

PUTUSAN

Nomor 1704/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 atas Bantahan atas Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam perkara Ekonomi Syariah antara:

HENDRY, S.Sos, umur 36 tahun, agama Islam, pendidikan S1, pekerjaan Wiraswasta, tempat kediaman di Jl. Cisalak No. 36B, RT. 001, RW. 013, Kel. Sukamanah, Kec. Cipedes, Kota Tasikmalaya, dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada Heri Siswandi, SH dan H. Asep Heri Kusmayadi, SH., keduanya advokat pada “Kantor Advokat H.A. Heri Kusmayadi & Rekan” yang beralamat di Jl. Cikunten Indah No. 75 RT 004 RW 010 kel. Kahuripan Kec. Tawang Kota Tasikmalaya berdasarkan surat Kuasa khusus tanggal 21 Oktober 2019 yang telah didaftar dalam Register Kuasa Nomor 1974/Reg.K/2019/PA.Tmk tanggal 21 Oktober 2019, sebagai Pembantah;

melawan

1. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG TASIKMALAYA, yang berkedudukan di Jl. Ir. H. Juanda No. 19, Kota Tasikmalaya, dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada Salbiah SH., Subroto, SH., Adi Prabawa dan Suharyadi, masing-masing adalah Kepala KPKNL Tasikmalaya, Kepala Seksi HI KPKNL Tasikmalaya dan Staf Seksi HI KPKNL Tasikmalaya berdasarkan surat Kuasa khusus Nomor SKU-76/MK.6/WKN.08/2019 tanggal 04 November 2019 yang telah didaftar dalam Register Kuasa Nomor

2207/Reg.K/2019/PA.Tmk tanggal 19 November 2019, sebagai
Terbantah I;

2. PT. BANK BNI SYARIAH KANTOR CABANG TASIKMALAYA, yang berkedudukan di Jl. Masjid Agung No. 26, Kota Tasikmalaya, dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada Erit Hafiz, SH., CLA., Bayu Septian, SH., MH., CLA., Muchlis Kusetianto, SH., MH., Cakra Pandu Himadewa, SH., Mediana Pascadinianti, SH., Yudi Kurniawan dan Budi Suryana, masing-masing adalah pegawai pada Pt. Bank BNI Syariah berdasarkan surat Kuasa khusus Nomor BNISy/LGD/44/R tanggal 11 November 2019 yang telah didaftar dalam Register Kuasa Nomor 2137/Reg.K/2019/PA.Tmk tanggal 12 November 2019, sebagai Terbantah II;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara;

Telah mendengar keterangan para pihak serta telah memeriksa alat-alat bukti yang diajukan di persidangan;

DUDUK PERKARA

Bahwa Pembantah dengan surat bantahannya tertanggal 22 Oktober 2019 telah mengajukan bantahan yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya pada hari itu juga dengan register perkara Nomor 1704/Pdt.G/2019/PA.Tmk, dengan dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa, Pembantah adalah selaku Debitur pada Terbantah II;
2. Bahwa, terhadap fasilitas kreditnya Pembantah telah menjaminkan sebidang Tanah dan Bangunan berikut turutan di atasnya, sesuai SHM. No. : 02209/Kel. Sambongjaya, atas nama HENDRY, Sarjana Sosial ;
3. Bahwa, Obyek Jaminan tersebut, selengkapnya adalah sebagai berikut :
Sebidang Tanah dan Bangunan berikut turutan di atasnya, sesuai SHM. No. : 02209/Kel. Sambongjaya, atas nama HENDRY, Sarjana Sosial, seluas 262 m², terletak di Jl. Gubernur Sewaka No. 07, Kp. Cibeber, RT. 007, RW. 007, Kel. Sambongjaya, Kec. Mangkubumi, Kota Tasikmalaya;

Untuk memudahkan penyebutan Obyek Jaminan tersebut, selanjutnya disebut Obyek Sengketa ;

4. Bahwa, alangkah kagetnya Pembantah, ternyata keluar surat dari Terbantah II, tertanggal 25 September 2019, surat No. : TSM/07/0668/R, perihal Pemberitahuan Lelang Objek Hak Tanggungan, yang akan diselenggarakan pada hari Kamis, tanggal 24 Oktober 2019, pukul 10.00 Waktu Server Aplikasi Lelang (sesuai WIB), bertempat di PT. BANK BNI SYARIAH, Kantor Cabang Tasikmalaya (Terbantah II), di Jl. Mesjid Agung No. 26, Kota Tasikmalaya ;
5. Bahwa, ternyata Lelang Objek Hak Tanggungan yang akan dilaksanakan oleh Terbantah I atas permohonan Terbantah II, ditawarkan dengan limit harga yang jauh di bawah harga pasaran (terlalu murah) dan tidak dilaksanakan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tasikmalaya Klas 1A ;
6. Bahwa, saat ini Pembantah sedang berusaha untuk dapat menyelesaikan kewajiban kredit kepada terbantah II dan berdasarkan hak prioritas akan mengupayakan melakukan penjualan sendiri, yang hasil penjualannya akan digunakan untuk melunasi kewajiban fasilitas kredit kepada Terbantah II ;
7. Bahwa, berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Pembantah, tentu saja sangat keberatan atas rencana Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan, atas Obyek Sengketa aquo ;

Bertitik tolak dari seluruh uraian tersebut di atas, dengan ini PEMBANTAH mohon agar kiranya, Yth. Ketua Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya, berkenan untuk menerima dan memeriksa Bantahan Pembantah a quo, dan selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Memerintahkan kepada Para Terbantah untuk menunda dan atau tidak melaksanakan Lelang Objek Hak Tanggungan, atas Obyek Sengketa sesuai SHM. No. : 02209/Kel. Sambongjaya, atas nama HENDRY, Sarjana Sosial, yang hingga sekarang diduduki dan dikuasai oleh Pembantah, sebelum putusan dalam Bantahan aquo, telah berkekuatan hukum tetap, dengan ancaman Para Terbantah diwajibkan untuk

membayar uang paksa (dwangsom), sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), untuk setiap kali Para Terbantah melanggar putusan provisionil aquo, secara seketika dan sekaligus;

DALAM POKOK PERKARA :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan Bantahan Pembantah seluruhnya ;
2. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang benar dan beritikad baik;
3. Mengukuhkan Putusan Provisi tersebut di atas ;
4. Menghukum Para Terbantah untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara a quo ;

SUBSIDAIR :

Memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Bahwa dalam perkara aquo, Pembantah telah memberikan kuasa khusus kepada Heri Siswandi, SH dan H. Asep Heri Kusmayadi, SH., keduanya advokat berdasarkan Surat Kuasa Khusus dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya dan Majelis Hakim telah memeriksa surat Kuasa Pembantah tersebut di atas, dan memeriksa pula Kartu Tanda Pengenal Advokat (KTPA) yang bersangkutan;

Bahwa Terbantah I dan Terbantah II telah memberikan kuasa khusus kepada pegawai/staf masing-masing berdasarkan surat khusus dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya dan Majelis Hakim telah memeriksa identitas kuasa dan kartu pegawainya;

Bahwa pada hari-hari sidang yang telah ditetapkan Pembantah didampingi Kuasanya dan Terbantah hadir di persidangan;

Bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan para pihak namun tidak berhasil;

Bahwa Ketua Majelis telah memerintahkan Pembantah dan Terbantah untuk menempuh upaya mediasi, namun sesuai laporan Mediator bernama H. Nurcholiz Syamsuddin tanggal 12 November 2019, ternyata mediasi tidak berhasil;

Bahwa selanjutnya dibacakanlah surat gugatan Pembantah yang isi dan maksudnya tetap dipertahankan oleh Pembantah;

