1980 tertanggal 8 Desember 1982;

Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima;

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2123 K/Sip/1996 tertanggal 29 Juni 1998;

Dalam menilai ada tidaknya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak maka fokus pemeriksaan Hakim harus ditujukan pada apakah salah satu pihak tidak melaksanakan ketentuan-ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut;

5. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas butir 4 (empat) gugatan aquo yang menyatakan “Bahwa Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ke Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya terhadap Tergugat melalui pertanggungjawaban perdata Perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 jo. Pasal 1366 jo. Pasal 1367 KUHPerduta , sehingga dalil tersebut adalah mengada-ada karena adalah jelas berdasarkan penjelasan Tergugat diatas bahwa permasalahan ini semata-mata dikarenakan adanya Perjanjian, yang mana Turut Tergugat telah Ingkar janji/ Wanprestasi. Bahwa selanjutnya patut diduga juga bahwa Penggugat hanya mencoba menghalang-halangi Tergugat untuk melakukan lelang atas jaminan yang diberikan Penggugat selaku Penjamin atas Akad Pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik No 9 tanggal 24 November 2016 dibuat dihadapan Yani Suryaningsih, S.H. Notaris di Kota Tasikmalaya;
6. Bahwa berdasarkan uraian Tergugat di atas, jelas gugatan aquo adalah kabur (*obscur libel*) karena telah mencampur adukkan antara Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum sehingga antara posita dan petitum tidak ada kaitannya, maka sudah sewajarnya apabila Majelis Hakim perkara aquo menyatakan gugatan DITOLAK atau setidaknya dinyatakan TIDAK DITERIMA.

DALAM POKOK PERKARA

7. Bahwa segala apa yang telah didalilkan dan diuraikan diatas dalam Eksepsi, mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dan termuat dalam bagian pokok perkara ini;

8. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dan bulat;
 9. Bahwa Tergugat hanya menjawab dalil-dalil gugatan Penggugat yang dipandang mempunyai relevansi secara hukum dengan Tergugat.
- II. PROSEDUR PEMBIAYAAN DARI TERGUGAT SELURUHNYA TELAH DILAKUKAN BERDASARKAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU, MAKA TELAH SESUAI DENGAN PRINSIP ITIKAD BAIK SEHINGGA TIDAK DAPAT MENANGGUNG KERUGIAN DAN JUSTRU SECARA HUKUM WAJIB UNTUK DILINDUNGI;**
10. Bahwa Turut Tergugat (yang pada saat itu masih berstatus sebagai istri Penggugat) dalam hal ini telah menikmati fasilitas pembiayaan dari Tergugat sebagaimana tertuang dalam Akad Pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik No 9 tanggal 24 November 2016 dibuat dihadapan Yani Suryaningsih, S.H. Notaris di Kota Tasikmalaya, yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat dan juga ditandatangani oleh Penggugat sebagai Penjamin. Dimana Penggugat selaku Penjamin tersebut telah menyerahkan objek jaminan berupa tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 00672/Kel. Kahuripan, sebagaimana terurai dalam Surat Ukur/Gambar Situasi No. 00055/Kahuripan/2013, tanggal 14 Maret 2013, seluas 112m² (seratus dua belas meter persegi), tercatat atas nama Oteng Kristendi Setiono (Penggugat);
 11. Bahwa Jaminan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 00672/Kel. Kahuripan tersebut telah telah diikat Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 327/2016 yang dibuat oleh Yani Suryaningsih ,S.H. PPAT di Kota Tasikmalaya, dan telah diterbitkan Sertipikat hak tanggungan Nomor 00079/2017 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya pada tanggal 05 Januari 2017;
 12. Bahwa atas pembiayaan tersebut seluruhnya telah dilakukan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, dimana disamping itu pula telah dibuat secara notariil, bahkan telah dibuat dan diterbitkan oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota

Tasikmalaya sehingga adalah jelas dan tegas seluruh tindakan dari Tergugat telah sesuai dengan prinsip itikad baik sehingga tidak dapat menanggung kerugian dan JUSTRU secara hukum wajib untuk dilindungi, sebagaimana Pasal 1338 jo 1340 jo 1341 KUHPerdara;

13. Bahwa adalah jelas dan diakui sendiri oleh Penggugat dalam butir 7 (tujuh) gugatan aquo bahwa Turut Tergugat telah Ingkar janji/Wanprestasi atas pembiayaan yang diberikan oleh Tergugat kepada Turut Tergugat, sehingga jelas bahwa Tergugat telah mengalami kerugian. Dengan demikian Tergugat tentu sangat berhak dan berwenang untuk melakukan eksekusi dan mengambil pelunasan dari hasil penjualan obyek jaminan tersebut sesuai dengan dan dilindungi oleh Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
14. Bahwa sejalan dengan uraian diatas adalah jelas sah secara hukum bahwa Tergugat adalah pemegang hak tanggungan peringkat I (Pertama) atas tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 00672/Kel. Kahuripan, sebagaimana terurai dalam Surat Ukur/Gambar Situasi No. 00055/Kahuripan/2013, tanggal 14 Maret 2013, seluas 112m² (seratus dua belas meter persegi), tercatat atas nama Oteng Kristendi Setiono (Penggugat);
15. Bahwa semua dokumen perikatan berupa akad dan jaminan telah dibuat dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku oleh pejabat publik yang berwenang, sehingga Tergugat telah melakukan tindakannya berdasarkan itikad baik sesuai dengan Pasal 1338 jo Pasal 1340 jo Pasal 1341 KUHPerdara, maka Tergugat berhak untuk dilindungi undang-undang dan wajib secara hukum untuk tidak menanggung kerugian dari adanya gugatan aquo;

III. AGUNAN YANG MENJADI JAMINAN TELAH DIKAT HAK TANGGUNGAN SEHINGGA TERGUGAT BERHAK MELAKUKAN LELANG APABILA TERJADI WANPRESTASI;

16. Bahwa sebagaimana dijelaskan oleh Tergugat bahwa hubungan hukum yang terjadi yaitu terkait dengan Akad Pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik No 9 tanggal 24 November 2016 dibuat dihadapan Yani

Suryaningsih, S.H. Notaris di Kota Tasikmalaya, yang diberikan oleh Tergugat kepada Turut Tergugat dan Penggugat adalah sebagai Penjamin dengan jaminan berupa tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 00672/Kel. Kahuripan, sebagaimana terurai dalam Surat Ukur/Gambar Situasi No. 00055/Kahuripan/2013, tanggal 14 Maret 2013, seluas 112m² (seratus dua belas meter persegi), tercatat atas nama Oteng Kristendi Setiono (Penggugat);

17. Bahwa ternyata dalam pelaksanaan akad perjanjian sebagaimana tersebut di atas, Turut Tergugat telah gagal bayar sehingga Tergugat telah memberikan peringatan secara lisan baik melalui telepon maupun bertatap muka langsung, namun tidak juga membuahkan hasil sehingga Tergugat memberikan peringatan secara tertulis sebanyak tiga kali agar menyelesaikan kewajibannya. Adapun peringatan tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Surat Peringatan I (Satu) Nomor : ND. B.001/SP/KCP-CMS/04-2017, tanggal 04 April 2017;
- b. Surat Peringatan II (Dua) Nomor : ND. B.008/SP/KCP-CMS/06-2017, tanggal 30 Juni 2017;
- c. Surat Peringatan III (Tiga) Nomor : ND. B.011/SP/KCP-CMS/07-2017, tanggal 31 Juli 2017;

18. Bahwa dikarenakan Turut Tergugat setelah diperingati sebanyak tiga kali tetap juga tidak mengindahkan kewajibannya, maka adalah wajar apabila Tergugat melakukan lelang terhadap objek jaminan/ Asset Penggugat. Sehingga Tergugat telah melakukan tindakannya berdasarkan itikad baik, dengan demikian Tergugat tidak dapat menanggung kerugian sebagaimana dimaksud Pasal 1340 dan 1341 KUHPerdara;

