

PUTUSAN

Nomor1576/Pdt.G/2016/PA.Tmk



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara tertentu dalam tingkat pertama dalam persidangan Majelis telah menjatuhkan Putusan atas Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh:

H. ONDO JUHANDA, umur 74 tahun, agama Islam, pekerjaan Pensiunan, tempat tinggal di Pagaden RT.006 RW. 001 Kelurahan Gunungandala Kecamatan Kawalu Kota Tasikmalaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada DASTA HADI KUSUMAH, S.H., MAULANA DWI PERMANA, S.H. dan ATEP ISMAIL KUSNANDAR, S.H., Advokat dan Penasehat Hukum, beralamat kantordi Jalan Leuwidahu No. 25 RT.003 RW. 006 Kelurahan Nagarasari Kecamatan Cipedes Kota Tasikmalaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 05 Oktober 2016 yang telah terdaftar di Register Kuasa Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya Nomor 1746/Reg.K/2016/PA.Tmk tanggal 19 Oktober 2016, sebagai "PENGGUGAT";

L A W A N

PT. BANK SYARIAH MUAMALAT INDONESIA, Tbk., (BANK MUAMALAT CABANG TASIKMALAYA), berkedudukan di Jalan HZ. Mustofa No. 294, Kota Tasikmalaya, memberikan kuasa kepada FERY ASTUTI, BUDHI RISIANTO, Y.A., RONNY ARDIAN, IFTITAH ZAHARAH, ADITYA KUSUMA PUTRA, FERRY FERDYAN, MUCHAMMAT FARCHAN, BAGUS TUNGGAL, MOCHAMAD RAMDAN dan ADE SURYANA, berdasarkan Surat Kuasa Nomor 754/SK/BMI-TSM/XI/2016 tertanggal 16 November 2016

yang telah terdaftar di Register Kuasa Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya dengan Nomor 1988/Reg.K/2016/PA.Tmk tanggal 25 November 2016, sebagai **TERGUGAT I**;

KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA cq. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG KANTOR WILAYAH VII DKJN BANDUNG KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG TASIKMALAYA, berkedudukan di Jalan Ir. H. Djuanda No. 19 Kota Tasikmalaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. EDIH MULYADI, S.E., M.Si., RENDI WAHYUDIN, MISKIJU, S.H., ADI PRABAWA, YASINEM dan MARSYA DENNY HARIKUSUMA, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-911/MK.6/2016 tertanggal 15 Nopember 2016 yang telah terdaftar di Register Kuasa Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya dengan Nomor 1932/Reg.K/2016/PA.Tmk tanggal 15 November 2016 sebagai **TERGUGAT II**;

YANA VIGANA SURYANA, *dahulu* beralamat di Jalan Tamansari Kota Tasikmalaya, kemudian berpindah alamat di Perum Bumi Emas Blok C5A, RT.002, RW.017, Desa Sirnagalih, Kecamatan Cilaku, Kabupaten Cianjur, *sekarang* tidak diketahui lagi alamatnya dengan jelas dan pasti di wilayah Republik Indonesia, sebagai **TURUT TERGUGAT I**;

Drs. AGUS S. MARVIAN, beralamat di Kp. Sindang Reret RT. 05 RW. 03 Kelurahan Tamanjaya, Kecamatan Tamansari, Kota Tasikmalaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada SONY BASUNI, S.H., HUSEN, S.H. dan DZAKY FARHAN TAFTAJANI, S.H., beralamat kantordi Perum Baitul Marhamah III Blok D 49 Jalan Lewobabakan Kecamatan Bungursari Kota Tasikmalaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 Pebruari 2017 yang telah terdaftar di Register Kuasa Pengadilan

Agama Kota Tasikmalaya dengan Nomor
0338/Reg.K/2017/PA.Tmk tanggal 14 Pebruari
2017 sebagai, **TURUT TERGUGAT II.**

HANI MULIYANI, SH., Notaris dan PPAT, beralamat di Jalan Mesjid Agung
No. 28 Kota Tasikmalaya, dalam hal ini memberikan kuasa
kepada KAMAL FIRDAUS, S.H., beralamat kantordi Jalan
Menur 459 B, Banguntapan, Bantul, Daerah Istimewa
Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 3
Pebruari 2017 yang telah terdaftar di Register Kuasa
Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya dengan Nomor
0256/Reg.K/2017/PA.Tmk tanggal 6 Pebruari 2017, sebagai
TURUT TERGUGAT III;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah mempelajari berkas perkara;

Telah mendengar keterangan para pihak yang berperkara;

Telah memeriksa alat bukti di persidangan;

DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 17 Oktober
2016 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya
dengan Register Perkara Nomor 1576/Pdt.G/2016/PA.Tmk tertanggal 17
Oktober 2016 telah mengajukan gugatan dengan dalil-dalil sebagai berikut :

I. Kedudukan dan Kepentingan Hukum Penggugat

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sebenarnya atas sebidang tanah dan
bangunan yang melekat di atasnya SHM No. 118/Desa Gunung Tandala,
sebagaimana terurai dalam Surat Ukur/Gambar Situasi No. 1551/1995
tanggal 28 Juni 1995, seluas 343 m², yang teletak di Desa Gunung
Tandala, Kecamatan Kawalu, Kota Tasikmalaya, atas nama Yana Vigana
Suryana (Turut Tergugat I);

2. Bahwa sebidang tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut di atas, telah dijadikan jaminan (objek hak tanggungan) oleh Turut Tergugat I dalam Pembiayaan Murabahah Tahap I yang diberikan oleh Tergugat I;
3. Bahwa berdasarkan hal di atas, Penggugat memiliki hak dan kepentingan hukum untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum berkaitan dengan perbuatan Tergugat II yang telah menjual tanah milik Penggugat (lelang objek hak tanggungan) *a quo* atas permintaan Tergugat I yang dilakukan secara melawan hukum;

II. Dasar Hukum Diajukannya Gugatan Perlawanan.

4. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ke Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya terhadap Tergugat I dan Tergugat II (Para 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 tahun 1984, Penggugat membeli sebidang tanah dan bangunan yang melekat di atasnya, setempat dikenal dengan Blok Pari, seluas 343 m², yang terletak di Desa Gunung Tandala, Kecamatan Kawalu, Kota Tasikmalaya, dari pemilik asal yang bernama Ny. Ening, yang pada saat itu belum didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional sehingga surat-surat yang berkaitan dengan tanah tersebut masih dibuktikan dalam bentuk Letter C atas nama Abas (suami Ening sebagai pemilik asal tanah tersebut);
6. Bahwa dalam perkembangan waktu, sekitar tahun 2004 Penggugat memerlukan sejumlah uang (dana) untuk kepentingan pribadi Penggugat, sehingga Penggugat berinisiatif untuk mengagunkan tanah sengketa tersebut guna mendapatkan pinjaman uang kepada Tergugat I;
7. Bahwa karena pertimbangan surat-surat yang berkaitan dengan tanah sengketa pada saat itu masih dalam bentuk Letter C atas nama Abas, dan mengingat usia Penggugat yang sudah tidak muda lagi, atas saran dari

beberapa Karyawan Tergugat I dalam bidang marketing, untuk mempermudah proses pengajuan kredit Penggugat kepada Tergugat I *a quo*, maka disepakati surat-surat tanah sengketa tersebut dibaliknamakan menjadi atas nama Turut Tergugat I (yang pada saat itu statusnya sebagai anak tiri Penggugat). Dengan perkataan lain, bahwa balik nama surat-surat tanah sengketa *a quo* dari Letter C atas nama Abas (suami Ening sebagai pemilik asal tanah) menjadi Akta Jual Beli dan sertifikat atas nama Yana Vigana Suryana (Turut Tergugat I), hanya dilakukan secara PROFORMA saja, untuk kepentingan pengajuan kredit kepada Tergugat I;

8. Bahwa setelah dilakukan pemberkasan surat-surat ke atas nama Turut Tergugat I (yang dilakukan secara PROFORMA), kemudian disepakati suatu pengikatan perjanjian pembiayaan antara Tergugat I dengan Turut Tergugat I (secara formal), dalam bentuk Pembiayaan Murabahah Tahap I sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk jangka waktu pengembalian 60 bulan (5 tahun) dengan margin sebesar 18.00% (delapan belas persen);
9. Bahwa pada awalnya, Penggugat sebagai pihak materiil dalam perjanjian pembiayaan tersebut telah menjalankan kewajiban hutangnya kepada Tergugat I *a quo*, yang menurut perhitungan Penggugat, sudah masuk sekitar Rp. 22.800.000,- (dua puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah) untuk pengembalian fasilitas pembiayaan *quo*. Namun dalam perkembangannya, sekitar tahun 2006 kondisi ekonomi Penggugat mengalami penurunan sehingga Penggugat tidak dapat melaksanakan kewajiban pembiayaan kreditnya *a quo* secara sempurna;
10. Bahwa akan tetapi, atas dasar itikad baik, Penggugat masih sanggup melanjutkan serta melunasi sisa kewajiban kreditnya *a quo*, hal ini terbukti dari adanya pembayaran yang masih dilakukan Penggugat kepada Tergugat I hingga pada sekitar tahun 2015;
11. Bahwa akan tetapi pada sekitar bulan Agustus 2016, pada saat Penggugat (yang pada saat itu diwakili oleh anak kandung Penggugat) hendak

melakukan pelunasan atas kewajiban pembiayaan *a quo*, Penggugat merasa kaget dan terkejut ketika mendapatkan informasi dari pihak Tergugat I bahwa tanah dan bangunan milik Penggugat yang menjadi jaminan (objek hak tanggungan) dalam perkara ini, ternyata telah dijual melalui pelelangan umum (Tergugat II) atas permintaan Tergugat I dengan harga jual yang sangat tidak wajar dan jauh dari harga limit yang ditetapkan undang-undang, dimana yang menjadi pemenang lelang *a quo* adalah Sdr. Agus Subhan (Turut Tergugat II);

12. Bahwa atas penjualan objek hak tanggungan milik Penggugat yang tidak berdasarkan hukum dan tidak memenuhi rasa keadilan *a quo* sangat merugikan Penggugat. Oleh karena hal itu, melalui yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya, Penggugat mengajukan keberatan atas alasan-alasan hukum sebagai berikut:

IV. Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan *a quo* Tidak Sah dan Batal Demi Hukum.

13. Bahwa secara hukum, antara Pemberi Hak Tanggungan dan 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 hutang tertentu maka eksekutorial terhadap objek Hak Tanggungan tidak bisa lepas dari ketentuan **Pasal 224 HIR**;
14. Bahwa secara mutlak eksekusi lelang objek hak tanggungan dalam perkara *a quo* tidaklah dapat dilaksanakan secara langsung oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I, selain harus meminta Fiat Eksekusi dari Ketua Pengadilan Agama setempat, dalam hal ini Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya;
15. Bahwa hal ini senada dengan pertimbangan Mahkamah Agung dalam Putusannya yang telah menjadi yurisprudensi, yakni **Putusan MARI No. 3201 K/Pdt/1984**, yang pada pokoknya menyatakan bahwa eksekusi hak

tanggungannya tidak dapat dilaksanakan dengan serta merta harus melalui Ketua Pengadilan. Pertimbangan dalam putusan Mahkamah Agung ini disebutkan bahwa agar tidak ada pihak yang dirugikan atas eksekusi hak tanggungan tersebut;

16. Bahwa kemudian objek Hak Tanggungan *a quo* secara fisik dihuni dan dikuasai langsung oleh Penggugat sebagai debitur/pemberi Hak Tanggungan, sehingga berdasarkan **Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor: 07 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan**, dikatakan bahwa pelelangan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur sendiri (Tergugat I) melalui Kantor Lelang (Tergugat II), apabila terlelang (Penggugat dan Turut Tergugat) tidak mau mengosongkan objek yang dilelang, tidak dapat dilakukan pengosongan berdasarkan **Pasal 200 ayat (11) HIR** melainkan harus diajukan gugatan;
17. Bahwa berdasarkan uraian terpapar di atas, menurut hukum Tergugat I sebagai kreditur/pemegang Hak Tanggungan dalam melaksanakan lelang objek hak tanggungan *a quo* harus menempuh cara eksekusi berdasarkan **Pasal 224 HIR jo Pasal 14 ayat (2) UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996**, yaitu pelelangan umum yang dilakukan melalui Pengadilan Agama setempat. Dengan ketentuan sebagai berikut :
 - Adanya penetapan dari Ketua Pengadilan Agama;
 - Sebagai pihak pemohon adalah Pengadilan Agama;
 - Prosedur sama dengan melalui KPKNL.
18. Bahwa, oleh karena ternyata penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I *a quo* tidak atas perintah dan/atau penetapan Ketua Pengadilan Agama yang berwenang dan tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, tetapi dilaksanakan sendiri oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I maka lelang eksekusi tersebut bertentangan dengan hukum yang berlaku,

sehingga karenanya pelelangan tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum atau harus dibatalkan;

19. Bahwa, perbuatan Para Tergugat yang melakukan penjualan objek hak tanggungan milik Penggugat tanpa melalui prosedur hukum yang berlaku adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat;

V. Penentuan Harga Limit Lelang Sangat Bertentangan dengan Asas Keadilan dan Perlindungan Bagi Penggugat.

20. Bahwa proses penjualan/lelang objek hak tanggungan yang dilakukan Tergugat II atas permohonan dari Tergugat I, secara sewenang-wenang telah menetapkan harga limit lelang dan melelang dengan tanpa memperhatikan aturan yang berlaku serta asas-asas keadilan di masyarakat, sehingga asset milik Penggugat *a quo* terjual lelang dengan harga yang tidak wajar dan jauh dari bawah harga pasar;
21. Bahwa menunjuk kepada ketentuan Penentuan Harga Limit Lelang dalam buku “Praktek Kejurusitaan Pengadilan” Cetakan ke-4 karangan Drs. H. Wildan SuyuthiMusthofa, SH. (Kepala Pendidikan dan Pelatihan Mahkamah Agung RI) pada halaman 398 jelas-jelas dikatakan bahwa “*Penentuan harga limit lelang mempertimbangkan harga NJOP, digabungkan dengan harga pasaran dibagi menjadi 2 (dua) dibuat sebagai standard harga limit lelang*”;
22. Bahwa penentuan harga limit yang dilakukan Para Tergugat secara sewenang-wenang *a quo*, juga bertentangan dengan ketentuan **Pasal 36 ayat (5) dan ayat (6) Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013** yang merupakan perubahan atas **Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**;
23. Bahwa dalam prosedur lelang harus memperhatikan asas keadilan, dimana dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa

keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah keberpihakan Penjual kepada Peserta lelang tertentu atau berpihak hanya pada kepentingannya. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi penjual tidak boleh menentukan nilai limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi (Penggugat);

24. Bahwa ketentuan Pasal 36 ayat (5) dan ayat (6) Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 yang merupakan perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang merupakan wujud nyata Pemerintah dalam rangka meningkatkan pelayanan lelang, untuk mewujudkan pelaksanaan lelang yang lebih efisien, efektif, transparan, akuntabel, adil dan menjamin kepastian hukum dan mengikuti perkembangan kebutuhan masyarakat;

25. Bahwa harga pasaran atas nilai tanah dan bangunan milik Penggugat *a quo* kurang lebih sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah). Sedangkan Para Tergugat telah menjual lelang tanah dan bangunan milik Penggugat *a quo* jauh dibawah harga pasar, yang menurut informasi dari pihak Tergugat I sekitar kurang lebih Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah);

26. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, secara materiil terbukti bahwa penjualan lelang objek hak tanggungan oleh Para Tergugat dalam perkara ini cacat hukum karena Para Tergugat telah mengabaikan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta rasa keadilan dan nilai-nilai hukum yang berkembang di masyarakat. Oleh sebab itu, sepatutnya lah lelang tersebut untuk dibatalkan;

VI. 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 secara hukum dan sebenar-benarnya Penggugat adalah pemilik asli sebidang tanah dan bangunan yang melekat di atasnya SHM No. 118/Desa Gunung Tandala, sebagaimana terurai dalam Surat Ukur/Gambar Situasi No. 1551/1995 tanggal 28 Juni 1995, seluas 343 m², yang teletak di Desa Gunung Tandala, Kecamatan Kawalu, Kota Tasikmalaya, atas nama Yana Vigana Suryana (Turut Tergugat I);
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan bahwa penjualan lelang terhadap objek Hak Tanggungan berupa :

sebidang tanah dan bangunan yang melekat di atasnya SHM No. 118/Desa Gunung Tandala, sebagaimana terurai dalam Surat Ukur/Gambar Situasi No. 1551/1995 tanggal 28 Juni 1995, seluas 343 m², yang teletak di Desa Gunung Tandala, Kecamatan Kawalu, Kota Tasikmalaya, atas nama Yana Vigana Suryana (Turut Tergugat I)

yang telah dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan Tegugat I adalah tidak sah dan batal demi hukum;

