

PUTUSAN
Nomor 1603/Pdt.G/2019/PA.Tmk



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Dede Ishaq alias Dede Ishaq Ilyas, umur 52 tahun, agama Islam, pendidikan SLTA, pekerjaan Wiraswasta, Jl. Sumedang Blok III, RT/RW 001/013, Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Cibeureum, Kota Tasikmalaya, dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada **Asep Iwan Ristiawan, S.H. Nur Adam, S.H.I, dan Bangbang Suganda, S.H., S.Sy.**, Advokat/Pengacara yang berkantor di Perum Sirnagalih Residence, Blok D.2, RT/RW 006/004, Kelurahan Sirnagalih, Kecamatan Indihiang Kota Tasikmalaya berdasarkan surat Kuasa khusus tanggal 5 Oktober 2019 yang telah didaftar dalam Register Kuasa Nomor 1850/Reg.K/2019/PA.Tmk tanggal 7 Oktober 2019, sebagai **Penggugat;**

melawan

PT. Bank Jabar Banten Syari'ah Kantor Cabang Tasikmalaya, yang berkedudukan di Jalan Sutisna Senjaya nomor 77, Empangsari Kecamatan Tawang, Kota Tasikmalaya, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dudi Nugraha, Dhani Supriadi, N.R. Farah Siti Aziza, Eka Septian Martiago, Brian Adhi Perdana, Bella Nurfadhilah dan Isti Armanda Fauziah, yang masing-masing berkedudukan sebagai team Legal PT. BANK BJB Syariah, Tbk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 104/KA/DIR-LG/2019 tanggal 15 Oktober 2019 yang telah

didaftar dalam Register Kuasa Nomor 2029/Reg.K/2019/PA.Tmk tanggal 29 Oktober 2019, sebagai **Tergugat;**

Kementrian Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktorat Jendral Kekayaan Negara Dan Lelang Kantor Wilayah VII DKJN Bandung Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tasikmalaya yang berkedudukan di Jalan Ir. H. Juanda, nomor 19, Sukamulya, Kecamatan Bungursari, Kota Tasikmalaya, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Salbiah, Subroto, Adi Prabawa dan Suhardi, berdasarkan surat Kuasa khusus tanggal 24 Oktober 2019 yang telah didaftar dalam Register Kuasa Nomor 2224/Reg.K/2019/PA.Tmk tanggal 20 November 2019, sebagai **Turut Tergugat;**

Pengadilan Agama tersebut;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara;

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

DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 7 Oktober 2019 telah mengajukan gugatan Lain-Lain yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya pada tanggal 7 Oktober 2019 dengan register perkara Nomor 1603/Pdt.G/2019/PA.Tmk, dengan dalil-dalil sebagai berikut :

DASAR DAN ALASAN GUGATAN :

Adapun yang menjadi dasar/alasan Gugatan ini diajukan adalah sebagai berikut :

I. Dalam Provisi

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik objek tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik nomor 01907/ Kota Baru, dengan luas 103 M², yang terletak di blok tegal gede kavling nomor 131, Kota baru, kecamatan Cibeureum Tasikmalaya, terdaftar atas nama Dede Ishaq Ilyas (selanjutnya mohon disebut sebagai objek sengketa);

2. Bahwa benar, Sertipikat Hak Milik nomor 01907/ Kota Baru terdaftar atas nama Penggugat, telah diberikan Penggugat sebagai jaminan kredit guna pelunasan hutang atas fasilitas pembiayaan yang diterima Penggugat dari Tergugat;
3. Bahwa sehubungan dengan gugatan *a quo*, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya agar menunda lelang objek hak tanggungan terhadap objek sebagaimana disebutkan dalam angka 1 (satu) diatas, dan memerintahkan Turut Tergugat untuk menunda lelang objek hak tanggungan sampai putusan perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

II. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Penggugat telah mendapat fasilitas pembiayaan dari Tergugat, dimana Tergugat adalah merupakan lembaga keuangan syaria'h dimana berdasar ketentuan dalam bab ix tentang penyelesaian sengketa Pasal 55 ayat (1) undang-undang Republik Indonesia nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah menyatakan dengan tegas bahwa :

“Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama;

Bahwa dalam pasal 49 huruf i UU No. 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama secara tegas dinyatakan peradilan agama diberikan kewenangan untuk menyelesaikan sengketa perbankan syariah termasuk sengketa ekonomi syariah;
2. Bahwa karena Tergugat dan Turut Tergugat berada di wilayah yurisdiksi Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya, maka berdasar pasal 118 HIR/142 Rbg bahwa gugatan diajukan pada pengadilan dimana tempat tinggal tergugat berada (*Actor Sequitor Forum Rei*);
3. Bahwa berdasar alasan angka 1 dan 2 (satu dan dua) gugatan *a quo*, maka sangat berlasan hukum jika gugatan ini diajukan di Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya, karenanya gugatan *a quo*, harus dinyatakan **dapat diterima**;
4. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi satu perjanjian penerimaan fasilitas pembiayaan syaria'h sekitar bulan Oktober 2016, dimana Sertipikat Hak Milik nomor 01907/ Kota Baru terdaftar atas nama Penggugat

sebagai jaminannya, dimana Penguat **tidak pernah** mendapat salinan perjanjian pemberian fasilitas pembiayaan beserta jadwal waktu dan besaran kewajiban pembayaran Penggugat kepada Tergugat secara tertulis sebagaimana seharusnya, hal ini **telah tidak sesuai** dengan pasal 2 undang-undang nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen menyebutkan dengan tegas bahwa :

“perlindungan konsumen berasaskan manfaat, **keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen serta kepastian hukum**”

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan nomor:1/POJK.07/2013 Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan:

Pasal 2

Perlindungan Konsumen menerapkan prinsip

- a. transparansi;
- b. perlakuan yang adil;
- c. ...
- d.

Pasal 4

(1) Pelaku Usaha Jasa Keuangan wajib menyediakan dan/atau menyampaikan informasi mengenai produk dan/atau layanan yang akurat, jujur, jelas, dan tidak menyesatkan.

(2) Informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam dokumen atau sarana lain yang dapat digunakan sebagai alat bukti.

(3) Informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib:

- a. disampaikan pada saat memberikan penjelasan kepada Konsumen mengenai hak dan kewajibannya;
- b. disampaikan pada saat membuat perjanjian dengan Konsumen; dan
- c. dimuat pada saat disampaikan melalui berbagai media antara lain melalui iklan di media cetak atau elektronik.

Pasal 5

Pelaku Usaha Jasa Keuangan wajib menyampaikan informasi yang terkini dan mudah diakses kepada Konsumen tentang produk dan/atau layanan

Pasal 10

(1) Pelaku Usaha Jasa Keuangan wajib memberikan informasi mengenai biaya yang harus ditanggung Konsumen untuk setiap produk dan/atau layanan yang disediakan oleh Pelaku Usaha Jasa Keuangan.

5. Bahwa karena ketidakfahaman prinsip hukum dan sebagai bukti bahwa Penggugat sebagai debitur yang baik, Penggugat telah melakukan angsuran setidak-tidaknya sejak bulan Oktober 2016 sampai dengan bulan Mei 2017 dengan angsuran yang diinformasikan kepada Penggugat sebesar Rp. 3.600.000,- (tiga juta enam ratus ribu rupiah) setiap bulannya, namun dalam kurun waktu sekitar bulan juni 2017 sampai dengan Mei 2018 Penggugat mengalami sakit *stroke* dan kondisi mana menyebabkan Penggugat tidak dapat bekerja sebagaimana mestinya dan karenanya Penggugat tidak dapat membayar angsuran secara utuh sebagaimana biasanya, namun melalui isteri Penggugat berusaha untuk tetap melakukan angsuran semampu Penggugat dengan angka bervariasi, namun dalam beberapa kali setoran atas arahan dari seorang karyawan Tergugat, Penggugat dirahkan untuk menyetor pembayaran melalui rekening lain yaitu nomor rekening 703192110518002360 rekening mana bukanlah rekening milik Penggugat, dan Penggugat tidak pernah diberikan posisi pembayaran yang sudah dipenuhi serta sisa kewajiban pembayaran secara berkala dan rutin oleh Tergugat;
6. Bahwa Penggugat dalam kondisi pemulihan pasca sakit *stroke*, sempat mendapat kabar baik dari Tergugat melalui karyawannya, bahwa karena kondisi Penggugat yang masih belum bisa bekerja secara optimal, maka Tergugat memberikan keringan untuk menyetor semampu Penggugat, maka hal ini yang melandasi pembayaran tidak utuh oleh Penggugat setiap bulannya kepada Tergugat disamping memang kondisi keuangan Penggugat yang menurun pasca sakit *stroke*, namun betapa terkejutnya Penggugat tiba-tiba mendapat kabar bahwa objek sengketa akan dilelang;

7. Bahwa tanpa persetujuan Penggugat, Tergugat telah mengajukan permohonan lelang hak tanggungan atas objek sengketa melalui kantor Tutut Tergugat dengan nomor surat 047/S-TSM/2019 tertanggal 18 september 2019, dalam hal ini Turut Tergugat akan melakukan lelang atas objek sengketa pada hari jum'at tanggal 18 oktober 2019, bertempat di ruang lelang kantor Turut Tergugat atas permohonan Tergugat sebagaimana ternyata dalam surat S-908/WKN.08/KNL.05/2019 tanggal 17 september 2019, hal ini merupakan **fakta hukum** bahwa lelang objek sengketa didasari atas ketidak transparanan dan melanggar peraturan yang berlaku;
8. Bahwa Tergugat telah melaksanakan lelang berdasarkan pasal 6 Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, **dalam perkara a quo bertentangan** dengan pasal 14 Jo pasal 24 Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, yang menyatakan bahwa jaminan kredit yang diikat dengan Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", pelaksanaan eksekusi **wajib** melalui Ketua Pengadilan dimana objek sengketa berada;
9. Bahwa fakta Tergugat telah nyata-nyata melakukan lelang tanpa melalui izin Ketua Pengadilan setempat, hal ini telah menunjukkan bahwa **Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;**
10. Bahwa karena gugatan Penggugat berdasarkan fakta-fakta dan bukti-bukti yang ada serta untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum, kiranya putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu atau serta merta (*Uitvoerbaar bij voorad*) meskipun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi;
Berdasarkan uraian diatas, Penggugat memohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya, berkenan untuk memutus perkara *a quo*, sebagai berikut :

I. Dalam Provisi

Menunda lelang Objek Hak Tanggungan atas objek sengketa yaitu tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik nomor 01907/ Kota Baru, dengan luas 103 M², yang terletak di blok tegal gede kavling nomor

131, Kota baru, kecamatan Cibeureum Tasikmalaya, terdaftar atas nama Dede Ishaq Ilyas oleh Tergugat melalui Turut Tergugat hingga putusan perkara berkekuatan hukum tetap (*Inkrah van gewijsde*);

II. Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;
3. Menyatakan Objek Hak Tanggungan atas objek sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik nomor 01907/Kota Baru, seluas 103M², luas103 M², yang terletak di blok tegal gede kavling nomor 131, Kota baru, kecamatan Cibeureum Tasikmalaya, terdaftar atas nama Dede Ishaq Ilyas, sebagaimana ternyata dari Surat dalam surat S-908/WKN.08/KNL.05/2019 tanggal 17 september 2019, tidak sah;
4. Membatalkan Objek Hak Tanggungan atas objek sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik nomor 01907/Kota Baru, seluas 103M², luas103 M², yang terletak di blok tegal gede kavling nomor 131, Kota baru, kecamatan Cibeureum Tasikmalaya, terdaftar atas nama Dede Ishaq Ilyas, sebagaimana ternyata dari Surat dalam surat S-908/WKN.08/KNL.05/2019 tanggal 17 september 2019;
5. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi dan melaksanakan isi putusan ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

Apabila Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya berpendapat lain, maka dalam peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa dalam perkara aquo, baik Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat telah memberikan kuasa khusus kepada kuasanya masing-masing yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya;

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

Bahwa pada hari-hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat didampingi Kuasanya dan Tergugat dihadiri oleh kuasanya serta Turut Tergugat dihadiri oleh kuasanya di persidangan;

Bahwa Majelis telah mengupayakan agar pihak Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat agar dapat menyelesaikan sengketanya secara damai, namun tidak berhasil;

Bahwa oleh karena kedua belah pihak hadir di persidangan selanjutnya Majelis Hakim telah menjelaskan prosedur pelaksanaan mediasi kepada para pihak sebelum sidang dilanjutkan dan wajib melakukan mediasi serta memilih Mediator yang sudah tersedia dalam daftar Mediator di Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya;

Bahwa kedua belah pihak menyerahkan kepada Ketua Majelis untuk menunjuk Mediator, maka selanjutnya ditunjuk Mediator yang bernama H. Nurcholish Syamsudin;

Bahwa Penggugat dan Tergugat telah melaksanakan mediasi melalui Mediator yang ditunjuk oleh Majelis Hakim tersebut di atas, akan tetapi tidak berhasil mencapai kesepakatan damai sebagaimana Laporan Mediator tanggal 5 Nopember 2019;

Bahwa karena usaha perdamaian tidak berhasil, maka Majelis Hakim memulai pemeriksaan pokok perkara dengan dibacakan gugatan Penggugat yang isi dan maksudnya tetap dipertahankan oleh Penggugat tanpa perubahan;

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawaban tertanggal 20 Nopember 2019 sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Eksepsi Kewenangan Absolut

- 1. Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya Tidak berwenang mengadili perkara yang ini.**