19. Bahwa mulai dari proses pembiayaan Tergugat kepada Turut Tergugat dengan Penggugat sebagai Penjamin sampai dengan pemberian hak tanggungan telah memberikan dasar hukum yang kuat bagi Tergugat untuk mendapatkan haknya yaitu pelunasan atas seluruh hutang Turut Tergugat dengan menjual agunan melalui pelelangan umum sesuai

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Adapun yang dimaksud dengan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan :

“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan asset tersebut”;

20. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas butir 10 (sepuluh) gugatan aquo, karena merupakan hak Tergugat sebagai pemegang Hak Tanggungan dan sesuai dengan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan bahwa Tergugat memiliki hak untuk menjual jaminan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan asset tersebut, sehingga adalah jelas dan tegas seharusnya permintaan Penggugat untuk melakukan penjualan secara bersama-sama dengan Tergugat secara bawah tangan haruslah ditolak karena bertentangan dengan Pasal 6 UU Hak Tanggungan;
21. Bahwa berdasarkan penjelasan rinci diatas diketahui bahwa Turut Tergugat telah Ingkar janji/ Wanprestasi dan ternyata jaminan yang diberikan oleh Penjamin yaitu Penggugat telah dipasang Hak Tanggungan peringkat I (pertama) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 327/2016 yang dibuat oleh Yani Suryaningsih ,S.H. PPAT di Kota Tasikmalaya, dan telah diterbitkan Sertipikat hak tanggungan Nomor 00079/2017 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya pada tanggal 05 Januari 2017, sehingga Tergugat berhak melakukan lelang secara umum dan tidaklah boleh pihak manapun menghalang-halangi karena Tergugat telah menjalankan prosedur pembiayaan dan pelelangan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan seluruh dalil-dalil serta fakta hukum yang diuraikan diatas, memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan penggugat kabur (*obscuri libelli*)

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melaksanakan tindakannya berdasarkan itikad baik sehingga dilindungi oleh undang-undang dan tidak dapat menanggung kerugian dari perkara aquo;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sepenuhnya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adinya (*ex aequo et bono*)

Bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan replik sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI

Tentang Eksepsi Obscuur Libel Yang Diajukan Oleh Tergugat (PT. BANK BRI Syariah Kantor Cabang Tasikmalaya);

1. Bahwa dalam jawaban Tergugat pada bagian eksepsi point 1-6 halaman 1-3 a quo, pada intinya mendalilkan gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*) atas alasan bahwa Penggugat dalam menyusun posita dan petitum gugatan tidak jelas apakah masuk dalam kualifikasi wanprestasi atau perbuatan melawan hukum-**QUOD NON**;
2. Bahwa terhadap dalil eksepsi yang diajukan Tergugat tersebut di atas, Penggugat menolaknya dan tetap berpegang pada alasan-alasan hukum sebagai berikut:
 - a. Melalui dalil sangkalan yang disampaikan Tergugat, kita memperoleh banyak informasi mengenai fakta bahwa Tergugat tidak cukup memahami baik formil maupun materiil pengajuan dan penyelesaian perkara perdata, terutama Tergugat tidak mampu membedakan dan

mengidentifikasi secara elaboratif distingsi antara gugatan perbuatan melawan hukum dengan gugatan ingkar janji (wanprestasi);

- b. Sebagaimana telah dengan jelas dan tegas disebutkan Penggugat dalam Surat Gugatannya terdahulu bahwa objek perkara (objektum litis) gugatan a quo adalah keberatan Penggugat atas pelaksanaan eksekusi lelang objek jaminan yang dilakukan oleh Tergugat, yang bertentangan/tidak sesuai dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- c. Dasar hukum (rechtsgrond) diajukannya gugatan a quo adalah berkaitan dengan mekanisme hak gugat perdata atas dasar perbuatan melawan hukum (PMH) sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata. Menurut hukum, Perbuatan Melawan Hukum dikatakan sebagai blanketnorm . Implementasi ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata masih memerlukan materialisasi dari ketentuan di luar KUHPerdata. Oleh karena itu, dalam Perbuatan Melawan Hukum pasti ada perkara pokok yang mengikutinya, yang dalam hal ini adalah mengenai pelaksanaan eksekusi lelang objek jaminan yang dilakukan oleh Tergugat, yang bertentangan/tidak sesuai dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- d. Sedangkan hal mengenai factum Penggugat sebagai penjamin dalam perjanjian kredit antara Tergugat dan Turut Tergugat *casu quo* , peristiwa gagal bayar Turut Tergugat terhadap Tergugat , dan lain hal yang berkaitan dengan peristiwa perjanjian kredit dalam perkara ini, adalah merupakan elemen atau anasir yang menjadi satu kesatuan dari serangkaian fakta/peristiwa (*feitelijke grond*) untuk memperkuat alasan hukum adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan alasan hukum yang membuktikan tentang kedudukan dan kepentingan hukum (*Persona standi in judicio*) Penggugat dalam mengajukan gugatan a quo;
- e. Bahwa dalil eksepsi obscur libel yang diajukan Tergugat sudah salah sejak awal, baik mengenai prosedur maupun substansinya. Penggugat sadar bahwa ketidaktepatan Tergugat dalam menggunakan lembaga

tangkisan (eksepsi) ini tidak sepenuhnya akibat kurangnya kompetensi ataupun keterbatasan kapasitas Tergugat. Namun, ini adalah akibat dari fakta-fakta yang terjadi dalam penyusunan gugatan oleh Penggugat a quo telah memenuhi syarat formil gugatan yang terang, jelas atau tegas (*een duideljik en bepaalde conclusie*) sebagaimana diamanatkan Pasal 8 Rv;

3. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dalil eksepsi gugatan kabur (*obscuur libel*) yang diajukan Tergugat merupakan dalil yang irrelevant conclusion, menyesatkan dan tidak berdasar hukum, dan karenanya harus ditolak.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam Tanggapan (replik) terhadap Eksepsi Tergugat a quo, mohon dianggap termasuk sebagai satu kesatuan dan/atau merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pokok perkara ini;
2. Bahwa Penggugat sangat menolak seluruh dalil-dalil Jawaban dan Eksepsi Tergugat kecuali yang dengan tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Penggugat;
3. Bahwa Penggugat tetap pada dalil-dalil gugatannya yang telah disampaikan oleh Penggugat terdahulu, yang intinya menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*), berkaitan dengan pelaksanaan eksekusi lelang objek jaminan milik Penggugat, yang bertentangan atau tidak sesuai dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
4. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, bahwa pokok permasalahan (objektum litis) yang menjadi dasar gugatan a quo adalah mengenai keberatan Penggugat atas proses pelaksanaan eksekusi lelang objek jaminan yang dilakukan oleh Tergugat. Sehingga, memedomani kaidah hukum yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 1038 K/Sip/1973 tanggal 1 Agustus 1973, maka yang harus diperiksa hanyalah pelaksanaan lelang eksekusinya saja, dan TIDAK relevan dengan persoalan-persoalan yang melatarbelakanginya sebagaimana didalilkan

secara absurd oleh Tergugat dalam jawabannya pada bagian pokok perkara a quo;

5. Bahwa menurut hukum, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 20 UUHT, prosedur eksekusi objek hak tanggungan hanya dapat dilakukan melalui 3 (tiga) cara, yaitu:

a. Eksekusi parate (eksekusi langsung);

Disebut eksekusi parate (eksekusi langsung) karena upaya paksa yang dilakukan oleh kreditor pemegang hak tanggungan langsung menghasilkan sejumlah uang dari penjualan lelang obyek hak tanggungan. Dalam hal debitor wanprestasi, maka pemegang hak tanggungan langsung mohon lelang ke kantor lelang negara. Hasil lelang ini dipergunakan untuk melunasi piutang kreditor, setelah dikurangi biaya lelang. Apabila ada kelebihannya, diserahkan kepada pemberi hak tanggungan (Pasal 20 ayat (1) huruf a jo. Pasal 6 jo. Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT);

b. Eksekusi dengan pertolongan hakim;

Eksekusi dengan pertolongan hakim obyek hak tanggungan diatur Pasal 20 ayat (1) huruf b jo. Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT;