Bahwa atas gugatan Pembantah tersebut, Terbantah I mengajukan jawaban sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Terbantah I dengan tegas menolak dalil-dalil Pembantah, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Eksepsi Pembantah Adalah Pihak Yang Tidak Berkualitas Untuk Mengajukan Bantahan *A Quo*.
 - 2.1. Bahwa dalam posita bantahannya, Pembantah mengakui pihaknya adalah debitur dari Terbantah II berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah diantara mereka, dimana hingga saat ini Pembantah tidak dapat memenuhi seluruh kewajibannya kepada Terbantah II sebagaimana diperjanjikan dan diakui Pembantah dalam surat bantahan. Hal tersebut adalah jelas kelalaian Pembantah (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 Terbantah dalam suatu proses peradilan.
 - 2.3. Bahwa oleh karena bantahan ini diajukan oleh Pembantah (selaku debitur) yang tidak melunasi utangnya padahal berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah, Pembantah jelas-jelas memiliki kewajiban untuk itu, maka Pembantah harus dinyatakan sebagai pihak yang tidak berhak/berkualitas untuk mengajukan bantahan *a quo*.
 - 2.4. Bahwa dengan demikian jelas terbukti dalam hal ini Pembantah tidak dapat melaksanakan kewajibannya (*wanprestasi*) untuk melakukan pembayaran atas utang Pembantah kepada Terbantah II sebagaimana yang telah diperjanjikan maka demi hukum Pembantah sama sekali tidak mempunyai hak untuk melakukan bantahan atau

tuntutan terkait dengan pelaksanaan eksekusi barang jaminan sebagai akibat cidera janji/wanprestasinya tersebut.

3. Eksepsi Bantahan Pembantah Prematur.

- 3.1. Bahwa bantahan Pembantah *a quo* diajukan sehubungan dengan keberatan atas tindakan Terbantah I yang melelang barang-barang yang dijaminan kepada Terbantah II milik Pembantah, yang menurut Pembantah pelelangan dimaksud ditawarkan dengan limit yang rendah dan tidak dilaksanakan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tasikmalaya Klas 1A.
- 3.2. Bahwa dapat Terbantah I tegaskan, sampai dengan jawaban Terbantah I diajukan dalam persidangan, barang jaminan dimaksud belum laku terjual lelang, dikarenakan tidak ada yang mengajukan penawaran sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor: 844/34/2019 tanggal 24 Oktober 2019.
- 3.3. Bahwa mengingat hal yang dipermasalahkan oleh Pembantah yakni pelelangan belum terjadi, maka alasan dalam bantahan Pembantah belum terpenuhi sehingga bantahan Pembantah telah cukup untuk dinyatakan prematur. Dengan demikian, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan bantahan Pembantah tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).
- 3.4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Terbantah I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar berkenan memutus dengan menerima eksepsi Terbantah I dan menyatakan bantahan Pembantah 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 Terbantah I menolak seluruh dalil Pembantah, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Pembantah dalam mengajukan bantahan adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang terhadap tanah dan bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor

02209/Sambongjaya luas 262 m², atas Hendry, Sarjana Sosial yang terletak di Blok Cibeber Kidul, RT/RW 07/07, Kel. Sambongjaya Kec. Mangkubumi Kota Tasikmalaya.

3. Bahwa dapat Terbantah I jelaskan, pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* dilakukan atas dasar permohonan dari Terbantah II sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sebagai berikut:
 - a. Bahwa Pembantah adalah debitur Terbantah I berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 105/MRB842/80001/X/16 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 Terbantah II sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama Nomor: 00237/2017 a.n. PT Bank BNI Syariah berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta dengan alamat jalan H.R. Rasuna Said Kavling 10-11.
 - c. Bahwa dalam perkembangannya, ternyata Pembantah tidak melaksanakan kewajiban sebagai debitur untuk melunasi kreditnya tersebut sebagaimana diperjanjikan dalam perjanjian;
 - d. Bahwa oleh karena itu, Terbantah II selaku kreditur telah mengirimkan surat peringatan kepada debitur agar segera melunasi kreditnya.
 - e. Bahwa kemudian Pembantah selaku debitur tetap tidak melunasi kreditnya dimaksud, meskipun telah diperingatkan oleh Terbantah II;
 - 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, Terbantah II mengajukan permohonan lelang atas objek perkara *a quo* kepada Terbantah I;
 - g. Bahwa Terbantah II juga telah menyampaikan limit harga lelang atas objek perkara *a quo* kepada Terbantah I dengan surat No. TSM/07/0614/2019 tanggal 10 September 2019;

- h. Bahwa Terbantah I juga telah menyampaikan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya Nomor: 351/2019 tanggal 02 Oktober 2019 yang menerangkan bahwa terhadap bidang tanah obyek dimaksud dibebani Hak Tanggungan peringkat pertama atas nama PT Bank BNI Syariah;
 - i. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Terbantah II 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, Terbantah I menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang sesuai dengan surat Nomor: S-923/WKN.08/KNL.05/2019 tanggal 20 September 2019;
 - j. Bahwa guna memenuhi ketentuan Pasal 54 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, terhadap rencana lelang dimaksud juga telah diumumkan kepada khalayak umum melalui selebaran tanggal 24 Oktober 2019 sebagai pengumuman lelang pertama dan diumumkan melalui surat kabar harian Kabar Priangan pada tanggal 10 Oktober 2019 sebagai pengumuman kedua;
 - k. Bahwa rencana lelang tersebut juga telah diberitahukan oleh Terbantah II kepada debitur dengan suratnya Nomor: TSM/07/0668/R tanggal 25 September 2019;
4. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, jelas terbukti proses lelang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
 5. Bahwa Terbantah I menolak dengan tegas dalil Pembantah dalam surat bantahannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa lelang objek hak tanggungan yang dilaksanakan Terbantah I atas permohonan Terbantah II tidak dilaksanakan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tasikmalaya Klas 1A.
 6. 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 Terbantah II selaku Kreditor Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan. Oleh karenanya jelas dalam permasalahan *a quo* Terbantah I sebagai pejabat penjual lelang bertindak sebagai pelaksanaan lelang atas permintaan Terbantah II.

7. 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 Terbantah I uraikan, kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- a. Menyatakan Eksepsi Terbantah I beralasan hukum dan dapat diterima;
- b. Menyatakan bantahan Pembantah tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

- a. Menyatakan menolak bantahan Pembantah untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan bantahan Pembantah tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- b. Menghukum Pembantah untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Bahwa atas gugatan Pembantah, Terbantah II mengajukan jawaban secara tertulis sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

Bahwa Terbantah II (in casu PT. Bank BNI Syariah) dengan ini mengajukan Eksepsi, berdasarkan alasan serta dasar hukum sebagai berikut :

Bantahan Kabur (*Obscuur Libel*)

1. Bahwa formulasi bantahan tidak jelas dan kabur. Pembantah tidak jelas dalam merumuskan masalah dan dasar hukum (*Rechtelijke Ground*) yang menjadi Dasar Hukum (*Fundamentum Putendi*), yaitu apakah Terbantah melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sesuai Pasal 1365 KUHPerdara atau melakukan Perbuatan Cidera Janji (Wanprestasi) dari pelaksanaan akad pembiayaan sesuai Pasal 1243 KUHPerdara.
2. Bahwa dalil bantahan yang demikian tentunya tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan yakni harus jelas dan tegas (*een duidelijke en bepaalde conclusie*) sebagaimana diatur pasal 8 Rv. Dengan tidak terpenuhinya syarat formil suatu gugatan maka gugatan tersebut harus dinyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), sebagaimana dikuatkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1343 K/Sip/1975 tanggal 15 Mei 1979 yang menyatakan "*Karena gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena tidak memenuhi persyaratan formil*".

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Terbantah II (in casu PT. Bank BNI Syariah) dengan ini menolak dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan Pembantah dalam Bantahannya, kecuali apa-apa yang telah diakui dan dibenarkan secara tegas oleh Terbantah II, Bahwa dalil-dalil Terbantah II yang telah digunakan dalam eksepsi dengan ini secara mutatis mutandis berlaku dan dinyatakan kembali dalam pokok perkara sebagai satu kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini.