- 1.1. Bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya Tertanggal 7 Oktober 2019 mengajukan gugatan Perihal Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dan terurai dalam petitum gugatan angka 2;
- 1.2. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan : *“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.”*;
- 1.3. Bahwa Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama Sebagaimana Telah Diubah Oleh Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009, mengatur bahwa *Pengadilan Agama berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang beragama Islam di bidang : a. perkawinan; b. waris; c. wasiat; d. hibah; e. wakaf; f. zakat; g. infaq; h. shadaqah; i. Ekonomi Syariah*;
- 1.4. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum (PMH) termasuk persoalan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, artinya termasuk kategori perdata secara umum yang menjadi lingkup kewenangan peradilan umum;
- 1.5. Bahwa dengan demikian sangatlah jelas bahwa Gugatan yang terkait dengan Perbuatan Melawan Hukum bukan menjadi kewenangan dari Pengadilan Agama dan merupakan kewenangan Peradilan Umum, karena kewenangan Peradilan Agama dibatasi pada hal-hal sebagaimana dalam uraian angka 1.3 diatas;
- 1.6. Bahwa Berdasarkan seluruh uraian-uraian tersebut di atas, maka jelaslah bahwasanya **Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya tidak berwenang secara absolute untuk memeriksa, dan memutus perkara aquo.** Oleh karena itu sudah selayaknya apabila Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya menyatakan menerima Eksepsi Kompetensi Absolut yang diajukan oleh TERGUGAT, untuk kemudian menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *aquo*;

2. Penggugat tidak berwenang mengajukan Gugatan (*Error In Persona*), tidak berwenang mewakili (*Exceptio Diskualifikatoir*)

2.1. Bahwa adanya hubungan hukum yang terjalin antara Penggugat dengan Tergugat adalah karena adanya hubungan pembiayaan dan penjaminan atas agunan yang tercatat atas nama Penggugat, namun demikian terdapat keterlibatan dari Istri Penggugat an. Elis dalam melakukan keseluruhan Perbuatan Hukum, termasuk dalam melakukan hubungan hukum pembiayaan dan penjaminan, dimana peran istri Penggugat berupa pemberian persetujuan;

2.2. Bahwa Penggugat terikat pada suatu ikatan perkawinan sehingga istri Penggugat an. Elis seharusnya dilibatkan dalam Gugatan Penggugat, baik sebagai Penggugat dalam kuasanya atau sebagai Tergugat atau Turut Tergugat karena gugatannya terkait dengan aset dan perbuatan hukum sebelumnya yang melibatkan Sdr. Elis sebagai istri Penggugat;

2.3. Bahwa dapat disimpulkan kewenangan Penggugat adalah cacat (*plurium litis consortium*) karena bukan merupakan kewenangan Penggugat, sebagaimana merujuk pada Putusan Mahkamah Agung RI No. 693 K/Sip/1975, tanggal 28 Mei 1977 yang pada intinya menyatakan bahwa :

“Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”

2.4. Bahwa berdasarkan uraian diatas, jelas bahwa gugatan yang disampaikan Penggugat bukan berdasarkan kewenangannya sehingga sangat patut untuk Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya menyatakan tidak dapat menerima Gugatan Penggugat dalam perkara *aquo*;

3. Bantahan Pembantah Kabur (*Obscuur Libel*).

3.1. Gugatan Penggugat **TIDAK JELAS** dan **TIDAK LENGKAP** disebutkan atau dicantumkan atau diuraikan dalam *surat* gugatannya, dan apakah dasar gugatannya;

3.2. Bahwa dalil-dalil Penggugat dalam posita mencampuradukan beberapa klasifikasi perkara sehingga membuat tidak selarasnya suatu dalil dalam posita dengan petitum;

- a. Bahwa dalam Surat Gugatannya, Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum, namun dalam positanya dalam angka 9 pada halaman 6, dalil Penggugat menyatakan bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat adalah termasuk Perbuatan Melawan Hukum, namun dalam Petitum Penggugat, tidak ada satu pun yang memohon keputusan mengenai perbuatan melawan hukum Tergugat atas pelaksanaan lelang, selain itu, Penggugat mengajukan permohonan penundaan lelang yang seharusnya merupakan ranah Bantahan /Perlawanan Atas Lelang, bukan Perbuatan Melawan Hukum;
- b. Bahwa dalam Surat Gugatannya, Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum, namun dalam positanya dalam Pokok Perkara angka 1 halaman 3 Surat Gugatannya menyatakan bahwa kewenangan pengadilan agama adalah sengketa Ekonomi Syariah, yang tentunya berbeda dengan Perbuatan Melawan Hukum;
- c. Bahwa dalam Surat Gugatannya, Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum, namun dalam positanya dalam Pokok Perkara angka 3, Penggugat mendalilkan mengenai pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yang menegaskan bahwa hal tersebut merupakan sengketa konsumen yang tentunya penyelesaiannya berada dalam lingkup Peradilan Umum;
- d. Bahwa dalam Surat Gugatannya, Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum, namun dalam positanya dalam Pokok Perkara angka 4 halaman 4, angka 5 halaman 5 menegaskan bahwa hubungan hukum yang terjalin berdasarkan suatu fasilitas pembiayaan berdasarkan perjanjian

dan Penggugat mengakui adanya suatu wanprestasi yang dilakukan Penggugat dimana hal tersebut masuk dalam ranah wanprestasi, bukan Perbuatan Melawan Hukum;

- e. Bahwa dalam Surat Gugatannya, Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum, namun dalam Petitumnya dalam Pokok Perkara angka 3 dan 4 halaman 7, malah menuntut pembatalan dan/atau pelepasan hak atas Sertifikat Hak Milik yang jelas-jelas milik Penggugat tanpa menerangkan dalil-dalil yang menyebabkan ketidaksahan dari Sertifikat milik Penggugat, dimana petitum tersebut seharusnya merupakan ranah Hukum Tata Usaha Negara karena Sertifikat Hak Milik adalah produk pemerintah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), sedangkan BPN sendiri tidak menjadi pihak dalam gugatan;

3.3. Bahwa dalil-dalil Penggugat dalam Surat Gugatannya mencampuradukan berbagai klasifikasi perkara sehingga tidak ada keselarasan antara posita dan petitum, Gugatan Penggugat terlihat asal-asalan dan tidak jelas arah tujuannya sehingga patutlah kiranya hal ini menjadi pertimbangan majelis;

3.4. Bahwa menurut doktrin (*Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek, Alumni, Bandung, 1983, hlm. 53*), menyatakan :

*“Pembuktian diperlukan dalam suatu perkara yang mengadili suatu sengketa di muka pengadilan (juridicto contentiosa) maupun dalam perkara-perkara permohonan yang menghasilkan suatu penetapan (juridicto voluntair). Dalam suatu proses perdata, **salah satu tugas hakim adalah untuk menyelidiki apakah suatu hubungan hukum yang menjadi dasar bantahan benar-benar ada atau tidak.** Adanya hubungan hukum inilah yang harus terbukti apabila Pembantah menginginkan kemenangan dalam suatu perkara. Apabila Pembantah tidak berhasil untuk membuktikan dalil-dalil yang menjadi dasar bantahannya, maka bantahannya tersebut*

akan ditolak, namun apabila sebaliknya maka bantahannya tersebut akan dikabulkan.”

3.5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, jelas bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (**OBSCUUR LIBEL**);

4. Gugatan Penggugat Kekurangan Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

4.1. Bahwa gugatan Penggugat mengandung unsur gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena tidak menyertakan Notaris /PPAT yang membuat dan menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya sebagai pihak yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik dan Sertipikat Hak Tanggungan atas objek Aquo;

4.2. Bahwa menurut pendapat dari ahli Hukum Perdata M. YAHYA HARAHAHAP dalam bukunya Hukum Acara Perdata hal 117 alinea ke dua, dijelaskan sebagai berikut : *“Untuk menghindari terjadinya kekurangan pihak dalam gugatan, lebih baik menarik pihak ketiga yang bersangkutan sebagai pihak daripada menjadikannya sebagai saksi. Dengan jalan menariknya sebagai tergugat, memberi jaminan kepada Penggugat bahwa gugatannya tidak mengandung cacat plurium litisconsorsium”*;

4.3. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2438/ SIP/1980 tertanggal 22 Maret 1980 menyatakan : *“untuk gugatan yang para pihaknya tidak lengkap, maka gugatan tersebut tidak dapat diterima”*.

4.4. Bahwa berdasarkan hal tersebut patutlah kiranya majelis hakim menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya-tidaknya menyatakan GugatanPenggugat tidak dapat diterima karena GugatanPenggugat kekurangan Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

DALAM PROVISI

Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat angka 3 secara tiba-tiba meminta penundaan lelang atas objek hak tanggungan dengan tidak mengemukakan alasan-alasan yang jelas;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang terurai dalam eksepsi diuraikan kembali dalam pokok perkara;
2. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT kecuali apa yang diakui kebenarannya secara tegas dan tertulis oleh Tergugat;
3. Bahwa dalil Penggugat Bagian II Dalam Pokok Perkara angka 1 mempertegas bahwa Pengadilan Agama menyelesaikan sengketa dalam ranah Ekonomi Syariah dan bukan sengketa dalam ranah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat Bagian II Dalam Pokok Perkara angka 3 dimana permasalahan utama adalah mengenai klasifikasi perkara yang masuk dalam Perbuatan Melawan Hukum dan Ekonomi Syariah sangat menentukan kewenangan mengadili suatu Pengadilan, dimana sangat nyata bahwa Peradilan Agama berwenang memeriksa perkara dengan lingkup Ekonomi Syariah, bukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat Bagian II dalam Pokok Perkara angka 4 dengan alasan sebagai berikut :
 - 5.1. Bahwa Hubungan hukum yang terjalin antara Penggugat dengan Tergugat adalah hubungan hukum kontraktual yang berlandaskan pada akad pembiayaan yang termasuk dalam ranah hukum perjanjian bukan pada pemanfaatan produk atau layanan sebagaimana dimaksud dalam dalil Penggugat;
 - 5.2. Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat tertuang sebagaimana dalam Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 319 Tanggal 28 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Siti Nurjanah di Kota Tasikmalaya;
 - 5.3. Bahwa penandatanganan akad pembiayaan yang dilakukan dihadapan notaris adalah bentuk keseimbangan para pihak dimana notaris merupakan pejabat Negara yang terikat pada kode etik, sehingga terjaga keseimbangan para pihak didalam melaksanakan perjanjian sebagaimana tertuang dalam akad pembiayaan Aquo;

- 5.4. Bahwa dalil Penggugat hanya upaya Penggugat untuk mencari kesalahan-kesalahan yang dibuat-buat, hanya untuk menutupi kesalahan dan kelalaian yang dilakukan Penggugat, faktanya bahwa sejak tanggal 28 Oktober 2016, Penggugat telah menerima dan menikmati fasilitas pembiayaan dari Tergugat dan tidak pernah mengajukan suatu komplain atau permasalahan atas fasilitas yang diterima;
6. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat Bagian II dalam Pokok Perkara angka 5 dan 6 dengan alasan sebagai berikut :
- 6.1. Bahwa Penggugat adalah orang yang cakap hukum, sehingga bertanggung jawab atas perbuatan hukum yang dilakukannya, ketidakpahaman atas prinsip hukum hanya alasan Penggugat yang berupaya menutupi kesalahan dan kelalaiannya dalam memenuhi akad pembiayaan yang ditandatangani serta fasilitas pembiayaan yang jelas-jelas sudah diterima dan dinikmati sejak tahun 2016;
- 6.2. Bahwa penggunaan Notaris dalam penandatanganan akad justru untuk lebih mengamankan para pihak (Penggugat dan Tergugat) dan agar melindungi kepentingan hukum para pihak;
- 6.3. Bahwa berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 319 Tanggal 28 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Siti Nurjanah di Kota Tasikmalaya, ketentuan pokok akad adalah sebagai berikut :
- i. Piutang Murabahah : Rp. 131.450.110.-
 - ii. Angsuran : Rp. 3.651.392.- per bulan
 - iii. Jangka Waktu Pembiayaan : 3 (tiga) tahun
 - iv. Jatuh Tempo Pembiayaan : 28 Oktober 2019
 - v. Agunan
- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01907/Desa Kotabaru sekarang kelurahan Kotabaru seluas 103m² yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Tasikmalaya, Kecamatan Cibeureum, Desa Kotabaru (sekarang Kelurahan Kotabaru Blok Tegal Gede Kavling Nomor 131 an. Dede Ishaq Ilyas;

- 6.4. Bahwa dengan ditandatanganinya akad pembiayaan murabahah Aquo, Penggugat terikat untuk tunduk dan patuh pada perjanjian yang ditandatangani;
- 6.5. Bahwa debitur yang baik adalah debitur yang dapat memenuhi dan melaksanakan seluruh isi perjanjian, pembayaran Penggugat yang melakukan pembayaran sejak Oktober 2016 sampai dengan Mei 2017 adalah memang kewajiban Penggugat karena Penggugat sudah menikmati fasilitas pembiayaan yang diberikan Tergugat terlebih dahulu;
- 6.6. Bahwa Jatuh Tempo Pembiayaan Penggugat adalah pada tanggal 28 Oktober 2019 dimana sampai tanggal jatuh tempo pembiayaan yang sudah lewat, Penggugat masih belum dapat mengembalikan kewajiban Penggugat kepada Tergugat, padahal Penggugat telah menerima dan menikmati fasilitas pembiayaan dari Tergugat;
- 6.7. Bahwa Rekening Nomor 703192110518002360 merupakan Rekening Internal Tergugat untuk mempermudah dan memonitor pembayaran-pembayaran kewajiban untuk nasabah-nasabah yang tergolong nasabah bermasalah. Penggugat sendiri merupakan nasabah pembiayaan bermasalah karena tidak mampu memenuhi kewajiban sesuai dengan perjanjian;
- 6.8. Bahwa kewajiban kendati Penggugat pernah melakukan upaya menyetor semampunya, hal tersebut karena memang merupakan kewajiban dari Penggugat untuk selalu memenuhi kewajiban Penggugat sesuai akad pembiayaan, selama tidak ada perubahan terhadap isi klausul Akad Pembiayaan Murabahah aquo, maka Para Pihak tetap terikat untuk tunduk dan patuh pada isi akad pembiayaan murabahah aquo;
7. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat Bagian II dalam Pokok Perkara angka 7 dan 8 dengan alasan sebagai berikut :
 - 7.1. Bahwa dalam dalil-dalilnya, Penggugat telah mengakui bahwa Penggugat cedera janji (wanprestasi) kepada Tergugat;