Prosedur eksekusi dengan pertolongan hakim yang dimaksud Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT berupa permohonan eksekusi oleh kreditor kepada Ketua Pengadilan Negeri/Agama, selanjutnya Pengadilan Negeri/Agama melaksanakan eksekusi sebagaimana melaksanakan eksekusi putusan hakim biasa yang sudah mencapai kekuatan hukum pasti (in kracht van gewijsde). Eksekusi dilakukan terhadap sertifikat hak tanggungan yang di dalamnya memuat irah-irah dengan kata-kata: DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA. Sertifikat hak tanggungan yang demikian mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana putusan pengadilan, demikian diatur dalam Pasal 14 UUHT dan penjelasannya;

Prosedur eksekusi dengan pertolongan hakim tersebut adalah prosedur eksekusi yang ada dalam Hukum Acara Perdata sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg. Penggunaan prosedur ini dengan

tegas dapat dibaca dalam Penjelasan Umum Nomor 9 UUHT, seperti berikut ini:

Salah satu ciri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi hak tanggungan dalam undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg;

Sehubungan dengan itu, pada sertifikat hak tanggungan yang berfungsi sebagai surat-tanda-bukti adanya hak tanggungan, (yang pada bagian atasnya) dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata: DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA, untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Selain itu, sertifikat hak tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti *grosse acte hypotheek*, yang untuk eksekusi hipotik atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg;

Dari Penjelasan Umum Nomor 9 UUHT ini diketahui bahwa UUHT tidak secara khusus mengatur tentang prosedur eksekusi obyek hak tanggungan, melainkan memasukkan ketentuan tentang eksekusi yang ada di dalam Hukum Acara Perdata sebagai ketentuan pelaksanaan eksekusi. Ketentuan UUHT merupakan ketentuan Hukum Materiil Perdata, yang mengatur perihal hukum jaminan. Di dalam setiap Hukum Jaminan, selalu ditemukan ketentuan tentang eksekusi obyek jaminan apabila debitur wanprestasi. Prosedur eksekusi obyek jaminan yang diatur di dalam Hukum Jaminan selalu sederhana, singkat dan mudah, yaitu begitu debitur wanprestasi kreditor langsung bertindak dalam tahap eksekusi tanpa harus menempuh jalur litigasi. Di lain pihak, ketentuan Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg tentang eksekusi dengan pertolongan hakim, berada dalam ranah Hukum Acara Perdata.

Ketentuan Hukum Acara Perdata diberlakukan dalam hal penyelesaian perkara dilakukan melalui litigasi;

Berdasarkan hal tersebut diketahui, istilah memasukkan secara khusus ke dalam UUHT, ketentuan tentang eksekusi yang berlaku dalam Hukum Acara Perdata (Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg) sebagaimana dituangkan dalam Penjelasan Umum Nomor 9 UUHT, harus dibaca sebagai meminjam. Peminjaman ketentuan Hukum Acara Perdata tentang eksekusi berdasar Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg oleh UUHT diperlukan sehubungan dengan belum adanya peraturan pelaksanaan eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 UUHT. Belum adanya peraturan pelaksanaan tersebut mengakibatkan ketentuan tentang eksekusi parate, eksekusi dengan pertolongan hakim dan eksekusi penjualan di bawah tangan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 UUHT belum dapat dilaksanakan; Istilah meminjam tersebut mengandung makna bahwa eksekusi obyek hak tanggungan hanya berdasarkan ketentuan Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg. Dengan kata lain tidak ada satu pasal pun ketentuan UUHT tentang eksekusi yang berlaku. Selanjutnya istilah meminjam mengandung makna sementara, tidak permanen. Makna ini juga terkandung di dalam pemberlakuan ketentuan Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg bagi pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan, yaitu ketentuan Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg diberlakukan sampai dengan adanya peraturan pelaksanaan sebagaimana dimaksud Pasal 26 UUHT;

c. Eksekusi penjualan di bawah tangan;

Eksekusi penjualan di bawah tangan obyek hak tanggungan diatur Pasal 20 ayat (2) dan (3) UUHT;

Prosedur eksekusi penjualan di bawah tangan dapat dilakukan bilamana dipenuhi persyaratan yang diatur dalam Pasal 20 ayat (2) dan (3) UUHT. Persyaratan ini adalah adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan bahwa penjualan di bawah tangan obyek hak tanggungan akan memperoleh harga tertinggi yang

menguntungkan semua pihak. Dengan kata lain penjualan di bawah tangan dilakukan bilamana diperkirakan bahwa penjualan melalui pelelangan atau penjualan di muka umum melalui eksekusi parate atau eksekusi dengan pertolongan hakim yang dimaksud Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b UUHT tidak akan mencapai harga tertinggi. Penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar pada daerah yang bersangkutan dan/atau media masa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan;

6. Bahwa uraian hukum sebagaimana terpapar di atas diketahui, bahwa menurut pembentuk UUHT ketiga jenis eksekusi tersebut belum dapat dilaksanakan karena belum ada peraturan pelaksanaannya. Sambil menunggu terbentuknya peraturan pelaksanaan, maka pembentuk UUHT memberlakukan atau meminjam ketentuan Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg, sehingga dapat mewujudkan ciri hak tanggungan yang kuat yaitu berupa mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya;
7. Bahwa sehubungan dengan belum adanya peraturan pelaksanaan sebagaimana dimaksud Pasal 26 UUHT, maka prosedur eksekusi parate yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a jo. Pasal 11 ayat (2) dan Pasal 6 UUHT sampai saat ini belum berlaku;
8. Bahwa dengan kata lain, pelaksanaan lelang eksekusi objek jaminan dalam perkara a quo tidak bisa dilakukan berdasarkan Pasal 6 UUHT, melainkan harus didasarkan pada ketentuan Pasal 224 HIR jo. Pasal 14 ayat (2) jo. Pasal 20 ayat (1) huruf b jo. Pasal 26 beserta penjelasannya, dan penjelasan umum angka 9 UUHT;
9. Bahwa ketentuan Pasal 26 UUHT menyebutkan bahwa:
“Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan”;

Dalam penjelasan Pasal 26 Undang-Undang tersebut dikatakan bahwa:

“Yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement, Staatsblad 1941-44) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura, Staatsblad 1927-227)”;

Ketentuan dalam Pasal 14 yang harus diperhatikan adalah bahwa *grosse acte hypotheek* yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya hypotheek, dalam hal Hak Tanggungan adalah sertipikat Hak Tanggungan; Adapun yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang belum ada, adalah peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus eksekusi Hak Tanggungan, sebagai pengganti ketentuan khusus mengenai eksekusi hypotheek atas tanah yang disebut di atas;

Sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan Umum angka 9, ketentuan peralihan dalam pasal ini memberikan ketegasan, bahwa selama masa peralihan tersebut, ketentuan hukum acara di atas berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan, dengan penyerahan sertipikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya;

10. Bahwa Penjelasan Umum butir 9 UUHT menyebutkan bahwa :

“Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-Undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura)”;

Sehubungan dengan itu pada sertipikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat-tanda-bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANA YANG MAHA ESA , untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Selain itu sertipikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti gross acte Hypotheek, yang untuk eksekusi Hypotheek atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal kedua Reglemen di atas;

Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut, ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-Undang ini, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi Hypotheek yang diatur dalam kedua Reglemen tersebut, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan;

11. Bahwa dari uraian-uraian fakta yuridis tersebut di atas, didasarkan pada ketentuan Pasal 26 UUHT beserta penjelasannya dan penjelasan umum angka 9 UUHT tersebut, dapat disimpulkan bahwa:
 - Bahwa ketentuan mengenai prosedur atau tata cara pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan belum ada peraturan perundang-undangannya;
 - Bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, maka pelaksanaan eksekusi hak tanggungan untuk daerah Jawa dan Madura dilaksanakan berdasarkan ketentuan Pasal 224 HIR, sedangkan untuk daerah luar Jawa dan Madura berdasarkan Pasal 258 Rbg;
 - Bahwa Pasal 224 HIR mengatur bahwa pelaksanaan lelang akibat grosse hipotik yang memuat irah-irah: DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA , dilaksanakan atas perintah Pengadilan yang berwenang, dalam hal ini Pengadilan Negeri Tasikmalaya berlaku pula terhadap pelaksanaan lelang terhadap Hak Tanggungan;