1. Bahwa hubungan hukum antara Pembantah dengan Terbantah II berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 105/MRB842/80001/X/16 tanggal 28 Oktober 2016, yang diperlukan untuk pembelian satu unit tanah dan bangunan di Jalan Gubernur Sewaka/KP Cibeber Blok 03 RT. 000 RW. 000 Kelurahan Sambongjaya,

Kecamatan Mangkubumi, Kota Tasikmalaya, dengan maksimum pembiayaan yang diterima oleh Pembantah sebesar Rp. 2.980.800.000,- (dua milyar sembilan ratus delapan puluh juta delapan ratus ribu Rupiah), dengan jaminan yang diikat dengan Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan pembiayaan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 02209/Kelurahan Sambongjaya, yang dituliskan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 23/2017 tanggal 9 Januari 2017 yang kemudian terbit Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I No. 00237/2017.

2. Bahwa pada faktanya Terbantah II telah memberikan kesempatan kepada Pembantah untuk melunasi kewajibannya secara baik-baik namun tidak mendapatkan respon positif dari Pembantah, Terbantah II juga telah beberapa kali berusaha menegur/memperingatkan Pembantah agar menyelesaikan/melunasi kewajibannya melalui surat-surat sebagai berikut :

- Surat Somasi I Nomor: TSM/07/0363/R tanggal 8 Juli 2019;
- Surat Somasi II Nomor: TSM/07/0413/R tanggal 15 Juli 2019;
- Surat Somasi III Nomor: TSM/07/0426/R tanggal 22 Juli 2019,

Akan tetapi Pembantah sendiri tidak mengindahkan peringatan tersebut dan memperlihatkan arogansi serta iktikad yang buruk. Demi menyelamatkan pembiayaan Pembantah dan menjaga dana masyarakat yang dikelola oleh Terbantah II, maka setelah melakukan negosiasi dan musyawarah untuk penyelesaian pembiayaan maupun bentuk penyelamatan lainnya dengan Pembantah tidak menemukan titik temu dan Terbantah II sudah cukup lama memberikan tangguh/tenggang waktu untuk Pembantah guna melaksanakan kewajibannya, maka sebagai upaya terakhir sesuai dengan ketentuan yang berlaku, Terbantah II berwenang dan dilindungi oleh hukum untuk melakukan penjualan jaminan pembiayaan (objek hak tanggungan) melalui kantor lelang.

3. Bahwa pada dasarnya Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain (Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UU Hak Tanggungan”)).

4. Pembebanan Hak Tanggungan tersebut telah sesuai dan berdasarkan Pasal 10 UU Hak Tanggungan. Dengan lahirnya SHT tersebut, maka berdasarkan Pasal 14 ayat (1) UU Hak Tanggungan, pihak Bank sebagai pemegang Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
5. Bahwa pada faktanya, Pembantah telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi karena tidak membayar kewajibannya (Menunggak) sejak tanggal 28 Februari 2019 atas pembiayaan yang telah diberikan oleh Terbantah II sebagaimana tertuang dalam Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 105/MRB842/80001/X/16 tanggal 28 Oktober 2016. Sesuai kesepakatan, apabila Pembantah melakukan wanprestasi maka Terbantah II dapat melakukan eksekusi terhadap jaminan pembiayaan yang telah diberikan oleh Pembantah yaitu SHM No. 02209/Kelurahan Sambongjaya, dengan berdasarkan pada ketentuan Pasal 6 Jo. Pasal 11 ayat (2) butir E UU Hak Tanggungan, yang telah tegas menyatakan bahwa 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 apabila debitur cidera janji.
6. Bahwa Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan (sebagaimana yang diberikan oleh UU Hak Tanggungan). Sedangkan untuk menggunakan hak tersebut, harus terdapat cidera janji oleh Nasabah/Debitur atas perjanjian yang telah disepakati.

7. Bahwa penetapan nilai hak tanggungan merupakan kewenangan dari Terbantah II selaku kreditor yang memberikan pembiayaan kepada Pembantah untuk menjamin pelunasan sebesar nilai yang tercantum dalam hak tanggungan tersebut.
8. Berdasarkan Pasal 1 butir 28 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan "*Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik Barang*". Sehingga berdasarkan ketentuan tersebut telah jelas bahwa kewenangan dalam menetapkan limit lelang agunan merupakan kewenangan dari penjual (dhi. Terbantah II) selaku pemegang hak tanggungan peringkat I.
9. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas dan tegas bahwasanya Bantahan dari Pembantah kepada Terbantah II untuk tidak melakukan atau membatalkan pelelangan atas objek Hak Tanggungan, sama sekali tidak berdasar hukum dan hanya merupakan upaya untuk mengulur waktu dan menghambat penyelesaian kewajiban Pembantah. Maka sudah sepantasnya jika Majelis Hakim yang terhormat berkenan menolak seluruhnya atau setidaknya menyatakan bantahan *a quo* tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklraad*).

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta hukum yang Terbantah II kemukakan di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Terbantah II untuk seluruhnya;
2. Menolak bantahan Pembantah atau setidaknya menyatakan bantahan Pembantah tidak dapat diterima (*Niet onvenkelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak bantahan Pembantah seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa bantahan Pembantah tidak dapat diterima (*Niet onvenkelijke Verklaard*).
2. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang tidak benar dan beritikad buruk.

3. Menyatakan Terbantah II adalah sebagai pihak yang beritikad baik dan patut dilindungi hukum.
4. Menghukum Pembantah untuk tunduk dan patuh atas putusan dalam perkara ini.
5. Menghukum Pembantah untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon dijatuhkan putusan dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa atas jawaban Terbantah I dan Terbantah II, Pembantah menyampaikan replik secara tertulis sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Pembantah, menolak seluruh dalil Eksepsi Terbantah I dan Terbantah II, kecuali yang diakui dan berkesesuaian dengan dalil-dalil Bantahan Pembantah, dan selanjutnya dengan ini Pembantah tetap berpegang teguh pada dalil-dalil Bantahan semula ;
2. Bahwa, tidak benar dalil Eksepsi Terbantah I, tentang Pembantah tidak dapat berkapasitas sebagai Pembantah. Bahwa dalam perkara aquo, Pembantah adalah sebagai pihak yang sangat erat relevansinya dengan Obyek Sengketa, demikian pula secara yuridis terkait dan atau tidak terpisahkan dengan Terbantah II dan Terbantah III. Bahwa, Pembantah adalah pihak yang sangat berkepentingan terhadap dilaksanakan dan atau tidak dilaksanakannya Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, termasuk untuk mengajukan keberatan dan atau bantahan (*verzet*);
3. Bahwa, tidak benar dalil Eksepsi Terbantah I, tentang Bantahan Pembantah Prematur. Bahwa, Bantahan aquo diajukan tepat pada saat sebelum dan atau akan dilaksanakannya Eksekusi Hak Tanggungan. Bahwa, dengan diajukannya Bantahan tepat sebelum dan atau pada saat sebelum dilaksanakannya Eksekusi Hak Tanggungan, maka Bantahan yang demikian adalah tidak prematur.
4. Bahwa tidak benar dalil Eksepsi Terbantah II, tentang Bantahan Pembantah tidak jelas dan kabur (*exepctie obscuur libel*). Bahwa, Bantahan Pembantah adalah sudah tepat dan berdasar hukum, karena Bantahan diajukan

berkaitan dengan adanya rencana Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ;