5. Menghukum Tergugat I atau siapapun juga yang mendapatkan hak atau kuasa darinya untuk menyerahkan seketika dan tanpa syarat apapun hak kepemilikan sebidang tanah dan bangunan yang melekat di atasnya SHM No. 118/Desa Gunung Tandala, sebagaimana terurai dalam Surat Ukur/Gambar Situasi No. 1551/1995 tanggal 28 Juni 1995, seluas 343 m², yang teletak di Desa Gunung Tandala, Kecamatan Kawalu, Kota Tasikmalaya, atas nama Yana Vigana Suryana (Turut Tergugat I), dan menerima sejumlah uang sebagai pembayaran/pelunasan sisa kewajiban kredit pembiayaan dalam perkara ini;
6. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk patuh dan taat terhadap putusan dalam perkara ini;

7. 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 pada hari dan tanggal sidang yang telah ditetapkan, Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah hadir, dan Majelis Hakim telah mendamaikan para pihak akan tetapi tidak berhasil;

Bahwa para pihak telah menempuh proses mediasi dengan mediator Drs. Abun Bunyamin, S.H., sebagaimana laporan mediator tanggal 12 januari 2017, akan tetapi tidak berhasil;

Bahwa selanjutnya Majelis Hakim membacakan suratgugatan Pengggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I memberikan jawaban sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

I. EKSEPSI DISKUALIFIKASI (*GEMIS AANHOEDANIGHEID*)

1. Bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formil diskualifikasi in person karena Penggugat menyatakan dirinya sebagai pemilik yang berhak atas sebidang tanah dan bangunan yang melekat di atas Sertifikat Hak Milik No.118/Desa Gunung Tandala, seluas 343 M2, yang terletak di Desa Gunung Tandala, Kecamatan Kawalu, Kota Tasikmalaya atas nama Yana Vigana Suryana - Turut Tergugat I ("**SHM No.118**") tanpa disertai dokumen yang cukup mensahkan dan menjadi dasar Penggugat untuk bertindak.
2. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("**PP Pendaftaran Tanah**") Pasal 32 ayat (1) disebutkan bahwa **sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis**. Dengan demikian pernyataan Penggugat sebagaimana dalil angka 1 sampai dengan angka 3 dalam gugatannya yang intinya

menyatakan memiliki hak atas SHM No.118 jelas terbantahkan dikarenakan pada **sertifikat tersebut kepemilikan tercatat atas nama Yana Vigana Suryana (Turut Tergugat I) yang diperolehnya melalui Jual Beli berdasarkan Akta Jual Beli No.19/2004 tanggal 29 Oktober 2004 yang dibuat oleh dan dihadapan Hani Mulyani, SH (Turut Tergugat III) selaku PPAT Kota Tasikmalaya.**

3. Bahwa berdasarkan penjelasan point 1 dan 2 diatas, terbukti Penggugat bukanlah pihak yang patut dan berhak secara hukum untuk mengajukan gugatan aquo sehingga sudah sepatutnya dan seharusnya gugatan Penggugat ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima.

II. EKSEPSI GUGATAN TIDAK JELAS/KABUR (*Obscure Libel*)

4. Bahwa dalam gugatan aquo yang menjadi objek dan pokok permasalahan adalah pelaksanaan lelang atas aset milik Turut Tergugat I berupa SHM No.118, akan tetapi yang menjadi salah satu tuntutan Penggugat dalam petitum angka 2 dalam pokok perkara adalah meminta kepada Pengadilan Agama untuk menyatakan secara hukum dan sebenar-benarnya bahwa Penggugat adalah pemilik asli SHM No.118.
Gugatan Penggugat merupakan **gugatan perlawanan pihak ketiga (derden verzet) atas pelaksanaan eksekusi jaminan sementara petitum Penggugat angka 2 merupakan petitum dalam gugatan mengenai sengketa kepemilikan**, hal mana merupakan dua hal yang berbeda antara satu dengan yang lainnya. Oleh karena itu patutlah dinyatakan bahwa gugatan aquo kabur (*obscure libel*) serta dinyatakan tidak dapat diterima.
5. Bahwa gugatan a quo pada esensinya adalah merupakan gugatan perlawanan pihak ketiga (*derdenverzet*) sebagaimana diatur berdasarkan pasal 207 HIR dengan didasarkan adanya dugaan pelanggaran peraturan pada saat dilakukannya eksekusi. Namun **disisi lain Penggugat berbicara mengenai kepemilikan seolah-olah telah terjadi sengketa kepemilikan antara Penggugat dengan Turut Tergugat I** yang menurut Penggugat bahwa obyek berupa SHM No.118 adalah milik Penggugat,

namun kenyataannya dan sesuai dengan bukti yang ada adalah milik Turut Tergugat I.

6. Bahwa seharusnya **mengenai penetapan status kepemilikan Penggugat tidak dapat diajukan bersamaan dengan gugatan aquo, melainkan harus diajukan gugatan tersendiri melalui Pengadilan.**

Selain itu Penggugat diawal gugatannya sudah mengklaim dirinya merupakan pemilik yang sah, sehingga seharusnya Penggugat sudah memiliki bukti yang kuat secara yuridis formil sehingga tidak perlu lagi meminta kepada Majelis Hakim perkara aquo untuk dinyatakan sebagai pemilik asli atas obyek berupa SHM No.118, oleh karena itu patutlah dinyatakan bahwa gugatan aquo kabur (*obscuur libel*) serta dinyatakan tidak dapat diterima.

7. Bahwa gugatan Perbuatan Melawan Hukum haruslah didasarkan adanya kerugian yang timbul dan jika kerugian tersebut berupa kerugian materil, maka kerugian tersebut haruslah dapat terukur dengan jelas. Dalam gugatan aquo **Penggugat tidak dapat mendeskripsikan secara jelas unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada Tergugat I dan juga tidak dapat menjelaskan bentuk kerugian riil yang nyata-nyata diderita oleh Penggugat**, sebagaimana diatur dalam **Pasal 1365 KUHPerdara** yang berbunyi :

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Dari uraian pasal tersebut untuk dapat mengkualifikasikan suatu perbuatan tertentu apakah termasuk perbuatan melawan hukum atau bukan maka harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

- i. Adanya perbuatan;
- ii. Perbuatan tersebut mengandung kesalahan atau melawan hukum;
- iii. Adanya kerugian yang ditimbulkan;

- iv. Adanya hubungan causal (sebab akibat) antara perbuatan dan kerugian.
8. Bahwa penerapan unsur perbuatan melawan hukum haruslah bersifat kumulatif dan bukan alternatif, sehingga satu saja unsur perbuatan melawan hukum tidak terpenuhi, maka pada perkara tersebut tidak dapat diputus atas dasar perbuatan melawan hukum. **Karena Penggugat tidak dapat menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum dimaksud dan terlebih lagi telah menggabungkan antara gugatan perlawanan atas pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dan tuntutan mengenai kepemilikan mengakibatkan substansi gugatan menjadi kabur / tidak jelas.**
9. Bahwa berdasarkan uraian Tergugat I pada point 4 sampai dengan point 8 diatas, Penggugat gagal menyampaikan esensi gugatan yang sebenarnya, **apakah gugatan aquo mengenai pelaksanaan eksekusi hak tanggungan atau tuntutan mengenai kepemilikan atas tanah dan bangunan ?** dikarenakan tidak ada kesesuaian satu sama lain antara posita dengan petitum, maka **patutlah dinyatakan bahwa gugatan aquo kabur (*obscuur libel*) serta dinyatakan tidak dapat diterima.**

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I mohon agar apa yang sudah diuraikan dalam Eksepsi dianggap merupakan suatu bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara ini sehingga tidak perlu diulangi lagi.
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat, kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas dan tertulis dalam Jawaban Tergugat I.

I. TERGUGAT I TIDAK MEMPUNYAI HUBUNGAN HUKUM DENGAN PENGGUGAT DAN OBJEK SENGKETA MERUPAKAN ASET MILIKTURUT TERGUGAT I YANG DIJADIKAN JAMINAN ATAS PEMBIAYAAN YANG TELAH DIBERIKAN TERGUGAT I KEPADA TURUT TERGUGAT I

3. Bahwa Tergugat I adalah Lembaga Perbankan Syariah yang beriktikad baik, yang telah memberikan fasilitas pembiayaan kepada Turut Tergugat I yang mana telah dinikmati Turut Tergugat I, oleh karena itu haruslah mendapatkan keadilan dan perlindungan hukum yang baik.
4. Bahwa pada tanggal 29 Oktober 2004, Tergugat I telah memberikan fasilitas pembiayaan kepada Turut Tergugat I (Yana Vigana Suryana) sebesar Rp.50.000.000,- (*lima puluh juta rupiah*) untuk tujuan pembelian tanah dan bangunan sesuai SHM No.118 sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pembiayaan Al Murabahah No.46 tanggal 29 Oktober 2004 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat III (Hani Mulyani, SH).
5. Bahwa untuk menjamin fasilitas pembiayaan diatas, Turut Tergugat I telah memberikan SHM No.118 sebagai jaminan dan telah dibebankan dengan hak tanggungan sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan No.02383/2004 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya pada tanggal 28 Desember 2004 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.29/2004 tanggal 14 Desember 2004 ("**SHT No.02383/2004**").
6. Bahwa sejak bulan September 2006 usaha Turut Tergugat I mengalami penurunan dan bangkrut sehingga mengakibatkan pembayaran angsuran kepada Tergugat I menjadi macet, dimana Tergugat I telah memberikan surat peringatan kepada Turut Tergugat I sebagai berikut :
 - Surat Peringatan Pertama No.0890/C-TSM/BMI/V/2013 pada tanggal 03 Mei 2013
 - Surat Peringatan Kedua No.2126/C-TSM/BMI/VIII/2013 pada tanggal 22 Agustus 2013
 - Surat Peringatan Ketiga No.057/C-TSM/BMI/IV/15 pada tanggal 23 April 2015
7. Bahwa Turut Tergugat I beserta keluarganya tidak diketahui lagi keberadaannya dan atas jaminan sebagaimana point 5 diatas ternyata diketahui telah disewakan oleh Turut Tergugat I kepada orang lain dimana

menurut informasi yang menempati saat itu, uang sewa selalu diserahkan kepada Penggugat yang mengaku sebagai ayah tiri dari Turut Tergugat I.

8. Bahwa Penggugat selaku ayah tiri Turut Tergugat I telah secara sukarela berjanji kepada Tergugat I untuk menyelesaikan kewajiban pembiayaan Turut Tergugat I sebagaimana **Surat Pernyataan Penggugat tertanggal 30 Mei 2016 yang dibuat di atas meterai, yang intinya menyatakan bahwa Penggugat berani diangkat sumpah bahwa Penggugat akan melunasi sisa pembiayaan Turut Tergugat I kepada Tergugat I selambat-lambatnya tanggal 06 Juni 2016 dan apabila sampai dengan tanggal tersebut belum bisa melakukan pembayaran maka Penggugat menyerahkan kepada Tergugat I untuk dilakukan lelang eksekusi hak tanggungan.**
9. Bahwa dikarenakan sampai dengan tanggal 06 Juni 2016 tidak ada penyelesaian pembayaran baik oleh Turut Tergugat I maupun oleh Penggugat kepada Tergugat I, maka aset milik Turut Tergugat I yang dibeli melalui fasilitas pembiayaan dari Tergugat I berupa tanah dan bangunan SHM No.118 yang telah diikat sebagai jaminan sesuai SHT No.02383/2004, telah diajukan permohonan lelang oleh Tergugat I kepada Tergugat II.
10. Bahwa selanjutnya Tergugat I, menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 5 sampai dengan angka 12 dalam gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa kepemilikan atas obyek sengketa diperoleh berdasarkan jual beli pada sekitar tahun 1984 dan seolah-olah dibeli atau dimiliki sejak awal oleh Penggugat, **sementara berdasarkan fakta dan dokumen yang ada bahwa Turut Tergugat I memperoleh obyek sengketa melalui jual beli langsung dari Ening dan Deni (selaku ahli waris dari Almarhum Abas).** Selain itu sangat tidak masuk akal apabila pengakuan Penggugat pada tahun 1984 Penggugat telah memiliki obyek tersebut, akan tetapi faktanya sertifikat kepemilikan baru diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tasikmalaya pada tanggal 21 Juli 1995 atas nama Abas, dengan demikian **apabila benar Penggugat memiliki**

aset tersebut pada tahun 1984, lalu mengapa pada tahun 1995 saat diterbitkan sertifikat hak milik masih tercatat atas nama Abas ? padahal menurut pengakuan Penggugat, Penggugat telah membelinya dari Abas pada tahun 1984.

11. Bahwa dalil **Penggugat pada angka 7 yang mengakui bahwa balik nama surat-surat tanah sengketa a quo dari letter c atas nama Abas hanya dilakukan secara proforma saja untuk kepentingan pengajuan kredit kepada Tergugat I yang didasarkan atas saran dari karyawan Tergugat I adalah tidak benar dan Penggugat harus membuktikan kebenaran pernyataannya tersebut.**

Faktanya bahwa pada saat dilakukan proses jual beli antara ahli waris dari almarhum Abas dengan Turut Tergugat I, **status kepemilikan tanah dan bangunan tersebut sudah menjadi sertifikat dan bukan letter c** sebagaimana disebutkan oleh Penggugat. Jika proses jual beli dimaksudkan oleh Turut Tergugat I bersama-sama dengan Penggugat sebagai jual beli proforma, maka hal tersebut memberikan pembuktian bahwa Penggugat dan Turut Tergugat I mempunyai itikad tidak baik dengan maksud untuk merugikan Tergugat I, dimana pengajuan fasilitas pembiayaan diajukan oleh Turut Tergugat I untuk pembelian rumah obyek sengketa a quo namun fasilitas digunakan oleh Penggugat, hal demikian merupakan penyalahgunaan fasilitas (*side streaming*).

12. Bahwa pembiayaan yang diberikan oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat I adalah pembiayaan murabah dengan tujuan untuk pembelian SHM No.118 sesuai Akta Perjanjian Pembiayaan Al Murabahah No.46 tanggal 29 Oktober 2004 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat III, yang berlaku dan mengikat bagi dan antara Tergugat I dan Turut Tergugat I. Oleh karena Turut Tergugat I wanpresatsi maka Tergugat I berhak dan berwenang untuk melakukan eksekusi atas SHM No.118 karena merupakan jaminan yang sudah dibebankan hak tanggungan.

II. TERGUGAT I TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEBAGAIMANA YANG DIDALILKAN OLEH PENGGUGAT

**DIKARENAKAN TERGUGAT I BERHAK DAN BERWENANG
MELAKUKAN LELANG EKSEKUSI KARENA TURUT TERGUGAT I
TELAH INHKAR JANJI (WANPRESTASI)**

13. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 16 yang menyatakan bahwa Penggugat sebagai debitur atau pemberi hak tanggungan dan menguasai fisik objek hak tanggungan yaitu SHM No.118, karena sesuai dengan dokumen dan fakta hukum yang ada yaitu akad pembiayaan dan akta pemberian hak tanggungan, diketahui bahwa yang menjadi debitur dan pemberi hak tanggungan adalah Turut Tergugat I bukan Penggugat.

Dengan demikian semakin jelas dan terang bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I pada dasarnya tidak ada hubungan hukum sama sekali, bahkan penguasaan fisik obyek jaminan oleh Penggugat adalah tanpa dasar hukum yang dibenarkan oleh peraturan perundang-undangan.

14. Bahwa pengajuan lelang eksekusi oleh Tergugat I kepada Tergugat II merupakan hak dan kewenangan Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan karena Turut Tergugat I tidak dapat menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I sebagaimana yang telah disepakati bersama, yang sampai dengan tanggal 25 Mei 2016 berjumlah sebesar Rp.34.953.420,- (*tiga puluh empat juta sembilan ratus lima puluh tiga ribu empat ratus dua puluh rupiah*).
15. Bahwa dalam Penjelasan Umum Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UUHT”), telah mengatur suatu lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat dengan ciri-ciri, sebagai berikut :
- a. **Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;**
 - b. **Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun obyek itu berada;**

- c. **Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;**
 - d. **Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.**
16. Bahwa Tergugat I telah memilih cara untuk melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan dengan **parate eksekusi**, yang merupakan salah satu cara yang dapat dipilih oleh Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b dan Pasal 20 ayat (2) UUHT, yang menyatakan bahwa eksekusi atas benda jaminan dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara, yaitu :
- a. **Parate eksekusi, atas dasar kekuasaan sendiri(pasal 6 UUHT);**
 - b. **Fiat eksekusi,atas dasar titel eksekutorial/kekuasaan pengadilan (pasal 14 ayat (2) UUHT);**
 - c. **Penjualan di bawah tangan (atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan).**

Pilihan eksekusi diatas bersifat alternatif/opsional dimana pemegang hak tanggungan dengan hak eksklusif diberi kebebasan untuk memilih salah satu cara tersebut.

17. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada angka 13 sampai dengan 19 yang intinya menyatakan pelaksanaan lelang tidak sah dikarenakan tidak melalui Pengadilan. Perlu Penggugat pahami dan pelajari kembali mengenai pelaksanaan parate eksekusi, dimana sesungguhnya pelaksanaan parate eksekusi berbeda dengan eksekusi hak tanggungan melalui Pengadilan (fiat eksekusi), baik dari dasar hukum maupun proses pelaksanaannya.