- Bahwa pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan tanpa adanya izin/fiat Ketua Pengadilan adalah Perbuatan Melawan Hukum;
 - Bahwa ketentuan Pasal 6 UUHT bukan ketentuan yang mengatur mengenai prosedur atau tata cara eksekusi hak tanggungan;
12. Bahwa secara keseluruhan, Penggugat menolak dalil-dalil jawaban Tergugat untuk selain dan selebihnya, karena seandainya pun-QUOD NON-adalah tidak berdasar, irrasional dan irrelevant;

Dan untuk itu Penggugat dengan segala kerendahan hati, tetap mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya, yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Tergugat untuk melakukan penjualan secara bersama-sama dengan Penggugat (penjualan dibawah tangan) terhadap objek Hak Tanggungan milik Penggugat yaitu sebidang tanah dan bangunan yang melekat di atasnya (SHM) No. 00672/Kel. Kahuripan, sebagaimana terurai dalam Surat Ukur/Gambar Situasi No. 00055/Kahuripan/2013, tanggal 14 Maret 2013, seluas 112 m² (seratus dua belas meter persegi), tercatat atas nama Oteng Kristendi Setiono (Penggugat), dimana hasil penjualan tersebut digunakan untuk pelunasan seluruh sisa kewajiban kredit Turut Tergugat kepada Tergugat dan sisa penjualannya dikembalikan kepada Penggugat;
4. Menghukum Turut Tergugat untuk patuh dan taat terhadap putusan dalam perkara ini;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya

Bahwa atas replik Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan duplik sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI

I. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS MASUK DALAM KUALIFIKASI PERBUATAN MELAWAN HUKUM ATAU WANPRESTASI ATAU KABUR (*OBSCURI LIBELLI*)

1. Bahwa Penggugat dalam menyusun posita dan petitum gugatan tidak jelas apakah masuk dalam kualifikasi wanprestasi atau perbuatan melawan hukum;
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas butir 1 (satu) sampai dengan 3 (tiga) Replik Penggugat, dimana Penggugat mendasarkan gugatannya atas perbuatan melawan hukum (PMH) yang dilakukan oleh Tergugat terkait pelaksanaan eksekusi lelang objek jaminan yang bertentangan/ tidak sesuai dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku-QuodNon. Namun adalah fakta dan diakui Penggugat dalam Point III (tiga romawi) Uraian Fakta-Fakta Hukum butir 5 (lima) sampai dengan 7 (tujuh) gugatan aquo ternyata gugatan aquo berawal dan mendasarkan pada alasan adanya perjanjian dimana Penggugat adalah selaku Penjamin pembiayaan dari Turut Tergugat dan atas perjanjian tersebut Turut Tergugat telah gagal bayar sehingga telah Wanprestasi;
3. Bahwa karena Penggugat mendasarkan gugatannya pada suatu Akad Pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik No 9 tanggal 24 November 2016 dibuat dihadapan Yani Suryaningsih, S.H. Notaris di Kota Tasikmalaya, yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat dan juga ditandatangani oleh Penggugat sebagai Penjamin, maka seharusnya, apabila Penggugat merasa dirugikan, Penggugat mengajukan gugatan berdasarkan wanprestasi, namun faktanya Penggugat dalam petitumnya pada butir 3 (tiga) aquo, bermaksud meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Tergugat telah

melakukan perbuatan melawan hukum, padahal faktanya Penggugat dalam positanya jelas mendalilkan gugatannya berdasarkan perjanjian sehingga tidak ada kesinambungan antara posita dan petitum dengan demikian gugatan Penggugat menjadi TIDAK JELAS DAN KABUR, maka sudah selayaknya gugatan Penggugat untuk DITOLAK. Adapun pernyataan Tergugat tersebut sejalan dengan yurisprudensi sebagai berikut :

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1075 K/Sip/1980 tertanggal 8 Desember 1982;

Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima;

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2123 K/Sip/1996 tertanggal 29 Juni 1998;

Dalam menilai ada tidaknya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak maka fokus pemeriksaan Hakim harus ditujukan pada apakah salah satu pihak tidak melaksanakan ketentuan-ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut.

DALAM POKOK PERKARA

4. Bahwa segala apa yang telah didalilkan dan diuraikan diatas dalam Eksepsi, mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dan termuat dalam bagian pokok perkara ini;
5. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dan bulat;
6. Bahwa Tergugat hanya menjawab dalil-dalil gugatan Penggugat yang dipandang mempunyai relevansi secara hukum dengan Tergugat.

II. PROSEDUR PEMBIAYAAN DARI TERGUGAT SELURUHNYA TELAH DILAKUKAN BERDASARKAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU DAN AGUNAN YANG MENJADI JAMINAN TELAH DIKAT HAK TANGGUNGAN SEHINGGA TERGUGAT BERHAK MELAKUKAN LELANG APABILA TERJADI WANPRESTASI SERTA SECARA HUKUM TERGUGAT WAJIB DILINDUNGI;

7. Bahwa sudah sangat jelas Turut Tergugat telah wanprestasi dan diakui tegas oleh Penggugat dalam butir 7 (tujuh) gugatan aquo dimana Turut Tergugat tidak dapat lagi melakukan pembayaran pembayarannya kepada Tergugat, sehingga pernyataannya tersebut merupakan BUKTI SEMPURNA yang tidak dapat dibantah lagi karena dinyatakan di depan Majelis Hakim sebagaimana dimaksud dalam Pasal 174 HIR jo Pasal 1925 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
8. Bahwa selanjutnya dalam Pasal 20 Akibat Cidera Janji butir 2 (dua) Akad Pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik No 9 tanggal 24 November 2016 dibuat dihadapan Yani Suryaningsih, S.H. Notaris di Kota Tasikmalaya, yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat dan juga ditandatangani oleh Penggugat sebagai Penjamin, Apabila Turut Tergugat wanprestasi maka Tergugat dapat menjual jaminan Nasabah dan/atau Penjamin dimuka umum (lelang), dimana berbunyi sebagai berikut:

“ Pasal 20 Akibat Cidera Janji Butir 2 (dua):

Apabila terjadi satu atau lebih peristiwa sebagaimana dimaksud Pasal 19 Akad ini, maka dengan mengesampingkan ketentuan dalam Pasal 1266 dan 1267 KUHper, Bank Berhak untuk:

2.Menjual harta benda yang dijaminan oleh NASABAH dan/atau Penjamin kepada BANK berdasarkan prinsip keadilan, baik dibawah tangan dengan harga yang disetujui NASABAH maupun dimuka umum (secara lelang) dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh BANK.....”;

9. Bahwa selanjutnya berdasarkan Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bahwa tidak mewajibkan lelang harus melalui penetapan pengadilan, adapun ketentuan tersebut adalah sebagai berikut:

Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;

Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan

sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangny dari hasil penjualan tersebut;

10. Bahwa Tergugat menolak dengan sangat tegas butir 4 (empat) sampai dengan 11 (sebelas) replik aquo yang intinya Penggugat menyatakan Bahwa belum ada peraturan pelaksana yang mengatur prosedur atau tata cara pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan dan menyatakan kalau Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat ingin melaksanakan eksekusi hak tanggungan tanpa izin/fiat Ketua Pengadilan , dimana pernyataan Penggugat tersebut merupakan pernyataan yang mengada-ada atau patut diduga ingin mencoba memutarbalikan/ mengaburkan fakta atau mungkin memang Penggugat kurang melakukan riset hukum atau malah Penggugat sendiri yang tidak mengerti/tidak paham dengan gugatannya secara materiil maupun secara Formil?, Bahwa Tergugat coba jelaskan dan patut dicatat oleh Penggugat bahwa terkait peraturan pelaksana yang mengatur prosedur atau tata cara pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan sudah ada/ sudah berlaku yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

11. Bahwa berdasarkan Pasal Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menerangkan bahwa lelang eksekusi hak tanggungan tidak diwajibkan melalui penetapan pengadilan, namun dapat dilakukan langsung melalui Tergugat. Adapun ketentuan tersebut adalah sebagai berikut:

Pasal 6 Peraturan Menteri Keuangan Nomor. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang :

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 (KUHAP);
 - g. Lelang Eksekusi barang rampasan;
 - h. Lelang Eksekusi jaminan fidusia;
 - i. Lelang Eksekusi barang yang dinyatakan tidak dikuasai atau barang yang dikuasai negara eks kepabeanan 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 di ubah dengan Undang-undang Nomor. 20 Tahun 2001;dan
 - m. Lelang Eksekusi lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
12. Bahwa apa yang dilakukan Tergugat dengan melakukan lelang adalah semata-mata hanya menyelamatkan aset bermasalah sehingga Tergugat sebagai institusi perbankan syariah yang telah mendapatkan mandat oleh Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang pada intinya memberikan jasa kepada masyarakat melalui kantor cabangnya, yang mempunyai tugas utama yaitu menyimpan dan menyalurkan dana masyarakat. Bahwa dikarenakan gugatan aquo tentunya dapat menghambat perkembangan dan pertumbuhan bisnis Tergugat, yang mana hal tersebut juga akan menghambat perkembangan Ekonomi Islam di Indonesia;
13. Bahwa jelas berdasarkan uraian Tergugat di atas, tindakan Tergugat telah melakukan tindakannya sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga sudah sepantasnya dalil-dalil Penggugat yang menyatakan tindakan Tergugat tidak sesuai dengan hukum yang berlaku harus diabaikan karena faktanya tindakan Tergugat sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Sehingga tidak ada dasarnya untuk menunda dan atau menghentikan pelaksanaan lelang;

Berdasarkan seluruh dalil-dalil serta fakta hukum yang diuraikan diatas, memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan penggugat kabur (*obscuri libelli*)

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melaksanakan tindakannya berdasarkan itikad baik sehingga dilindungi oleh undang-undang dan tidak dapat menanggung kerugian dari perkara aquo;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sepenuhnya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adinya (*ex aequo et bono*);

Bahwa bersamaan dengan jawaban Tergugat, Tergugat telah mengajukan eksepsi, Tergugat menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak jelas, apakah masuk dalam kualifikasi perbuatan melawan hukum atau wanprestasi atau kabur (*obscurae Libel*). Oleh karena eksepsi Tergugat merupakan eksepsi diluar eksepsi kompetensi, maka akan diperiksa dan dipertimbangkan bersamaan dengan pemeriksaan pokok perkara;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00672 Kelurahan Kahuripan Kecamatan Tawang Kota Tasikmalaya, Atas Nama Pemegang Hak PT. Permata Jaya Lestari, Berkedudukan di Kota Tasikmalaya, Tanggal penerbitan sertifikat 22-03-2013, seluas 112 m², yang dikeluarkan oleh Kantor Pemerintah Kota Tasikmalaya, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.1;
2. Fotokopi Keputusan Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Tasikmalaya Nomor 648/Kep.2115/IMB/BPPT/2013 Tentang Izin

Mendirikan Bangunan, atas nama Dodi Hartono, Tanggal 18 Oktober 2013, yang dikeluarkan oleh Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Tasikmalaya, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.2;

3. Fotokopi Print Out Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB atas nama wajib pajak Oteng Kristendi Setiono tanggal jatuh tempo 30-09-2015, yang dikeluarkan oleh Bank BJB, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.3;
4. Fotokopi Akta Cerai atas nama terbaca dalam Akta Cerai Cinanthya binti Wonce Herdi Pringadi dengan Kristendi Setiono bin Ijan Subhan Setiono Nomor 0393/AC/2018/PA.Tmk, tanggal 1 Maret 2018, yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.4;
5. Fotokopi Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) Nomor 003/SP3/A0/CMS/XI/2016 atas nama Metha Cinanthy antara Metha Cinanthy dengan PT. Bank BRISyariah KC Tasikmalaya, tanggal 10 November 2016, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.5;
6. Fotokopi Surat Peringatan I (Pertama) Nomor ND.B.001/SP1/KCP-CMS/03-2017 Kepada Metha Cinanthy tanggal 04 April 2017 dari PT. Bank BRISyariah KCP Ciamis, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.6;

Bahwa atas bukti surat tersebut telah diperlihatkan kepada Tergugat, dan Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Permohonan Pembiayaan atas nama Metha Cinanthyia kepada PT. Bank BRISyariah KC Tasikmalaya, tanggal 10 Oktober 2016, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.1;
2. Fotokopi Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) Nomor 003/SP3/A0/CMS/XI/2016, atas nama Metha Cinanthyia tanggal 10 November 2016, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.2;
3. Fotokopi Salinan Akta Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik atas nama Nasabah Ny. Metha Cinanthyia dan Penjamin Tn. Oteng Kristendi Setiono dengan PT. Bank BRISyariah Cabang Tasikmalaya, Nomor 09 Tanggal 24 Nopember 2016, yang dibuat oleh Yani Suryaningsih, S.H., Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.3;
4. Fotokopi dari foto penandatanganan akad antara Metha Cinanthyia, Oteng Kristendi Setiono, karyawan PT. Bank BRISyariah Cabang Tasikmalaya dan Yani Suryaningsih, S.H., bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.4;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 04554 Kelurahan Kahuripan Kecamatan Tawang Kota Tasikmalaya seluas 112 m², Nama Pemegang Hak Oteng Kristendi Setiono, tanggal penerbitan sertifikat tanggal 22 Maret 2013, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.5;
6. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 327/2016 tanggal 21 Desember 2016 atas nama debitur Ny. Metha Cinanthyia dan Penjamin Oteng Kristendi Setiono, SHM Nomor 04554/Kel. Kahuripan, Nilai Tanggungan Rp1.000.000.000,-, Bank PT. Bank BRISyariah Cabang Tasikmalaya, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap

pos, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.6;

7. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00079/2017, Nama pemegang Hak Tanggungan PT. Bank BRI Syariah Berkedudukan di Jakarta Pusat, Objek Hak Tanggungan M.04554/Kahuripan, tanggal penerbitan 05-01-2017, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.7;
8. Fotokopi Surat Peringatan I (Pertama) Nomor ND.B.001/SP/KCP-CMS/04-2017 Kepada Metha Cinanthy tanggal 04 April 2017 dari PT. Bank BRISyariah KCP Ciamis-KC Tasikmalaya, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.8;
9. Fotokopi Surat Peringatan II (Kedua) Nomor ND.B.008/SP/KCP-CMS/06-2017 Kepada Metha Cinanthy tanggal 30 Juni 2017 dari PT. Bank BRISyariah KCP Ciamis-KC Tasikmalaya, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.9;
10. Fotokopi Surat Peringatan III (Ketiga) Nomor ND.B.011/SP/KCP-CMS/07-2017 Kepada Metha Cinanthy tanggal 31 Juli 2017 dari PT. Bank BRISyariah KCP Ciamis-KC Tasikmalaya, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.10;
11. Fotokopi Surat Pernyataan atas nama Oteng Kristendi, tanggal 19 September 2017, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.11;

Bahwa atas bukti surat tersebut telah diperlihatkan kepada Penggugat, dan Penggugat menyatakan mengakui keberadaan bukti Tergugat tersebut;

Bahwa selanjutnya Penggugat menyampaikan kesimpulan secara tertulis telah termuat dalam Beriat Acara Sidang yang pada pokoknya tetap dengan gugatannya;

Bahwa Tergugat menyampaikan kesimpulan secara tertulis telah termuat secara lengkap dalam Berita Acara Sidang yang pada pokoknya tetap dengan jawabannya;

Bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka ditunjuk segala sesuatu yang tercantum dalam berita acara persidangan perkara ini sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari isi putusan ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah seperti diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memeriksa Surat Kuasa Khusus Penggugat dan Surat Kuasa Khusus Tergugat yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya, dan telah sesuai dengan ketentuan Pasal 123 HIR jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 1994 tentang Surat Kuasa Khusus, dan Majelis Hakim telah pula memeriksa Kartu Tanda Pengenal Advokat (KTPA) Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat, ternyata telah sesuai dengan Ketentuan Pasal 30 Undang-undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat, oleh karena itu Majelis Hakim harus menyatakan bahwa Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat merupakan subjek pemberi bantuan hukum yang sah sehingga Majelis Hakim dapat menerima dan memberi izin kepada Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat tersebut untuk beracara dalam perkara *aquo* sebagai advokat profesional;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan Penggugat dan Tergugat sebagaimana maksud Pasal 130 HIR, akan tetapi tidak berhasil;