5. Bahwa Eksepsi Terbantah I dan Terbantah II, pada pokoknya adalah mempermasalahkan Pokok Perkara, dan bukan keberatan terhadap kompetensi Pengadilan atau bukan keberatan terhadap kehendak Undang-undang yang harus dipenuhi, sebagaimana layaknya formalitas suatu gugatan. Bahwa Eksepsi Terbantah I dan Terbantah II tersebut, tidak berdasar hukum, oleh karenanya Eksepsi yang demikian, harus dinyatakan tidak dapat diterima (vide : Putusan MA RI, No. : 4434K/Pdt/1986, tertanggal 20 Agustus 1988). Bahwa Eksepsi yang isinya sama dengan Jawaban-jawaban biasa mengenai Pokok Perkara, dianggap bukan Eksepsi, oleh karenanya Eksepsi yang demikian, juga harus dinyatakan ditolak (vide : Putusan MA RI, No. : 284K/Pdt/1976, tertanggal 12 Januari 1976);
6. Bahwa Pembantah menolak dan tidak perlu menanggapi dalil-dalil Eksepsi dari Terbantah I dan Terbantah II, selain dan selebihnya, karena adalah merupakan dalil-dalil yang irrelevant dan tidak berdasar hukum ;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, mohon agar Yth. Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Bantahan aquo, untuk menolak Eksepsi dari Terbantah I dan Terbantah II seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Pembantah menolak dengan tegas seluruh dalil Jawaban dari Terbantah I dan Terbantah II, kecuali yang diakui dan berkesesuaian dengan dalil-dalil Bantahan Pembantah, dan selanjutnya Pembantah menyatakan tetap berpegang teguh pada dalil-dalil Bantahan semula ;
2. Bahwa hal-hal yang telah dimuat Dalam Eksepsi tersebut di atas, mohon dianggap termuat dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan, dengan Replik Dalam Pokok Perkara aquo ;
3. Bahwa Terbantah I dan Terbantah II, dalam Jawabannya mendalilkan bahwa pelaksanaan lelang telah dilengkapi dengan dokumen persyaratan lelang. Bahwa akan tetapi, pada kenyataannya Pembantah tidak menerima secara langsung dokumen persyaratan lelang tersebut ;

4. Bahwa tidak benar, dalil Jawaban Terbantah II tentang Pembantah tidak melaksanakan kewajibannya dalam membayar angsuran/cicilan sesuai waktu yang telah ditentukan. Bahwa, Pembantah telah berupaya untuk menunjukkan itikad baiknya;
5. Bahwa dalil-dalil Jawaban Terbantah I dan Terbantah II, yang pada intinya tidak berwenang untuk menolak permohonan lelang, adalah merupakan hak dari Terbantah I dan Terbantah II. Bahwa akan tetapi, sebaliknya bahwa Terbantah I dan Terbantah II juga tidak berhak untuk menolak terhadap Bantahan aquo dari Pembantah. Bahwa diajukannya Bantahan, beralasan untuk menunda pelaksanaan lelang, karena Bantahan aquo diajukan sebelum eksekusi dijalankan (vide : Putusan MA RI No. : 697K/Sip/1974, tertanggal 31 Agustus 1977) ;
6. Bahwa dengan diajukannya Bantahan aquo, menunjukkan bahwa Pembantah benar-benar akan berusaha maksimal untuk dapat memenuhi kewajiban pinjaman kepada Terbantah II, disamping Pembantah mempunyai hak prioritas baik sebagai Pembeli dan atau mempunyai prioritas dalam menyelesaikan kewajiban Pembantah kepada Terbantah II ;
7. Bahwa Pembantah menolak dan tidak perlu menanggapi dalil-dalil Jawaban Terbantah I dan Terbantah II untuk selain dan selebihnya, karena adalah merupakan dalil-dalil yang irrelevant dan tidak berdasar hukum ;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, mohon agar Yth. Majelis Hakim, Yang Memeriksa dan Mengadili Bantahan aquo, berkenan untuk menolak Jawaban Terbantah I dan Terbantah II, setidaknya untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa atas replik Pembantah, Terbantah I mengajukan duplik secara tertulis sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Terbantah I dengan tegas menolak dalil-dalil Pembantah, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Eksepsi Pembantah Adalah Pihak Yang Tidak Berkualitas Untuk Mengajukan Bantahan *A Quo*.

- 2.1. Bahwa dalam posita bantahannya, Pembantah mengakui pihaknya adalah debitur dari Terbantah II berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah diantara mereka, dimana hingga saat ini Pembantah tidak dapat memenuhi seluruh kewajibannya kepada Terbantah II sebagaimana diperjanjikan dan diakui Pembantah dalam surat bantahan. Hal tersebut adalah jelas kelalaian Pembantah (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, makasi debitur tidak memiliki hak apa pun terhadap krediturnya, sedangkan untuk pengajuan gugatan haruslah ada sesuatu hak yang dilanggar, untuk dapat menarik yang bersangkutan sebagai Terbantah dalam suatu proses peradilan.
- 2.3. Bahwa oleh karena bantahan ini diajukan oleh Pembantah (selaku debitur) yang tidak melunasi utangnya padahal berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah, Pembantah jelas-jelas memiliki kewajiban untuk itu, maka Pembantah harus dinyatakan sebagai pihak yang tidak berhak/berkualitas untuk mengajukan bantahan *a quo*.
- 2.4. Bahwa dengan demikian jelas terbukti dalam hal ini Pembantah tidak dapat melaksanakan kewajibannya (*wanprestasi*) untuk melakukan pembayaran atas utang Pembantah kepada TerbantahII sebagaimana yang telah diperjanjikan maka demi hukum Pembantah sama sekali tidak mempunyai hak untuk melakukan bantahan atau tuntutan terkait dengan pelaksanaan eksekusi barang jaminan sebagai akibat cidera janji/wanprestasinya tersebut.
3. Eksepsi Bantahan Pembantah Prematur.
 - 3.1. Bahwa bantahan Pembantah *a quo* diajukan sehubungan dengan keberatan atas tindakan Terbantah I yang melelang barang-barangyang dijaminan kepada Terbantah II milik Pembantah, yang menurut Pembantah pelelangan dimaksud ditawarkan dengan limit yang rendah

dan tidak dilaksanakan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tasikmalaya Klas 1A.

- 3.2. Bahwa dapat Terbantah I tegaskan, sampai dengan jawaban Terbantah I diajukan dalam persidangan, barang jaminan dimaksud belum laku terjual lelang, dikarenakan tidak ada yang mengajukan penawaran sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor: 844/34/2019 tanggal 24 Oktober 2019.
- 3.3. Bahwa mengingat hal yang dipermasalahkan oleh Pembantah yakni pelelangan belum terjadi, maka alasan dalam bantahan Pembantah belum terpenuhi sehingga bantahan Pembantah telah cukup untuk dinyatakan prematur. Dengan demikian, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan bantahan Pembantah tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).
- 3.4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Terbantah I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar berkenan memutus dengan menerima eksepsi Terbantah I dan menyatakan bantahan Pembantah tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM PROVISI :

4. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat dalam Gugatannya yang memohon kepada Majelis Hakim untuk menunda pelaksanaan lelang.
5. 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:

6. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, dan Terbantah I menolak seluruh dalil Pembantah, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
7. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Pembantah dalam mengajukan bantahan adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang terhadap tanah dan bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor

02209/Sambongjaya luas 262 m², atas Hendry, Sarjana Sosial yang terletak di Blok Cibeber Kidul, RT/RW 07/07, Kel.Sambongjaya Kec. Mangkubumi Kota Tasikmalaya.