- 7.2. Bahwa sesuai Pasal 16 Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 319 Tanggal 28 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Siti Nurjanah di Kota Tasikmalaya, Penggugat telah masuk dalam kategori Cidera Janji, salah satunya adalah pembayaran angsuran bulanan yang tidak sesuai dan pembiayaan yang sudah jatuh tempo;
- 7.3. Bahwa sesuai Pasal 20 Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 319 Tanggal 28 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Siti Nurjanah di Kota Tasikmalaya, Penggugat yang telah cidera janji menyebabkan Tergugat dapat melakukan eksekusi agunan milik Penggugat;
- 7.4. Bahwa sebagai perjanjian assecoir dari Akad Pembiayaan Murabahah Aquo, antara Penggugat dengan Tergugat pula telah menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 737/2016 yang dibuat dihadapan Siti Nurzanah, SH., SP1, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) daerah kerja Kota Tasikmalaya atas objek agunan pembiayaan dengan bukti Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01907/Desa Kotabaru sekarang kelurahan Kotabaru seluas 103m² yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Tasikmalaya, Kecamatan Cibeureum, Desa Kotabaru (sekarang Kelurahan Kotabaru Blok Tegal Gede Kavling Nomor 131 an. Dede Ishaq Ilyas;
- 7.5. Bahwa selanjutnya Tergugat telah memegang Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 03728/2016 Provinsi Jawa Barat, Kota Tasikmalaya yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional, sebagai bukti bahwa Tergugat adalah Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas Objek Agunan milik Penggugat;
- 7.6. Bahwa Tindakan bank melakukan eksekusi lelang adalah telah sesuai dengan kewenangannya sebagai pemegang Hak Tanggungan yang didasarkan pada hal-hal sebagai berikut :
- a. Berdasarkan akad pembiayaan 1 dan akad pembiayaan 2 Pasal 19 Penguasaan dan Penjualan (Eksekusi) Barang Agunan ayat (1) :
*Apabila **NASABAH** cidera janji, maka setelah memperingatkan **NASABAH, BANK** berhak untuk melakukan tindakan-tindakan sebagai berikut :*

- a. Melaksanakan eksekusi terhadap barang Agunan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Melaksanakan penjualan terhadap barang Agunan.
- c. Menetapkan harga penjualan dengan harga yang dianggap wajar oleh **BANK**.

b. Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan :

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

7.7. Bahwa selain itu, sertifikat hak tanggungan yang berirah-irah “demi keadilan berdasarkan ketuhanan yang maha esa “ telah menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat hak tanggungan tersebut, sehingga apabila debitur cedera janji, objek sengketa a quo siap untuk dieksekusi tanpa harus melalui putusan pengadilan, hal ini merupakan salah satu ciri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya;

7.8. Bahwa Berdasarkan UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda berkaitan dengan Tanah jo Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor : 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa Turut Tergugat adalah pihak yang dapat melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan;

8. Bahwa Perlu Tergugat jelaskan mengenai pelaksanaan lelang sebagai berikut :

8.1. Bahwa terhadap proses dan tata cara prosedur pelelangan a quo dilakukan dengan berpedoman pada Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor : 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

- 8.2. Bahwa pelelangan atas objek milik Penggugat dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji dari Penggugat terhadap Tergugat, dalam hal pemenuhan kewajiban pembiayaan sebagaimana tertuang dalam Akad Pembiayaan Murabahah Aquo;
- 8.3. Bahwa Penggugat secara jelas, terang dan nyata telah wanprestasi dengan tidak mengindahkan surat-surat peringatan, tagihan, pemberitahuan atau teguran, maka berdasarkan ketentuan bunyi pasal 6 undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 : *“Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”*, selain itu dalam klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 737/2016 yang dibuat dihadapan Siti Nurzanah, SH., SP1, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) daerah kerja Kota Tasikmalaya berbunyi: *“jika Nasabah (Penggugat) 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 dihadapan umum secara 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 utang debitor tersebut diatas;*
 - 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, maka selanjutnya Tergugat mengajukan permohonan lelang kepada Turut Tergugat;

- 8.4. Bahwa kemudian Tergugat mengajukan permohonan Lelang atas agunan Penggugat kepada Turut Tergugat dengan menyampaikan dokumen-dokumen pendukung;
- 8.5. Bahwa atas pengajuan permohonan lelang Tergugat, kemudian Turut Tergugat mengeluarkan Penetapan Jadwal Lelang yang mana berarti keseluruhan dokumen administrasi hal teknis dan mekanisme pengajuan lelang telah sesuai dengan dan memenuhi persyaratan lelang;
- 8.6. Bahwa dalam dalil posita gugatan Gugatan Penggugat tidak beralasan sama sekali dan jelas disitu tergambar bahwa Penggugat tidak memahami Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor : 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- 8.7. Bahwa dalil yang pada pokoknya menyatakan agar pelelangan yang dilakukan harus dengan fiat ketua pengadilan hal ini jelas-jelas merupakan dalil Penggugat yang sangat mengada-ada dan tidak berdasar;
- 8.8. Bahwa Berdasarkan UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda berkaitan dengan Tanah jo Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor : 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa Turut Tergugat adalah pihak yang dapat melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan;
9. Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat untuk selebihnya karena tidak ada relevansinya dengan perkara ini, sangat mengada-ada tidak berdasar dan hanya merupakan pemutarbalikan fakta, maka Tergugat menganggap bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut tidak perlu untuk ditanggapi dan sudah seharusnya ditolak;

Dari seluruh uraian-uraian tersebut di atas, maka Tergugat mohon kiranya agar Majelis Hakim berkenan untuk memutus :

DALAM PROVISI

Menolak permohonan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara *aquo*;
3. Menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima. (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;
Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa Turut Tergugat juga telah memberikan jawaban tertanggal 20 Nopember 2019 sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. **Eksepsi Penggugat Adalah Pihak Yang Tidak Berkualitas Untuk Mengajukan Gugatan A Quo.**
 - 1.1. Bahwa dalam posita gugatannya, Penggugat mengakui pihaknya adalah debitur dari Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit diantara mereka, dimana hingga saat ini Penggugat tidak dapat memenuhi seluruh kewajibannya kepada Tergugat I sebagaimana diperjanjikan dan diakui Penggugat dalam surat gugatan. Hal tersebut adalah jelas kelalaian Penggugat (dalam hal pemenuhan kewajiban pembayaran kredit) sehingga mengakibatkan kredit macet;

- 1.2. Bahwa berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 995 K/Sip/1975 tanggal 8 Agustus 1975**, apabila **seorang debitur masih memiliki kewajiban kepada krediturnya yang belum dilunasi, maka si debitur tidak memiliki hak apa pun terhadap krediturnya, sedangkan untuk pengajuan gugatan haruslah ada sesuatu hak yang dilanggar, untuk dapat menarik yang bersangkutan sebagai Tergugat dalam suatu proses peradilan;**
- 1.3. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan oleh Penggugat (selaku debitur) yang tidak melunasi utangnya padahal berdasarkan Perjanjian Kredit, Penggugat jelas-jelas memiliki kewajiban untuk itu, maka Penggugat harus dinyatakan sebagai pihak yang tidak berhak/berkualitas untuk mengajukan gugatan *a quo*;
- 1.4. Bahwa dengan demikian jelas terbukti dalam hal ini Penggugat tidak dapat melaksanakan kewajibannya (*wanprestasi*) untuk melakukan pembayaran atas utang Penggugat kepada Tergugat I sebagaimana yang telah diperjanjikan maka demi hukum, Penggugat sama sekali tidak mempunyai hak untuk melakukan gugatan atau tuntutan terkait dengan pelaksanaan eksekusi barang jaminan sebagai akibat cidera janji/*wanprestasinya* tersebut;

2. Eksepsi Gugatan Penggugat Prematur.

- 2.1. Bahwa gugatan Penggugat *a quo* diajukan sehubungan dengan tindakan Tergugat I yang melelang barang-barang yang dijaminan kepada Tergugat I milik Penggugat, yang menurut Penggugat pelelangan dimaksud merupakan perbuatan melawan hukum;
- 2.2. Bahwa dapat Turut Tergugat tegaskan, sampai dengan jawaban Turut Tergugat diajukan dalam persidangan, barang jaminan dimaksud belum laku terjual lelang, dikarenakan tidak ada yang mengajukan penawaran sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor: 832/34/2019 tanggal 18 Oktober 2019;
- 2.3. Bahwa mengingat hal yang dipermasalahkan oleh Penggugat yakni pelelangan belum terjadi, maka alasan dalam gugatan Penggugat belum terpenuhi sehingga gugatan Penggugat telah cukup untuk

dinyatakan prematur. Dengan demikian, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

- 2.4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar berkenan memutus dengan menerima eksepsi Turut Tergugat dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, dan Turut Tergugat menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatan adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang terhadap tanah dan bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 01907/Kota Baru luas 103 m², atas nama Dede Ishaq Ilyas yang terletak di Jalan Sumedang Blok III, RT/RW 001/003 Kavling Nomor 131, Kelurahan Kota Baru Kec. Cibeureum Kota Tasikmalaya;
3. Bahwa dapat Turut Tergugat jelaskan, pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* dilakukan atas dasar permohonan dari Tergugat I sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sebagai berikut :
 - a. Bahwa Penggugat adalah debitur Tergugat I berdasarkan Akad Pembiayaan Al-Murabahah Nomor: 319 tanggal 28 Oktober 2016, dengan jaminan pelunasan berupa sebidang tanah dan bangunan/apapun yang melekat di atasnya sebagaimana tersebut di atas;
 - b. Bahwa jaminan-jaminan tersebut telah diikat dan dibebani dengan Hak Tanggungan oleh Tergugat I sesuai dengan Bahwa jaminan-jaminan tersebut telah diikat dan dibebani dengan Hak Tanggungan oleh Tergugat I sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama

Nomor: 03278/2016 a.n. PT Bank Jabar Banten Syariah berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta;

- c. Bahwa dalam perkembangannya, ternyata Penggugat tidak melaksanakan kewajiban sebagai debitur untuk melunasi kreditnya tersebut sebagaimana diperjanjikan dalam perjanjian;
- d. Bahwa oleh karena itu, Tergugat I selaku kreditur telah mengirimkan surat peringatan kepada debitur agar segera melunasi kreditnya;
- e. Bahwa kemudian Penggugat selaku debitur tetap tidak melunasi kreditnya dimaksud, meskipun telah diperingatkan oleh Tergugat I;
- f. Bahwa berdasarkan kewenangan yang diperoleh berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor: 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dan Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana tersebut diatas, Tergugat I mengajukan permohonan lelang atas objek perkara *a quo* kepada Turut Tergugat;
- g. Bahwa Tergugat I juga telah menyampaikan limit harga lelang atas objek perkara *a quo* kepada Turut Tergugat dengan surat tanggal 21 Agustus 2019;
- h. Bahwa Tergugat I juga telah menyampaikan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya Nomor : 364/2019 tanggal 02 Oktober 2019 yang menerangkan bahwa terhadap seluruh bidang tanah obyek dimaksud dibebani Hak Tanggungan peringkat pertama atas nama PT Bank Jabar Banten Syariah;
- i. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan ketentuan Pasal 6 ayat (5) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor: PER-2/KN/2017 tanggal 22 Februari 2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, Turut Tergugat menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang sesuai dengan surat Nomor: S-908/WKN.08/KNL.05/2019 tanggal 17 September 2019;

- j. Bahwa guna memenuhi ketentuan Pasal 54 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: PMK-/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, terhadap rencana lelang dimaksud juga telah diumumkan kepada khalayak umum melalui selebaran tanggal 19 September 2019 sebagai pengumuman lelang pertama dan diumumkan melalui surat kabar harian Priangan pada tanggal 04 Oktober 2019 sebagai pengumuman kedua;
- k. Bahwa rencana lelang tersebut juga telah diberitahukan oleh Tergugat I kepada debitur dengan suratnya Nomor: 047/S-TSM/2019 tanggal 18 September 2019;
4. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, jelas terbukti dalil Penggugat yang menyatakan bahwa lelang atas objek perkara *a quo* didasari atas ketidaktransparanan dan melanggar peraturan yang berlaku adalah tidak benar, karena pada kenyataannya proses lelang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
5. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam surat gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa lelang dilaksanakan tanpa persetujuan penggugat. Dalil Penggugat tersebut diatas adalah sangat keliru dan mengada-ada, oleh karenanya Turut Tergugat menolaknya. Terkait dengan proses lelang, bahwa oleh karena kredit Penggugat sebagaimana yang telah diakuinya sendiri telah macet, maka sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh Undang-undang Nomor: 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, kreditur selaku pemegang hak tanggungan berhak menjual barang jaminan melalui pelelangan umum, tanpa terlebih dahulu meminta persetujuan debitur;
6. Bahwa hal itu sesuai dengan ketentuan dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dalam penjelasan pasal 6 yang menyatakan bahwa :
- “.....Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak*

Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasannya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.”

7. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam surat gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I sebagai kreditur melelang objek jaminan melalui Turut Tergugat adalah suatu perbuatan melawan hukum, karena Tergugat I mengajukan lelang eksekusi tanpa melalui izin Ketua Pengadilan setempat (fiat dari pengadilan);
8. Bahwa dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dengan tegas dinyatakan bahwa Kreditor Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi Parate Eksekusi. Dengan demikian Tergugat I selaku Kreditur Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan. Oleh karenanya jelas dalam permasalahan *a quo* Turut Tergugat sebagai pejabat penjual lelang bertindak sebagai pelaksanaan lelang atas permintaan Tergugat I;
9. Bahwa berdasarkan penjelasan Pasal 14 Undang-Undang Nomor: 4 Tahun 1996 tentang 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 Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Eksekusi* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata;

Maka, berdasarkan alasan-alasan yang telah Turut Tergugat uraikan, kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:

- a. Menyatakan Eksepsi Turut Tergugat beralasan hukum dan dapat diterima;

- b. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

- a. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Bahwa atas jawaban Tergugat tersebut di atas, Penggugat mengajukan replik sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi mengenai kewenangan mengadili :

Bahwa pada intinya eksepsi Tergugat hendak mengatakan bahwa Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya tidak berwenang mengadili perkara a-quo. Untuk itu Penggugat menjawabnya sebagai berikut :

- 1.1. Bahwa, berdasarkan Pasal 55 (1) UU No. 21 Tahun 2008 Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama;
- 1.2. Bahwa, berdasarkan Pasal 49 huruf I Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 bahwa Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang ekonomi syariah; Bahwa dalam penjelasan Pasal 49 huruf i Undang-undang No. 3 Tahun 2006 disebutkan yang dimaksud dengan Ekonomi syariah adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syari'ah, antara lain meliputi "Bank Syari'ah";
- 1.3. Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 7 UU No. 21 Tahun 2008, yang dimaksud dengan Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatannya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah;

1.4. Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 8 UU No. 21 Tahun 2008, yang dimaksud dengan Bank Umum Syariah adalah Bank Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran;

1.5. Bahwa, PT. BANK JABAR BANTEN SYARIAH (Tergugat) adalah Bank Umum Syariah yang diatur dan tunduk terhadap Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, maka sudah tepat Gugatan A-quo diajukan di/ke Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya sebagai Pengadilan yang memiliki kompetensi absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara sengketa antar Penggugat dengan bank Syariah (PT. BANK JABAR BANTEN SYARIAH);

2. Eksepsi Mengenai Penggugat tidak berwenang mengajukan gugatan (error in persona), tidak berwenang mewakili (exception diskualifikatoir)

Bahwa pada intinya Eksepsi Tergugat hendak menyatakan bahwa istri penggugat harus turut ikut sebagai pihak Penggugat :

- Bahwa hubungan hukum yang terbentuk adalah berdasarkan perjanjian antara Penggugat dan Tergugat, bukan antara istri Penggugat dengan Tergugat, sehingga sudah cukup jelas dan tegas bahwa pihak yang dimaksud dalam perjanjian tersebut adalah hanya Tergugat saja bukan istrinya, kecuali dalam keadaan tertentu istri Penggugat dapat bertindak sebagai ahli warisnya;
- Bahwa jelas pula yang tercatat sebagai nasabah di PT. BANK JABAR BANTEN SYARIAH adalah atas nama Penggugat bukan atas nama istri Penggugat;

Bahwa, berdasarkan hal-hal di atas maka sudah tepat Penggugat bertindak/berhak untuk mengajukan gugatan dalam perkara A-quo;

3. Eksepsi Mengenai Bantahan Pembantah kabur (obscuur libel) :

Bahwa justru eksepsi penggugat point 3 (tiga) inilah yang kabur. Karena Penggugat dalam perkara aquo mengajukan Gugatan bukan Bantahan;

- Bahwa, point-point dalam eksepsi tersebut tidak benar sebab telah jelas bahwa pokok sengketa antara Penggugat dengan Tergugat timbul dari akad (Perjanjian) yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat. Namun dalam kondisi Penggugat masih melakukan pembayaran kepada Tergugat, Tergugat mengajukan lelang ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tasikmalaya, atas barang jaminan milik Penggugat yang diperjanjikan;
- Bahwa, oleh karena demikian telah jelas gugatan Penggugat adalah gugatan mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat karena telah mengajukan lelang secara tidak benar yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

4. Eksepsi Mengenai Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Bahwa, eksepsi Tergugat *pertama* pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak mengikutsertakan Notaris / PPAT dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya;

- Bahwa, gugatan Penggugat adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat bersama Turut Tergugat karena telah Tergugat mengajukan lelang atas barang jaminan milik Penggugat kepada Turut Tergugat, padahal Tergugat masih melakukan pembayaran kepada Tergugat;
- Bahwa, Notaris / PPAT dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya sama sekali tidak terlibat dalam proses/hingga terjadinya lelang tersebut, sehingga karenanya Notaris / PPAT dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya tidak perlu diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo;

Bahwa, berdasarkan uraian-uraian di atas maka seluruh eksepsi Tergugat harus dikesampingkan dan ditolak;

B. DALAM PROVISI :

Bahwa saat ini ketika proses persidangan berjalan, lelang atas objek jaminan yang disengketakan dalam perkara a-quo tetap dilaksanakan, sehingga untuk menghindari putusan yang Cuma-Cuma, dan agar Penggugat tidak dirugikan, mohon Pengadilan dapat memberikan putusan

untuk menunda lelang yang dimaksud, sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

C. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang Penggugat sampaikan dalam jawaban atas Eksepsi Tergugat mohon dianggap pula disampaikan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari replik dalam Pokok perkara ini;
2. Bahwa jawaban Tergugat point 5 (lima), tidak memberikan jawaban tegas tentang pelaksanaan kewajibannya untuk memberi salinan perjanjian kepada Penggugat (point 4 gugatan Penggugat), misalnya kapan salinan perjanjian itu diberikan kepada Penggugat? Dimana Salinan perjanjian itu diberikan kepada Penggugat? Dan apa buktinya bahwa Salinan perjanjian tersebut telah diberikan kepada Penggugat? Karena jelas hal ini telah melanggar pasal 2 UU nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan konsumen dan juga melanggar Peraturan Otoritas Jasa keuangan nomor 01/POJK.7/13;
3. Bahwa sakit stroke yang menyebabkan Penggugat tidak dapat membayar angsuran/kewajiban kepada Tergugat bukan merupakan kesengajaan dari Penggugat, karena tentunya tidak ada satu orang pun yang menginginkan sakit. Sakit yang diderita Penggugat pun bukan rekayasa bahwa diketahui oleh Tergugat, karena Penggugat juga pernah dijenguk oleh Tergugat melalui karyawannya. Dan setelah sakit tersebut, Tergugat meminta Penggugat untuk membayar sesuai kemampuan, dan hal itu telah dilakukan oleh Penggugat;
4. Setelah sembuh dari sakit, usaha Penggugat tidak seperti dahulu kala sebelum sakit, penghasilan menurun, tetapi karena diminta untuk membayar sesuai kemampuan maka setiap bulan Penggugat tetap membayar angsuran, namun tiba-tiba penggugat mendapat surat pemberitahuan lelang. Di satu sisi Penggugat masih tetap mengangsur tapi di sisi lain jaminan milik Penggugat tetap dilelang;
5. Bahwa Penggugat merupakan warga masyarakat biasa yang hanya memiliki satu tempat tinggal kini sedang dilakukan proses lelang oleh Tergugat dan Turut tergugat, jika sampai Penggugat kehilangan tempat

tinggal, maka tentunya ini merupakan kedzoliman dan ketidakadilan yang diakibatkan karena perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat yang melakukan perbuatan melawan hukum;

Bahwa Penggugat juga telah memberikan replik terhadap jawaban Turut Tergugat sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI:

1. Eksepsi Mengenai Penggugat tidak berkualitas mengajukan gugatan :

Bahwa pada intinya Eksepsi Turut Tergugat hendak menyatakan bahwa karena Penggugat belum melunasi hutangnya sehingga tidak berhak mengajukan gugatan;

- Bahwa, point-point dalam eksepsi tersebut tidak benar sebab telah jelas bahwa pokok sengketa antara Penggugat dengan Tergugat timbul dari akad (Perjanjian) yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat. Namun dalam kondisi Penggugat masih melakukan pembayaran kepada Tergugat, Tergugat mengajukan lelang kepada Turut Tergugat, atas barang jaminan milik Penggugat yang diperjanjikan;
- Bahwa, oleh karena demikian telah jelas gugatan Penggugat adalah gugatan mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat karena telah mengajukan lelang secara tidak benar yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

Bahwa, berdasarkan hal di atas maka sudah tepat Penggugat bertindak/berhak untuk mengajukan gugatan dalam perkara A-quo;

2. Eksepsi Mengenai Gugatan prematur:

Bahwa pada intinya Eksepsi Turut Tergugat hendak menyatakan karena barang jaminan yang dilelang belum laku/terjual/ belum ada peminat sehingga gugatan belum waktunya diajukan;

- Bahwa sepengetahuan Turut Tergugat setidaknya-tidaknya telah 2 (dua) kali membuka/melakukan penawaran lelang didepan umum atas barang jaminan milik Penggugat yang diagunkan kepada Tergugat, bahwa meskipun barang jaminan tersebut belum laku, tetapi perbuatan membuka penawaran lelang barang jaminan tersebut telah diperbuat oleh Turut Tergugat;

- Bahwa sebagaimana dalam Eksepsi point 3.2 bahwa ada risalah lelang nomor : 832/34/2019 tanggal 18 Oktober 2019, maka artinya telah dilakukan penawaran lelang, dan jika perbuatan penawaran lelang ini terus dilanjutkan, maka akan sangat merugikan Penggugat;

Bahwa, berdasarkan uraian-uraian di atas maka seluruh eksepsi Tergugat harus dikesampingkan dan ditolak;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang Penggugat sampaikan dalam jawaban atas Eksepsi Tergugat mohon dianggap pula disampaikan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari replik dalam Pokok perkara ini;
2. Bahwa, penawaran lelang eksekusi yang akan dilaksanakan oleh Turut Tergugat pada tanggal 18 Oktober 2019 telah ternyata tidak sesuai dengan prosedur hukum yang ditentukan dalam Pasal 224 Jo. Surat Edaran Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor : SE-23/PN/2000, Butir 3, karena :
 - Lelang eksekusi tidak dilakukan berdasarkan penetapan/perintah Ketua Pengadilan yang berwenang;
 - Yang bertindak sebagai pemohon lelang bukan Pengadilan, melainkan Tergugat;
 - Lelang eksekusi tidak dilengkapi dengan dokumen persyaratan lelang antara lain terdiri dari :
 - 1) Salinan/fotocopy penetapan aanmaning/teguran;
 - 2) Salinan/fotocopy penetapan sita pengadilan;
 - 3) Salinan/fotocopy berita acara sita;
 - 4) Salinan/fotocopy penetapan lelang pengadilan;
 - 5) Salinan/fotocopy surat pemberitahuan lelang pada termohon eksekusi;
3. Bahwa, karena ternyata lelang eksekusi yang telah dan akan dilaksanakan oleh Tergugat dan Turut Tergugat tidak atas perintah dan atau penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang dan tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, tetapi dilaksanakan sendiri oleh Turut Tergugat atas permohonan Tergugat maka lelang eksekusi tersebut

bertentangan dengan Pasal 224 HIR Jo. Surat Edaran Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor: SE-23/PN/2000, sehingga karenanya pelelangan tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum atau harus dihentikan/dibatalkan;

4. Bahwa, perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat yang akan melakukan lelang eksekusi hak tanggungan Penggugat tanpa melalui prosedur hukum yang berlaku adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat;

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

Eksepsi Kewenangan Absolut

1. Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya Tidak berwenang mengadili perkara yang ini.

- 1.1. Bahwa dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama Sebagaimana Telah Diubah Oleh Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009, yang kemudian diatur lebih lanjut dalam PERMA 14 Tahun 2016 dan PERMA Nomor 5 Tahun 2016 sangatlah jelas bahwa istilah yang digunakan adalah Perkara “Ekonomi Syariah”;
- 1.2. Bahwa perlu untuk dipahami bahwa model Gugatan, khususnya dalam Perkara Ekonomi Syariah dibawah Kompetensi Peradilan Agama, berbeda dengan model gugatan keperdataan yang ada di dalam ranah kompetensi absolut Peradilan Umum;
- 1.3. Bahwa Penentuan Judul Gugatan dalam surat gugatan untuk suatu perkara sangat berimplikasi pada materi serta penerimaan gugatan;
- 1.4. Bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya Tertanggal 7 Oktober 2019 mengajukan gugatan Perihal Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dengan demikian sangatlah jelas bahwa Gugatan yang terkait dengan Perbuatan Melawan Hukum bukan menjadi kewenangan dari Pengadilan Agama namun merupakan kewenangan Peradilan Umum;

1.5. Bahwa Berdasarkan seluruh uraian-uraian tersebut di atas, maka jelaslah bahwasanya **Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya tidak berwenang secara absolute untuk memeriksa, dan memutus perkara aquo.** Oleh karena itu sudah selayaknya apabila Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya menyatakan menerima Eksepsi Kompetensi Absolut yang diajukan oleh TERGUGAT, untuk kemudian menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *aquo*;

2. Penggugat tidak berwenang mengajukan Gugatan (*Error In Persona*), tidak berwenang mewakili (*Exceptio Diskualifikatoir*)

2.1. Bahwa istri Penggugat secara nyata turut terlibat dalam perbuatan hukum yang dilakukan oleh Penggugat sebagaimana dalam hubungan hukum pembiayaan dan penjaminan, dimana peran istri Penggugat berupa pemberian persetujuan;

2.2. Bahwa dengan tidak dilibatkannya istri Penggugat sebagai pihak yang bersama-sama sebagai Penggugat, tentu menyebabkan kelemahan dari kewenangan Penggugat mengajukan gugatan, bukankah istri Penggugat secara langsung mempunyai kepentingan hukum terhadap kewajiban pembiayaan dan objek yang digunakan sebagai agunan dengan statusnya sebagai istri Penggugat;

2.3. Bahwa berdasarkan uraian uraian diatas, jelas bahwa gugatan yang disampaikan Penggugat bukan berdasarkan kewenangannya sehingga sangat patut untuk Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya menyatakan tidak dapat menerima Gugatan Penggugat dalam perkara *aquo*;

3. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*).