Menimbang, bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan upaya perdamaian melalui mediasi wajib sebelum pemeriksaan perkara sebagaimana ketentuan Pasal 4 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan

dengan Mediator bernama Jamadi, LC., M.E.I, akan tetapi upaya perdamaian melalui mediasi tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat mengajukan eksepsi;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan eksepsi di luar eksepsi kewenangan dan diajukan bersamaan dengan jawaban Tergugat, oleh karenanya berdasarkan Pasal 136 HIR dan Pasal 114 Rv, maka eksepsi Tergugat dapat diterima dan diperiksa;

Menimbang, bahwa dalil pokok eksepsi Tergugat adalah menurut Tergugat gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obsuur libel*), apakah masuk dalam kualifikasi perbuatan melawan hukum atau wanprestasi;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Penggugat menaggapinya bahwa gugatan Penggugat jelas dan tegas yaitu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat atas pelaksanaan eksekusi lelang objek jaminan yang dilakukan oleh Tergugat, yang menurut Penggugat bertentangan/tidak sesuai dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan tanggapan Penggugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa dasar gugatan Penggugat telah jelas dan tegas mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat atas pelaksanaan eksekusi lelang objek jaminan yang dilakukan oleh Tergugat, yang menurut Penggugat bertentangan/tidak sesuai dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan mengenai apakah perbuatan melawan hukum tersebut terbukti atau tidak, harus melalui pembuktian yang merupakan ranah pokok perkara, oleh karena itu eksepsi Tergugat harus ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa hal-hal yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi *mutatis mutandis* dianggap termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan

dengan pertimbangan hukum dalam pokok perkara.

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim mempertimbangkan kedudukan hukum (*legal standing*) para pihak dan kewenangan absolut Pengadilan Agama sebagai berikut:

Menimbang, bahwa kedudukan Penggugat sebagai penjamin, Majelis Hakim berpendapat bahwa sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku, Penggugat adalah orang yang merasa haknya dilanggar atau kepentingannya dirugikan oleh orang lain yang kemudian menuntut agar hak-haknya yang dilanggar atau kepentingannya yang dirugikan oleh orang lain tersebut dipulihkan oleh pengadilan. Dalam perkara *a quo* Penggugat adalah orang yang merasa kepentingannya dirugikan atau orang yang merasa akan mengalami kerugian dengan akan dilaksanakannya lelang eksekusi terhadap harta benda miliknya sebagai obyek Hak Tanggungan, yang menurut Penggugat pelaksanaan lelang tersebut melawan hukum, oleh karena itu maka dapat dinyatakan Penggugat mempunyai *legal standing* untuk mengajukan perlawanan terhadap lelang eksekusi yang dilaksanakan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa para pihak dalam perkara *a quo* yaitu Penggugat, Tergugat, dan Turut Tergugat telah mengikatkan diri dalam Akad *Al Ijarah Al Muntahiyah bit Al-Tamlik* (IMBT) Nomor 09 Tanggal 24 Nopember 2016 dengan kedudukan Penggugat sebagai penjamin, Tergugat sebagai kreditor dan Turut Tergugat sebagai debitor, dengan demikian Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat telah menundukkan diri mereka terhadap Hukum Perbankan Syariah, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yang menyatakan : “Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama” jo. Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Pengadilan Agama *in casu* Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya secara absolut berrwenang memeriksa dan memutus perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa di dalam dalil-dalil gugatannya Penggugat menyatakan yang pada pokoknya bahwa lelang eksekusi objek hak tanggungan

dalam perkara *a quo* tidak dapat dilaksanakan secara langsung oleh Tergugat atas kekuasaan sendiri (*parate eksekusi*), melainkan harus meminta *fiat* eksekusi dari Ketua Pengadilan Agama setempat dalam hal ini Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya, dengan alasan bahwa ketentuan mengenai prosedur atau tata cara pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan belum ada peraturan perundang-undangannya dan selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, maka pelaksanaan eksekusi hak tanggungan harus *fiat* pengadilan dan bila dilaksanakan tidak *fiat* Pengadilan maka termasuk perbuatan melawan hukum, sedangkan demi keadilan Penggugat menuntut agar penjualan penjualan objek Hak Tanggungan tersebut dilakukan secara bersama-sama dengan Penggugat (penjualan di bawah tangan);

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil gugatan Penggugat, Tergugat telah menyampaikan bantahan yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat berhak menjual objek Hak Tanggungan tersebut atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum (*parate eksekusi*) tanpa *fiat* Pengadilan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan aset tersebut berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, karena objek tersebut telah diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 327/2016 yang dibuat oleh Yani Suryaningsih, S.H. PPAT di Kota Tasikmalaya, dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 00079/2017 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya pada tanggal 05 Januari 2017 dan di dalam APHT tersebut terdapat janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri (*beding van eigenmachtig verkop*), bukan didasarkan pada *fiat* eksekusi atas *titel eksekutorial* yang tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa Tergugat juga telah menyampaikan bantahan yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I atas objek hak tanggungan tersebut mempunyai hak untuk melakukan eksekusi/penjualan atas tanah agunan tersebut melalui pelelangan umum karena Turut Tergugat selaku debitor telah melakukan

wanprestasi (cidera janji) dan tidak beritikad baik terhadap Akad Akad *Al Ijarah Al Muntahiyah bit Al-Tamlik* (IMBT) Nomor 09 Tanggal 24 Nopember 2016, dan pelelangan tersebut dapat dilakukan dengan tanpa perlu ijin terlebih dahulu dari Penggugat dan Turut Tergugat serta tanpa melalui Pengadilan Agama;

Menimbang, bahwa sebelum lebih lanjut mempertimbangkan perkara a quo, oleh karena Majelis Hakim melihat ada hal yang harus diperjelas terlebih dahulu yaitu terkait objek Hak Tanggungan, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu kejelasan objek Hak Tanggungan yang dimaksud dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan dan replik Penggugat serta jawaban dan duplik Tergugat serta kesimpulan keduanya, disebutkan bahwa menjadi objek Hak Tanggungan adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00672/Kel. Kahuripan, sebagaimana terurai dalam Surat Ukur/Gambar Situasi No. 00055/Kahuripan/2013, tanggal 14 Maret 2013, seluas 112 m² (seratus dua belas meter persegi), tercatat atas nama Oteng Kristendi Setiono, padahal setelah diteliti dalam Sertifikat, Akta Akad, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 04554 Kel. Kahuripan, sebagaimana terurai dalam Surat Ukur/Gambar Situasi No. 00055/Kahuripan/2013, tanggal 14 Maret 2013, seluas 112 m² (seratus dua belas meter persegi), tercatat atas nama Oteng Kristendi Setiono;

Menimbang, bahwa terhadap perbedaan penyebutan objek Hak Tanggungan tersebut, setelah Majelis Hakim membaca dan memeriksa secara seksama terhadap jawab-menjawab dan bukti P.1 serta bukti T.3, T.5, T.6, dan T.7, Majelis Hakim mendapatkan fakta bahwa Sertifikat tersebut awalnya memang berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 00672 Kel. Kahuripan, sebagaimana terurai dalam Surat Ukur/Gambar Situasi No. 00055/Kahuripan/2013, tanggal 14 Maret 2013, seluas 112 m² (seratus dua belas meter persegi), tercatat atas nama Perseroan Terbatas PERMATA JAYA LESTARI, kemudian Sertifikat yang sama tersebut menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 04554 atas nama Oteng Kristendi Setiono tanpa ada perubahan alamat, surat ukur dan buku sertifikatnya. Perubahan Hak dari Sertifikat Hak Guna