Jika parate esksekusi masih harus melalui fiat pengadilan, maka dimana lagi letak parate-nya sebagai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri ? bukankah parate eksekusi pada prinsipnya merupakan suatu pelaksanaan eksekusi yang disederhanakan (mudah dan pasti) tanpa melibatkan pengadilan, dan jika dalam parate eksekusi masih harus adanya perintah berdasarkan penetapan ketua pengadilan, maka penjualan tersebut bukan

lagi “atas kekuasaan sendiri” melainkan “atas kekuasaan pengadilan” sehingga tidak lagi ada bedanya antara eksekusi atas kekuasaan sendiri (parate eksekusi) dan eksekusi titel eksekutorial (fiat eksekusi) serta tidak ada lagi kepastian dan perlindungan hukum bagi kreditur (in casu Tergugat I), dan hal ini jelas bertentangan dengan undang-undang hak tanggungan itu sendiri.

18. Bahwa yurisprudensi putusan MARI No.3201 K/Pdt/1984 yang Penguat sampaikan tidak lagi relevan digunakan, mengingat yurisprudensi tersebut lahir tahun 1984 dimana saat itu belum lahir UUHT, karena UUHT lahir tahun 1996.

19. Bahwa dapat dipahami pada saat lahirnya UUHT saat itu belum ada peraturan khusus yang mengatur mengenai eksekusi hak tanggungan sehingga sebagaimana disebutkan pada Pasal 26 UUHT dinyatakan bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai eksekusi hak tanggungan maka peraturan mengenai eksekusi hipotik berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan. Lebih lanjut disebutkan dalam penjelasan pasal 26 UUHT sebagai berikut :

“Yang dimaksud dengan peraturan mengenai eskekusi hipotik yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam pasal 224 HIR, pasal 258 RBg.

Ketentuan dalam pasal 14 yang harus diperhatikan adalah bahwa gross akte hipotik yang berfungsi sebagai tanda bukti hipotik, dalam hal hak tanggungan adalah sertifikat 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 hipotik** atas tanah yang disebut diatas”.*

Sebagaimana dijelaskan dalam penjelasan umum angka 9, ketentuan peralihan dalam pasal ini memberikan ketegasan, bahwa selama masa peralihan tersebut, ketentuan hukum acara diatas berlaku terhadap

eksekusi hak tanggungan, dengan penyerahan sertifikat hak tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya”.

20. Bahwa dari bunyi ketentuan tersebut di atas diketahui, bahwa ketentuan tentang eksekusi hak tanggungan yang diatur dalam UUHT memerlukan peraturan pelaksanaan. Peraturan pelaksanaan yang dibutuhkan di sini adalah yang mengatur tentang prosedur atau tata cara eksekusi obyek hak tanggungan, sebagaimana diamanatkan oleh UUHT itu sendiri dan saat ini telah berlaku peraturan khusus yang mengatur tentang mekanisme lelang, yaitu Peraturan Menteri Keuangan (PMK) tentang petunjuk pelaksanaan lelang yang terakhir dirubah yaitu PMK No.27/PMK.06/2016 (“PMK No.27 tahun 2016”). Oleh karena itu dengan lahirnya peraturan tersebut maka eksekusi hak tanggungan yang mengacu pada pasal 224 HIR saat ini sudah tidak berlaku lagi.
21. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi jaminan yang dilakukan oleh Tergugat I adalah dalam rangka pelaksanaan parate eksekusi (kekuasaan sendiri) untuk memperoleh kembali apa yang menjadi **hak Tergugat I yang diperoleh berdasarkan janji dan kuasa mutlak yang diberikan oleh Turut Tergugat I selaku pemilik jaminan dalam bentuk mandate yang tertuang dalam Pasal 2 point ke 6 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.29/2004 tanggal 14 Desember 2004**, yang dibuat oleh dan dihadapan Hani Mulyani, SH, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Tasikmalaya, yang berbunyi sebagai berikut :
- “Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk 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 utang debitur tersebut diatas; dan
- f. Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.”

Mandat tersebut diatas telah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UUHT yang berbunyi “**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 tersebut**”.

22. Bahwa pelaksanaan lelang yang telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku tidak dapat dibatalkan, hal ini sebagaimana disebutkan dalam **PMK No.27 tahun 2016 Pasal 4 yang berbunyi “lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan”**, maka dengan dikeluarkannya Risalah Lelang oleh Tergugat II maka pelaksanaan lelang telah sah secara hukum dikarenakan Tergugat II adalah satu-satunya lembaga yang berwenang dan independen untuk melaksanakan lelang eksekusi.
23. Bahwa mengacu pada ketentuan PMK No.27 tahun 2016 Pasal 1 angka 19 telah didefinisikan “*Penjual adalah orang, badan hukum atau badan usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang*”. Dengan demikian jika Tergugat I mengajukan permohonan lelang hal tersebut dikarenakan Tergugat I adalah pihak yang berwenang menjual obyek jaminan apabila Turut Tergugat I wanprestasi.

24. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada point 20 sampai dengan 26 yang intinya menyatakan bahwa penentuan limit lelang oleh Tergugat I tidak wajar, karena penentuan limit lelang dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku dan referensi peraturan yang dijadikan acuan oleh Penggugat sudah tidak update.

Perlu kami jelaskan bahwa berdasarkan **PMK No.27 tahun 2016 Pasal 45 huruf b**, disebutkan bahwa **dalam hal lelang eksekusi pasal 6 UUHT, lelang eksekusi fidusia, dan lelang eksekusi harta pailit dengan nilai limit paling sedikit Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) maka nilai limit ditetapkan oleh penjual berdasarkan hasil penilaian penilai.**

Dengan demikian dari ketentuan diatas sangat jelas sekali dapat dipahami, apabila Tergugat I hendak menentukan limit dibawah Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) maka tidak diperlukan penilaian dari penilai independen atau penilaian dapat dilakukan oleh penilai Tergugat I.

III. PENGGUGAT MEMPUNYAI ITIKAD BURUK DALAM MENGAJUKAN GUGATAN AQUO

25. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat tidak dilandasi dengan bukti yang sempurna, Penggugat mendalilkan bahwa obyek sengketa adalah merupakan kepemilikannya, namun Penggugat tidak dapat menjelaskan dalilnya berdasarkan fakta yang sesungguhnya mengingat **obyek sengketa merupakan benda tidak bergerak (tanah bangunan) maka pembuktiannya harus berdasarkan akta otentik.**

26. Bahwa apabila Penggugat tidak dapat membuktikan kepemilikan obyek sengketa berdasarkan dokumen yang sah, maka patut diduga antara Penggugat dengan Turut Tergugat I telah melakukan persekongkolan jahat untuk merugikan Tergugat I dengan mengajukan gugatan aquo. Adapun bukti kepemilikan yang sah adalah sertifikat, hal ini sesuai ketentuan Pasal 32 ayat (1) dan (2) PP Pendaftaran Tanah, yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 32 PP Pendaftaran Tanah

(1) *Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.*

(2) *Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.*

27. Bahwa sebagaimana Tergugat I jelaskan pada point 25 diatas, maka Penggugat tidak dapat menuntut hak atas dasar apapun terhadap obyek sengketa berupa tanah dan bangunan sesuai SHM No.118 sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo menyatakan bahwa **Penggugat adalah Penggugat yang tidak benar atau Penggugat yang tidak jujur**, dan oleh karena itu Tergugat I mohon kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat berkenan menolak gugatan aquo.

Berdasarkan uraian-uraian, penjelasan-penjelasan hukum yang mendukung dengan dalil-dalil hukum sebagaimana disampaikan oleh Tergugat I di atas, maka sangat beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memberikan Putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelikk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang tidak benar dan beritikad tidak baik.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.
Bilamana majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa Tergugat II memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil/alasan Penggugat pada gugatan kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. **Eksepsi Diskualifikasi in Persoon**
 - 2.1. Bahwa secara yuridis formal, **Penggugat bukanlah pemilik tanah dan bangunan SHM No. 118/Gunungtanda atas nama Yana Viana Suryana, luas 343 M2, terletak Kel. Gunungtanda, Kec. Kawalu, Kota Tasikmalaya**, karena sejangka 29 Oktober 2004 saat itu pemiliknya sesuai SHM No. 118/Gunungtanda adalah Yana Viana Suryana berdasarkan Akta Jual Beli No. 19/2004 yang dibuat di hadapan PPAT Hani Mulyani, S.H. tanggal 29 Oktober 2004;
 - 2.2. Bahwa sangat jelas Penggugat bukan pemilik atas objek sengketa tersebut, sehingga tidak memiliki kapasitas hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan ini dan tidak memiliki kepentingan hukum terhadap obyek gugatan;
 - 2.3. Bahwa berdasarkan uraian tersebut, maka selanjutnya jika gugatan Penggugat dinyatakan untuk di tolak atau setidaknya tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijk Verklaard**);
3. **Eksepsi gugatan kurang pihak**
 - 3.1. Bahwa setelah dicermati dengan seksama bahwa selain pihak-pihak yang diikutsertakan Penggugat dalam gugatannya juga masih ada pihak-pihak yang seharusnya dilibatkan dalam permasalahan tersebut namun belum diikutsertakan dalam gugatan Penggugat *a quo*, karena

merupakan pihak tersebut terkait dengan objek sengketa yang diperkarakan yaitu Badan Pertanahan Nasional cq. Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya.

3.2. Bahwa untuk mencari kebenaran fakta hukum dalam perkara tersebut, maka seharusnya Badan Pertanahan Nasional cq. Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya diikutsertakan dalam gugatan *a quo*, karena Badan Pertanahan Nasional cq. Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya adalah selaku pihak yang telah menerbitkan hak atas sengketa sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.118 atas nama Yana Vigana Suryana.

3.3. Bahwa oleh karena Badan Pertanahan Nasional cq. Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya tidak ditarik atau diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka menjadikan proses gugatan *a quo pemeriksaan* tidak sempurna sehingga sudah sepatutnya gugatan *a quo* oleh Majelis Hakim dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

4. Eksepsi Tergugat II agar dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo.

4.1. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat menarik Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo* dengan alasan tindakan Tergugat II yang melaksanakan pelelangan atas barang jaminan milik Penggugat yang menurut Penggugat, tindakan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum.

4.2. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan, terhadap pelaksanaan lelang tersebut, Tergugat I menjamin akan bertanggungjawab terhadap segala gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul dan juga akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan perdata dan tuntutan pidana, sebagaimana dinyatakan oleh PT Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Tasikmalaya *in casu* Tergugat I. Hal tersebut juga telah sejalan dengan ketentuan pasal 17 ayat (2) dan (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016.tentang Petunjuk Pelaksanaan

Lelang.

- 4.3. Bahwa meskipun Penggugat diberi kebebasan dalam menarik pihak-pihak yang berperkara, namun dengan mendasarkan pada fakta-fakta hukum sebagaimana diuraikan Tergugat II tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim memutuskan untuk mengeluarkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo* mengingat Tergugat I telah menjamin dan membebaskan Tergugat II dari segala gugatan perdata dan tuntutan pidana.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar berkenan memutus dengan menyatakan menerima eksepsi Tergugat II dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklraad*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi di atas, mohon juga telah dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatannya khususnya terhadap Tergugat II adalah sehubungan dengan tindakan Tergugat II yang telah melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas:
 - a. sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu di atasnya tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor:118/Gunungtanda, luas ± 343 m², atas nama Yana Vigana Suryana, terletak di Kelurahan Gunungtanda, Kecamatan Kawalu, Kota Tasikmalaya; yang menurut Penggugat dilakukan secara melawan hukum;
3. Bahwa sebagaimana diuraikan dalam Akta Perjanjian Pembiayaan Al Murabahah Nomor:46 tanggal 29 Oktober 2004, Debitur (Turut Tergugat I) telah mengakui mempunyai hutang kepada PT Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Tasikmalaya in casu Tergugat I, dengan menyerahkan

jaminan hutang berupa sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri/tertanam di atasnya tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: Nomor:118atas Yana Vigana Suryana. Hal tersebut juga ditegaskan dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor:232/2016 tanggal 21 Juli 2016, bahwa tanah tersebut dibebani hak tanggungan I kepada PT Bank Syariah Muamalat Indonesia Tbk. (BANK MUAMALAT) berkedudukan di Jakarta in casu Tergugat I. Oleh karenanya proses pengikatan objek lelang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

4. Bahwa objek sengketa sebagaimana disebutkan pada angka 3 di atas merupakan agunan atas fasilitas kredit yang diterima oleh Debitur (Turut Tergugat I) berdasarkan Akta Perjanjian Pembiayaan Al Murabahah Nomor:46 tanggal 29 Oktober 2004 dan telah dibebani Hak Tanggungan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 29/2004 tanggal 14 Desember 2004, jo. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor:02383/2004 tanggal 28 Desember 2004. Oleh karena atas objek lelang merupakan jaminan utang, maka Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan berhak untuk melakukan pelelangan apabila Debitur (Turut Tergugat I) tidak memenuhi kewajibannya.
5. Bahwa pelelangan tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Nomor: 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan Klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 29/2004 tanggal 14 Desember 2004. yang berbunyi:

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

 - a. *Menjual atau menyuruh menjual di hadapan umum secara lelang objek lelang Objek 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 uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi hutang debitur tersebut di atas; dan*
 - f. *Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.*
6. Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara *a quo* adalah pelelangan yang dilakukan atas permintaan Saudara Mujtahidin Branch Manager, dan Metty Hendarti Kusumah, Operation Manager, PT Bank MuamalatIndonesia Tbk. Cabang Tasikmalayain casu Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan sebagaimana ditegaskan pada ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor: 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dinyatakan dengan tegas bahwa *“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”*. Dengan demikian, PT Bank MuamalatIndonesia Tbk. Cabang Tasikmalayain casu Tergugat I selaku Kreditor Hak Tanggungan mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan. Oleh karenanya jelas dalam permasalahan *a quo* Tergugat II sebagai pejabat penjual lelang bertindak sebagai perantara lelang atas adanya permintaan Tergugat I.
7. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat II telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan **Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor:27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** dengan tegas menyatakan 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”.

8. Bahwa lelang atas objek perkara *a quo* dilaksanakan oleh Tergugat II adalah berdasarkan atas adanya permintaan dari Saudara Mujtahidin Branch Manager, dan Metty Hendarti Kusumah, Operation Manager, PT Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Tasikmalaya in casu Tergugat I sesuai dengan suratnya Nomor:403/BMI/C-TSM/V/2016 tanggal 25 Mei 2016 perihal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dan Permohonan Jadwal Lelang.
9. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil/alasan Penggugat pada angka 4 (empat) halaman 4 (empat) gugatan yang pada pokoknya menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena pelelangan yang dilakukan tanpa melalui fiat Eksekusi dari Ketua Pengadilan Agama setempat tetapi berdasarkan parate eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor:4 Tahun 1996 Tentang Undang-Undang Hak Tanggungan yang belum ada aturan peralihannya.
10. Bahwa dalil/alasan tersebut adalah dalil/alasan yang sangat mengada-ada dan tidak berdasar sama sekali. Bahwa perlu Tergugat II jelaskan bahwa pasal 224 HIR menyatakan dengan tegas bahwa:
“Surat asli daripada hipotik dan surat hutang yang diperkuat di hadapan Notaris di Indonesia dan yang kepalanya memakai perkataan “atas nama Undang-Undang” berkekuatan sama dengan putusan hakim, jika surat yang demikian itu tidak ditepati dengan jalan damai, maka perihal menjalankannya dilangsungkan dengan perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri.....dst.”
11. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, pasal 224 HIR tidak serta merta menghendaki adanya fiat eksekusi dalam pelaksanaannya, dalam pasal 224 HIR juga mengakui bahwa kekuatan akta dengan irah-irah demikian (dalam hal ini termasuk di dalamnya Akta Pembebanan Hak

Tanggung) berkekuatan sama dengan putusan hakim, sehingga pelaksanaannya tidak lagi memerlukan fiat eksekusi, namun apabila terdapat sengketa dan/atau gugatan dalam pelaksanaannya, maka perihal menjalankannya dilangsungkan dengan fiat eksekusi.

12. Bahwa berdasarkan penjelasan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah "***Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa***" dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan Parate Executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.
13. Bahwa lelang atas objek perkara dilaksanakan pada tanggal 12 Agustus 2016, sedangkan Penggugat mengajukan upaya hukum gugatan pada tanggal 19 Oktober 2016. Dengan demikian pelaksanaan lelang atas objek perkara dilakukan lebih dahulu sebelum terdapat upaya hukum gugatan dari Penggugat, sehingga pada saat lelang eksekusi hak tanggungan dilaksanakan, belum terdapat sengketa atau upaya hukum lain untuk mencegah terjadinya eksekusi, dalam arti pelaksanaan eksekusi atas objek perkara pada saat itu dapat dilaksanakan dengan damai, dengan demikian berdasarkan pasal 224 HIR, pelaksanaan lelang eksekusi atas objek perkara tersebut tidak perlu melalui fiat eksekusi.
14. Bahwa dengan demikian berdasarkan wewenang yang diberikan oleh undang-undang, ditambah lagi dengan persetujuan pemberian wewenang dari Debitur kepada Tergugat I melalui penandatangan APHT, maka mengingat pihak Debitur telah melakukan cidera janji atas pembayaran angsuran kewajibannya kepada Tergugat I maka Tergugat I berhak untuk melelang objek perkara a quo berdasarkan parate eksekusi tanpa harus memperoleh fiat Pengadilan Agama Setempat terlebih dahulu.