3.1. Bahwa dalil Penggugat dalam repliknya sudah masuk dalam pokok perkara sehingga dalil Penggugat dalam Eksepsi patut untuk ditolak;

3.2. Bahwa dalil-dalil Tergugat dalam Jawaban yang mengenai Eksepsi (*Obscuur Libel*) pada intinya adalah mengenai gugatan Penggugat;

3.3. Bahwa dalil-dalil Penggugat dalam Surat Gugatannya mencampuradukan berbagai klasifikasi perkara sehingga tidak ada

keselarasan antara posita dan petitum, Gugatan Penggugat terlihat asal-asalan dan tidak jelas arah tujuannya sehingga patutlah kiranya hal ini menjadi pertimbangan majelis;

3.4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, jelas bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (**OBSCUUR LIBEL**);

4. Gugatan Penggugat Kekurangan Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

4.1. Bahwa jelas dalam Petitum Gugatan Penggugat terdapat hal yang meminta objek pembatalan atas sertifikat-sertifikat yang sebenarnya merupakan dokumen yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional;

4.2. Bahwa jika gugatan Penggugat mempermasalahkan proses pelaksanaan lelang, mengapa Penggugat menggugat pembatalan objek hak tanggungan? Dalil-dalil Penggugat justru menunjukkan hal yang tidak konsisten, tidak sistematis dan patut untuk ditolak;

4.3. Bahwa gugatan Penggugat mengandung unsur gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena tidak menyertakan Notaris /PPAT yang membuat dan menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya sebagai pihak yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik dan Sertipikat Hak Tanggungan atas objek Aquo;

4.4. Bahwa berdasarkan hal tersebut patutlah kiranya majelis hakim menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena Gugatan Penggugat kekurangan Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

DALAM PROVISI

Bahwa Tergugat melaksanakan lelang atas objek perkara dengan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, dimana berdasarkan Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang menyatakan : ***“Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse***

acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.” Sehingga tindakan Tergugat menempuh Eksekusi Lelang adalah sah secara hukum dan Permohonan Provisi sudah seharusnya tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang terurai dalam eksepsi diuraikan kembali dalam pokok perkara;
2. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT kecuali apa yang diakui kebenarannya secara tegas dan tertulis oleh Tergugat;
3. Bahwa dalil Penggugat Bagian C Dalam Pokok Perkara angka 2, 3, 4 dan 5 patut ditolak dengan alasan sebagai berikut :
 - 3.1. Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat tertuang sebagaimana dalam Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 319 Tanggal 28 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Siti Nurjanah di Kota Tasikmalaya. Dengan demikian, dokumen akad pembiayaan adalah produk yang dikeluarkan oleh Notaris. Atas alasan tersebut juga Tergugat sampaikan dalam eksepsi bahwa seharusnya Notaris menjadi pihak dalam perkara dimaksud;
 - 3.2. Bahwa dalil Penggugat hanya upaya Penggugat untuk mencari kesalahan-kesalahan yang dibuat-buat, hanya untuk menutupi kesalahan dan kelalaian yang dilakukan Penggugat, faktanya bahwa sejak tanggal 28 Oktober 2016, Penggugat telah menerima dan menikmati fasilitas pembiayaan dari tergugat dan tidak pernah mengajukan suatu komplain atau permasalahan atas fasilitas yang diterima, sangat janggal apabila baru sekarang Penggugat merasa tidak pernah menerima dan mengetahui isi akad pembiayaan yang jelas-jelas di tandatangani pula oleh Penggugat dihadapan notaris;
 - 3.3. Bahwa sangatlah jelas mengapa dalam memberikan pembiayaan, Tergugat meminta adanya suatu objek yang dijaminan oleh Penggugat. Hal tersebut tentu untuk menjamin kelancaran pengembalian atas penyaluran dana yang diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat atas risiko gagal bayar yang akan terjadi

dikemudian hari, tentunya seperti yang dialami oleh Penggugat yang beralasan sakit hingga penurunan usaha;

- 3.4. Bahwa Penggugat perlu sadari adalah Tergugat merupakan lembaga intermediary, dimana pembiayaan yang diterima oleh Penggugat merupakan dana masyarakat yang perlu dipertanggungjawabkan. Sangatlah patut dan wajar, jika Tergugat melakukan upaya-upaya demi terpenuhinya pengembalian kewajiban Penggugat;
- 3.5. Bahwa Pembiayaan Penggugat telah jatuh tempo selain itu banyak terdapat tunggakan-tunggakan akibat pembayaran angsuran yang kurang sehingga pembayaran angsuran yang dilakukan oleh Penggugat hanya sebatas pada pembayaran tunggakan. Bahkan Penggugat tergolong wanprestasi dengan alasan, tidak membayar kewajiban tepat waktu dan/atau melakukan pembayaran namun tidak sesuai dengan kesepakatan;
- 3.6. Bahwa dengan penjualan objek agunan merupakan satu-satunya solusi untuk menyelesaikan kewajiban Penggugat kepada Tergugat dengan segera dan tidak berlarut-larut, perlu Tergugat sampaikan dan ingatkan kepada Penggugat sebagai berikut :
 - “Barangsiapa yang ruhnya terpisah dari jasadnya dan dia terbebas dari tiga hal: [1] sombong, [2] ghulul (khianat), dan [3] hutang, maka dia akan masuk surga.”* (HR. Ibnu Majah no. 2412)
 - “Allah akan bersama (memberi pertolongan pada) orang yang berhutang (yang ingin melunasi hutangnya) sampai dia melunasi hutang tersebut selama hutang tersebut bukanlah sesuatu yang dilarang oleh Allah.”*(HR. Ibnu Majah no. 2400).
 - “Sesungguhnya yang paling baik di antara kalian adalah yang paling baik dalam membayar hutang.”* (HR. Bukhari no. 2393).
 - “Jiwa seorang mukmin masih bergantung dengan hutangnya hingga dia melunasinya.”* (HR. Tirmidzi no. 1078).
- 3.7. Bahwa sepengetahuan Tergugat berdasarkan hal yang pernah disampaikan pula oleh Penggugat, Penggugat masih mempunyai aset lain berupa ruko yang dijadikan tempat usaha dan dapat

dijadikan tempat tinggal selain dari objek tempat tinggal yang menjadi objek perkara Aquo. Selain itu, Penggugat pernah menyampaikan pula mengenai rencana penjualan atas aset ruko milik Penggugat, Adapun harga ruko yang diinginkan Penggugat adalah Rp. 1.4 Milyar;

- 3.8. Bahwa dalil Penggugat yang mengaku memilik satu tempat tinggal merupakan dalil yang patut ditolak, nyatanya adalah Penggugat mempunyai aset ruko yang apabila dijual, nilainya sangat tinggi jauh melebihi kewajiban Tergugat kepada Penggugat;
5. Bahwa terhadap dalil-dalil PENGGUGAT untuk selebihnya tidak berdasardan hanya merupakan pemutarbalikan fakta, maka TERGUGAT menganggap bahwa dalil-dalil PENGGUGAT tersebut tidak perlu untukditanggapi dan sudah seharusnya ditolak;

Dari seluruh uraian-uraian tersebut di atas, maka Tergugat mohon kiranya agar Majelis Hakim berkenan untuk memutus :

DALAM PROVISI

Menolak permohonan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan AgamaKota Tasikmalaya tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara *aquo*;
3. Menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan GugatanTidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima. (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;
Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa atas replik Penggugat, Turut Tergugat pula telah mengajukan duplik sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa TURUT TERGUGAT tetap pada dalil-dalil semula sebagaimana yang telah disampaikan dalam **Jawaban** terdahulu dan menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT kecuali hal-hal yang diakui secara tegas;
2. **Eksepsi Penggugat Adalah Pihak Yang Tidak Berkualitas Untuk Mengajukan Gugatan A Quo.**
 - 2.1. Bahwa dalam posita gugatannya, Penggugat mengakui pihaknya adalah debitur dari Tergugat I berdasarkan Akad Pembiayaan Al-Murabahah diantara mereka, dimana hingga saat ini Penggugat tidak dapat memenuhi seluruh kewajibannya kepada Tergugat I sebagaimana diperjanjikan dan diakui Penggugat dalam surat gugatan. Hal tersebut adalah jelas kelalaian Penggugat (dalam hal pemenuhan kewajiban pembayaran kredit) sehingga mengakibatkan kredit macet;
 - 2.2. Bahwa berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 995 K/Sip/1975 tanggal 8 Agustus 1975**, apabila seorang debitur masih memiliki kewajiban kepada krediturnya yang belum dilunasi, maka si debitur tidak memiliki hak apa pun terhadap krediturnya, sedangkan untuk pengajuan gugatan haruslah ada sesuatu hak yang dilanggar, untuk dapat menarik yang bersangkutan sebagai Tergugat dalam suatu proses peradilan;
 - 2.3. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan oleh Penggugat (selaku debitur) yang tidak melunasi utangnya padahal berdasarkan Perjanjian Kredit, Penggugat jelas-jelas memiliki kewajiban untuk itu, maka Penggugat harus dinyatakan sebagai pihak yang tidak berhak/berkualitas untuk mengajukan gugatan *a quo*;
 - 2.4. Bahwa dengan demikian jelas terbukti dalam hal ini Penggugat tidak dapat melaksanakan kewajibannya (*wanprestasi*) untuk melakukan pembayaran atas utang Penggugat kepada Tergugat I sebagaimana yang telah diperjanjikan maka demi hukum, Penggugat sama sekali tidak mempunyai hak untuk melakukan gugatan atau tuntutan terkait

dengan pelaksanaan eksekusi barang jaminan sebagai akibat cedera janji/wanpretasinya tersebut;

3. Eksepsi Gugatan Penggugat Prematur.

- 3.1. Bahwa gugatan Penggugat *a quo* diajukan sehubungan dengan tindakan Tergugat I yang melelang barang-barang yang dijaminan kepada Tergugat I milik Penggugat, yang menurut Penggugat pelelangan dimaksud merupakan perbuatan melawan hukum;
- 3.2. Bahwa dapat Turut Tergugat tegaskan, sampai dengan jawaban Turut Tergugat diajukan dalam persidangan, barang jaminan dimaksud belum laku terjual lelang, dikarenakan tidak ada yang mengajukan penawaran sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor : 832/34/2019 tanggal 18 Oktober 2019;
- 3.3. Bahwa mengingat hal yang dipermasalahkan oleh Penggugat yakni pelelangan belum terjadi, maka alasan dalam gugatan Penggugat belum terpenuhi sehingga gugatan Penggugat telah cukup untuk dinyatakan prematur. Dengan demikian, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
- 3.4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar berkenan memutus dengan menerima eksepsi Turut Tergugat dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, telah jelas bahwa bantahan yang diajukan oleh PENGGUGAT terhadap TURUT TERGUGAT merupakan bantahan yang salah alamat dan TURUT TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* mengeluarkan TURUT TERGUGAT sebagai pihak dan/atau setidaknya menyatakan bantahan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM PROVISI :

1. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat dalam Gugatannya yang memohon kepada Majelis Hakim untuk menunda pelaksanaan lelang;
2. Bahwa Turut Tergugat tegaskan kembali, permohonan provisi Pembantah tidak benar dan tidak berdasar hukum sehingga sudah sepatutnya permohonan ini ditolak oleh Majelis Hakim;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi dan provisi tersebut diatas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, dan Turut Tergugat menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatan adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang terhadap tanah dan bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 01907/Kota Baru luas 103 m², atas nama Dede Ishaq Ilyas yang terletak di Jalan Sumedang Blok III, RT/RW 001/003 Kavling Nomor 131, Kelurahan Kota Baru Kec. Cibeureum Kota Tasikmalaya;
3. Bahwa dapat Turut Tergugat jelaskan, pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* dilakukan atas dasar permohonan dari Tergugat I sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sebagai berikut :
 - a. Bahwa Penggugat adalah debitur Tergugat I berdasarkan Akad Pembiayaan Al-Murabahah Nomor : 319 tanggal 28 Oktober 2016, dengan jaminan pelunasan berupa sebidang tanah dan bangunan/apapun yang melekat di atasnya sebagaimana tersebut di atas;
 - b. Bahwa jaminan-jaminan tersebut telah diikat dan dibebani dengan Hak Tanggungan oleh Tergugat I sesuai dengan Bahwa jaminan-jaminan tersebut telah diikat dan dibebani dengan Hak Tanggungan oleh Tergugat I sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama Nomor : 03278/2016 a.n. PT Bank Jabar Banten Syariah berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta;

- c. Bahwa dalam perkembangannya, ternyata Penggugat tidak melaksanakan kewajiban sebagai debitur untuk melunasi kreditnya tersebut sebagaimana diperjanjikan dalam perjanjian;
- d. Bahwa oleh karena itu, Tergugat I selaku kreditur telah mengirimkan surat peringatan kepada debitur agar segera melunasi kreditnya;
- e. Bahwa kemudian Penggugat selaku debitur tetap tidak melunasi kreditnya dimaksud, meskipun telah diperingatkan oleh Tergugat I;
- f. Bahwa berdasarkan kewenangan yang diperoleh berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor: 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dan Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana tersebut diatas, Tergugat I mengajukan permohonan lelang atas objek perkara *a quo* kepada Turut Tergugat;
- g. Bahwa Tergugat I juga telah menyampaikan limit harga lelang atas objek perkara *a quo* kepada Turut Tergugat dengan surat tanggal 21 Agustus 2019;
- h. Bahwa Tergugat I juga telah menyampaikan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya Nomor: 364/2019 tanggal 02 Oktober 2019 yang menerangkan bahwa terhadap seluruh bidang tanah obyek dimaksud dibebani Hak Tanggungan peringkat pertama atas nama PT Bank Jabar Banten Syariah;
- i. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan ketentuan Pasal 6 ayat (5) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor: PER-2/KN/2017 tanggal 22 Februari 2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, Turut Tergugat menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang sesuai dengan surat Nomor: S-908/WKN.08/KNL.05/2019 tanggal 17 September 2019;
- j. Bahwa guna memenuhi ketentuan Pasal 54 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: PMK-/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan

Lelang, terhadap rencana lelang dimaksud juga telah diumumkan kepada khalayak umum melalui selebaran tanggal 19 September 2019 sebagai pengumuman lelang pertama dan diumumkan melalui surat kabar harian Priangan pada tanggal 04 Oktober 2019 sebagai pengumuman kedua;

- k. Bahwa rencana lelang tersebut juga telah diberitahukan oleh Tergugat I kepada debitur dengan suratnya Nomor: 047/S-TSM/2019 tanggal 18 September 2019;
- l. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, jelas terbukti dalil Penggugat yang menyatakan bahwa lelang atas objek perkara *a quo* didasari atas ketidaktransparanan dan melanggar peraturan yang berlaku adalah tidak benar, karena pada kenyataannya proses lelang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
- m. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam surat gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa lelang dilaksanakan tanpa persetujuan penggugat. Dalil Penggugat tersebut diatas adalah sangat keliru dan mengada-ada, oleh karenanya Turut Tergugat menolaknya. Terkait dengan proses lelang, bahwa oleh karena kredit Penggugat sebagaimana yang telah diakuinya sendiri telah macet, maka sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh Undang-undang Nomor: 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, kreditur selaku pemegang hak tanggungan berhak menjual barang jaminan melalui pelelangan umum, tanpa terlebih dahulu meminta persetujuan debitur;
- n. Bahwa hal itu sesuai dengan ketentuan dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dalam penjelasan pasal 6 yang menyatakan bahwa :
“.....Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak

Tanggung dan selanjutnya mengambil pelunasannya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.”;

- o. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam surat gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I sebagai kreditur melelang objek jaminan melalui Turut Tergugat adalah suatu perbuatan melawan hukum, karena Tergugat I mengajukan lelang eksekusi tanpa melalui izin Ketua Pengadilan setempat (fiat dari pengadilan);
 - p. Bahwa dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor: 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dengan tegas dinyatakan bahwa Kreditor Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi Parate Eksekusi. Dengan demikian Tergugat I selaku Kreditor Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan. Oleh karenanya jelas dalam permasalahan *a quo* Turut Tergugat sebagai pejabat penjual lelang bertindak sebagai pelaksanaan lelang atas permintaan Tergugat I;
 - q. Bahwa berdasarkan penjelasan Pasal 14 Undang-Undang Nomor: 4 Tahun 1996 tentang 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 Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Eksekusi* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata;
- M a k a, Berdasarkan hal tersebut diatas, TURUT TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tasikmalaya yang memeriksa dan mengadili perkara Gugatan *a quo*, memutuskan dan menetapkan dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menyatakan menerima Eksepsi TURUT TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Bantahan PENGGUGAT tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);

DALAM PROVISI :

Menolak permohonan Provisi PENGGUGAT untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Bantahan PENGGUGAT tidak beralasan dan Bantahan PENGGUGAT agar ditolak untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan Bantahan PENGGUGAT tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);
2. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang tanggal 23 Mei 2019 yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Bahwa berkaitan dengan eksepsi Tergugat tentang kewenangan memeriksa dan mengadili perkara a quo, Majelis Hakim telah mempertimbangkan dalam putusan sela yang dibacakan pada tanggal 4 Desember 2019 yang dihadiri oleh pihak Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat, pada pokoknya isi putusan sela menolak eksepsi Tergugat tersebut;

Bahwa bersamaan dengan jawaban Tergugat dan Turut Tergugat pula telah mengajukan eksepsi diluar Kompetensi peradilan, Tergugat menyatakan bahwa Penggugat tidak berwenang mengajukan gugatan (error in Persona) tidak berwenang mewakili (ekseptio Diskualifikatoir), Bantahan Pembantah Kabur (obscuur libel), Gugatan Penggugat kekurangan pihak (plurium litis consortium), sedangkan Turut Tergugat menyatakan bahwa Penggugat adalah pihak yang tidak berkualitas untuk mengajukan gugatan a quo dan eksepsi gugatan Penggugat prematur, maka oleh karena eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat diluar eksepsi kompetensi peradilan di atas, akan diperiksa dan dipertimbangkan bersamaan dengan pemeriksaan pokok perkara;

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor 3278061505670006 atas nama Penggugat, yang aslinya dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Tasikmalaya tertanggal 04-06-2019, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 01907 Kelurahan Kotabaru Kecamatan Cibeureum Kota Tasikmalaya, atas nama Penggugat Dede Ishaq Ilyas, Tanggal penerbitan sertifikat 21-01-2002, seluas 103 m2, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Tasikmalaya, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.2;
3. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Nomor 047/S-TSM/2019 tertanggal 18 September 2019, yang aslinya dikeluarkan oleh Pimpinan Kantor Cabang BJB Syariah Tasikmalaya, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.3;
4. Fotokopi Slip Setoran Penggugat kepada Tergugat ke Nomor rekening BJBS : 703192110518002360 tertanggal 21-01-2019 sejumlah Rp. 600.000,- (enam ratus ribu rupiah), bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.4;
5. Fotokopi Slip Setoran Penggugat kepada Tergugat ke Nomor rekening BJBS : 7030201024490 tertanggal 21-02-2018 sejumlah Rp. 1.600.000,- (satu juta enam ratus ribu rupiah), bukti surat tersebut tidak diberi meterai cukup, tidak dicap pos dan dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.5;

Bahwa atas bukti-bukti surat tersebut telah diperlihatkan kepada Tergugat dan Turut Tergugat dan membenarkan semua bukti tersebut;

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

1. Fotokopi Permohonan Pembiayaan atas nama Dede Ishaq Ilyas kepada PT. Bank BJB Syariah KCP Ciamis, tanggal 17 Oktober 2016, bukti surat

tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.1;

2. Fotokopi Tanda Penyerahan sejumlah Dokumen terkait pembiayaan kepada Penggugat tertanggal 28 Oktober 2016 yang ditandatangani oleh Penggugat, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.2;
3. Fotokopi Salinan Akta Akad Pembiayaan Murabahah atas nama Nasabah Dede Ishaq Ilyas dengan PT. Bank BJB Syariah KCP Ciamis, Nomor 319 Tanggal 28 Oktober 2016, yang dibuat oleh Siti Nurzanah, S.H., Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.3;
4. Fotokopi Daftar Angsuran Nasabah Nomor Rekening 7030503000191 atas nama Dede Ishaq Ilyas yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.4;
5. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 737/2016 tanggal 04 November 2016 atas nama pihak kesatu Dede Ishaq Ilyas dan pihak kedua PT. Bank BJB Syariah KCP Ciamis, SHM Nomor 01907/Kel. Kotabaru, Nilai Tanggungan Rp. 103.000.000,-, Bank PT. Bank BJB Syariah Kantor Cabang Cimaiss, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.5;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 03728/2016, Nama pemegang Hak Tanggungan PT. Bank BJB Syariah Berkedudukan di Bandung, Objek Hak Tanggungan M.01907/Kotabaru, tanggal penerbitan 17-11-2016, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.6;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 01907 Desa Kotabaru Kecamatan Cibeureum Kabupaten Tasikmalaya seluas 103 m2, Nama Pemegang Hak Dede Ishaq Ilyas, tanggal penerbitan sertifikat tanggal 02-1-2002, bukti

surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.7;

8. Fotokopi Surat Penyelesaian Tunggalan Nomor 485/S-TSM/CMS/2017 tertanggal 05-06-2017 dari PT. Bank BJB Syariah Cabang Pembantu Ciamis kepada Dede Ishaq Ilyas, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.8;
9. Fotokopi Surat Peringatan I (Pertama) Nomor 847/S-TSM/CMS/2017 kepada Dede Ishaq Ilyas tanggal 01 Agustus 2017 dari PT. Bank BJB Syariah KCP Ciamis, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.9;
10. Fotokopi Surat Peringatan II (Kedua) Nomor 1035/S-TSM/CMS/2017 kepada Dede Ishaq Ilyas tanggal 04 September 2017 dari PT. Bank BJB Syariah KCP Ciamis, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.10;
11. Fotokopi Surat Peringatan III (Ketiga) Nomor 3/S-TSM/CMS/2018 kepada Dede Ishaq Ilyas tanggal 02 Januari 2018 dari PT. Bank BJB Syariah KCP Ciamis, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.11;
12. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Objek Hak Tanggungan Nomor 047/S-TSM/2019 kepada Dede Ishaq Ilyas tanggal 18 September 2019 dari PT. Bank BJB Syariah KCP Ciamis, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.12;
13. Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor 832/34/2019 tanggal 18 Oktober 2019, yang aslinya dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tasikmalaya, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.13;

14. Fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang dari KPKNL Tasikmalaya Nomor S-908/WKN.08/KNL.05/2019 tanggal 17 September 2019 kepada PT. Bank BJB Syariah KCP Tasikmalaya, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.14;
15. Print Out Rekening Koran Internal Nomor Rekening 703192110518002360 atas nama Titipan Piutang dan Pembiayaan (Manual) tanggal 29 April 2019 dari PT. Bank BJB Syariah KCP Ciamis, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, selanjutnya diberi tanda T.15;
16. Print Out Rekening Koran Nomor Rekening 7030201024490 atas nama Dede Ishaq Ilyas periode 01 Januari 2019 s.d 10 Desember 2019 dari PT. Bank BJB Syariah KCP Ciamis, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, selanjutnya diberi tanda T.16;

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

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

1. Fotokopi Surat Permohonan Bantuan Eksekusi Hak Tanggungan dan Jadwal Lelang dan Pengantar SKPT Nomor 21/S-TSM/PPP/2017 tertanggal 21 Agustus 2019 dari PT. Bank BJB Syariah Cabang Tasikmalaya kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TT.1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan dari Pimpinan Cabang Bank BJB Syariah Cabang Tasikmalaya tertanggal 21 Agustus 2019, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TT.2;
3. Fotokopi Penetapan Jadwal Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Tasikmalaya atas permohonan Bantuan Eksekusi Hak Tanggungan dan Jadwal Lelang tertanggal 17 September 2019, bukti surat

tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TT.3;

4. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 364/2019 tertanggal 02 Oktober 2019, dari Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TT.4;
5. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 18 Oktober 2019 dari Bank BJB Syariah Kantor Cabang Tasikmalaya, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TT.5;
6. Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 4 Oktober 2019 dari Bank BJB Syariah Kantor Cabang Tasikmalaya, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TT.6;
7. Fotokopi Pemberitahuan Lelang Objek Hak Tanggungan dari Bank BJB Syariah Kantor Cabang Tasikmalaya tertanggal 18 September 2019, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TT.7;
8. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 832/34/2019 tertanggal 18 Oktober 2019, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TT.8;

Bahwa selanjutnya Penggugat menyampaikan kesimpulan secara lisan yang pada pokoknya tetap dengan gugatannya;

Bahwa Tergugat menyampaikan kesimpulan secara lisan yang pada pokoknya tetap dengan jawabannya;

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

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

PERTIMBANGAN HUKUM

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

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

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

Menimbang, bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan upaya perdamaian melalui mediasi wajib sebelum pemeriksaan perkara sebagaimana ketentuan Pasal 4 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan Mediator bernama H. Nurcholis Syamsudin, akan tetapi upaya perdamaian melalui mediasi tersebut tidak berhasil;

Dalam Provisi

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam surat gugatan perlawanannya telah mengajukan gugatan provisi yang pada pokoknya mohon agar pengadilan menunda lelang objek hak tanggungan berupa sebidang tanah dan bangunan

yang melekat di atasnya Sertifikat Hak Milik Nomor 01907/Kota Baru atas nama Dede Ishaq Ilyas, dengan luas 103 m², yang terletak di Blok Tegal Gede Kavling nomor 131, Kota Baru Kecamatan Cibeureum Tasikmalaya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat dalam petitum provisi sebagaimana tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan provisi merupakan permohonan kepada hakim agar diadakan tindakan sementara mengenai hal yang tidak termasuk pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena pada dasarnya pokok permasalahan dalam perkara a quo adalah perlawanan terhadap akan dilaksanakannya lelang eksekusi atas obyek Hak Tanggungan berupa sebidang tanah dan bangunan yang melekat di atasnya Sertifikat Hak Milik Nomor 01907/Kota Baru atas nama Dede Ishaq Ilyas, dengan luas 103 m², yang terletak di Blok Tegal Gede Kavling nomor 131, Kota Baru Kecamatan Cibeureum Tasikmalaya, sedangkan gugatan perlawanan Penggugat dalam petitum provisi adalah agar diadakan tindakan penundaan lelang eksekusi terhadap obyek hak tanggungan sebagaimana tersebut di atas, maka dapat dinyatakan bahwa gugatan perlawanan Penggugat dalam petitum provisi tersebut secara substansial adalah sama dengan gugatan perlawanan dalam pokok perkara, karena penundaan atau penangguhan lelang eksekusi terhadap obyek hak tanggungan sudah merupakan rangkaian tindakan hukum atas obyek gugatan dalam pokok perkara. Oleh karena itu, maka Majelis Hakim menyatakan sudah seharusnya gugatan perlawanan Penggugat pada petitum provisi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Penggugat tidak berwenang mengajukan Gugatan (*Error In Persona*), tidak berwenang mewakili (*Exceptio Diskualifikatoir*)

- 1.1. Bahwa adanya hubungan hukum yang terjalin antara Penggugat dengan Tergugat adalah karena adanya hubungan pembiayaan dan penjaminan atas agunan yang tercatat atas nama Penggugat, namun demikian terdapat keterlibatan dari Istri Penggugat an. Elis dalam

melakukan keseluruhan Perbuatan Hukum, termasuk dalam melakukan hubungan hukum pembiayaan dan penjaminan, dimana peran istri Penggugat berupa pemberian persetujuan;

- 1.2. Bahwa Penggugat terikat pada suatu ikatan perkawinan sehingga istri Penggugat an. Elis seharusnya dilibatkan dalam Gugatan Penggugat, baik sebagai Penggugat dalam kuasanya atau sebagai Tergugat atau Turut Tergugat karena gugatannya terkait dengan aset dan perbuatan hukum sebelumnya yang melibatkan Sdr. Elis sebagai istri Penggugat;
- 1.3. Bahwa dapat disimpulkan kewenangan Penggugat adalah cacat (*plurium litis consortium*) karena bukan merupakan kewenangan Penggugat, sebagaimana merujuk pada Putusan Mahkamah Agung RI No. 693 K/Sip/1975, tanggal 28 Mei 1977 yang pada intinya menyatakan bahwa :

“Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”

- 1.4. Bahwa berdasarkan uraian diatas, jelas bahwa gugatan yang disampaikan Penggugat bukan berdasarkan kewenangannya sehingga sangat patut untuk Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya menyatakan tidak dapat menerima Gugatan Penggugat dalam perkara *aquo*;

2. Bantahan Pembantah Kabur (*Obscuur Libel*).

- 2.1. Gugatan Penggugat **TIDAK JELAS** dan **TIDAK LENGKAP** disebutkan atau dicantumkan atau diuraikan dalam *surat* gugatannya, dan apakah dasar gugatannya;
- 2.2. Bahwa dalil-dalil Penggugat dalam posita mencampuradukan beberapa klasifikasi perkara sehingga membuat tidak selarasnya suatu dalil dalam posita dengan petitum;
 - a. Bahwa dalam Surat Gugatannya, Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum, namun dalam positanya dalam angka 9 pada halaman 6, dalil Penggugat menyatakan bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat adalah termasuk

Perbuatan Melawan Hukum, namun dalam Petitum Penggugat, tidak ada satu pun yang memohon keputusan mengenai perbuatan melawan hukum Tergugat atas pelaksanaan lelang, selain itu, Penggugat mengajukan permohonan penundaan lelang yang seharusnya merupakan ranah Bantahan /Perlawanan Atas Lelang, bukan Perbuatan Melawan Hukum;

- b. Bahwa dalam Surat Gugatannya, Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum, namun dalam positanya dalam Pokok Perkara angka 1 halaman 3 Surat Gugatannya menyatakan bahwa kewenangan pengadilan agama adalah sengketa Ekonomi Syariah, yang tentunya berbeda dengan Perbuatan Melawan Hukum;
- c. Bahwa dalam Surat Gugatannya, Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum, namun dalam positanya dalam Pokok Perkara angka 3, Penggugat mendalilkan mengenai pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yang menegaskan bahwa hal tersebut merupakan sengketa konsumen yang tentunya penyelesaiannya berada dalam lingkup Peradilan Umum;
- d. Bahwa dalam Surat Gugatannya, Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum, namun dalam positanya dalam Pokok Perkara angka 4 halaman 4, angka 5 halaman 5 menegaskan bahwa hubungan hukum yang terjalin berdasarkan suatu fasilitas pembiayaan berdasarkan perjanjian dan Penggugat mengakui adanya suatu wanprestasi yang dilakukan Penggugat dimana hal tersebut masuk dalam ranah wanprestasi, bukan Perbuatan Melawan Hukum;
- e. Bahwa dalam Surat Gugatannya, Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum, namun dalam Petitumnya dalam Pokok Perkara angka 3 dan 4 halaman 7, malah menuntut pembatalan dan/atau pelepasan hak atas Sertifikat Hak Milik

yang jelas-jelas milik Penggugat tanpa menerangkan dalil-dalil yang menyebabkan ketidaksahan dari Sertifikat milik Penggugat, dimana petitum tersebut seharusnya merupakan ranah Hukum Tata Usaha Negara karena Sertifikat Hak Milik adalah produk pemerintah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), sedangkan BPN sendiri tidak menjadi pihak dalam gugatan;

2.3. Bahwa dalil-dalil Penggugat dalam Surat Gugatannya mencampuradukan berbagai klasifikasi perkara sehingga tidak ada keselarasan antara posita dan petitum, Gugatan Penggugat terlihat asal-asalan dan tidak jelas arah tujuannya sehingga patutlah kiranya hal ini menjadi pertimbangan majelis;

2.4. Bahwa menurut doktrin (*Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek, Alumni, Bandung, 1983, hlm. 53*), menyatakan :

“Pembuktian diperlukan dalam suatu perkara yang mengadili suatu sengketa di muka pengadilan (juridicto contentiosa) maupun dalam perkara-perkara permohonan yang menghasilkan suatu penetapan (juridicto voluntair). Dalam suatu proses perdata, salah satu tugas hakim adalah untuk menyelidiki apakah suatu hubungan hukum yang menjadi dasar bantahan benar-benar ada atau tidak. Adanya hubungan hukum inilah yang harus terbukti apabila Pembantah menginginkan kemenangan dalam suatu perkara. Apabila Pembantah tidak berhasil untuk membuktikan dalil-dalil yang menjadi dasar bantahannya, maka bantahannya tersebut akan ditolak, namun apabila sebaliknya maka bantahannya tersebut akan dikabulkan.”

2.5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, jelas bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (**OBSCUUR LIBEL**);

3. **Gugatan Penggugat Kekurangan Pihak (*Plurium Litis Consortium*)**

3.1. Bahwa gugatan Penggugat mengandung unsur gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena tidak menyertakan Notaris

/PPAT yang membuat dan menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya sebagai pihak yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik dan Sertipikat Hak Tanggungan atas objek Aquo;

- 3.2. Bahwa menurut pendapat dari ahli Hukum Perdata M. YAHYA HARAHAP dalam bukunya Hukum Acara Perdata hal 117 alinea ke dua, dijelaskan sebagai berikut : *“Untuk menghindari terjadinya kekurangan pihak dalam gugatan, lebih baik menarik pihak ketiga yang bersangkutan sebagai pihak daripada menjadikannya sebagai saksi. Dengan jalan menariknya sebagai tergugat, memberi jaminan kepada Penggugat bahwa gugatannya tidak mengandung cacat plurium litisconsorsium”*;
- 3.3. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2438/ SIP/1980 tertanggal 22 Maret 1980 menyatakan : *“untuk gugatan yang para pihaknya tidak lengkap, maka gugatan tersebut tidak dapat diterima”*;
- 3.4. Bahwa berdasarkan hal tersebut patutlah kiranya majelis hakim menolak GugatanPenggugat atau setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena Gugatan Penggugat kekurangan Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang, bahwa Turut Tergugat juga telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Eksepsi Penggugat Adalah Pihak Yang Tidak Berkualitas Untuk Mengajukan Gugatan A Quo.

- 1.1. Bahwa dalam posita gugatannya, Penggugat mengakui pihaknya adalah debitur dari Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit diantara mereka, dimana hingga saat ini Penggugat tidak dapat memenuhi seluruh kewajibannya kepada Tergugat I sebagaimana diperjanjikan dan diakui Penggugat dalam surat gugatan. Hal tersebut adalah jelas kelalaian Penggugat (dalam hal pemenuhan kewajiban pembayaran kredit) sehingga mengakibatkan kredit macet;
- 1.2. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 995 K/Sip/1975 tanggal 8 Agustus 1975, apabila seorang debitur

masih memiliki kewajiban kepada krediturnya yang belum dilunasi, maka si debitur tidak memiliki hak apa pun terhadap krediturnya, sedangkan untuk pengajuan gugatan haruslah ada sesuatu hak yang dilanggar, untuk dapat menarik yang bersangkutan sebagai Tergugat dalam suatu proses peradilan;

- 1.3. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan oleh Penggugat (selaku debitur) yang tidak melunasi utangnya padahal berdasarkan Perjanjian Kredit, Penggugat jelas-jelas memiliki kewajiban untuk itu, maka Penggugat harus dinyatakan sebagai pihak yang tidak berhak/berkualitas untuk mengajukan gugatan *a quo*;
- 1.4. Bahwa dengan demikian jelas terbukti dalam hal ini Penggugat tidak dapat melaksanakan kewajibannya (*wanprestasi*) untuk melakukan pembayaran atas utang Penggugat kepada Tergugat I sebagaimana yang telah diperjanjikan maka demi hukum, Penggugat sama sekali tidak mempunyai hak untuk melakukan gugatan atau tuntutan terkait dengan pelaksanaan eksekusi barang jaminan sebagai akibat cidera janji/*wanprestasinya* tersebut;

2. **Eksepsi Gugatan Penggugat Prematur.**

- 2.1. Bahwa gugatan Penggugat *a quo* diajukan sehubungan dengan tindakan Tergugat I yang melelang barang-barang yang dijaminan kepada Tergugat I milik Penggugat, yang menurut Penggugat pelelangan dimaksud merupakan perbuatan melawan hukum;
- 2.2. Bahwa dapat Turut Tergugat tegaskan, sampai dengan jawaban Turut Tergugat diajukan dalam persidangan, barang jaminan dimaksud belum laku terjual lelang, dikarenakan tidak ada yang mengajukan penawaran sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor : 832/34/2019 tanggal 18 Oktober 2019;
- 2.3. Bahwa mengingat hal yang dipermasalahkan oleh Penggugat yakni pelelangan belum terjadi, maka alasan dalam gugatan Penggugat belum terpenuhi sehingga gugatan Penggugat telah cukup untuk dinyatakan prematur. Dengan demikian, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk

menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

- 2.4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar berkenan memutus dengan menerima eksepsi Turut Tergugat dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa Penggugat dalam repliknya, yang pada pokoknya membantah dalil-dalil Tergugat dan Turut Tergugat dengan penjelasan sebagaimana berita acara persidangan dengan petitum dalam eksepsi menolak eksepsi-eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa atas eksepsi-eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat tersebut di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya di bawah ini sebagai berikut :

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat sebagaimana tersebut dalam angka 1 (satu) yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat adalah Penggugat tidak berwenang mengajukan gugatan (*error in persona*) tidak berwenang mewakili (*ekseptio diskualifikatoir*), Majelis Hakim berpendapat bahwa sesuai ketentuan hukum acara perdata yang berlaku bahwa Penggugat adalah orang yang merasa haknya dilanggar atau kepentingannya dirugikan oleh orang lain yang kemudian menuntut agar hak-haknya yang dilanggar atau kepentingannya yang dirugikan oleh orang lain tersebut dipulihkan oleh pengadilan. Dalam perkara *a quo* Penggugat adalah orang yang merasa kepentingannya dirugikan atau orang yang merasa akan mengalami kerugian dengan akan dilaksanakannya lelang eksekusi terhadap harta benda miliknya sebagai obyek hak tanggungan, yang menurut Penggugat pelaksanaan lelang tersebut melawan hukum, oleh karena itu maka dapat dinyatakan Penggugat mempunyai *legal standing* untuk mengajukan gugatan perlawanan terhadap lelang eksekusi yang akan dilaksanakan oleh Turut Tergugat atas permohonan Tergugat tanpa harus melibatkan isteri Penggugat sebagai pihak;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat sebagaimana tersebut pada angka 2 (dua) yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan perlawanan

Penggugat kabur (*obscuur libel*), karena dalam posita gugatan perlawanannya tidak ada dalil yang menyebutkan perbuatan Tergugat yang merugikan Penggugat atau adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa di dalam posita gugatan perlawanan Penggugat telah diuraikan dengan terang dan jelas mengenai perbuatan melawan hukum yang menurut Penggugat telah dilakukan oleh Tergugat yaitu pelaksanaan lelang tanpa melalui pengadilan;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat sebagaimana tersebut pada angka 3 (tiga) di atas yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan perlawanan Penggugat kekurangan pihak (*plurium litis consortium*) karena Notaris/PPAT dan Kepala Kantor Pertanahan tidak dimasukkan oleh Penggugat sebagai pihak dalam perkara *a quo*, Majelis Hakim berpendapat bahwa Notaris/PPAT dan Kepala Kantor Pertanahan sudah tidak terlibat lagi dengan lelang eksekusi yang akan dilaksanakan pada tanggal 18 Oktober 2019 oleh Turut Tergugat, oleh karena itu Notaris/PPAT dan Kepala Kantor Pertanahan tidak perlu dimasukkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Turut Tergugat sebagaimana tersebut pada angka 1 (satu) dan angka 2 (dua) yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat adalah pihak yang tidak berkualitas untuk mengajukan perkara *a quo* dan gugatan Penggugat prematur karena belum laku dilelang, pada intinya sama dengan eksepsi Tergugat pada angka 1 (satu) dan telah dipertimbangkan Dalam perkara *a quo* bahwa Penggugat adalah orang yang merasa kepentingannya dirugikan atau orang yang merasa akan mengalami kerugian dengan akan dilaksanakannya lelang eksekusi terhadap harta benda miliknya sebagai obyek hak tanggungan, yang menurut Penggugat pelaksanaan lelang tersebut melawan hukum, oleh karena itu maka dapat dinyatakan Penggugat mempunyai *legal standing* untuk mengajukan gugatan perlawanan terhadap lelang eksekusi yang akan dilaksanakan oleh Turut Tergugat atas permohonan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, maka eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat harus dinyatakan ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa hal-hal yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi *mutatis mutandis* dianggap termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan pertimbangan hukum dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa di dalam dalil-dalil gugatannya Penggugat menyatakan yang pada pokoknya bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi satu perjanjian fasilitas pembiayaan syariah pada bulan Oktober tahun 2016 dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Penggugat Nomor 01907/Kota Baru, dimana Penggugat tidak pernah mendapat salinan perjanjian pemberian fasilitas pembiayaan beserta jadwal waktu dan besaran kewajiban pembayaran Penggugat kepada Tergugat, Penggugat tidak membayar angsuran secara utuh karena sakit stroke sekitar bulan Juni tahun 2017 sampai dengan Mei tahun 2018, namun melalui isteri Penggugat berusaha mengangsur semampu Penggugat dengan angka variatif, kemudian Penggugat diarahkan oleh karyawan Tergugat untuk menyetor melalui rekening lain yaitu nomor 703192110518002360, tanpa persetujuan Penggugat, Tergugat telah mengajukan permohonan lelang eksekusi objek hak tanggungan dalam perkara *a quo* dan akan dilelang pada tanggal 18 Oktober 2019 sebagaimana ternyata dalam surat S-908/WKN.08/KNL.05/2019 tanggal 17 September 2019 dan lelang ini tanpa izin Ketua Pengadilan setempat, bila dilaksanakan tidak *fiat* Pengadilan maka termasuk perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil gugatan Penggugat, Tergugat telah menyampaikan bantahan yang pada pokoknya menyatakan bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat tertuang sebagaimana dalam akad pembiayaan Murabahah Nomor 319 tanggal 28 Oktober 2016 yang dibuat di hadapan Notaris Siti Nurzanah, S.H. di Kota Tasikmalaya, Penggugat telah menikmati fasilitas dari Tergugat dan hanya mencari kesalahan dan menutupi kelalaiannya dalam memenuhi akad, Penggugat termasuk nasabah pembiayaan bermasalah maka diberikan nomor rekening internal untuk mempermudah dan memonitor nasabah bermasalah, sehingga Penggugat telah melakukan wanprestasi sampai jatuh tempo Penggugat tidak melaksanakan kewajiban, maka Tergugat berhak menjual objek Hak