Bangunan (SHGB) Nomor 00672 menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 04554 tersebut dilakukan dengan cara hanya mencoret/merenvoi kata "GUNA BANGUNAN No. 00672" diganti dengan kata "MILIK No. 04554". Artinya bahwa apa yang dimaksud oleh Penggugat dan Tergugat dalam perkara *a quo* yang tertulis SHM Nomor 00672 adalah buku sertifikat yang sama dengan SHM Nomor 04554, karena awalnya dalam buku sertifikat tersebut memang tertulis Nomor 00672 kemudian dicoret/direnvai menjadi Nomor 04554, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa objek Hak Tanggungan dalam perkara *a quo* meskipun oleh Penggugat dan Tergugat dalam jawab-menjawab dan kesimpulan tertulis SHM 00672 yang dimaksud adalah SHM Nomor 04554 Kel. Kahuripan, sebagaimana terurai dalam Surat Ukur/Gambar Situasi No. 00055/Kahuripan/2013, tanggal 14 Maret 2013, seluas 112 m² (seratus dua belas meter persegi), tercatat atas nama Oteng Kristendi Setiono (Penggugat);

Menimbang, bahwa selain bantahan sebagaimana telah diuraikan di atas, dari proses jawab-menjawab, Tergugat telah mengakui dan membenarkan bahwa antara Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat telah mengikatkan diri dalam Akad *Al Ijarah Al Muntahiyah bit Al-Tamlik* (IMBT) Nomor 09 Tanggal 24 Nopember 2016 dengan kedudukan Penggugat sebagai penjamin, Tergugat sebagai kreditor dan Turut Tergugat sebagai debitor serta hubungan antara Penggugat dan Turut Tergugat saat itu sebagai suami-isteri, dimana ketiganya sepakat bahwa agunan atas pembiayaan tersebut adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 04554 Kelurahan Kahuripan Kecamatan Tawang Kota Tasikmalaya seluas 112 m², Nama Pemegang Hak Oteng Kristendi Setiono (Penggugat/Suami Turut Tergugat) dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 327/2016 yang dibuat oleh Yani Suryaningsih, S.H. PPAT di Kota Tasikmalaya, dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan(SHT) Nomor 00079/2017 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya pada tanggal 05 Januari 2017;

Menimbang, bahwa dari jawab-mejawab, Tergugat telah mengakui dan membenarkan dalil gugatan Penggugat bahwa Turut Tergugat selaku debitor telah cidera janji (wanprestasi), Tergugat juga mengakui bahwa objek Hak Tanggungan tersebut atas nama Penggugat dan Penggugat berkedudukan

sebagai penjamin;

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 173 HIR jo. Pasal 1923, 1924 dan 1925 KUHPerdara, pengakuan Tergugat tersebut dicatas mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, mengikat (*bindende*) dan menentukan (*beslissende*), oleh karena itu harus dinyatakan terbukti pengakuan-pengakuan tersebut di atas, lagi pula dalam repliknya Penggugat menyatakan bahwa Penggugat tidak mempermasalahkan mengenai akad pembiayaan IMBT, pembenanan Hak Tanggungan dan wanprestasi Turut Tergugat, yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah mengenai eksekusi obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri yang dilakukan oleh Tergugat (*parate eksekusi*) melalui pelelangan umum;

Menimbang, bahwa oleh karena akad pembiayaan IMBT, pembenanan Hak Tanggungan dan wanprestasi Turut Tergugat telah diakui dan tidak dipermasalahkan, maka bukti-bukti surat Penggugat yang terkait fakta tersebut yaitu bukti P.1, P.2, P.3, P.5 dan P.6 tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa mengenai bukti P.4 berupa fotokopi Akta Cerai yang telah memenuhi syarat formil dan materil bukti surat, terbukti bahwa Penggugat dan Turut Tergugat telah bercerai pada 1 Maret 2018, namun demikian menurut Majelis Hakim sesuai dengan asas *pacta sunt servanda* bahwa perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya, maka Penggugat tetap terikat dengan perjanjian-perjanjian tersebut di atas dalam kedudukannya sebagai Penjamin dan Pemberi Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa dari jawab menjawab antara Penggugat dengan Tergugat, dapat diketahui bahwa pokok permasalahan yang masih diperselisihkan kebenarannya oleh kedua belah pihak adalah apakah hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri (*parate eksekusi*) melalui pelelangan umum harus terlebih dahulu melalui *fiat* eksekusi dari pengadilan ataukah tidak;

Menimbang, bahwa Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan

Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT), menyatakan: “Apabila debitor cidera janji, 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.”

Menimbang, bahwa penjelasan atas Pasal 6 UUHT sebagaimana tersebut di atas berbunyi: “Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.”

Menimbang, bahwa untuk memahami maksud Pasal 6 UUHT beserta penjelasannya sebagaimana tersebut di atas, Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) telah mengeluarkan Surat Edaran Nomor: SE-23/PN/2000 tanggal 22 Nopember 2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan, yang antara lain berbunyi :

1. Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUHT, maka lelang eksekusi Hak Tanggungan dapat dilaksanakan sebagai berikut:
 - a. Pemegang Hak Tanggungan pertama menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.
 - b. Pemegang Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan menjual melalui pelelangan umum sesuai pasal 14 ayat (2) UUHT.
3. Lelang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada butir 1 huruf a berdasarkan pasal 6 UUHT memberikan hak kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas

kekuasaan sendiri apabila debitur pemberi Hak Tanggungan cidera janji (*wanprestasi*). Penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan *fiat* eksekusi dari pengadilan mengingat penjualan berdasarkan pasal 6 UUHT ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian.

Menimbang, bahwa selain ketentuan-ketentuan di atas, penjualan obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila debitur cidera janji (*wanprestasi*) diatur pula dalam Pasal 6 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi:

“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...;”

Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal di atas dapat dipahami bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan telah diatur tersendiri dan dibedakan dengan Lelang Eksekusi Pengadilan, dan yang dimaksud dengan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam Pasal ini adalah lelang ekekusi obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang tidak memerlukan *fiat* eksekusi dari pengadilan;

Menimbang, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang diikuti pula oleh aturan turunannya yang lebih teknis yaitu dalam Pasal 6 ayat (5) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang yang menjabarkan mengenai dokumen persyaratan lelang baik yang bersifat umum maupun bersifat khusus dan di dalamnya tidak dipersyaratkan adanya putusan/penetapan pengadilan;

Menimbang, bahwa ketentuan-ketentuan di atas, juga dikuatkan oleh Mahkamah Agung melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 04 Tahun 2014 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yang rumusannya menyatakan bahwa terhadap pelelangan hak tanggungan

oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan tanpa melalui gugatan. Dari rumusan sebagaimana tersebut di atas maka *expressis verbis* dapat dipahami pula bahwa lelang eksekusi terhadap hak tanggungan dapat dilakukan sendiri oleh kreditur melalui Kantor Lelang, tidak harus melalui *fiat* pengadilan;

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan ketentuan-ketentuan peraturan-peraturan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa alasan Penggugat bahwa ketentuan mengenai prosedur atau tata cara pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan belum ada peraturan perundang-undangannya dan selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, maka pelaksanaan eksekusi hak tanggungan harus *fiat* pengadilan adalah alasan/dalil yang tidak tepat dan tidak dapat dibenarkan, oleh karena itu alasan/dalil tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 6 UUHT beserta penjelasannya dan Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) Nomor : SE-23/PN/2000 sebagaimana tersebut di atas dapat dipahami beberapa hal penting sebagai berikut:

1. Kewenangan untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum harus telah diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan;
2. Kewenangan untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dapat dilakukan tanpa melalui *fiat* eksekusi dari pengadilan;
3. Adanya cedera janji dari Pemberi Hak Tanggungan/Debitor.

Menimbang, bahwa oleh karena dalam Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) Nomor: SE-23/PN/2000 sebagaimana tersebut di atas dinyatakan bahwa kewenangan untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian, maka yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut adalah, apakah pemberian kewenangan untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri tersebut telah diperjanjikan oleh Turut Tergugat selaku debitor dan

Tergugat selaku Penjamin dan pemberi hak tanggungan dengan Tergugat selaku kreditor pemegang hak tanggungan ataukah tidak.