15. Bahwa sebelum dilaksanakan pelelangan, PT Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Tasikmalaya in casu Tergugat I telah melakukan peringatan kepada Debitur (Turut Tergugat I) untuk menyelesaikan kewajibannya dengan surat No.0890/C-TSM/BMI/V/2013 tanggal 03 Mei 2013 hal Surat Peringatan I; surat No.2126/C-TSM/BMI/VIII/2013 tanggal 22 Agustus 2013 hal Surat Peringatan II; surat No.057/C-TSM/BMI/IV/2015 tanggal 23 April 2015 hal Surat Peringatan III, namun pada kenyataannya Debitur (Turut Tergugat I) tetap tidak dapat menyelesaikan kewajibannya. Hal ini membuktikan Turut Tergugat I telah wanprestasi.
16. Bahwa PT Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Tasikmalaya in casu Tergugat I selaku Penjual telah melakukan pengumuman seluas-luasnya melalui selebaran pada tanggal 14 Juli 2016 sebagai pengumuman lelang pertama dan surat kabar harian Radar Tasikmalaya tanggal 29 Juli 2016 sebagai pengumuman lelang kedua. Oleh karenanya pengumuman lelang tersebut mempunyai azas publisitas seluas-luasnya bagi pihak ketiga tidak terkecuali Penggugat. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa pengumuman dan pemberitahuan tersebut telah cukup diketahui oleh Penggugat.
17. Bahwa selain itu terhadap rencana pelelangan a quo PT Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Tasikmalaya in casu Tergugat I telah memberitahukan kepada Debitur (Turut Tergugat I) melalui surat Nomor:480/C-TSM/BMI/VII/2016 tanggal 14 Juli 2016 perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Hal tersebut juga telah diakui oleh Penggugat pada angka 9 (sembilan) halaman 5 (dua) gugatannya, bahwa kredit Turut Tergugat I telah termasuk dalam kategori kredit macet dan Turut Tergugat I telah melakukan wanprestasi.
18. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, tidak ada dasar hukum yang kuat bagi Penggugat untuk keberatan terhadap pelelangan yang telah dilaksanakan karena pelelangan tersebut telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku. Bahwa Tergugat II tegaskan sesuai Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana tersebut diatas jelas

bahwa pelaksanaan lelang telah sesuai dengan peraturan lelang, sebagaimana yang tertuang dalam Lembaran Negara Tahun 1908 Nomor: 189 yang bersambung dengan Lembaran Negara Tahun 1940 Nomor: 56 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) jjs Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. tanggal 19 Februari 2016. Dengan demikian jelas bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan oleh karenanya perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum sehingga tidak bisa dimintakan pembatalannya.

19. Bahwa dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa harga jual lelang sebesar Rp. 85.000.000.00 (delapan puluh lima juta rupiah) adalah lebih rendah dari harga pasaran dan penentuan harga limit bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat adalah dalil yang mengada ada dan tidak berdasar hukum.
20. Bahwa terkait harga limit, perlu Tergugat II tegaskan penentuan harga limit lelang adalah merupakan kewenangan sepenuhnya dari Tergugat I selaku Penjual.
21. Bahwa Pasal 1 angka (28) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas menyatakan "*Nilai limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual*".
22. Bahwa selanjutnya ditegaskan kembali sebagaimana yang tertuang dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang:

Pasal 43 ayat (2):
"Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual".
23. Bahwa berdasarkan uraian serta peraturan tersebut di atas penetapan harga limit dilakukan oleh Penjual (Tergugat I) maka tanggung jawab terhadap kebenaran dan keabsahan serta akibat hukum atas harga limit adalah sepenuhnya menjadi tanggung jawab penjual.

24. Bahwa selanjutnya rencana lelang tersebut telah didahului dengan pengumuman melalui selebaran tanggal 14 Juli 2016 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui surat kabar harian Radar Tasikmalaya yang terbit pada tanggal 29 Juli 2016 sebagai Pengumuman Lelang Kedua. Oleh karenanya, pengumuman lelang tersebut telah memenuhi syarat **publisitas** sehinggadianggap telah diketahui oleh masyarakat luas termasuk oleh Penggugat dan Turut Tergugat I.
25. Bahwa oleh karena dokumen pendukung telah lengkap dan Tergugat I telah melaksanakan pengumuman serta pemberitahuan lelang, maka pada tanggal 12 Agustus 2016 Tergugat II melelang barang jaminan Penggugat. Dalam pelelangan tersebut Bapak Drs. Agus S. Marvian in casu Turut Tergugat II mengajukan penawaran tertinggi melebihi nilai limit yang ditentukan Tergugat I. Mengingat tidak ada yang mengajukan penawaran lebih tinggi dari Bapak Drs. Agus S. Marvian, maka Bapak Drs. Agus S. Marvian ditetapkan sebagai pemenang oleh Tergugat II dan berita acara pelelangan tersebut dituangkan dalam Risalah Lelang No.567/2016.
26. Bahwa dari pelaksanaan lelang *a quo* telah ditunjuk pemenang lelang sebagai pembeli lelang (Bapak Drs. Agus S. Marvian /Turut Tergugat II) yang beritikad baik sehingga secara hukum berhak mendapatkan suatu perlindungan hukum sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 323/K/Sip/1968 yang menyatakan suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan hukum yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum.
27. Bahwa Tergugat II dengan tegas menyatakan bahwa dalam melaksanakan tugas pokok dan fungsinya khususnya terhadap lelang objek perkara *a quo*, mulai dari penerimaan permintaan lelang dari Tergugat I sampai dengan pelaksanaan lelang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Dengan demikian sangatlah tidak berdasarkan hukum apabila

Penggugat mendalilkan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum.

28. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelas tidak ada satupun tindakan Tergugat II yang merupakan suatu tindakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, maka sudah sepantasnya dalil/alasan Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.
29. Bahwa selain hal-hal yang tersebut di atas, dalam dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat tidak terdapat satupun dalil-dalil ataupun bukti-bukti Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum. Bahwa Tergugat II sebagai instansi Pemerintah yang bertanggungjawab melakukan pelelangan hanya menjalankan tugas sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
30. Bahwa dengan demikian jelas bahwa pelaksanaan lelang dalam Risalah Lelang Nomor:567/2016 tanggal 12 Agustus 2016 yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karenanya perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum sehingga tidak bisa dimintakan pembatalannya. Hal ini sesuai dengan ketentuan **Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan** halaman 149 yang dengan tegas menyatakan ***“bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”***.

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya yang memeriksa dan mengadili perkaranya berkenan memutus dengan diktum sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat II cukup beralasan dan dapat diterima;
- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);
- Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.
- Apabila Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya, (***Ex AquoEtBono***).

Bahwa Turut Tergugat II memberikan jawaban sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI :

Gugatan Penggugat Obscurr Libel

1. Bahwa, apabila kita menyimak Gugatan Penggugat sungguh sangat terlihat jelas dimana ada dua perbuatan hukum yang berbeda yakni, ***tentang masalah kepemilikan (lihat Gugatan Penggugat poin 1 halaman 4) dan masalah pelelangan (lihat Gugatan Penggugat poin IV halaman 6).***

Hal ini menurut Hukum Acara Perdata yang berlaku tidak bisa disatukan dalam satu Gugatan karena telah ternyata hal tersebut merupakan suatu perbuatan hukum yang berbeda, dan harus diajukan dengan ***Titel Gugatan*** yang berbeda pula.

Hal ini sesuai dengan pendapat Prof. DR. Krisna Harahap SH. MH.

Dalam buku Hukum Acara Perdata : Mediasi, Class Action, Arbitrase dan Alternatif, penerbit PT. Grafitri Budi Utami, Bandung, Cetakan ke-7 Tahun 2009, halaman 26 : ***“penggabungan beberapa gugatan yang sebenarnya berdiri sendiri.*** Penggabungan hanya dapat dilakukan (baik kumulasi subyektif maupun obyektif), apabila ada hubungan yang sangat erat dan mendasar diantaranya.”

Bandingkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1652K/Sip/1975 :

“Bahwa sesuai dengan kumulasi obyektif seperti itu tidak dapat dibenarkan karena antara gugatan yang pertama dan yang ke dua saling terpisah dan berdiri sendiri”.

2. Bahwa, dengan demikian Gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Gugatan Penggugat Kurang Pihak

Bahwa, yang menjadi salah satu akar permasalahan adalah obyek sengketa sebidang tanah beserta bangunannya yang terletak di Desa Gunung Tandala, Kecamatan Kawalu, Kota Tasikmalaya dalam hal ini yang menerbitkan SHM Nomor 118/Desa Gunung Tandala, sebagaimana terurai dalam Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 1551/1995 Tanggal 28 Juni 1995, seluas 343 Meter Persegi adalah Produk Hukum Badan Pertanahan Nasional cq Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya. ***Hal ini telah ternyata tidak dilibatkan sebagai Pihak Dalam Perkara a quo***, sebagaimana yang dikenal menurut Hukum Acara Perdata ***Plurium Litis Consortium***, yang dijadikan sebagai Tergugat tidak lengkap;

Bahwa, dengan tidak mengurangi rasa hormat kami atas azas *Ius Curia Novit*, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*, menyatakan bahwa Gugatan Penggugat untuk seluruhnya **ditolak** atau setidaknya **dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)**.

B. DALAM KONVENSI

1. Bahwa, segala apa yang telah dikemukakan dalam eksepsi, mohon dianggap pula telah termuat pula dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa, Turut Tergugat II menolak dalil dan alasan Penggugat sebagaimana yang telah dikemukakan dalam Gugatannya, terkecuali apa yang diakui secara tegas dipersidangan, pengakuan dengan klausul mohon dianggap sebagai penolakan (**Onsplitsbaar Aveu**) ;
3. Bahwa, Turut Tergugat II, mohon dinyatakan sebagai Turut Tergugat II yang beritikad baik;

4. Bahwa, Turut Tergugat II dinyatakan sebagai pemenang lelang pada tanggal 12 Agustus 2016, dalam risalah lelang Nomor 567/2016 Tanggal 12 Agustus 2016 atas sebidang tanah beserta bangunannya yang terletak di Desa Gunung Tandala, Kecamatan Kawalu, Kota Tasikmalaya yang dalam hal ini yang menerbitkan SHM Nomor 118/Desa Gunung Tandala;
5. Bahwa, Turut Tergugat II **dinyatakan sebagai Pemenang Lelang** tersebut diatas berdasarkan mekanisme dan prosedur sesuai Undang-Undang yang berlaku **sehingga harus dinyatakan sah menurut hukum dan tidak dapat dibatalkan;**
6. Bahwa, Penggugat sungguh tidak beralasan dan tanpa dasar hukum yang sah mengajukan Gugatan *a quo* terhadap Turut Tergugat II, yang jelas-jelas Turut Tergugat II sudah **melakukan dan mengikutilelang sesuai mekanisme dan prosedur yang sah menurut peraturan yang berlaku.** Juga didapat fakta tentang perihal pelelangan ini telah jauh-jauh hari di umumkan baik yang dimuat dalam harian Radar Tasikmalaya maupun selebaran-selebaran resmi tentang akan diadakannya lelang. Oleh karenanya pengumuman lelang tersebut **haruslah dinyatakan mempunyai azas publisitas;**
7. Bahwa, dengan demikian Gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat II haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Berdasarkan alasan-alasan dan uraian-uraian serta dalil-dalil hukum yang telah dikemukakan tersebut diatas, Turut Tergugat II mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, menyelesaikan dan memutus perkara *a quo* berkenaan untuk memutuskan :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat II tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijik Verklaard**);

DALAM KONVENSI

1. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;

2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijk Verklaard**);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa Turut Tergugat III memberikan jawaban secara tertulis sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa pada pokoknya Turut Tergugat III membantah dan menyangkal seluruh dalil-dalil, hal-hal dan keterangan – keterangan yang dikemukakan oleh Pengguga didalam gugatannya tersebut, kecuali yang secara tegas-tegas diakui oleh Turut Tergugat III di dalam jawaban Turut Tergugat III ini;
2. Bahwa di dalam posita gugatan Penggugat tidak ada disebutkan dan diuraikan sama sekali tentang perbuatan apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat III yang menjadi alasan hukum bagi Penggugat menjadikan dan menarik Turut Tergugat III sebagai pihak di dalam perkara ini;
3. Bahwa juga di dalam petitum gugatan Penggugat, Penggugat tidak menuntut apapun terhadap Turut Tergugat III;
4. Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat III seharusnya ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

B. DALAM KONVENSI

Bahwa seluruh dalil-dalil bantahan, hal-hal dan keterangan-keterangan yang dikemukakan oleh Turut Tergugat III di dalam jawaban Turut Tergugat III di dalam eksepsi mohon dianggap dikemukakan lagi seluruhnya di dalam pokok perkara ini;

5. Bahwa di dalam posita gugatan Penggugat tidak ada disebutkan dan diuraikan sama sekali tentang perbuatan apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat III yang menjadi alasan hukum bagi Penggugat menjadikan dan menarik Turut Tergugat III sebagai pihak di dalam perkara ini;

6. Bahwa juga di dalam petitum gugatan Penggugat, Penggugat tidak menuntut apapun terhadap Turut Tergugat III;
7. Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat III seharusnya ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

C. DALAM REKONVENSİ

1. Bahwa seluruh dalil-dalil bantahan, hal-hal dan keterangan-keterangan yang dikemukakan oleh Turut Tergugat III di dalam jawaban Turut Tergugat III di dalam eksepsi dan di dalam pokok perkara mohon dianggap dikemukakan lagi seluruhnya di dalam rekonvensi ini;
2. Bahwa Turut Tergugat III yang dalam konvensi berposisi sebagai Turut Tergugat III, di dalam rekonvensi ini dengan sendirinya disebut dan berposisi sebagai Penggugat Rekonvensi, sedangkan yang semula di dalam konvensi ini dengan sendirinya disebut dan berposisi sebagai Tergugat Rekonvensi;
3. Bahwa tanpa alasan hukum apapun juga, tanpa alasan hukum sama sekali, ternyata Tergugat Rekonvensi menggugat Penggugat Rekonvensi;
4. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi menggugat Penggugat Rekonvensi tanpa alasan hukum apapun juga, jelas sangat merugikan Penggugat Rekonvensi;
5. Bahwa dengan ditariknya Pengugat Rekonvensi sebagai pihak di dalam perkara ini, jelas dapat merusak nama baik dan citra Penggugat Rekonvensi sebagai Notaris dan PPAT;
6. Bahwa dengan ditariknya Pengugat Rekonvensi sebagai pihak di dalam perkara ini, jelas mengganggu konsentrasi Penggugat Rekonvensi sebagai Notaris dan PPAT;
7. Bahwa dengan ditariknya Pengugat Rekonvensi sebagai pihak di dalam perkara ini, jelas merugikan Penggugat, baik secara materil maupun secara immateril/moril;
8. Bahwa dengan demikian Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonvensi;

9. Bahwa oleh karena itu beralasan hukum kalau Penggugat Rekonvensi menuntut Tergugat Rekonvensi dengan perincian sebagai berikut:

- 9.1. Ganti kerugian materiel sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
- 9.2. Ganti kerugian immateriel/moril sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

Berdasarkan dalil-dalil, keterangan-keterangan dan hal-hal yang dikemukakan oleh Turut Tergugat III/Penggugat Rekonvensi di dalam jawaban ini, Turut Tergugat III/Penggugat Rekonvensi mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini memutus sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat III tidak dapat diterima;

B. DALAM KONVENSI

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membebankan Penggugat membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

C. DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi oleh karena itu untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonvensi dengan perincian sebagai berikut:
 - 3.1. Ganti kerugian materiel sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
 - 3.2. Ganti kerugian immateriel/moril sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

4. Membebankan kepada Tergugat Rekonvensi membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa atas eksepsi dan jawaban para Tergugat dan para Turut Tergugat tersebut, Penggugat menyampaikan replik sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

1. Tentang Eksepsi Diskualifikasi In Person (*Gemis AanHoedaningheid*) yang diajukan oleh Tergugat I (PT. BANK SYARIAH MUAMALAT INDONESIA, Tbk., (BANK MUAMALAT) Cabang Tasikmalaya) dan Tergugat II (KPKNL Tasikmalaya).