8. Bahwa pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* dilakukan atas dasar permohonan dari Terbantah II dan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
9. Bahwa Terbantah I tetap menolak dengan tegas dalil Pembantah dalam surat bantahannyayang pada pokoknya menyatakan bahwa lelang objek hak tanggungan yang dilaksanakan Terbantah I atas permohonan Terbantah II tidak dilaksanakan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tasikmalaya Klas 1A.
10. 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 Terbantah II selaku Kreditor Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan. Oleh karenanya jelas dalam permasalahan *a quo* Terbantah I sebagai pejabat penjual lelang bertindak sebagai pelaksanaan lelang atas permintaan Terbantah II.
11. 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.
12. Bahwa dapat Terbantah I jelaskan, tidak ada kewajiban Para Terbantah untuk menyampaikan dokumen persyaratan lelang 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 kepada Pembantah

Maka, berdasarkan alasan-alasan yang telah Terbantah I uraikan, kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- a. Menyatakan Eksepsi Terbantah I beralasan hukum dan dapat diterima;
- b. Menyatakan bantahan Pembantah tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

- a. Menyatakan menolak bantahan Pembantah untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan bantahan Pembantah tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- b. Menghukum Pembantah untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Bahwa atas replik Pembantah, Terbantah II mengajukan duplik secara tertulis sebagai berikut:

II. DALAM EKSEPSI

Bahwa Terbantah II (in casu PT. Bank BNI Syariah) dengan ini mengajukan Eksepsi, berdasarkan alasan serta dasar hukum sebagai berikut :

Bantahan Kabur (*Obscuur Libel*)

1. Bahwa formulasi bantahan tidak jelas dan kabur. Pembantah tidak jelas dalam merumuskan masalah dan dasar hukum (*Rechtelijke Ground*) yang menjadi Dasar Hukum (*Fundamentum Putendi*), yaitu apakah Terbantah melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sesuai Pasal 1365 KUHPerdara atau melakukan Perbuatan Cidera Janji (Wanprestasi) dari pelaksanaan akad pembiayaan sesuai Pasal 1243 KUHPerdara.
2. Bahwa dalil bantahan yang demikian tentunya tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan yakni harus jelas dan tegas (*een duidelijke en bepaalde conclusie*) sebagaimana diatur pasal 8 Rv. Dengan tidak terpenuhinya syarat formil suatu gugatan maka gugatan tersebut harus

dinyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), sebagaimana dikuatkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1343 K/Sip/1975 tanggal 15 Mei 1979 yang menyatakan "*Karena gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena tidak memenuhi persyaratan formil*".

III. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Terbantah II (in casu PT. Bank BNI Syariah) dengan ini menolak dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan Pembantah dalam Bantahannya, kecuali apa-apa yang telah diakui dan dibenarkan secara tegas oleh Terbantah II, Bahwa dalil-dalil Terbantah II yang telah digunakan dalam eksepsi dengan ini secara mutatis mutandis berlaku dan dinyatakan kembali dalam pokok perkara sebagai satu kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini.

1. Bahwa Pembantah dalam Replik-nya tidak memberikan tanggapan dengan disertai argumentasi yuridis terhadap Jawaban Terbantah II pada pokok perkara.
2. Bahwa dalil Replik dalam Pokok Perkara dari Pembantah pada butir 3, 4, dan 6 merupakan dalil yang keliru.

Bahwa pada faktanya, dokumen persyaratan lelang merupakan dokumen yang harus diserahkan kepada kantor lelang (KPKNL) untuk dapat melakukan lelang eksekusi obyek hak tanggungan, bukan diserahkan kepada nasabah (Pembantah). Adapun dokumen yang diserahkan kepada nasabah yang menunggak kewajiban (Pembantah) adalah surat somasi I, II, dan III. Dengan demikian, sangat tidak tepat apabila Pembantah mendalilkan bahwa Pembantah tidak menerima secara langsung dokumen persyaratan lelang.

Bahwa pada faktanya Pembantah telah terbukti melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi karena tidak membayar kewajibannya (Menunggak) atas pembiayaan yang telah diberikan oleh Terbantah II sebagaimana tertuang dalam Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 105/MRB842/80001/X/16 tanggal 28 Oktober 2016. Bahwa bukti tersebut terdapat dalam surat-surat somasi yang telah Terbantah II kirimkan

kepada Pembantah melalui surat-surat sebagai berikut :

- Surat Somasi I Nomor: TSM/07/0363/R tanggal 8 Juli 2019;
- Surat Somasi II Nomor: TSM/07/0413/R tanggal 15 Juli 2019;
- Surat Somasi III Nomor: TSM/07/0426/R tanggal 22 Juli 2019,

Sesuai kesepakatan, apabila PEMBANTAH melakukan wanprestasi maka Terbantah II dapat melakukan eksekusi terhadap jaminan pembiayaan yang telah diberikan oleh Pembantah yaitu SHM No. 02209/Kelurahan Sambongjaya, dengan berdasarkan pada ketentuan Pasal 6 Jo. Pasal 11 ayat (2) butir E UU Hak Tanggungan, yang telah tegas menyatakan bahwa 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 apabila debitur cidera janji.

3. Bahwa untuk selanjutnya Terbantah II tetap berpegang pada jawaban semula dan menolak dengan keras seluruh dalil-dalil Pembantah baik dalam bantahan maupun dalam replik-nya.

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta hukum yang Terbantah II kemukakan di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Terbantah II untuk seluruhnya;
2. Menolak bantahan Pembantah atau setidaknya menyatakan bantahan Pembantah tidak dapat diterima (*Niet onvenkelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak bantahan Pembantah seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa bantahan Pembantah tidak dapat diterima (*Niet onvenkelijke Verklaard*).
2. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang tidak benar dan beritikad buruk.
3. Menyatakan Terbantah II adalah sebagai pihak yang beritikad baik dan patut dilindungi hukum.

4. Menghukum Pembantah untuk tunduk dan patuh atas putusan dalam perkara ini.
5. Menghukum Pembantah untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon dijatuhkan putusan dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatan bantahannya, Pembantah tidak mengajukan alat bukti saksi namun mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

- Fotokopi Pemberitahuan Lelang Objek Hak Tanggungan Nomor TSM/07/0668/2019 dari PT. BNI Syariah Kantor Cabang Tasikmalaya (Terbantah II) kepada Pembantah tanggal 25 September 2019, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup namun tidak dapat dicocokkan dengan aslinya P;

Bahwa atas bukti surat tersebut, Terbantah I dan Terbantah II membenarkan bukti Pembantah tersebut;

Bahwa untuk menguatkan bantahannya atas gugatan bantahan Pembantah, Terbantah I tidak mengajukan alat bukti saksi namun mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Surat Terbantah II Nomor TSM/07/0613/2019 kepada Terbantah I tentang Permohonan Penetapan Tanggal Lelang dan Pengantar SKPT, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya, bukti T.I.1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan Terbantah II Nomor TSM/07/0612/2019 yang menyatakan bahwa Pembantah telah wanprestasi dan Terbantah II bertanggungjawab terhadap dokumen lelang apabila terjadi gugatan perdata atau pidana, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya, bukti T.I.2;
3. Fotokopi Surat Terbantah I Nomor S-923/WKN.08/KNL.05/2019 tanggal 20 September 2019 Hal Penetapan Jadwal Lelang , bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya, bukti T.I.3;

4. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 351/2019 tanggal 02 Oktober 2019, ukti surat tersebut telah diberi meterai cukup namun tidak dapat dicocokkan dengan dengan aslinya, bukti T.I.4;
5. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Selebaran tanggal 25 September 2019, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya, bukti T.I.5;
6. Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Surat Kabar Harian Kabar tanggal 10 Oktober 2019, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya, bukti T.I.6;
7. Fotokopi Surat Terbantah II Nomor TSM/07/0668/2019 kepada Pembantah tentang Pemberitahuan Lelang Objek Hak Tanggungan, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup namun tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, bukti T.I.7
8. Fotokopi Risalah Lelang Terbantah I Nomor 844/34/2019 tanggal 24 Oktober 2019, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya, bukti T.I.8;

Bahwa atas bukti surat tersebut, Terbantah II membenarkan sedangkan Pembantah akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Bahwa untuk menguatkan bantahannya atas g bantahan Pembantah, Terbantah II tidak mengajukan alat bukti saksi namun mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 105/MRB842/80001/X/16 tanggal 28 Oktober 2016 , bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya, bukti T.II.1;
2. Fotokopi Surat Somasi I Nomor: TSM/07/0363/R tanggal 8 Juli 2019, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup namun tidak dapat dicocokkan dengan dengan aslinya, bukti T.II.2;
3. Fotokopi Surat Somasi II Nomor: TSM/07/0413/R tanggal 15 Juli 2019, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup namun tidak dapat dicocokkan dengan dengan aslinya, bukti T.II.3;

4. Fotokopi Surat Somasi III Nomor: TSM/07/0426/R tanggal 22 Juli 2019, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup namun tidak dapat dicocokkan dengan dengan aslinya, bukti T.II.4;
5. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 23/2017 tanggal 9 Januari 2017, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya, bukti T.II.5;
6. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan No. 00237/2017 tanggal 19 Januari 2017, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya, bukti T.II.6;
7. Fotokopi Bukti kirim Somasi I melalui POS tanggal 9 Juli 2019 No. 043770428 , bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya, bukti T.II.7;
8. Fotokopi Bukti kirim Somasi II melalui POS tanggal 16 Juli 2019 No. 043802480, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya, bukti T.II.8;
9. Fotokopi Bukti kirim Somasi III melalui POS tanggal 23 Juli 2019 No. 054230398, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya, bukti T.II.9;

Bahwa atas bukti surat tersebut, Terbantah I membenarkan sedangkan Pembantah menyangkal bahwa bukti T.II.2 s/d T.II.4 (Somasi I s/d Somasi III) telah diterima oleh Pembantah;

Bahwa Pembantah menyampaikan kesimpulan secara tertulis sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI.