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut di atas, bukti-bukti yang diajukan Penggugat tidak ada yang relevan dengan hal tersebut di atas, sedangkan Tergugat telah mengajukan bukti T.3 berupa Akta Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik atas nama Nasabah Ny. Metha Cinanthiya dan Penjamin Tn. Oteng Kristendi Setiono dengan PT. Bank BRISyariah Cabang Tasikmalaya, Nomor 09 Tanggal 24 Nopember 2016 dan T.6 berupa Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 327/2016 tanggal 21 Desember 2016 atas SHM Nomor 04554/Kel. Kahuripan, antara Ny. Metha Cinantha dan Oteng Kristendi Setiono sebagai Pemberi Hak Tanggungan dan Bank PT. Bank BRISyariah Cabang Tasikmalaya sebagai Pemegang Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa alat bukti T.3 dan T.6, merupakan fotokopi akta otentik yang telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, dengan demikian sesuai ketentuan Pasal 1888 KUH Perdata *jo.* 165 ayat (1) *Het Herziene Indonesisch Reglement* (HIR) *jo.* Pasal 2 ayat (1) huruf a, ayat (2), dan ayat (3), Pasal 10, dan Pasal 11 ayat (1) huruf a Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Meterai *jo.* Pasal 1 huruf a dan huruf f, serta Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Meterai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal yang Dikenakan Bea Meterai, alat bukti surat tersebut secara formil telah memenuhi syarat sebagai alat bukti dan selanjutnya akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti T.3 dan T.6 tersebut Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

- Alat bukti T.3 dan T.6 sebagaimana tersebut di atas merupakan akta otentik sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig*) dan mengikat (*binden*);
- Dalam bukti T.3 Pasal 20 ayat 2 telah ternyata diperjanjikan sebagai berikut: "Apabila terjadi satu atau lebih peristiwa sebagaimana dimaksud Pasal 19 Akad ini maka dengan mengesampingkan ketentuan dalam Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Bank berhak untuk:

2. Menjual harta benda yang dijaminan Nasabah dan/atau Penjamin kepada Bank berdasarkan prinsip keadilan, baik di bawah tangan dengan harga yang disetujui Nasabah maupun di muka umum (secara lelang) dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh Bank, dan untuk itu Nasabah/Penjamin memberi kuasa dengan ketentuan pendapatan bersih dari penjualan, pertama-tama dipergunakan untuk pembayaran seluruh imbalan yang masih terhutang oleh Nasabah kepada Bank dan jika ada sisa, maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada Nasabah dan/atau Penjamin sebagai pemilik harta benda yang dijaminan kepada Bank dan sebaliknya, apabila hasil penjualan tersebut tidak cukup untuk melunasi seluruh kewajiban Nasabah kepada Bank, maka kekurangan tersebut tetap menjadi kewajiban Nasabah kepada Bank dan wajib dibayar Nasabah dengan seketika dan sekaligus pada saat ditagih oleh Bank”;
- Dalam bukti T.6 tersebut pada Pasal 2 poin keempat telah ternyata diperjanjikan sebagai berikut: “Jika debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:
 - a. menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
 - b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
 - c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
 - d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
 - e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi hutang Debitor tersebut di atas; dan
 - f. melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua diperlukan dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut;
 - Dengan demikian maka dapat dinyatakan bahwa syarat “telah diperjanjikan”

sebagaimana dinyatakan dalam penjelasan atas Pasal 6 UUHT dan Surat Edaran Nomor: SE-23/PN/2000 tersebut, telah terpenuhi.

- Sesuai dengan asas *pacta sunt servanda* bahwa perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya.

Menimbang, bahwa oleh karena telah ternyata kewenangan untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum telah diperjanjikan oleh Penggugat dan Turut Tergugat dengan Tergugat dalam Akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* Nomor 09 Tanggal 24 Nopember 2016 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 327/2016 tanggal 21 Desember 2016 dan ternyata pula sebagaimana telah dipertimbangkan di atas Turut Tergugat telah melakukan cidera janji/*wanprestasi* terhadap perjanjian pokok yang tertuang dalam Akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* Nomor 09 Tanggal 24 Nopember 2016, sedangkan sesuai dengan Surat Edaran Kepala Badan Urusan Piutang Dan Lelang Negara Nomor: SE-23/PN/2000 tanggal 22 Nopember 2000 kewenangan untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum tidak memerlukan *fiat* eksekusi dari pengadilan, maka dapat dinyatakan bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, tidak terbukti;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa kesimpulan Penggugat yang menyatakan bahwa berdasarkan bukti P.5 dan P.6 terbukti secara sah dan meyakinkan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melaksanakan lelang tanpa *fiat* pengadilan dan menolak melakukan penjualan di bawah, adalah kesimpulan yang tidak tepat, karena pelaksanaan lelang atas objek Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan perjanjian yang telah dipertimbangkan di atas;

Menimbang, bahwa mengenai kesimpulan Penggugat yang mendasarkan pada bukti T.11 berupa Surat Pernyataan dari Penggugat agar dilakukan eksekusi lelang *fiat* Pengadilan, Majelis Hakim berpendapat bahwa secara hukum acara pembuktian, Surat Pernyataan tersebut hanya surat biasa dan sepihak dari Penggugat yang kekuatan pembuktian di bawah akta otentik-

akta otentik (T.3 dan T.6) yang dijadikan bukti oleh Tergugat sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, sehingga kesimpulan Penggugat tersebut tidak tepat dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak terbukti maka gugatan Penggugat pada petitum angka 2 (dua) agar Pengadilan menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat pada petitum angka 3 (tiga) agar Pengadilan menghukum Tergugat untuk melakukan penjualan bersama-sama dengan Penggugat (penjualan di bawah tangan) terhadap objek Hak Tanggungan, Majelis Hakim berpendapat bahwa sesuai dengan yang telah diperjanjikan oleh Penggugat dan Turut Tergugat dengan Tergugat dalam Akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* Nomor 09 Tanggal 24 Nopember 2016 pada Pasal 20 ayat 2, hal tersebut menjadi hak Tergugat untuk mejuaalnya secara di bawah tangan atau lelang karena perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya sesuai dengan asas *pacta sunt servanda*, oleh karena itu Majelis Hakim sepakat bahwa gugatan Penggugat pada petitum angka 3 (tiga) harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat pada petitum angka 4 (empat) agar Pengadilan menghukum Turut Tergugat untuk patuh dan taat pada putusan, tidak perlu dipertimbangkan, karena hal tersebut telah menjadi konsekuensi hukum secara sendirinya;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dapat membuktikan bantahanya dengan bukti-bukti yang telah dipertimbangkan di atas, maka terhadap bukti-bukti Tergugat yang belum dipertimbangkan tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka seluruh gugatan Penggugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat pihak yang kalah maka sesuai dengan ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR, Penggugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 876.000,00 (delapan ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim yang dilangsungkan pada hari Jum'at tanggal 8 Nopember 2019 *Masehi*, bertepatan dengan tanggal 11 Rabi'ul Awwal 1441 *Hijriyah*, oleh kami Jamadi, Lc., M.E.I. sebagai Ketua Majelis, Farida Nur Aini, S.Ag., M.H. dan Samsudin Djaki, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 11 Nopember 2019 *Masehi*, bertepatan dengan tanggal 14 Rabi'ul Awwal 1441 *Hijriyah*, oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim Anggota yang sama dan dibantu oleh Yosep Somantri, S.H.. M.H. sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat;

Hakim Anggota

Ketua Majelis

Farida Nur Aini, S.Ag., M.H.
Hakim Anggota

Jamadi, Lc., M.E.I.

Samsudin Djaki, S.H.

Panitera Pengganti

Yosep Somantri, S.H.. M.H.

Perincian Biaya:

1. Pendaftaran	:	Rp.	30.000,00
2. Proses	:	Rp.	50.000,00
3. Panggilan	:	Rp.	750.000,00
4. PNBP Panggilan	:	Rp.	30.000,00
5. Redaksi	:	Rp.	10.000,00
6. Meterai	:	<u>Rp.</u>	<u>6.000,00</u>
Jumlah		Rp.	876.000,00

(delapan ratus tujuh puluh enam ribu rupiah)