Tanggungannya tersebut atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum (parate eksekusi) tanpa *fiat* Pengadilan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan aset tersebut berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, karena objek tersebut telah diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 737/2016 yang dibuat oleh Siti Nurzanah, S.H. PPAT di Kota Tasikmalaya, dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) dan di dalam APHT tersebut terdapat janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri tanpa persetujuan Penggugat hingga diajukan lelang kepada Turut Tergugat, bukan didasarkan pada *fiat* ketua pengadilan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat juga telah menyampaikan bantahan yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas objek hak tanggungan tersebut mempunyai hak untuk melakukan eksekusi/penjualan atas tanah agunan tersebut melalui pelelangan umum karena Penggugat selaku debitor telah melakukan *wanprestasi* (cidera janji) dan tidak beritikad baik terhadap Akad pembiayaan Murabahah, Tergugat telah mengajukan permohonan lelang atas objek perkara a quo kepada Turut Tergugat sesuai dengan prosedur yang berlaku dan pelelangan tersebut dapat dilakukan dengan tanpa perlu ijin terlebih dahulu dari Penggugat serta tanpa izin Pengadilan setempat;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik sebagaimana termuat dalam berita acara sidang dan Tergugat maupun Turut Tergugat telah mengajukan dupliknya sebagaimana termuat pula dalam berita acara sidang;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan alat-alat bukti surat yang diberi tanda P.1 sampai dengan P.5, alat-alat bukti tersebut telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, karenanya secara formal dapat diterima sebagai alat bukti, kecuali bukti P.5 tidak bermeterai dan bercap pos, sehingga oleh Majelis Hakim telah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya telah mengajukan alat-alat bukti surat yang diberi tanda T.1 sampai dengan

T.16, sedangkan Turut Tergugat juga telah mengajukan alat-alat bukti surat yang diberi tanda TT.1 sampai dengan TT.8. alat-alat bukti tersebut telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, karenanya secara formal dapat diterima sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa dari jawab-menjawab di atas antara Penggugat dan Tergugat, dapat diketahui bahwa pokok permasalahan yang masih diperselisihkan kebenarannya oleh kedua belah pihak adalah apakah Penggugat telah melakukan cidera janji (wanprestasi) atukah tidak hingga Tergugat telah mengajukan lelang ke Turut Tergugat? dan apakah hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum tanpa persetujuan Penggugat dan harus terlebih dahulu melalui fiat dari pengadilan atukah tidak ?;

Menimbang, bahwa apakah Penggugat telah melakukan cidera janji (wanprestasi) atukah tidak, maka Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagaimana termuat dalam gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat, dimana Penggugat telah benar mendapatkan fasilitas pembiayaan Murabahah dari Tergugat sebagaimana dimaksud dalam Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 319 tanggal 28 Oktober 2016 dimana keduanya sepakat bahwa agunan atas pembiayaan tersebut adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 01907/Kota Baru Kecamatan Cibeureum Kota Tasikmalaya seluas 103 m², Nama Pemegang Hak Dede Ishaq Ilyas (Penggugat) dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 737/2016 yang dibuat oleh Siti Nurzanah ,S.H. PPAT di Kota Tasikmalaya, dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 03728/2016 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya pada tanggal 17 November 2017, maka bukti-bukti surat P.1 dan P.2 serta T.1, T.3, T.5, T.6 dan T.7 yang terkait fakta tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa dalil Penggugat yang menyatakan tidak pernah mendapat salinan perjanjian pemberian fasilitas pembiayaan beserta jadwal waktu dan besaran kewajiban pembayaran Penggugat kepada Tergugat secara tertulis, maka Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagaimana di bawah ini;

Menimbang, bahwa sesuai dengan alat bukti T.2 berupa Tanda Penyerahan Surat Lampiran Akad, Lampiran SP4, Kuitansi Realisasi Akad dan Kuitansi Biaya Realisasi Akad tanggal 28 Oktober 2016 yang ditandatangani sendiri oleh Penggugat dan alat bukti T.4 berupa Daftar Angsuran tertanggal 28 Oktober 2016 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat sendiri, maka telah ternyata seluruh dokumen perjanjian pemberian fasilitas pembiayaan beserta jadwal dan waktu serta besaran kewajiban pembayaran Penggugat kepada Tergugat secara tertulis telah diberikan secara jelas oleh Tergugat kepada Penggugat, oleh karena itu, maka dapat dinyatakan bahwa dalil Penggugat mengenai belum diserahkannya dokumen-dokumen tersebut di atas kepada Penggugat oleh Tergugat, tidak dapat dibenarkan dan harus dinyatakan tidak terbukti;

Menimbang, bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat tidak dapat membayar angsuran secara utuh sebagaimana biasanya karena sejak bulan Juni 2017 sampai dengan Mei tahun 2018 Penggugat mengalami sakit stroke, namun melalui isteri Penggugat berusaha untuk tetap melakukan angsuran dengan angka variatif, akan tetapi Penggugat diarahkan untuk menyetor pembayaran melalui nomor rekening lain yaitu 703192110518002360 dan Penggugat tidak pernah diberikan posisi pembayaran oleh Tergugat, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagaimana di bawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti T.8 berupa Surat Penyelesaian Tunggakan dari Tergugat kepada Penggugat tanggal 5 Juni 2017, Penggugat telah dimohon untuk melaksanakan kewajiban oleh Tergugat dan ternyata Penggugat tidak dapat menjalankan kewajiban secara utuh karena sakit, sehingga Penggugat dikategorikan sebagai nasabah bermasalah oleh Tergugat dan kemudian Penggugat diberikan Nomor Rekening titipan 703192110518002360 bagi nasabah bermasalah sebagaimana bukti T.15 dan T.16, maka tidak ternyata Penggugat telah melakukan upaya untuk penyelesaian terhadap tunggakan secara utuh sesuai bukti P.4, sehingga dengan demikian maka Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat sebagai debitur yang baik dinyatakan tidak terbukti;

Menimbang, bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa tanpa persetujuan Penggugat, Tergugat telah mengajukan lelang hak tanggungan kepada Turut Tergugat dengan tidak transparan dan melanggar aturan yang berlaku, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagaimana di bawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti T.9 tanggal 1 Agustus 2017, T.10 tanggal 4 September 2017 dan T.11 tanggal 2 Januari 2018 berupa surat SP.1, SP.2 dan SP.3, mengenai peringatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan kewajiban pembiayaan kepada Tergugat, telah ternyata Penggugat telah diperingati oleh Tergugat untuk menyelesaikan tunggakan pembiayaan, maka sesuai bukti T. 12, T.13 dan T.14 serta bukti TT.1 sampai dengan TT.8, Penggugat telah diberitahu oleh Tergugat tentang pelaksanaan lelang melalui Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 55 ayat (1) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/POJK.03/2014 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah jo. Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 8/SEOJK.03/2015, dimaksud untuk memberikan pilihan/alternatif bagi Bank dalam menentukan tahapan yang akan ditempuh untuk mengatasi atau menyelesaikan pembiayaan atau piutang yang bermasalah (*non performance loan*). Untuk mengatasi *non performance loan* Bank dapat menempuh dua cara, yaitu penyelamatan piutang dan penyelesaian piutang. Alternatif pertama adalah penyelamatan piutang, merupakan upaya Bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menunaikan kewajibannya sesuai dengan penilaian Bank terhadap nasabah tersebut. Alternatif kedua adalah penyelesaian piutang melalui Lembaga Hukum yaitu Peradilan, Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) dan Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) atau Lembaga Arbitrase;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta dari alat bukti surat di atas, membuktikan bahwa sebelum mengajukan permohonan Lelang Hak tanggungan ke Turut Tergugat, telah memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk melakukan penyelesaian tunggakan pembiayaan secara musyawarah, namun tidak ternyata Penggugat telah melakukan upaya

penyelesaian tersebut secara utuh, oleh karena itu maka dipandang cukup beralasan apabila pihak Tergugat menempuh alternatif kedua dengan mengajukan lelang hak tanggungan kepada Turut Tergugat, sehingga dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan lelang hak tanggungan yang tidak transparan dan melanggar aturan yang berlaku dinyatakan tidak terbukti;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka dapat dinyatakan telah terbukti menurut hukum Penggugat sebagai pemberi hak tanggungan telah melakukan cidera janji (wanprestasi) atas perjanjian pokok yang tertuang dalam akad pembiayaan murabahah Nomor 319 tanggal 28 Oktober 2016;

Menimbang, bahwa apakah hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum tanpa persetujuan Penggugat dan harus terlebih dahulu melalui fiat dari pengadilan ataukah tidak ? maka Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT), menyatakan: “Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”;

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

Menimbang, bahwa untuk memahami maksud Pasal 6 UUHT beserta

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

1. Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUHT, maka lelang eksekusi Hak Tanggungan dapat dilaksanakan sebagai berikut :
 - a. Pemegang Hak Tanggungan pertama menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan;
 - b. Pemegang Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan menjual melalui pelelangan umum sesuai pasal 14 ayat (2) UUHT;
2. Lelang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada butir 1 huruf a berdasarkan Pasal 6 UUHT memberikan hak kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila debitur pemberi Hak Tanggungan cidera janji (*wanprestas*). Penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan *fiat* eksekusi dari pengadilan mengingat penjualan berdasarkan Pasal 6 UUHT ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian;

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

“Lelang Eksekusi terdiri dari: a. Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN); b. Lelang Eksekusi pengadilan; c. Lelang Eksekusi pajak; d. Lelang Eksekusi harta pailit; e. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), f...;”

Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal di atas dapat dipahami juga bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan telah diatur tersendiri dan dibedakan dengan Lelang Eksekusi Pengadilan, dan yang dimaksud dengan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam Pasal ini adalah lelang ekekusi obyek Hak

Tanggungjawab atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan setelah Debitur cidera janji yang tidak memerlukan *fiat* eksekusi dari pengadilan;

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

Menimbang, bahwa ketentuan-ketentuan di atas, juga dikuatkan oleh Mahkamah Agung melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 04 Tahun 2014 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yang rumusannya menyatakan bahwa terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan tanpa melalui gugatan. Dari rumusan sebagaimana tersebut di atas maka *expressis verbis* dapat dipahami pula bahwa lelang eksekusi terhadap hak tanggungan dapat dilakukan sendiri oleh kreditur melalui Kantor Lelang, tidak harus melalui *fiat* pengadilan;

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan ketentuan-ketentuan peraturan-peraturan di atas, sehingga dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan lelang hak tanggungan tanpa *fiat* pengadilan adalah Perbuatan Melawan Hukum tidak tepat, oleh karena itu alasan/dalil tersebut tidak terbukti;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak terbukti, maka gugatan perlawanan Penggugat pada petitum angka 2 (dua) agar pengadilan menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, petitum angka 3 (tiga) agar pengadilan menyatakan objek hak tanggungan atas objek sengketa SHM atas nama Penggugat sebagaimana surat S-908/wkn.08/KNL.05/2019 tanggal 17 September 2019 tidak sah, dan petitum angka 4 (empat) agar pengadilan

membatalkan objek hak tanggungan atas objek sengketa SHM atas nama Pengugat sebagaimana surat tersebut, harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat pada petitum angka 5 (lima) agar Pengadilan menghukum Turut Tergugat untuk patuh dan taat pada putusan, tidak perlu dipertimbangkan, karena hal tersebut telah menjadi konsekuensi hukum secara sendirinya;

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

Menimbang, bahwa dalam gugatan Penggugat angka 10 (sepuluh) yang meminta putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu atau serta merta (*Uitvoerbaar bij voorrad*) meskipun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi, akan tetapi dengan ditolaknya gugatan Penggugat, maka gugatan Penggugat tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi dan dikesampingkan;

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

M E N G A D I L I

DALAM PROVISI

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 501.000,00 (lima ratus satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim yang dilangsungkan pada hari Rabu tanggal 18 Desember 2019 Masehi, bertepatan dengan tanggal 21 Rabi'ul Akhir 1441 Hijriyah, oleh kami Dr. Hj. Nurul Maulidah, S.Ag., M.H. sebagai Ketua Majelis, Farida Nur Aini, S.Ag., M.H. dan Samsudin Djaki, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut

diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum, oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim Anggota yang sama dan dibantu oleh Rahayu Slamet Kadarinah, S.H. sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat serta diluar hadirnya kuasa Turut Tergugat.

Hakim Anggota

Ketua Majelis

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

Dr. Hj. Nurul Maulidah, S.Ag., M.H.

Hakim Anggota

Samsudin Djaki, S.H.

Panitera Pengganti

Rahayu Slamet Kadarinah, S.H.

Perincian Biaya:

1. Pendaftaran	:	Rp.	30.000,00
2. Proses	:	Rp.	50.000,00
3. Panggilan	:	Rp.	375.000,00
4. PNBP Panggilan	:	Rp.	30.000,00
5. Redaksi	:	Rp.	10.000,00
6. Meterai	:	<u>Rp.</u>	<u>6.000,00</u>
Jumlah		Rp.	501.000,00

(lima ratus satu ribu rupiah)