- a. Bahwa dalam jawabannya pada bagian eksepsi *a quo*, Tergugat I dan Tergugat II mendalilkan bahwa gugatan Penggugat cacat formil karena mengandung gugatan Diskualifikasi in Person (*gemis aanhoedaningheid*). Pertimbangan dalil atau argumentasi hukum Tergugat I dan Tergugat II tersebut didasarkan pada dalil yang pada pokoknya menyatakan bahwa secara formil, sebagaimana terurai dalam SHM No.118/Gunung Tandala (sertifikat objek sengketa), Penggugat bukan sebagai pemilik atas objek sengketa – **QUOD NON**. Oleh karena itu, Penggugat tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan *a quo*;
- b. Bahwa dalil eksepsi diskualifikasi yang diajukan Tergugat I dan Tergugat II tersebut di atas adalah dalil yang keliru dan sangat tidak berdasar. Tergugat I dan Tergugat II tidak cukup memahami, baik materiil maupun formil, berkaitan dengan konsep hukum “syarat formil gugatan”, *in casu* gugatan Penggugat dalam perkara ini. Oleh karena itu, Penggugat menolak seluruh dalil eksepsi diskualifikasi yang diajukan Tergugat I dan Tergugat II *a quo*, dan tetap berpegang pada alasan-alasan hukum sebagai berikut:

- Bahwa salah satu materi pokok yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah berkaitan dengan keberatan Penggugat atas dilakukannya eksekusi lelang/penjualan lelang atas objek hak tanggungan *a quo* oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I secara melawan hukum, yakni bertentangan dengan ketentuan **Pasal 224 HIR Jo. Pasal 14 ayat (2) UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 3201 K/Pdt/1984 Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor: 07 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan**, yang pada intinya menyatakan bahwa, penjualan/eksekusi lelang objek hak tanggungan harus melalui *fiat eksekusi* atau izin Pengadilan Agama;
- Bahwa selain itu, Penggugat juga berkeberatan atas penentuan harga limit lelang objek sengketa *a quo*, yang sangat bertentangan dengan asas keadilan dan perlindungan bagi Penggugat, sebagaimana diatur dalam ketentuan **Pasal 36 ayat (5) dan ayat (6) Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013** yang merupakan perubahan atas **Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**;
- Bahwa oleh karena itu, materi pokok sengketa dalam perkara *a quo* **BUKAN** merupakan **SENGKETA HAK MILIK** sebagaimana dipahami secara rancu oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara ini. Sehingga menurut hukum, legitimasi Penggugat dalam mengajukan gugatan *a quo* tidak didasarkan pada fakta formil tercantumnya nama Penggugat dalam SHM/sertifikat tanah sengketa *a quo*, melainkan pada adanya kepentingan hukum dan/atau hubungan hukum Penggugat terhadap perkara ini;
- Bahwa Retnowulan Sutantio, SH., dan Iskandar Oeripkartawinata, SH., dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata: Dalam*

Teori dan Praktek, Cetakan VIII, Agustus 1997, Penerbit Mandar Maju Bandung, halaman 3, mengatakan bahwa penggugat adalah **seorang yang “merasa” bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang “dirasa” melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim**. Di dalam hukum acara perdata, inisiatif, yaitu ada atau tidak adanya suatu perkara, harus diambil oleh seseorang atau beberapa orang yang merasa, bahwa haknya atau hak mereka dilanggar, yaitu oleh penggugat atau para penggugat;

- Bahwa kemudian, Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, SH., dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi Keenam, Cetakan I, Februari 2002, Penerbit Liberty Yogyakarta, halaman 48-49 menyebutkan bahwa, pada dasarnya **seseorang dapat mengajukan gugatan (tuntutan hak) selama ia mempunyai kepentingan hukum** sebagaimana asas: **point d’interest, point d’action**. Hal ini juga sesuai dengan putusan Mahkamah Agung RI tanggal 7 Juli 1971, No. 294 K/Sip/1971 yang mensyaratkan bahwa **gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum**. Selanjutnya putusan Mahkamah Agung RI No. 305 K/Sip/1971 tertanggal 1971 menyatakan bahwa **penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang digugatnya**;
- Bahwa secara *geclasuleerde bekenenis*, Tergugat I secara **TEGAS** dan **JELAS** mengakui adanya hubungan hukum (*rechts betrekking*) Penggugat atas perkara ini, sebagaimana **dalil Tergugat I dalam Jawabannya halaman 4 poin 8** yang menyatakan bahwa, **“Surat Pernyataan Penggugat tertanggal 30 Mei 2016 yang dibuat di atas materai, yang intinya menyatakan bahwa Penggugat berani diangkat sumpah bahwa Penggugat akan melunasi sisa pembiayaan Turut Tergugat I kepada Tergugat I selambat-**

lambatnya tanggal 06 Juni 2016 dan apabila sampai dengan tanggal tersebut belum bisa melakukan pembayaran maka Penggugat menyerahkan kepada Tergugat I untuk dilakukan lelang hak tanggungan”;

- c. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, terbukti secara hukum bahwa Penggugat memiliki kapasitas dan kepentingan hukum untuk mengajukan gugatan perkara *a quo*. Oleh karena itu, dalil eksepsi diskualifikasi yang diajukan Tergugat I dan Tergugat II adalah keliru dan sangat tidak beralasan, sehingga patut apabila Majelis Hakim menolak dalil eksepsi tersebut.

2. Tentang Eksepsi Gugatan Kabur atau Tidak Jelas (*Obscuur Libel*) yang diajukan oleh Tergugat I (PT. BANK SYARIAH MUAMALAT INDONESIA, Tbk., (BANK MUAMALAT) Cabang Tasikmalaya) dan Turut Tergugat II (Agus Subhan).

- a. Bahwa berkaitan dengan eksepsi *obscur libel* yang diajukan oleh Tergugat I dan Turut Tergugat II perkara ini, Penggugat menanggapinya atas alasan-alasan hukum sebagai berikut:
 - Bahwa sebagaimana telah dengan **JELAS** dan **TEGAS** Penggugat uraikan sebelumnya, bahwa objek sengketa perkara ini adalah gugatan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) berdasarkan mekanisme hak gugat perdata sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, **BUKAN** gugatan perlawanan berdasarkan Pasal 207 HIR sebagaimana didalilkan secara keliru dan menyesatkan oleh Tergugat I *a quo*;
 - Bahwa materi pokok dalam perkara ini **BUKAN** sengketa kepemilikan tanah sebagaimana didalilkan secara tidak berdasar oleh Turut Tergugat II, melainkan keberatan Penggugat atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menjual lelang objek hak tanggungan, yang secara hukum dapat dikualifikasi sebagai

perbuatan melawan hukum, yakni bertentangan dengan **Pasal 224 HIR Jo. Pasal 14 ayat (2) UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 3201 K/Pdt/1984 Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor: 07 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan**, yang pada intinya menyatakan bahwa, penjualan/eksekusi lelang objek hak tanggungan harus melalui *fiat eksekusi* atau izin Pengadilan Agama, dan juga bertentangan dengan ketentuan **Pasal 36 ayat (5) dan ayat (6) Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013** yang merupakan perubahan atas **Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, berkaitan penentuan harga limit lelang objek sengketa *a quo*, yang semestinya menerapkan asas keadilan dan perlindungan bagi Penggugat;

- Bahwa sedangkan hal mengenai “hubungan hukum kepemilikan”, dan lain sebagainya terurai dalam posita gugatan Penggugat *a quo* 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 I dan Tergugat II;
- b. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, terbukti bahwa gugatan Penggugat *a quo* telah memenuhi syarat formil berdasarkan asas *process doelmatigheid* (demi kepentingan beracara) sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 8 Rv. Oleh karena itu, patut dan beralasan, apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menolak atau setidak-tidaknya mengesampingkan dalil eksepsi *obscuur libel* yang diajukan oleh Tergugat I dan Turut Tergugat II.

3. Tentang Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) yang diajukan oleh Tergugat II (KPKNL Tasikmalaya) dan Turut Tergugat II (Agus Subhan).

- a. Bahwa berkaitan dengan eksepsi gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) yang diajukan oleh Tergugat II dan Turut Tergugat II perkara ini, Penggugat menolaknya atas alasan-alasan hukum sebagai berikut:
- b. Bahwa pokok permasalahan dalam perkara *a quo* adalah perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang bertentangan dengan hukum sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat sehingga melahirkan hak bagi Penggugat untuk menuntut ganti kerugian melalui mekanisme hak gugat perdata berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata. Sedangkan mengenai keharusan menarik Badan Pertanahan Nasional cq. Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya sebagai pihak tidak bersifat mutlak atas alasan, menurut hukum Badan Pertanahan Nasional cq. Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya tersebut tidak berkepentingan (*belang hebbende*) dan tidak ada hubungan hukum (*recht betrekking*), sehingga Badan Pertanahan Nasional cq. Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya tersebut tidak memiliki kapasitas dan kedudukan sebagai subjek hukum untuk ditarik sebagai pihak dalam perkara gugatan *in casu*;
- c. Bahwa menurut hukum, penarikan pihak ketiga dalam suatu perkara tidak lagi dijadikan sebagai prinsip umum secara ketat, tetapi mengarah pada pelenturan yang bercorak kasuistik. Penerapannya digantungkan kepada kebutuhan atau kepentingan dalil gugatan (*vide*, Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Cet-keempat, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 117);

- d. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dalil eksepsi gugatan kurang pihakyang diajukan Tergugat II dan Turut Tergugat II tidak beralasan, dan karenanya harus ditolak.

4. Tentang Eksepsi Tergugat II Yang Menyatakan Agar Tergugat II Dikeluarkan Sebagai Pihak Dalam Perkara Ini.

- a. Bahwa ketentuan Pasal 17 ayat (2) dan (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 dan alasan adanya jaminan dari Tergugat I sebagaimana didalilkan Tergugat II *a quo* adalah merupakan hal yang sifatnya internal antara Tergugat I dan Tergugat II serta hanya mengikat kedua belah pihak saja (Tergugat I dan Tergugat II), yang secara *contract partij* tidak relevan (*irrelevant*) dengan alasan hukum penarikan pihak oleh Penggugat dalam gugatan *a quo*, dan secara hukum sama sekali BUKAN merupakan hal yang dapat dijadikan fakta pengajuan eksepsi prosesual (*processuele exceptie*);
- b. Bahwa dalam hal ini Penggugat sependapat dengan kaidah hukum dalam **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 305 K/Sip/1971, tanggal 16 Juni 1971** yang pada intinya mengatakan bahwa, “*sesuai dengan asas Hukum Acara Perdata, Penggugat berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya*”;
- c. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dalil eksepsi Tergugat II (KPKNL Tasikmalaya) *a quo* tidak berdasar hukum dan harus ditolak.

5. Tentang Eksepsi Yang Diajukan Turut Tergugat III (Hani Muliyani, SH.,) Dalam Perkara Ini.

- a. Bahwa penarikan Turut Tergugat III dalam perkara ini hanya berkepentingan untuk memenuhi syarat formil gugatan dan memang tidak didudukan dalam kapasitasnya sebagai pihak yang melakukan sesuatu perbuatan perkara *a quo*, melainkan hanya pelengkap gugatan saja. Tentang kepentingan Penggugat menarik Turut Tergugat III dalam

perkara ini adalah berkaitan dengan bukti-bukti surat yang nanti akan Penggugat ajukan pada agenda pembuktian perkara *a quo*;

- b. Bahwa dalam hal ini, Retnowulan Sutantio, SH., dan Iskandar Oeripkartawinata, SH., dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata: Dalam Teori dan Praktek*, Cetakan VIII, Agustus 1997, Penerbit Mandar Maju Bandung, halaman 2, mengatakan dalam praktik perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan;
- c. Bahwa memedomani kaidah hukum yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 1642 K/Pdt/2005, memasukkan Turut Tergugat III dalam perkara ini dikarenakan *adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek hukum gugatan menjadi tidak lengkap*;
- d. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dalil eksepsi Turut Tergugat III (Hani Mulyani, SH.) *a quo* tidak berdasar hukum dan harus ditolak.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa mohon apa yang telah dikemukakan pada bagian tanggapan terhadap eksepsi dan hal-hal yang terurai di atas dianggap sebagai bagian yang tak terpisahkan dari Tanggapan (*Replik*) dalam pokok perkara ini, baik secara eksplisit maupun secara implisit; Bahwa pada prinsipnya Penggugat menolak semua dalil-dalil Jawaban (dan eksepsi) Para Tergugat dan Para Turut Tergugat kecuali yang dengan tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Penggugat;
2. Bahwa apa yang diuraikan dalam dalil Jawaban Tergugat I pada bagian pokok perkara halaman 4 s/d 5, terutama dan tidak terbatas pada poin 3 s/d poin 12 *a quo*, merupakan “pengakuan” secara tidak langsung (*geclasuleerde bekenenis*) Tergugat I atas fakta keterkaitan

(*connectedness*) Penggugat terhadap perkara *a quo*, sehingga melahirkan legitimasi bagi Penggugat untuk mengajukan perkara ini;

3. Bahwa “pengakuan tidak langsung” Tergugat I sebagaimana dalil jawabannya halaman 4 poin 7 dan 8 perkara *a quo*, dihubungkan dengan Akta Notaril (dibuat oleh Turut Tergugat III), yang didalamnya memuat kuasa dari Turut Tergugat I (Yana Vigana Suryana) kepada Penggugat berkaitan dengan sertifikat tanah/objek sengketa *a quo* (*bukti terlampir, dan akan Penggugat buktikan pada agenda pembuktian persidangan perkara ini*), merupakan “**CONTRE LETTRE**” yang secara substansial membuktikan hak penguasaan dan pemilikan Penggugat atas tanah sengketa *a quo*;
4. Bahwa akan tetapi, apa yang telah Penggugat uraikan di atas berkaitan dengan fakta hukum hubungan Penggugat dengan objek sengketa *a quo* dalam perkara ini hanya merupakan elemen yang menjadi anasir penting terhadap legitimasi Penggugat (*Persona Standi In Judicio*) atas pengajuan gugatan ini. Sedangkan yang menjadi pokok perkara *a quo* adalah Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II. Oleh karena itu, Penggugat akan menjelaskannya atas fakta-fakta hukum sebagai berikut:
5. Bahwa sejak tahun 1919 dengan adanya putusan *Hoge Raad* 31 Januari 1919 dalam perkara *Lindenbaum vs. Cohen* yang dikenal sebagai *Drukkers Arrest*, pengertian perbuatan melawan hukum menjadi lebih luas. Perbuatan melawan hukum kemudian diartikan tidak hanya perbuatan yang melanggar kaidah-kaidah tertulis, yaitu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dan melanggar kaidah hak subjektif orang lain, tetapi juga perbuatan yang melanggar kaidah yang tidak tertulis, yaitu kaidah yang mengatur tata susila, kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan hidup dalam masyarakat atau terhadap harta benda warga masyarakat;

6. Bahwa menurut Rosa Agustina, dalam bukunya *Perbuatan Melawan Hukum*, terbitan Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia (2003), halaman 117, dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat:
 - a) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
 - b) Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
 - c) Bertentangan dengan kesusilaan;
 - d) Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;
7. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata memiliki unsur-unsur sebagai berikut:
 - a. Adanya perbuatan/kelalaian;
 - b. Melanggar/melawan hukum;
 - c. Kesalahan;
 - d. Kerugian; dan
 - e. Terdapat hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

7.1. Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I dan Tergugat II.

- Bahwa benar sebagaimana didalilkan Tergugat I dalam Jawabannya pada bagian pokok perkara halaman 6 poin 16 *a quo*, bahwa sebagaimana diatur dalam ketentuan **Pasal 20 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Dengan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (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, *in casu* Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya, selanjutnya Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya 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 BERDSARKAN 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.

- Bahwa berdasarkan hal tersebut 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;
- 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**, serta eksekusi penjualan di bawah tangan yang diatur dalam **Pasal 20 ayat (2) dan (3) UUHT** sampai saat ini belum berlaku;

- Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan 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**;

- 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”.

- **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 sertifikat 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”.

- 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:
 - 1) Bahwa ketentuan mengenai prosedur atau tata cara pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan belum ada peraturan perundang-undangannya;
 - 2) 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**;
 - 3) 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 Negeri berlaku pula terhadap pelaksanaan lelang terhadap Hak Tanggungan;

- 4) Bahwa pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan tanpa adanya izin/fiat Ketua Pengadilan setempat adalah Perbuatan Melawan Hukum;
 - 5) Bahwa ketentuan **Pasal 6 UUHT** bukan ketentuan yang mengatur mengenai prosedur atau tata cara eksekusi hak tanggungan.
- Bahwa kemudian perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara ini, juga berkaitan dengan penentuan harga limit lelang yang dilakukan secara sewenang-wenang;
 - Bahwa menurut hukum, dalam prosedur lelang harus memperhatikan asas keadilan, dimana dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini diberlakukan untuk mencegah keberpihakan Penjual kepada Peserta lelang tertentu atau berpihak hanya pada kepentingannya. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi penjual tidak boleh menentukan nilai limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak lain;
 - Bahwa penentuan harga limit lelang yang tidak wajar dan jauh dari harga pasaran serta bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang terkait, telah membuktikan bahwa Tergugat I hanya mementingkan pengembalian kerugian yang diderita Tergugat I, tanpa memperhatikan aspek keadilan dan perlindungan hak bagi Penggugat;

9.2. Perbuatan Para Tergugat memenuhi unsur kerugian.

Bahwa unsur kerugian di dalam perkara *a quo* telah terbukti nyata, dimana Penggugat telah kehilangan salah satu assetnya dan/atau kehilangan keuntungan dari asset tersebut apabila dijual dengan harga yang memenuhi keadilan dan kepatutan. Sebagai ketentuan umum kiranya dapat digunakan kenyataan bahwa menurut hukum, maksud dari kewajiban memberikan ganti kerugian adalah untuk membawa si penderita (Penggugat) sedapat mungkin pada keadaan sekiranya tidak terjadi perbuatan melawan hukum. Gugatan atas dasar Perbuatan Melawan Hukum bertujuan menempatkan penggugat pada posisi sebelum terjadi Perbuatan Melawan Hukum, sehingga ganti rugi yang diberikan adalah kerugian yang nyata, yakni nilai asset berdasarkan keadilan dan kepatutan.

8. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai di atas, maka terbukti secara hukum bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan bertanggung jawab membayar segala kerugian yang diderita Penggugat akibat perbuatan itu; *Res Ipsa Loquitur*,
9. Bahwa secara keseluruhan, Penggugat menolak dalil-dalil Jawaban Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat) untuk selain dan selebihnya, karena seandainya pun – **QUOD NON** – adalah tidak berdasar dan *irrelevant*.

DALAM REKONVENSİ

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa atas gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Turut Tergugat III dK/Penggugat dR (Hani Mulyani, SH.), Tergugat dR/Penggugat dK menolaknya, dan tetap berpegang pada alasan-alasan hukum sebagai berikut:

1. Bahwa mohon apa yang telah dikemukakan dalam konvensi pada bagian tanggapan terhadap eksepsi dan pokok perkara, serta hal-hal yang terurai di atas dianggap sebagai bagian yang tak terpisahkan dari Jawaban dalam pokok perkara rekonvensi ini, baik secara eksplisit maupun secara

implisit; Bahwa pada prinsipnya Tergugat dR/Penggugat dK menolak semua dalil-dalil rekonvensi Penggugat dR/Turut Tergugat III dK, kecuali yang dengan tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat dR;

2. Bahwa sebagaimana telah Tergugat dR jelaskan sebelumnya, bahwa penarikan Penggugat dR sebagai Turut Tergugat III dalam konvensi perkara ini, berkepentingan untuk memenuhi syarat formil gugatan dan memang tidak didudukan dalam kapasitasnya sebagai pihak yang melakukan sesuatu perbuatan perkara *a quo*, melainkan hanya pelengkap gugatan saja. Tentang kepentingan Tergugat dR menarik Penggugat dR sebagai Turut Tergugat III dalam konvensi perkara ini adalah berkaitan dengan bukti-bukti surat yang nanti akan Tergugat dR ajukan pada agenda pembuktian perkara *a quo*;
3. Bahwa dalam hal ini, Retnowulan Sutantio, SH., dan Iskandar Oeripkartawinata, SH., dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata: Dalam Teori dan Praktek*, Cetakan VIII, Agustus 1997, Penerbit Mandar Maju Bandung, halaman 2, mengatakan dalam praktik perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan;
4. Bahwa memedomani kaidah hukum yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 1642 K/Pdt/2005, memasukkan Turut Tergugat III dalam perkara ini dikarenakan *adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek hukum gugatan menjadi tidak lengkap*;
5. Bahwa kemudian, kaidah hukum yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 305 K/Sip/1971 tertanggal 1971 menyatakan bahwa *penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang digugatnya*;

6. Bahwa dari uraian sebagaimana terpapar di atas, dapat disimpulkan bahwa perbuatan Tergugat dR yang menarik Penggugat dR dalam perkara ini bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
7. Bahwa oleh karena Tergugat dR tidak terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat dR, maka dengan sendirinya tuntutan ganti rugi dan tuntutan lainnya dalam rekonvensi ini, haruslah dikesampingkan;
8. Bahwa berdasarkan hal-hal terurai di atas, maka dalil-dalil gugatan Penggugat dR tidak terbukti sama sekali dan terhadap gugatan demikian, tidak lain tidak, harus dinyatakan ditolak ***althans*** dinyatakan tidak dapat diterima, ***cum expendis***.

Dan untuk itu Penggugat dalam Konvensi dengan segala kerendahan hati, tetap mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim, yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk berkenan menjatuhkan putusan sebagaimana terurai dalam Gugatan Penggugat dalam konvensi terdahulu;

Bahwa terhadap replikPenggugat, Tergugat I telah menyampaikan duplik sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat I tetap pada dalil-dalil semula sebagaimana yang telah disampaikan dan diuraikan dalam Jawaban TergugatI terdahulu dan menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali hal-hal yang diakui oleh Tergugat I secara tegas tentang kebenarannya.
2. Bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Tergugat I dengan Turut Tergugat I adalah hubungan hukum Perdata yang tunduk pada norma hukum privat, dimana akibat hukum yang timbul dari suatu perikatan perdata hanya mengikat dan berlaku kepada para pihak saja, dengan demikian tidak boleh ada pihak ketiga termasuk instansi pemerintah maupun swasta yang dapat mengintervensi bahkan membatalkan perjanjian/perikatan selain para pihak tersebut sepanjang telah memenuhi syarat sahnya perjanjian/perikatan.

3. Bahwa sebagaimana Tergugat I jelaskan dalam Jawaban dimana yurisprudensi putusan MARI No.3201 K/Pdt/1984 yang Peggugat sampaikan tidak lagi relevan digunakan dalam perkembangan hukum saat ini dikarenakan sifat dari yurisprudensi itu sendiri hanya merupakan acuan untuk para Hakim dalam memutus suatu perkara dalam hal belum ada ketentuan perundang-undangan yang mengatur mengenai perkara tersebut, sehingga yurisprudensi tidak bersifat mutlak atau mengikat para hakim dikarenakan hukum itu tidak statis melainkan dinamis sejalan dengan perkembangan masyarakatnya, oleh karenanya Hakim wajib memutus perkara secara merdeka/independen (vide Pasal 1 angka 1 UU No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman) sesuai dengan perkembangan hukum dan rasa keadilan yang ada di masyarakat saat ini, terlebih lagi yurisprudensi yang menjadi acuan Peggugat tersebut lahir tahun 1984 dimana saat itu belum ada UUHT No. 4 Tahun1996 dan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) tentang petunjuk pelaksanaan lelang yang terakhir dirubah yaitu PMK No.27/PMK.06/2016 (“PMK No.27 tahun 2016”).
4. Bahwa lagi lagi Peggugat tidak memahami esensi dan history dari lahirnya undang-undang hak tanggungan, yang dengan pemahaman sempitnya menyamakan eksekusi hak tanggungan melalui parate eksekusi dan fiat eksekusi dengan hanya mengacu pada pasal 224 HIR jo. Pasal 14 ayat (2) UUHT.
Sebagaimana Tergugat I jelaskan dalam jawaban bahwa dalam **Penjelasan Umum UUHT**, telah mengatur suatu lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat dengan ciri-ciri, sebagai berikut :
 - e. **Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;**
 - f. **Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun obyek itu berada;**

g. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;

h. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Selain itu UUHT mengatur 3 (tiga) cara eksekusi hak tanggungan yaitu :

d. **Parate eksekusi, atas dasar kekuasaan sendiri(pasal 6 UUHT);**

e. **Fiat eksekusi,atas dasar titel eksekutorial/kekuasaan pengadilan (pasal 14 ayat (2) UUHT);**

f. **Penjualan di bawah tangan (atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan).**

Mengenai pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui Parate dan Fiat telah ada perangkat hukum yang bersifat teknis yang mengatur acara pelaksanaan lelang dalam bentuk peraturan perundang undangan yaitu PMK No.27 tahun 2016 yang merupakan perubahan terakhir dari PMK No.93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang sebagaimana telah diubah dengan PMK No.106/PMK.06/2013.

5. Bahwa Penggugat telah melakukan penyesatan fakta dengan menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum terkait eksekusi lelang obyek hak tanggungan dengan mengacu pada SEMA No.07 tahun 2012, akan tetapi faktanya tidak ada satu pun rumusan dalam SEMA No.07 tahun 2012 yang menyatakan bahwa penjualan/eksekusi lelang obyek hak tanggungan harus melalui fiat eksekusi atau izin pengadilan agama, terbukti Penggugat tidak dapat menjabarkan secara spesifik point-point mana dalam SEMA tersebut yang telah dilanggar Tergugat I, melainkan sebaliknya justru Penggugatlah yang tidak mengindahkan SEMA No.07 tahun 2012 tersebut yang mana terbukti Penggugat selaku pihak ketiga yang melakukan perlawanan (derden verzet) atas pelaksanaan eksekusi lelang adalah Penggugat yang tidak benar dan tidak beritikad baik, dikarenakan sebagaimana hasil rapat kamar perdata, sub kamar perdata umum, bab VII tentang perlawanan, huruf b, menyebutkan “perlawanan pihak ketiga / derden verzet berdasarkan pasal 195 ayat (6)

jo. Pasal 208 HIR hanya dapat diajukan karena alasan kepemilikan (HM, HGB, HGU, HP, dan Gadai Tanah)”.

Dengan demikian sangat jelas dan tidak terbantahkan lagi bahwa gugatan a quo selain mengenai perlawanan atas pelaksanaan eksekusi hak tanggungan menyangkut juga mengenai sengketa kepemilikan dikarenakan Penggugat merasa sebagai pemilik yang sah dan merasa mempunyai hak atas obyek a quo, terbukti dimana dalam gugatan Penggugat pada salah satu tuntutan Penggugat dalam petitum angka 2 dalam pokok perkara adalah meminta kepada Pengadilan Agama untuk menyatakan secara hukum dan sebenar-benarnya bahwa Penggugat adalah pemilik asli SHM No.118, oleh karenanya Penggugat wajib membuktikan secara yuridis formil terkait kepemilikannya tersebut, sementara yang dipermasalahkan Penggugat dalam posita gugatannya adalah mengenai pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, maka sudah sepatutnya gugatan a quo dinyatakan kabur atau tidak jelas (obscuur libel) karena dalam satu gugatan memuat dua substansi perkara yang berbeda satu sama lain sehingga memerlukan pemeriksaan dan pembuktian tersendiri atas masing-masing substansi perkara tersebut.

6. Bahwa Surat Pernyataan yang dibuat oleh Penggugat diatas meterai tertanggal 30 Mei 2016 adalah bentuk pernyataan bersalah Penggugat sendiri sekaligus merupakan komitmen Penggugat untuk bertanggung jawab terkait penyelesaian kewajiban hutang Turut Tergugat I, dikarenakan Penggugat telah menyalahgunakan dan menikmati uang sewa atas obyek a quo milik Turut Tergugat I yang seharusnya dipergunakan untuk pembayaran hutang Turut Tergugat I kepada Tergugat I, akan tetapi uang sewa obyek a quo telah dipergunakan oleh Penggugat tanpa sepengetahuan Turut Tergugat I untuk kepentingan lain yang mengakibatkan hutang Turut Tergugat I kepada Tergugat I menjadi macet dan Tergugat I pada akhirnya harus melakukan eksekusi hak tanggungan untuk menyelesaikan kewajiban Turut Tergugat I kepada Tergugat I.

Dengan demikian terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa Penggugat bukanlah pihak yang patut dan berhak secara hukum untuk mengajukan gugatan aquo terkait dengan keberatan atas pelaksanaan lelang obyek hak tanggungan dikarenakan **Penggugat bukanlah pemilik jaminan SHM No.118 ataupun pemberi hak tanggungan**, sehingga sudah sepatutnya dan seharusnya gugatan Penggugat ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima atas dasar eksepsi diskualifikasi (gemis aanhoedanigheid), **walaupun Penggugat telah membuat surat pernyataan tersebut bukan berarti Penggugat secara serta merta dapat dianggap sebagai pihak dalam perjanjian Akta Perjanjian Pembiayaan AI Murabahah No.46 tanggal 29 Oktober 2004 antara Tergugat I dengan Turut Tergugat I yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat III (Hani Mulyani, SH).**

DALAM POKOK PERKARA :

7. Bahwa TergugatI tetap pada dalil-dalil semula sebagaimana yang telah disampaikan dan diuraikan dalam Jawaban TergugatI terdahulu dan menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali hal-hal yang diakui oleh TergugatI secara tegas tentang kebenarannya.
8. Bahwa menanggapi Replik Penggugat angka 2, 3 dan 4 halaman 6, yaitu terkait “pengakuan tidak langsung” Tergugat I atas keterkaitan Penggugat terhadap perkara a quo, dengan tegas Tergugat I menyatakan tidak sependapat dikarenakan Surat Pernyataan Penggugat tersebut dibuat atas inisiatif Penggugat sendiri yang pada saat itu dibuat oleh Penggugat akibat dari kesalahan Penggugat sendiri yang telah menyalahgunakan uang sewa atas obyek tanah bangunan milik Turut Tergugat I tanpa sepengetahuan Turut Tergugat I yang mana uang sewa tersebut seharusnya digunakan untuk membayar angsuran hutang Turut Tergugat I kepada Tergugat I, oleh karenanya berdasarkan fakta tersebut maka sudah sepatutnya Penggugat bertanggung jawab tanpa harus diminta atau diakui terlebih dahulu eksistensinya terkait hubungan hukum perjanjian Akta Perjanjian Pembiayaan AI Murabahah No.46 tanggal 29 Oktober 2004.

9. Bahwa perlu dipahami dan diingat dimana pada saat lahirnya UUHT ketika itu belum ada peraturan khusus yang mengatur mengenai eksekusi hak tanggungan, maka sesuai apa yang diamanatkan dalam Pasal 26 UUHT yang menyatakan bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai eksekusi hak tanggungan maka peraturan mengenai eksekusi hipotik berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan sebagaimana disebutkan dalam **Penjelasan Pasal 26 UUHT** selengkapnya sebagai berikut :

“Yang dimaksud dengan peraturan mengenai eskekusi hipotik yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam pasal 224 HIR, pasal 258 RBg.

Ketentuan dalam pasal 14 yang harus diperhatikan adalah bahwa gross akte hipotik yang berfungsi sebagai tanda bukti hipotik, dalam hal hak tanggungan adalah sertifikat 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 hipotik atas tanah yang disebut diatas”.

Sebagaimana dijelaskan dalam penjelasan umum angka 9, ketentuan peralihan dalam pasal ini memberikan ketegasan, bahwa selama masa peralihan tersebut, ketentuan hukum acara diatas berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan, dengan penyerahan sertifikat hak tanggungan sebagai dasar pelaksanannya”.

10. Bahwadari bunyi ketentuan pasal tersebut diketahui bahwa ketentuan tentang eksekusi hak tanggungan yang diatur dalam UUHT memerlukan peraturan pelaksanaan. Peraturan pelaksanaan yang dibutuhkan di sini adalah yang mengatur tentang prosedur atau tata cara eksekusi obyek hak tanggungan, sebagaimana yang diamanatkan oleh UUHT itu sendiri **dan saat ini telah berlaku peraturan khusus yang mengatur tentang**

mekanisme lelang, yaitu PMK No.27 tahun 2016. Oleh karena itu dengan lahirnya peraturan tersebut maka eksekusi hak tanggungan yang mengacu pada pasal 224 HIR dan pasal 258 RBg saat ini sudah tidak berlaku lagi, hal ini sesuai dengan asas hukum *lex specialis derogat legi generali* yang menyatakan bahwa hukum yang bersifat khusus (*lex specialis*) mengesampingkan hukum yang bersifat umum (*lex generalis*), dengan demikian **pelaksanaan parate eksekusi yang mengacu pada pasal 224 HIR dan pasal 258 Rbg adalah suatu kemunduran dikarenakan hal tersebut dinilai sudah tidak relevan lagi diterapkan pada saat ini.**

11. Bahwa mengacu pada point 9 dan 10 diatas, **PMK No.27 tahun 2016** telah dibuat sesuai dengan amanat UUHT dan sejalan dengan Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (“**UU 12/2011**”), karena PMK No.27 tahun 2016 merupakan dan termasuk “Peraturan perundang-undangan” sebagaimana dinyatakan dalam ketentuan **Pasal 8 ayat (1) dan (2) UU 12/2011**, yang selengkapnya berbunyi :

*“Jenis Peraturan Perundang-undangan selain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) mencakup **peraturan yang ditetapkan oleh Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah, Mahkamah Agung, Mahkamah Konstitusi, Badan Pemeriksa Keuangan, Komisi Yudisial, Bank Indonesia, Menteri, badan, lembaga, atau komisi yang setingkat yang dibentuk dengan Undang-Undang atau Pemerintah atas perintah Undang-Undang, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi, Gubernur, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten/Kota, Bupati/Walikota, Kepala Desa atau yang setingkat.***

Peraturan Perundang-undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat

sepanjang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan”.

Berdasarkan ketentuan diatas maka tidak terbantahkan lagi bahwa Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum dikarenakan Peraturan Menteri Keuangan **(PMK) No.27 tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang merupakan bagian dari peraturan perundang-undangan sebagai peraturan pelaksana atas eksekusi hak tanggungan sekaligus pengganti peraturan pelaksana sebelumnya (ic. Pasal 224 HIR dan pasal 258 Rbg)**, oleh karenanya dalil Penggugat pada halaman 11 yang intinya menyatakan belum ada peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai prosedur atau tata cara pelaksanaan objek hak tanggungan, selain itu pelaksanaan lelang harus mengacu pada pasal 224 HIR yang memerlukan fiat pengadilan adalah pernyataan yang keliru dan tidak mempunyai dasar hukum yang kuat untuk dipertimbangkan, maka sudah sepatutnya bagi Majelis Hakim untuk mengabaikannya.

12. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 19 PMK No.27 Tahun 2016 menyebutkan bahwa **“Penjual adalah orang, badan hukum atau badan usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual secara lelang”**

Lebih lanjut disebutkan dalam angka 28 pada pasal yang sama terkait dengan penentuan limit lelang disebutkan bahwa **“Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual”**

Dengan demikian, **Tergugat I selaku penjual objek hak tanggungan berwenang menentukan limit/harga penjualan barang jaminan yang akan dilelang.**

13. Bahwa Pasal 44 ayat (1) PMK No.27 Tahun 2016 menyebutkan bahwa Penjual menetapkan nilai limit berdasarkan :
 - a. *Penilaian oleh Penilai; atau*

b. Penaksiran oleh Penaksir

Lebih lanjut disebutkan dalam pasal 44 ayat (2) dan (3) sebagai berikut :

Ayat (2)

“Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.”

Ayat (3)

“Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno.”

14. Bahwa berdasarkan Pasal 45 huruf b PMK No.27 Tahun 2016, disebutkan bahwa dalam hal lelang eksekusi pasal 6 UUHT, lelang eksekusi fidusia, dan lelang eksekusi harta pailit dengan nilai limit paling sedikit Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) maka nilai limit ditetapkan oleh penjual berdasarkan hasil penilaian Penilai, **artinya apabila nilai limit yang ditetapkan oleh Penjual dibawah satu miliar rupiah maka Penjual (in casu Tergugat I) tidak memerlukan penilaian oleh Penaksir melainkan cukup menggunakan Penaksir yang berasal dari internal Tergugat I yang tentunya dapat Tergugat I pertanggungjawabkan, mengingat limit lelang yang diajukan terhadap obyek hak tanggungan dalam perkara a quo adalah hanya sebesar Rp. 84.000.000,- (Delapan puluh empat juta rupiah)**
15. Bahwa mengacu pada point 13 dan 14 diatas maka Tergugat I tidak dapat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat I telah menetapkan limit lelang sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka dengan sendirinya dalil Penggugat yang intinya menyatakan limit lelang telah ditentukan oleh Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum jelas terbantahkan dengan sendirinya.

Bahwa berdasarkan uraian dan dasar hukum diatas, maka pelaksanaan ekskusi hak tanggungan oleh Tergugat I melalui Tergugat II bukanlah

perbuatan melawan hukum dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang ada, sehingga pernyataan Penggugat yang menyatakan eksekusi hak tanggungan dalam perkara a quo sebagai perbuatan melawan hukum adalah salah dan keliru dan sudah seharusnya dan sepatutnya Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya menolak seluruh gugatan Penggugat.

Bahwa seluruh Duplik sebagaimana yang telah diuraikan diatas telah dibuat dengan dasar dan alasan yang kuat, maka dengan ini mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya yang memeriksa dan memutus perkara nomor 1576/PDT.G/2016/PA.TMK, berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan eksepsi-eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard).

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang beritikad tidak baik.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Atau Apabila Majelis Hakim Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya Yang Terhormat yang menangani perkara a quo berpendapat lain, mohon dapat memberikan Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa terhadap replik Penggugat, Tergugat II telah menyampaikan duplik sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat II tetap pada dalil eksepsi dalam jawabannya dan menolak seluruh dalil Penggugat dalam Replik maupun Gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui Tergugat II;

1. Eksepsi Diskualifikasi in Persoon

Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat Romawi I huruf a dan b Halaman 1, hal ini didasarkan:

- a. Bahwa sangat jelas dan terang, secara yuridis formal, **Penggugat bukanlah pemilik tanah dan bangunan SHM No. 118/Gunungtanda atas nama Yana Vigana Suryana, luas 343 M2, terletak di Blok Pari Kel. Gunungtanda, Kec. Kawalu, Kota Tasikmalaya**, karena sejangka 29 Oktober 2004 saat itu pemilikny sesuai SHM No. 118/Gunungtanda adalah Yana Vigana Suryana berdasarkan Akta Jual Beli No. 19/2004 yang dibuat di hadapan PPAT Hani Mulyani, S.H. tanggal 29 Oktober 2004;
- b. Dengan demikian, Penggugat bukan pemilik atas objek sengketa tersebut, sehingga tidak memiliki kapasitas hukum (legal standing) untuk mengajukan gugatan ini dan tidak memiliki kepentingan hukum terhadap obyek gugatan;
- c. Bahwa berdasarkan uraian tersebut, maka selayaknya jika gugatan Penggugat dinyatakan untuk di tolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

2. Gugatan Plurium Litis Consortium/Gugatan Kurang Pihak

Bahwa Para Penggugat telah salah dan keliru dalam menerapkan maksud dari isi putusan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. No. 366 K/Sip/1973, tanggal 10 Desember 1973 yang pada intinya menyatakan bahwa "*Penggugat yang berhak menentukan siapa-siapa yang harus digugat*", sebagaimana dalam dalil Penggugat angka 3 huruf a, b, c dan d Halaman 4, hal ini didasarkan:

- a. Bahwa maksud dari isi putusan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. No. 366 K/Sip/1973, tanggal 10 Desember 1973 adalah hak Penggugat seperti yang disebutkan dalam Yurisprudensi tersebut hanya berlaku dalam proses pembuatan surat gugatan dalam arti Penggugat-lah yang menentukan siapa-siapa saja pihak yang akan digugatnya, akan tetapi pada tahap proses pemeriksaan perkara di

pengadilan dapat saja dinilai kurang pihak apabila terdapat pihak-pihak yang seharusnya ikut digugat berdasarkan hukum acara perdata, akan tetapi oleh Penggugat dalam perkara a quo tidak ikut digugat;

- b. Bahwa Hukum Acara Perdata telah mengatur berbagai macam eksepsi yang bisa diajukan oleh pihak-pihak yang berperkara, termasuk eksepsi gugatan kurang pihak. Kalau Penggugat mendalilkan bahwa “ *Penggugat yang menentukan siapa-siapa yang harus digugat*” adalah boleh-boleh saja, tetapi berdasarkan Hukum Acara Perdata, Tergugat II menjelaskan bahwa gugatan yang diajukan Para Penggugat telah **kurang pihak**, tidak memasukkan Badan Pertanahan Nasional cq. Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya adalah selaku pihak yang telah menerbitkan hak atas sengketa sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.118 atas nama Yana Vigana Suryana;
- c. Bahwa dengan eksepsi **kurang pihak** tersebut di atas, maka Tergugat II mohon agar Badan Pertanahan Nasional cq. Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya menyatakan menolak gugatan Penggugat.

3. EKSEPSI TERGUGAT II AGAR DIKELUARKAN SEBAGAI PIHAK

- a. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat yang menyatakan eksepsi Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak yang diajukan Tergugat II tidak berdasar hukum.
- b. Bahwa Penggugat menarik Tergugat II sebagai pihak dalam perkara a quo dengan alasan tindakan Tergugat II yang melaksanakan pelelangan atas barang jaminan milik Turut Tergugat I yang menurut Penggugat tindakan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum.
- c. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan, terhadap pelaksanaan lelang tersebut, Tergugat I menjamin akan bertanggungjawab terhadap

segala gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul dan juga akan bertanggungjawab terhadap segala tuntutan ganti rugi yang timbul, sebagaimana dinyatakan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Cabang Tasikmalaya.

- d. Bahwa meskipun Penggugat diberi kebebasan dalam menarik pihak-pihak yang berpekara, namun dengan mendasarkan pada fakta-fakta hukum sebagaimana diuraikan Tergugat II tersebut diatas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim memutuskan untuk mengeluarkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo* mengingat Tergugat I telah menjamin dan membebaskan Tergugat II dari segala gugatan yang terkait dengan lelang Obyek Hak Tanggungan.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat II memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya yang memeriksa perkara *a quo* agar berkenan memutus dengan menyatakan menerima eksepsi Tergugat II dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima **(niet onvankelijk verklaard)**

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat dalam Gugatan maupun Repliknya kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat II;
1. Bahwa Terlawan II menolak dalil Pelawan Halaman 7-12 Repliknya, dan tetap pada dalil Tergugat II, hal ini didasarkan pada :
 - a. Bahwa Tergugat II dalam melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan telah sesuai **pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016** tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. **Pasal 6 ayat 5 Perdirjen Kekayaan Negara No. Per-06/KN/2013** tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang;
 - b. Bahwa dokumen yang diajukan oleh Tergugat I telah memenuhi “Legalitas subjek dan objek lelang”, sehingga Tergugat I mempunyai

- kewenangan untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan;
- c. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat.
2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat Nomor 13-19 Halaman 6-7 posita gugatannya, hal ini berdasarkan pada :
- a. Bahwa hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan. Hal tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh Pemberi Hak Tanggungan in casu Tergugat I bahwa apabila debitor cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan in casu Tergugat I berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari Penggugat. Hal tersebut didasarkan pada **Pasal 6 UUHT**;
 - b. Bahwa berdasarkan **pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT**, Irah – irah yang dicantumkan pada sertifikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
 - c. Bahwa Konstruksi **Pasal 6 UUHT** tidaklah berbeda dengan prosedur pelaksanaan parate executie menurut ketentuan **Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata**, yang pada intinya mengatur janji untuk menjual benda jaminan atas kekuasaan (beding van eigen machtige verkoop) dan janji penjualan lelang harus dilakukan menurut cara sebagaimana diatur dalam **Pasal 1211 KUH Perdata**, sehingga ketentuan Pasal 6 UUHT menegaskan pelaksanaan parate executie melalui pelelangan umum, maka rasio hukumnya pejabat tersebut adalah Pejabat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang

(KPKNL). Oleh karenanya prosedur pelaksanaan parate executie tanpa memerlukan fiat Ketua Pengadilan Agama, sudah sesuai dengan ketentuan UUHT;

- d. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, mohon Majelis Hakim menyatakan bahwa Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan telah sah menurut hukum.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat II;
2. Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak menerima gugatan Penggugat.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menyatakan pelaksanaan lelang tanggal 12 Agustus 2016 adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.
5. Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (***Ex Aequo Et Bono***).

Bahwa Turut Tergugat II menyampaikan duplik sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI :

Gugatan Penggugat Obscurr Libel

1. Bahwa, Sertifikat SHM Nomor 118/Desa Gunung Tandala sekarang telah berubah atas nama yang berhak yakni Turut Tergugat II, dengan **ALAS**

HAK (Sebab perubahan, Tanggal Pendaftaran, Nomor Daftar Isian), berdasarkan Akta Lelang Nomor 567/2016 Tanggal 12 Agustus 2016 yang dibuat oleh dan di hadapan EDHI MULYADI selaku Kepala Kantor KPKNL Tasikmalaya Wilayah Kota Tasikmalaya DI. 301 Nomor 406/2017 Tanggal 12 Januari 2017, DI. 307 Nomor 916/2017, DI. 208 Nomor 487/2017 Tanggal 12 Januari 2017 ;

2. Bahwa dengan demikian Turut Tergugat II adalah **Pemilik Sah** menurut Hukum dan patut dan wajib mendapat perlindungan Hukum atas obyek sengketa Perkara a quo ;
3. Bahwa, Turut Tergugat II sangat merasa dirugikan dengan adanya Gugatan Perkara a quo, karenanya Turut Tergugat II menggunakan Haknya untuk mengajukan Eksepsi demi Tertibnya Hukum Acara Bahwa Perkara ini sebagai sengketa hak milik yang berdiri sendiri dengan Titel Gugatan SENKETA HAK MILIK,

Dimana **Turut Tergugat II “merasa” bahwa haknya dilanggar dan dirugikan oleh Penggugat yang “merasa” dirinya mengaku pemilik atas obyek sengketa perkara A quo Quod Non sebab yang Tercantum dalam sertifikat dalam perkara a quo sebelumnya adalah Turut Tergugat I.**

Jelas Gugatan Penggugat sangat keliru dan sangat merugikan Kepemilikan Obyek Sengketa tersebut diatas yang nyata-nyata Turut Tergugat II mendapatkan Obyek Sengketa tersebut melalui Pelelangan yang sah menurut hukum, karenanya patut mendapat Perlindungan Hukum.

Karenanya Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan Gugatan ini !

Bukankah Penggugat yang nyata-nyata merupakan Diskualifikasi In Person atas Kepemilikan Obyek Sengketa Perkara a quo ?

4. Bahwa, Karenanya Gugatan Penggugat telah mengajukan Gugatan Penggabungan Gugatan yang sebenarnya berdiri sendiri, Antara Sengketa

Hak Milik dengan Masalah Pelelangan haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

5. Bahwa, Nota bene Penggugat BUKAN Pemilik yang sah menurut Hukum;
6. Bahwa, dari uraian tersebut diatas jika Penggugat mendalilkan bahwa perkara ini **BUKAN Perkara Sengketa Hak Milik** adalah keliru;
7. Bahwa, sehingga Penggugat dalam Repliknya mencoba untuk menghindari dari fakta hukum yang ada, guna mempertahankan Gugatan yang sudah terlanjur tidak sempurna dan cacat hukum, sehingga dalam Repliknya terkesan asal-asalan dan semakin keliru ;

Gugatan Penggugat Kurang Pihak

1. Bahwa, sekali lagi Turut Tergugat II tegaskan, bahwa yang terurai dalam Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 1551/1995 Badan Pertanahan Nasional cq Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya, telah mengabulkan permohonan **ROYA** atas tanah sengketa Nomor 118/Desa Gunung Tandala Tanggal 28 Juni 1995, seluas 343 Meter Persegi dan mengabulkan pula permohonan **Balik Nama** kepada Turut Tergugat II atas SHM tersebut diatas, Hal ini wajib dan patut di jadikan pihak dalam Perkara a quo,

SEBAB

- Badan Pertanahan Nasional cq Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya sangat erat dan sangat dibutuhkan Turut Tergugat II dalam mengajukan bukti-bukti surat **yang telah dibuat dan diterbitkan oleh** Badan Pertanahan Nasional cq Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya ;
- Sebagaimana Penggugat menjadikan salah satu pihak Turut Tergugat dalam perkara a quo dengan dalil adalah : **“berkaitan dengan bukti-bukti surat yang nanti akan Penggugat ajukan”**, sehingga dengan demikian Turut Tergugat II mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa Perkara a quo, sudilah kiranya untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya;
- Demi tercapainya keadilan yang sejati, maka Badan Pertanahan Nasional cq Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya **wajib hukumnya di**

jadikan pihak dalam Perkara Aquo, sehingga Gugatan Aquo harus dinyatakan kurang pihak, menurut Hukum Acara Perdata *Plurium Litis Consortium*, yang dijadikan sebagai Tergugat tidak lengkap ;

B. DALAM KONVENSI

1. Bahwa, segala apa yang telah dikemukakan dalam eksepsi, mohon dianggap pula telah termuat pula dalam pokok perkara in ;
2. Bahwa, Turut Tergugat II menolak dalil dan alasan Penggugat sebagaimana yang telah dikemukakan dalam Replik, terkecuali apa yang diakui secara tegas dipersidangan, pengakuan dengan klausul mohon dianggap sebagai penolakan (**Onsplitsbaar Aveu**) ;
3. Bahwa, Turut Tergugat II mohon dinyatakan sebagai Pemilik Yang Sah atas tanah obyek sengketa dalam perkara a quo yang Patut dan Wajib mendapat perlindungan hukum;
4. Bahwa, karena Turut Tergugat II dinyatakan sebagai Pemenang Lelang yang sah pada tanggal 12 Agustus 2016, dalam Risalah Lelang Nomor 567/2016 Tanggal 12 Agustus 2016 atas sebidang tanah beserta bangunanya yang terletak di Desa Gunung Tandala, Kecamatan Kawalu, Kota Tasikmalaya yang dalam hal ini yang menerbitkan SHM Nomor 118/Desa Gunung Tandala adalah Badan Pertanahan Nasional cq Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya ;
5. Bahwa, sekarang telah menjadi atas nama Turut Tergugat II Berdasarkan **ALAS HAK** (Sebab perubahan, Tanggal Pendaftaran, Nomor Daftar Isian) Akta Lelang Nomor 567/2016 Tanggal 12 Agustus 2016 yang dibuat oleh dan di hadapan EDHI MULYADI selaku Kepala Kantor KPKNL Tasikmalaya Wilayah Kota Tasikmalaya DI. 301 Nomor 406/2017 Tanggal 12 Januari 2017, DI. 307 Nomor 916/2017, DI. 208 Nomor 487/2017 Tanggal 12 Januari 2017 ;
6. Bahwa, dengan adanya Gugatan Penggugat dalam perkara a quo, yang nyata – nyata Penggugat Sebagai Diskualifikasi In Person ini dan Tanpa Dasar Hukum yang jelas ;

7. Bahwa, dengan demikian baik dalam dalil Gugatan maupun dalil dalam Replik Penggugat terhadap Turut Tergugat II haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;