Bahwa sesuai dengan fakta yang terungkap di muka sidang juga sebagaimana bukti tertulis yang diajukan oleh Terbantah I maupun Terbantah II, telah ternyata tidak ada satupun bukti yang menguatkan dalil eksepsi Terbantah I dan Terbantah II, tentang masalah keberatan mengenai kewenangan mengadili, baik secara absolut maupun relative, oleh karenanya dalil eksepsi Terbantah I dan Terbantah II patut untuk dikesampingkan dan atau ditolak;

Bahwa berdasarkan hal tersebut sudah sepantasnya Majelis Hakim Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya yang memeriksa perkara a-quo untuk menolak Eksepsi dari Terbantah I dan Terbantah II

DALAM KONVENSI

1. Bahwa berdasarkan Fakta yang terungkap di muka sidang, bukti TII – 2, T II – 3 dan T II – 3,(berupa surat Somasi) yang diajukan oleh Terbantah II ternyata Terbantah II tidak dapat memperlihatkan aslinya ke muka sidang, sehingga ketiga bukti tersebut patut untuk dikesampingkan, adapun bukti T II – 7, T II- 8 dan T II – 9 (bukti kirim Pos) sesuai dengan fakta yang terungkap dipersidangan, bukti tersebut tidak dapat menerangkan apa isi dari pengiriman tersebut apakah berupa surat biasa atau berupa surat Somasi dari Terbantah II untuk Pembantah, melainkan hanya bukti telah mengirimkan sesuatu dari Terbantah II untuk Pembantah;
2. Bahwa dikarenakan bukti T II – 2, T II – 3 dan T II – 4 merupakan copy dari Copy tanpa dapat memperlihatkan aslinya, juga bukti T II – 7, T II – 8 dan T II – 9 tidak dapat menerangkan apa isi dari pengiriman tersebut, maka bukti-bukti tersebut patutlah untuk dikesampingkan, oleh karenanya proses lelang yang akan diselenggarakan oleh Terbantah I atas permintaan Terbantah II, patut untuk ditunda, karena proses lelang tersebut haruslah dianggap tidak sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Pembantah mohon agar Yth. Majelis Hakim Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya, yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengabulkan Bantahan Pembantah.

Bahwa Terbantah I menyampaikan kesimpulan secara tertulis sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Bahwa Terbantah I tetap pada eksepsi semula sebagaimana dikemukakan dalam jawaban dan duplik serta menolak dengan tegas dalil yang diajukan Pembantah dalam gugatan dan replik;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dengan tegas Terbantah I tetap pada dalil-dalil sebagaimana

tertuang dalam jawaban dan duplik terdahulu, yang telah didukung oleh bukti-bukti otentik;

2. Bahwa Terbantah I menolak dengan tegas seluruh dalil Pembantah dan bukti-bukti yang diajukan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui Terbantah I secara tegas kebenarannya;
3. Bahwa permohonan lelang hak tanggungan sesuai Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh Terbantah II telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan 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 (Perdirjen No. PER-2/KN/2017) sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang dan dengan demikian Terbantah I tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan lelang. Hal ini telah sesuai pasal 13 PMK 27/PMK.06/2016 yang menyatakan bahwa Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang:
4. Bahwa berdasarkan Pasal 43 ayat 2 PMK 27/PMK.06/2016 dinyatakan “(2) *Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual.*”
5. Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka jelas bahwa penetapan harga limit merupakan kewajiban dari penjual *in casu* Terbantah II;
6. Bahwa proses pelelangan *a quo* yang dimohonkan oleh Terbantah II dan dilaksanakan oleh Terbantah I telah melalui proses dan mekanisme yang didasarkan pada ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblaad 1908:189* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1940:56*, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad 1908:190* jo. *Staatsblad 1930:85* sebagaimana telah jo. *Staatsblad 1935:453* jo. PMK 27/PMK.06/2016.
7. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas jelas bahwa terhadap lelang yang diperantarai Terbantah I telah sesuai berdasarkan Peraturan Lelang yang dimuat dalam Lembaran Negara Tahun 1908 Jo. Tahun 1940 No.56,

sebagaimana kemudian telah diubah dan ditambah adalah sah menurut Undang-undang dan ketentuan hukum yang berlaku.

8. Sesuai dengan ketentuan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 yang dengan tegas menyatakan "*bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.*". Dengan demikian, lelang yang dilakukan oleh Terbantah I *tidak dapat dibatalkan* karena telah *sah secara hukum*.

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Terbantah I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan putusan yang seadil-adilnya.

Bahwa Terbantah II menyampaikan kesimpulan secara tertulis sebagai berikut:

SURAT BANTAHAN PEMBANTAH ;

Bahwa Bantahan Pembantah sebagaimana dituangkan di dalam Bantahan yang terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Agama Tasikmalaya Nomor : 1704/PDT.G/2019/PA.TMK, pada intinya merupakan bantahan dengan objek perkara yang tidak jelas dan kabur. Dalam dalil bantahan Pembantah terdapat ketidakpahaman dan keragu-raguan dalam pokok perkara maupun dasar hukum bantahan. Hal mana juga terlihat di dalam tuntutan/*petitum* Pembantah.

DALAM EKSEPSI

Bahwa Terbantah II (in casu PT. Bank BNI Syariah) dengan ini mengajukan Eksepsi, berdasarkan alasan serta dasar hukum sebagai berikut :

Bantahan Kabur (*Obscuur Libel*)

1. Bahwa formulasi bantahan tidak jelas dan kabur. Pembantah tidak jelas dalam merumuskan masalah dan dasar hukum (*Rechtelijke Ground*) yang menjadi Dasar Hukum (*Fundamentum Putendi*), yaitu apakah Terbantah melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sesuai Pasal 1365 KUHPerdara atau melakukan Perbuatan Cidera Janji (Wanprestasi) dari pelaksanaan akad pembiayaan sesuai Pasal 1243 KUHPerdara.
2. Bahwa dalil bantahan yang demikian tentunya tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan yakni harus jelas dan tegas (*een duidelijke en bepaalde*

conclusie) sebagaimana diatur pasal 8 Rv. Dengan tidak terpenuhinya syarat formil suatu gugatan maka gugatan tersebut harus dinyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), sebagaimana dikuatkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1343 K/Sip/1975 tanggal 15 Mei 1979 yang menyatakan "*Karena gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena tidak memenuhi persyaratan formil*".