Berdasarkan alasan-alasan dan uraian-uraian serta dalil-dalil hukum yang telah dikemukakan tersebut diatas, Turut Tergugat II mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, menyelesaikan dan memutus perkara a quo berkenan untuk memutuskan, sebagaimana yang telah Turut Tergugat II tuntutan dalam jawaban tertanggal 20 Februari 2017;

Bahwa dengan ketidakhadirannya setelah menyampaikan jawaban, Turut Tergugat III tidak menyampaikan duplik;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui Kuasanya telah menyerahkan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Sertifikat No. 118 dan Surat Ukur/Gambar Situasi No. 1551/1995 tanggal 28 Juni 1995, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tasikmalaya. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan copy aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda P.1;
2. Fotokopi Surat Kuasa Nomor 30 tanggal 24 April 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris H. Sonny Sonatha Indrasena, S.H. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda P.2;
3. Fotokopi bukti setoran/deposit tanggal 15 April 2015. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda P.3;
4. Fotokopi bukti setoran/deposit tanggal 3 Juni 2015. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda P.4;
5. Fotokopi bukti setoran/deposit tanggal 24 Juni 2015. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda P.5;

6. Fotokopi bukti setoran/deposit tanggal 24 Juli 2015. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda P.6;
7. Fotokopi bukti setoran/deposit tanggal 14 Agustus 2015. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda P.7;
8. Fotokopi bukti setoran/deposit tanggal 28 Desember 2016. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda P.8;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawaban dan bantahannya, Tergugat Imengajukan alat bukti suratberupa:

1. Fotokopi Akta Perjanjian Pembiayaan Al Murabahah Nomor 46 tanggal 29 Oktober 2004, yang diterbitkan oleh Notaris hani Mulyani, S.H. Sp.1. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai,diberi tanda T.I-1;
2. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 19/2004 tanggal 29 Oktober 2004 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Hani Mulyani, S.H. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai,diberi tanda T.I-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 118 tanggal 28 Juni 1995, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tasikmalaya. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan copy aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda T.I-3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 02383/2004 tanggal 28 Desember 2004 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan copy aslinya yang ternyata sesuai,diberi tanda T.I-4;
5. Fotokopi Surat Peringatan INomor 0890/C-TSM/BMI/V/2013 tanggal 3 Mei 2013 yang dikeluarkan oleh Branch Manager dan Account Manager PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Tasikmalaya. Bukti surat tersebut

telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan copy aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda T.I-5;

6. Fotokopi Surat Peringatan IINomor 2126/C-TSM/BMI/VIII/2013 tanggal 22 Agustus 2013 yang dikeluarkan oleh Head Financing dan AM Remedial PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Tasikmalaya. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan copy aslinya yang ternyata sesuai,diberi tanda T.I-6;
7. Fotokopi Surat Peringatan IIINomor 057/C-TSM/BMI/IV/15 tanggal 23 April 2015 yang dikeluarkan oleh Branch Manager dan Operation Manager PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Tasikmalaya. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan copy aslinya yang ternyata sesuai,diberi tanda T.I-7;
8. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 30 Mei 2016 yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat atas nama Yana Vigana. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda T.I-8;
9. Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor 567/2016 tanggal 12Agustus 2016 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tasikmalaya. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda T.I-9;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawaban dan bantahannya, Tergugat II mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Fotokopi Akta Perjanjian Pembiayaan Al Murabahah Nomor 46 tanggal 29 Oktober 2004, yang diterbitkan oleh Notaris Hani Mulyani, S.H. Sp.1. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan copy aslinya yang ternyata sesuai,diberi tanda T.II-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 118 tanggal 28 Juni 1995 atas nama Yana Vigana, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tasikmalaya. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan copy aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda T.II-2;

3. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 28/2004 tanggal 14 Desember 2004 yang dikeluarkan oleh PPAT Hani Mulyani, S.H. S.P1 dan diketahui Kepala Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan copy aslinya yang ternyata sesuai,diberi tanda T.II-3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 02383/2004 tanggal 28 Desember 2004 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan copy aslinya yang ternyata sesuai,diberi tanda T.II-4;
5. Fotokopi Surat Peringatan INomor 0890/C-TSM/BMI/V/2013 tanggal 3 Mei 2013 yang dikeluarkan oleh Branch Manager dan Account Manager PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Tasikmalaya. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan copy aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda T.II-5;
6. Fotokopi Surat Peringatan IINomor 2126/C-TSM/BMI/VIII/2013 tanggal 22 Agustus 2013 yang dikeluarkan oleh Head Financing dan AM Remedial PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Tasikmalaya. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan copy aslinya yang ternyata sesuai,diberi tanda T.II-6;
7. Fotokopi Surat Peringatan IIINomor 057/C-TSM/BMI/IV/15 tanggal 23 April 2015 yang dikeluarkan oleh Branch Manager dan Operation Manager PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Tasikmalaya. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan copy aslinya yang ternyata sesuai,diberi tanda T.II-7;
8. Fotokopi Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Permohonan Jadwal Lelang Nomor 398/BMI/C-TSM/V/2016 tanggal 25 Mei 2016 yang dikeluarkan oleh Branch Manager dan Operation Manager PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Tasikmalaya. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan copy aslinya yang ternyata sesuai,diberi tanda T.II-8;

9. Fotokopi Surat Pernyataan Limit Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor 402/BMI/C-TSM/VIII/2015 tanggal 25 Mei 2016 yang dikeluarkan oleh Branch Manager dan Operation Manager PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Tasikmalaya. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan copy aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda T.II-9;
10. Fotokopi Surat Pernyataan Nomor 400/BMI/C-TSM/V/2016 tanggal 25 Mei 2016 yang dikeluarkan oleh Branch Manager dan Operation Manager PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Tasikmalaya. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda T.II-10;
11. Fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-736/WKN.08/KNL.05/2016 tanggal 14 Juni 2016 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tasikmalaya. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan copy aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda T.II-11;
12. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 232/ 2016 tanggal 21 Juli 2016 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda T.II-12;
13. Fotokopi Pengumuman Lelang Pertama tanggal 14 Juli 2016 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Tasikmalaya. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan copy aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda T.II-13;
14. Fotokopi Pengumuman Lelang Kedua tanggal 29 Juli 2016 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Tasikmalaya melalui Surat Kabar Harian Pagi Radar Tasikmalaya. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda T.II-14;
15. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Nomor 480/C-TSM/BMI/VII/2016 tanggal 14 Juli 2016 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia,

Tbk Cabang Tasikmalaya yang ditujukan kepada Sdr. Yana Vigana. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan copy aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda T.II-15;

16. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 567/2016 tanggal 12 Agustus 2016 yang dikeluarkan oleh Ihin Hidayat, S.S.T selaku Pejabat Lelang Kelas I. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda T.II-16;

17. Hardkopi Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Pebruari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, diberi tanda T.II-17;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawaban dan bantahannya, Turut Tergugat Ilmengajukan alat bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK)3278070312680006 atas nama DRS. AGUS S. MARVIAN. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda TT.II-1;

2. Fotokopi Pengumuman Lelang Kedua tanggal 29 Juli 2016 yang dikeluarkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Tasikmalaya dan KPKNL tasikmalaya. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan copy aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda TT.II-2;

3. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SPPD-BPHTB) yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Pendapatan Daerah Kota Tasikmalaya. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda TT.II-3;

4. Fotokopi Surat Keterangan Pemenang Lelang tanggal 12 Agustus 2016 yang dibuat oleh Ihin Hidayat, S.S.T Ak. selaku Pejabat Lelang Kelas I. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda TT.II-4;

5. Fotokopi Kuitansi Nomor KW-48/RL.567/2016 tanggal 19 Agustus 2016 yang dikeluarkan oleh Bendahara Penerimaan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tasikmalaya. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda TT.II-5;
6. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor 567/2016 tanggal 22 Agustus 2016 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Tasikmalaya. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan copy aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda TT.II-6;
7. Fotokopi Surat Setoran Pajak (kewajiban sebagai pemenang lelang). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan copy aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda TT.II-7;
8. Fotokopi Bukti Penerimaan Negara Penerimaan Pajak (kewajiban sebagai pemenang lelang). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan copy aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda TT.II-8;
9. Fotokopi Rincian Uang Hasil Lelang dengan Nomor/Tanggal Risalah Lelang 567/2016 tanggal 12 Agustus 2016 yang dikeluarkan oleh Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Tasikmalaya. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan copy aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda TT.II-9;
10. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 118 atas nama drs. Agus, S. Marvian yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi tanda TT.II-10;

Bahwa Penggugat telah menyampaikan kesimpulan secara tertulis tertanggal 17 April 2017 yang pada pokoknya tetap pada gugatan dan repliknya yang semuanya termuat dalam berita acara perkara ini;

Bahwa Tergugat I telah menyampaikan kesimpulan secara tertulis tertanggal 17 April 2017 yang pada pokoknya tetap pada jawaban dan dupliknya, yang semuanya termuat dalam berita acara perkara ini;

Bahwa Tergugat II telah menyampaikan kesimpulan secara tertulis tertanggal 17 April 2017 yang pada pokoknya tetap pada jawaban dan dupliknya, yang semuanya termuat dalam berita acara perkara ini;

Bahwa Turut TergugatII telah menyampaikan kesimpulan secara tertulis tertanggal 17 April 2017 yang pada pokoknya tetap pada jawaban dan dupliknya, yang semuanya termuat dalam berita acara perkara ini;

Bahwa untuk ringkasnya putusan ini, ditunjuk segala hal yang tertuang dalam berita acara persidangan perkara ini sebagai satu kesatuan yang tak terpisahkan dari putusan ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya dalam jawabannya mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi diskualifikasi in person, karena Penggugat bukan pemilik atas objek sengketa sehingga tidak memiliki legal standing untuk mengajukan perkara aquo;
2. Eksepsi gugatan tidak jelas/kabur, bahwa yang menjadi objek permasalahan adalah mengenai pelaksanaan lelang, namun Penggugat mempermasalahkan juga status kepemilikan asset berupa SHM No. 118, yang mana kedua hal tersebut merupakan perbuatan hukum yang berbeda;

Menimbang, bahwa Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya dalam jawabannya mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi diskualifikasi in person, karena Penggugat bukan pemilik atas objek sengketa sehingga tidak memiliki legal standing untuk mengajukan perkara aquo;
2. Eksepsi gugatan kurang pihak, yaitu dengan tidak memasukkan BPN cq. Kantor Pertanahan Kata Tasikmalaya sebagai penerbit SHM No. 118;
3. Eksepsi supaya Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa Turut TergugatII melalui Kuasa Hukumnya dalam jawabannya mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi gugatan tidak jelas/kabur, bahwa yang menjadi objek permasalahan adalah mengenai pelaksanaan lelang, namun Penggugat mempermasalahkan juga status kepemilikan asset berupa SHM No. 118, yang mana kedua hal tersebut merupakan perbuatan hukum yang berbeda;
2. Eksepsi gugatan kurang pihak, yaitu dengan tidak memasukkan BPN cq. Kantor Pertanahan Kata Tasikmalaya sebagai penerbit SHM No. 118;

Menimbang, bahwa Turut TergugatIII melalui Kuasa Hukumnya dalam jawabannya mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Eksepsi gugatan tidak jelas/kabur, dengan tidak menyebutkan alasan Turut Tergugat III ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, terdapat beberapa eksepsi dalam perkara yang sama, sehingga Majelis Hakim meringkasnya menjadi sebagai berikut:

1. Eksepsi diskualifikasi in person, karena Penggugat bukan pemilik atas objek sengketa sehingga tidak memiliki legal standing untuk mengajukan perkara aquo;
2. Eksepsi gugatan tidak jelas/kabur, bahwa yang menjadi objek permasalahan adalah mengenai pelaksanaan lelang, namun Penggugat mempermasalahkan juga status kepemilikan asset berupa SHM No. 118, yang mana kedua hal tersebut merupakan perbuatan hukum yang berbeda;
3. Eksepsi gugatan kurang pihak, yaitu dengan tidak memasukkan BPN cq. Kantor Pertanahan Kata Tasikmalaya sebagai penerbit SHM No. 118;
4. Eksepsi supaya Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III diajukan pada saat mengajukan jawaban pertama terhadap materi pokok perkara, dengan demikian eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah memenuhi ketentuan sebagaimana maksud pasal 125 ayat (2) dan pasal 133 serta pasal 136 HIR, oleh karena itu eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dapat diterima;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tersebut berdasarkan kualifikasinya, diawali dengan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II yang menyatakan Eksepsi diskualifikasi in person, dengan menyatakan Penggugat bukan pemilik atas objek sengketa sehingga tidak memiliki legal standing untuk mengajukan perkara aquomaka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, Majelis hakim berpendapat bahwa mengenai dasar suatu gugatan tidak cukup hanya merumuskan peristiwa hukum yang menjadi dasar tuntutan, tetapi harus juga menjelaskan fakta-fakta yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi penyebab timbulnya peristiwa hukum tersebut, dengan demikian peristiwa hukum yang dikemukakan dalam gugatan harus dengan jelas memperlihatkan hubungan hukum yang menjadi dasar gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian upaya penuntutan yang dilakukan Penggugat harus diajukan atas dasar adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan objek sengketa;

Menimbang, bahwa di awal dalil gugatannya Penggugat menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sebenarnya atas sebidang tanah dan bangunan dengan SHM Nomor 118/Desa Gunung Tandala sebagaimana Surat Ukur / Gambar Situasi Nomor 1551/1995 tanggal 28 Juni 1995, namun dengan menyatakan pula bahwa sertifikat tersebut tercantum atas nama Yana Vigana (Turut Tergugat I), dimana sertifikat tersebut dinyatakan Penggugat telah dijadikan jaminan (objek hak tanggungan) oleh Yana Vigana (Turut Tergugat I) dalam pembiayaan murabahah yang diberikan oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa Kemudian Tergugat I dan Tergugat II dalam eksepsinya menyatakan bahwa SHM Nomor 118/Desa Gunung Tandala atas nama Yana Vigana (Turut Tergugat I) diperoleh melalui proses jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 19/2004 tanggal 29 Oktober 2004 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat III sebagai notaris;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa AJB yang dibuat dihadapan notaris merupakan akta autentik (vide Pasal 1868 KUHPerdara), kaitannya dengan akta otentik tersebut Pasal 1870 KUH Perdata telah memberikan penegasan bahwa akta yang dibuat di hadapan Notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, terlebih lagi dengan telah terbitnya SHM Nomor 118/Desa Gunung Tandala atas nama Yana Vigana, Majelis Hakim berpendapat bahwa sertifikat tersebut merupakan bukti yang kuat mengenai kepemilikan hak atas tanah sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah sebagai berikut:

Ayat 1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Ayat 2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Menimbang, bahwa atas uraian tersebut Majelis Hakim menilai yang pada pokoknya bahwa yang memiliki hubungan hukum dengan objek sengketa bukanlah Penggugat, melainkan Yana Vigana (Turut Tergugat I), oleh karenanya Penggugat tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas, dalil eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tentang hal ini dinyatakan beralasan menurut hukum, oleh karena itu patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat I dan Tergugat II selainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi, begitu pula dengan eksepsi Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;

DALAM KONVENSI

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

Menimbang, bahwa oleh karena dalil eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan beralasan menurut hukum dan dikabulkan, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan reconvensi Turut Tergugat III adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, Majelis hakim menilai bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam konvensi dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard), maka gugatan reconvensi sebagai akibat dari adanya gugatan konvensi secara mutatis mutandis juga dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa Penggugat sebagai pihak yang kalah dalam perkara aquo, maka Penggugat harus dihukum membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini;

Memperhatikan segala peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut;

DALAM KONVENSİ

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSİ

Menyatakan gugatan reconvensi Turut Tergugat III tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSİDAN REKONVENSİ

Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.546.000,- (satu juta lima ratus empat puluh enam ribu rupiah) ;

Demikian Putusan ini dijatuhkan dalam musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 25April2017 Masehi bertepatan dengan tanggal 28Rajab 1438 Hijriyah oleh kami Lia Yuliasih, S.Ag. sebagai Ketua Majelis, Elis Marliani, S.Ag, M.H. dan Toha Marup, S.Ag. M.A., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana dibacakan pada hari Senin tanggal 08Mei2017 Masehi bertepatan dengan 11Sya'ban 1438 Hijriyah, dibacakan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri para Hakim anggota dan Yayah Yulianti, S.Ag. sebagai Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat II, Kuasa Turut Tergugat II, diluar hadirnya Tergugat I dan Turut Tergugat III serta tanpa hadirnya Turut Tergugat I;

Ketua Majelis,

Lia Yuliasih, S.Ag.

Hakim Anggota,

Hakim Anggota,

Elis Marliani, S.Ag. M.H.

Toha Marup, S.Ag. M.A.

Panitera Pengganti,

Yayah Yulianti, S.Ag.

Perincian Biaya Perkara :

1. Biaya Pendaftaran	:	Rp.	30.000,-
2. Biaya Proses	:	Rp.	40.000,-
3. Biaya Panggilan	:	Rp.	1.465.000,-
4. Biaya Redaksi	:	Rp.	5.000,-
5. Biaya meterai	:	<u>Rp.</u>	<u>6.000,-</u>
Jumlah		Rp.	1.546.000,-

(satu juta lima ratus empat puluh enam ribu rupiah)