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Terbantah II dalam perkara ini telah menunjukkan bukti-bukti otentik yang mendukung dalil-dalil Terbantah II sekaligus membantah dalil-dalil yang diajukan oleh Pembantah.
2. Bahwa pada faktanya, Terbantah II tidak pernah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum yang berlaku, semua yang dilakukan oleh Terbantah II telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku. Sehingga sangat tidak relevan dan berdasar Bantahan yang didalilkan oleh Pembantah dalam perkara ini;
3. Bahwa pada faktanya Pembantah telah mengakui wanprestasi karena tidak mampu membayar kewajibannya (posita gugatan Pembantah nomor 6), sehingga Berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor : 105/MRB842/80001/X/16 tanggal 28 Oktober 2016 yang telah disepakati oleh Pembantah dan Terbantah II, secara jelas dinyatakan dalam Pasal 14 ayat (1) dan (2) yang pada intinya menyatakan bahwa apabila nasabah dinyatakan cidera janji (wanprestasi) maka bank dapat mengakhiri jangka waktu pembiayaan dan nasabah wajib membayar lunas seketika dan sekaligus seluruh hutangnya dalam tenggang waktu yang ditetapkan oleh Bank.
4. Memperhatikan ketentuan pada Pasal 6 Jo. Pasal 11 ayat (2) butir E Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), telah secara tegas menyatakan bahwa 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 apabila debitur cidera janji. Dengan demikian,

rencana lelang eksekusi terhadap objek jaminan berupa No. 02209/Kelurahan Sambongjaya, yang dituliskan dalam Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I No. 00237/2017 bukan merupakan perbuatan melawan hukum.

5. Bahwa penetapan nilai hak tanggungan merupakan kewenangan dari Terbantah II selaku kreditor yang memberikan pembiayaan kepada Pembantah untuk menjamin pelunasan sebesar nilai yang tercantum dalam hak tanggungan tersebut.
6. Berdasarkan Pasal 1 butir 28 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan "*Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik Barang*". Sehingga berdasarkan ketentuan tersebut telah jelas bahwa kewenangan dalam menetapkan limit lelang agunan merupakan kewenangan dari penjual (dhi. Terbantah II) selaku pemegang hak tanggungan peringkat I.

TANGGAPAN TERBANTAH II ATAS BUKTI PEMBANTAH

1. Bahwa terhadap bukti dari Pembantah berupa Surat Pemberitahuan Lelang adalah tidak tepat dan keliru, karena tidak dapat menguatkan dalil Pembantah dalam Bantahannya, yang menuliskan bahwa limit harga lelang yang jauh di bawah harga pasaran dan tidak dilaksanakan melalui kepaniteraan Pengadilan Negeri Tasikmalaya kelas 1A.
2. Dengan demikian, bukti yang diajukan oleh Pembantah tersebut adalah tidak sesuai dengan fakta sebenarnya.

Berdasarkan hal tersebut di atas, cukup beralasan bagi Terbantah II meyakinkan Majelis Hakim perkara *a quo* berdasarkan bukti dan fakta-fakta yang objektif terungkap dipersidangan dengan pertimbangan serta putusan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

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 bantahan Pembantah adalah seperti diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memeriksa Surat Kuasa Khusus Pembantah dan Para Terbantah yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya ternyata telah sesuai dengan ketentuan Pasal 123 HIR jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 1994 tentang Surat Kuasa Khusus, sehingga Kuasa Pembantah dan Para Terbantah mempunyai kualitas mewakili Pembantah dan Para Terbantah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan Pembantah dan Para Terbantah sebagaimana maksud Pasal 130 HIR, akan tetapi tidak berhasil;

Menimbang, bahwa antara Pembantah dan Para Terbantah 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 Syamsuddin, akan tetapi upaya perdamaian melalui mediasi tersebut tidak berhasil;

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa Pembantah di dalam surat gugatan bantahannya telah mengajukan gugatan provisi yang pada pokoknya mohon agar pengadilan menangguhkan lelang eksekusi terhadap objek hak tanggungan berupa: SHM. No. 02209/Kel. Sambongjaya, atas nama HENDRY, Sarjana Sosial, seluas 262 m², terletak di Jl. Gubernur Sewaka No. 07, Kp. Cibeber, RT. 007, RW. 007, Kel. Sambongjaya, Kec. Mangkubumi, Kota Tasikmalaya;

Menimbang, bahwa atas gugatan bantahan Pembantah 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 bantahan terhadap akan dilaksanakannya lelang eksekusi atas obyek Hak Tanggungan berupa: tanah dan bangunan SHM. No.

02209/Kel. Sambongjaya, atas nama HENDRY, Sarjana Sosial, seluas 262 m2, terletak di Jl. Gubernur Sewaka No. 07, Kp. Cibeber, RT. 007, RW. 007, Kel. Sambongjaya, Kec. Mangkubumi, Kota Tasikmalaya, sedangkan gugatan bantahan Pembantah dalam petitum provisi adalah agar diadakan tindakan penangguhan lelang eksekusi terhadap obyek hak tanggungan sebagaimana tersebut di atas, maka dapat dinyatakan bahwa gugatan bantahan Pembantah dalam petitum provisi tersebut secara substansial adalah sama dengan gugatan bantahan Pembantah dalam pokok perkara, karena penangguhan lelang eksekusi terhadap obyek hak tanggungan sudah merupakan rangkaian tindakan hukum atas obyek gugatan dalam pokok perkara. Oleh karena itu maka sudah seharusnya gugatan bantahan Pembantah pada petitum provisi tersebut termasuk dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM EKSEPSI

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

Menimbang, bahwa dalil pokok eksepsi Terbantah I adalah sebagai berikut:

1. Pembantah adalah pihak yang tidak berkualitas untuk mengajukan bantahan *a quo* dengan alasan karena sesuai dengan 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 debitur tidak memiliki hak apapun terhadap krediturnya, sedangkan untuk pengajuan perlawanan haruslah ada sesuatu hak yang dilanggar, untuk dapat menarik yang bersangkutan sebagai terlawan dalam suatu proses peradilan;
2. Bantahan pembantah prematur dengan dalil bahwa pelelangan tersebut belum terjadi;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Terbantah I, Pembantah mengajukan jawaban yang pada pokoknya menolak eksepsi Terbantah I dengan dalil bahwa

Pembantah sangat berkepentingan terhadap dilaksanakan atau tidaknya lelang eksekusi hak tanggungan tersebut oleh karena itu mempunyai kualitas untuk mengajukan bantahan dan tidak benar bantahan Pembantah prematur karena bantahan atas pelaksanaan eksekusi memang harus diajukan sebelum dan atau pada saat dilaksanakannya lelang (eksekusi);

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Terbantah I dan tanggapan Pembantah, Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi Terbantah I sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi pertama Terbantah I, Majelis Hakim berpendapat bahwa sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku bahwa Pembantah 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* Pembantah 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 Pembantah pelaksanaan lelang tersebut melawan hukum, oleh karena itu maka dapat dinyatakan Pembantah mempunyai *legal standing* untuk mengajukan perlawanan/bantahan terhadap lelang eksekusi yang akan dilaksanakan oleh Terbantah I atas permohonan Terbantah II, oleh karena itu berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut eksepsi pertama Terbantah I harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kedua Terbantah I, Majelis Hakim berpendapat bahwa bantahan Pembantah tidak prematur dan sudah tepat sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 697 K/Sip/1974 yang mengandung kaidah hukum “Keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan dalam bentuk perlawanan/bantahan terhadap eksekusi, sebelum pelelangan dilaksanakan.” Sedangkan bila eksekusi (lelang) sudah dilaksanakan maka keberatan tersebut dalam bentuk gugatan baru sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 954 K/Sip/1973, tanggal 19

Februari 1976, dengan demikian eksepsi kedua tersebut harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dalil pokok eksepsi Terbantah II adalah bantahan Pembantah tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*), apakah masuk dalam kualifikasi perbuatan melawan hukum atau wanprestasi sehingga gugatan/bantahan tersebut tidak memenuhi syarat formil gugatan;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Terbantah II, Pembantah mengajukan jawaban yang pada pokoknya menolak eksepsi Terbantah II dengan dalil bantahan Pembantah sudah jelas, tepat dan berdasarkan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Terbantah II dan tanggapan Pembantah, Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi Terbantah II sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa dasar gugatan/bantahan Pembantah telah jelas dan tegas mengenai bantahan/perlawanan atas pelaksanaan eksekusi lelang objek hak tanggungan yang dilakukan oleh Terbantah II, yang menurut Pembantah bertentangan/tidak sesuai dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang merugikan pembantah, dan bantahan tersebut dibenarkan sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 697 K/Sip/1974, oleh karena itu eksepsi Terbantah II harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka seluruh eksepsi Terbantah I dan Terbantah II harus ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim mempertimbangkan kewenangan absolut Pengadilan Agama sebagai berikut:

Menimbang, bahwa para pihak dalam perkara a quo yaitu Pembantah, dan Terbantah II telah mengikatkan diri dalam Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 105/MRB842/80001/X/16 tanggal 28 Oktober 2016 dengan kedudukan Pembantah sebagai debitur, Terbantah II sebagai kreditur, dengan demikian Pembantah dan Terbantah II telah menundukkan diri mereka terhadap Hukum Perbankan Syariah sedangkan Tergugat I melaksanakan lelang eksekusi terhadap hak tanggungan yang merupakan akad assesoir dari Akad

Pembiayaan Murabahah tersebut atas permohonan Terbantah II, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yang menyatakan: “Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama” jo. Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Pengadilan Agama *in casu* Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya secara absolut berwenang memeriksa dan memutus perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa alasan pokok Pembantah mengajukan bantahan adalah pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas nama Pembantah yang dilakukan Terbantah I atas permohonan Terbantah II, ditawarkan dengan limit harga yang jauh di bawah harga pasaran (terlalu murah) dan tidak dilaksanakan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tasikmalaya Klas 1A, sedangkan Pembantah sedang berusaha untuk dapat menyelesaikan kewajiban pembayaran kepada Terbantah II dan berdasarkan hak prioritas akan mengupayakan melakukan penjualan sendiri, yang hasil penjualannya akan digunakan untuk melunasi kewajiban fasilitas pembiayaan kepada Terbantah II;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil Pembantah di atas, Terbantah I dan Terbantah II dalam jawaban dan dupliknya mengakui objek hak tanggungan atas nama Pembantah dalam proses lelang eksekusi namun Terbantah I dan Terbantah II membantah dalil Pembantah yang lainnya karena proses lelang eksekusi yang dilaksanakan telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan termasuk penetapan harga limit juga sudah sesuai ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan juga dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) telah diperjanjikan bahwa Terbantah II berhak menjual objek Hak Tanggungan tersebut atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum (*parate eksekusi*) tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pembantah selaku debitur tanpa *fiat* Pengadilan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan aset tersebut berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa dari proses jawab-menjawab, Terbantah I dan Terbaatah II telah mengakui dan membenarkan bahwa objek Hak Tanggungan yang akan dilelang eksekusi adalah atas nama Pembantah;

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 173 HIR jo. Pasal 1923, 1924 dan 1925 KUHPerdara, pengakuan Terbantah I dan Terbantah II tersebut di atas mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, mengikat (*bindende*) dan menentukan (*beslissende*), oleh karena itu harus dinyatakan terbukti bahwa objek Hak Tanggungan yang akan dilelang eksekusi yaitu berupa tanah dan bangunan SHM. No. 02209/Kel. Sambongjaya, seluas 262 m², terletak di Jl. Gubernur Sewaka No. 07, Kp. Cibeber, RT. 007, RW. 007, Kel. Sambongjaya, Kec. Mangkubumi, Kota Tasikmalaya, adalah atas nama Pembantah;

Menimbang, bahwa sedangkan dalil-dalil gugatan bantahan Pembantah yang lain yaitu penetapan limit harga yang terlalu murah, harus fiat Pengadilan Negeri Tasikmalaya dan pembantah mempunyai hak prioritas menjual sendiri (di bawah tangan) objek tersebut dibantah oleh Tergugat I dan Tergugat II, karenanya Pembantah dibenani wajib bukti;

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil-dali gugatan Pembantah yang dibantah oleh Para Tergugat, Pembantah mengajukan alat bukti surat P berupa Fotokopi Pemberitahuan Lelang Objek Hak Tanggungan Nomor TSM/07/0668/2019 dari PT. BNI Syariah Kantor Cabang Tasikmalaya (Terbantah II) kepada Pembantah tanggal 25 September 2019, yang tidak dapat dicocokkan dengan aslinya namun diakui oleh Terbantah II selaku pihak yang mengeluarkan surat tersebut, karenanya bukti tersebut dapat dipertimbangkan sesuai Yurisprudensi_Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 112 K/Pdt/1996, tanggal 17 September 1998, yang memiliki kaidah hukum "*Fotokopi surat tanpa dapat ditunjukkan surat/dokumen aslinya dan tanpa dikuatkan oleh keterangan saksi dan alat bukti lainnya, tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam Persidangan Pengadilan (Perdata)*";

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P yang dibenarkan oleh Terbantah II terbukti bahwa Pembantah telah mendapatkan pemberitahuan lelang objek hak tanggungan berupa tanah dan bangunan SHM. No. 02209/Kel. Sambongjaya, seluas 262 m², terletak di Jl. Gubernur Sewaka No. 07, Kp.

Cibeber, RT. 007, RW. 007, Kel. Sambongjaya, Kec. Mangkubumi, Kota Tasikmalaya atas nama Pembantah yang lelangnya akan diselenggarakan pada hari Kamis tanggal 24 Oktober 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti yang diajukan Pembantah yang telah dipertimbangkan di atas, Pembantah hanya dapat membuktikan mengenai adanya pelaksanaan lelang eksekusi objek hak tanggungan atas nama Pembantah, sedangkan terhadap dalil-dalil Pembantah bahwa Pembantah merasa dirugikan terkait penetapan limit yang sangat murah, Pembantah mempunyai hak prioritas menjual sendiri dan lelang eksekusi harus fiat Pengadilan Negeri Tasikmalaya, Pembantah tidak dapat membuktikannya;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembantah tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatan bantahannya, maka Majelis Hakim berpendapat bukti-bukti Tergugat I dan Tergugat II tidak perlu dipertimbangkan lanjut;

Menimbang, bahwa terlepas dari pertimbangan di atas, sebagai pemakluman Majelis Hakim merasa perlu menyampaikan tentang kewenangan eksekusi hak tanggungan perkara Ekonomi Syariah bila pihak kreditur memilih pelaksanaannya fiat pengadilan yang oleh Pembantah didalilkan harus fiat Pengadilan Negeri Tasikmalaya;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah jo. Pasal 13 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 14 Tahun 2016 tentang Tatacara Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah dan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013, maka seluruh sengketa mengenai perkara ekonomi Syariah termasuk eksekusi hak tanggungan yang seandainya pihaknya memilih pelaksanaannya fiat pengadilan maka pengadilan yang berwenang adalah Pengadilan Agama dalam perkara a quo adalah Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya bukan Pengadilan Negeri;

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

Menimbang, bahwa oleh karena Pembantah pihak yang kalah maka sesuai dengan ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR, Pembantah dihukum untuk

membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat semua pasal dalam peraturan perundang-undangan dan hukum Islam yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

DALAM PROVISI

- Menyatakan gugatan provisi Pembantah tidak dapat diterima.

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Terbantah I dan Terbantah II seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Pembantah sebagai Pembantah yang tidak benar.
2. Menolak bantahan Pembantah untuk seluruhnya.
3. Menghukum Pembantah 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 Kamis tanggal 23 Januari 2020 *Masehi*, bertepatan dengan tanggal 27 Jumadil Awwal 1441 *Hijriyah*, oleh kami Jamadi, LC., M.E.I sebagai Ketua Majelis, Farida Nur Aini, S.Ag., M.H. dan Samsudin Djaki, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 28 Januari 2020 *Masehi*, bertepatan dengan tanggal 2 Jumadil Akhir 1441 *Hijriyah*, oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim Anggota yang sama dan dibantu oleh Mariya Ulfah, SH sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Pembantah, dan Kuasa Terbantah II serta di luar hadirnya Kuasa Terbantah I;

Hakim Anggota

Ketua Majelis

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

Jamadi, LC., M.E.I

Hakim Anggota

Samsudin Djaki, S.H.

Panitera Pengganti

Mariya Ulfah, SH

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)