

PUTUSAN
Nomor 1831/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 perlawanan terhadap eksekusi hak tanggungan Ekonomi Syariah antara:

1. H. DJAMALUDIN, tempat, tanggal lahir, Ciamis, 05 Desember 1948 / umur 71 tahun, agama Islam, pekerjaan Pedagang, tempat kediaman di Dusun Cisaga Kota, RT. 002, RW. 006, Desa Cisaga, Kec. Cisaga, Kab. Ciamis, sebagai Pelawan I;
2. Hj. DODOH FUADAH, tempat, tanggal lahir, Ciamis, 27 Desember 1963 / umur 56 tahun, agama Islam, pekerjaan Pedagang, tempat kediaman di Dusun Cisaga Kota, RT. 002, RW. 006, Desa Cisaga, Kec. Cisaga, Kab. Ciamis, sebagai Pelawan II;

Dalam hal ini Pelawan I dan Pelawan II 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 03 Oktober 2019 yang telah didaftar dalam Register Kuasa Nomor 2142/Reg.K/2019/PA.Tmk tanggal 03 Oktober 2019, selanjutnya disebut sebagai Para Pelawan;

melawan

1. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) TASIKMALAYA, berkedudukan di Jl. Ir. H. Juanda No. 19, Kota Tasikmalaya, dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada Salbiah SH., Subroto, SH., Yulianto, Adi Prabawa, Marsya

Denny Harisukma dan Suharyadi, masing-masing adalah Kepala KPKNL Tasikmalaya dan para pegawai KPKNL Tasikmalaya berdasarkan surat Kuasa khusus Nomor SKU-535/MK.6/KN.08/2019 tanggal 03 Desember 2019 yang telah didaftar dalam Register Kuasa Nomor 2471/Reg.K/2019/PA.Tmk tanggal 18 Desember 2019, sebagai Terlawan I;

2. PT. BANK JABAR BANTEN SYARIAH, yang berkedudukan di Jl. Mesjid Agung No. 26, Kota Tasikmalaya, dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada Dhani Supriadi, NR. Farah Siti Aziza, Eka Septian Martiago, Muchlis Kusetianto, SH., MH., Cakra Pandu Himadewa, Brian Adhi Permana, Bella Nurfadhilah dan Isti Armanda Fauziyah, masing-masing adalah pemimpin dan para staf *Corporate Legal* pada PT. BANK JABAR BANTEN SYARIAH berdasarkan surat Kuasa khusus Nomor 117/KA/DIR-LG/2019 tanggal 25 November 2019 yang telah didaftar dalam Register Kuasa Nomor 2462/Reg.K/2019/PA.Tmk tanggal 16 Desember 2019, sebagai Terlawan II;
3. Asep Dayat Nurhidayat, beralamat dahulu di Dusun Cisaga Kota, RT. 002, RW. 006, Desa Cisaga, Kec. Cisaga, Kab. Ciamis, sekarang di Desa Waled RT 08 RW 04 Kecamatan Waled Kabupaten Cirebon, sebagai Terlawan III;

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 Para Pelawan dengan surat perlawanannya tertanggal 12 November 2019 telah mengajukan perlawanan terhadap eksekusi hak tanggungan Ekonomi Syariah Ekonomi Syariah yang didaftar di Kepaniteraan

Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya pada hari itu juga dengan register perkara Nomor 1831/Pdt.G/2019/PA.Tmk, dengan dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa, PARA PELAWAN adalah selaku orang tua kandung dari TERLAWAN III ;
2. Bahwa, PARA PELAWAN adalah sebagai pemilik 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan, sesuai SHM. No. : 440/Desa Cisaga, atas nama Asep Dayat N, Sarjana Agama (berasal dari Konversi/Pengakuan Hak C. 1122, P. 179D, milik Djamaludin) dan SHM. No. : 370/Desa Cisaga, atas nama Djamaludin b. Yahya ;
3. Bahwa, 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan tersebut di atas, dipinjam oleh TERLAWAN III, kemudian dijadikan sebagai jaminan fasilitas kredit kepada TERLAWAN II, dengan perjanjian akan dikembalikan dan atau dibaliknama kepada H. Djamaludin (PELAWAN I), setelah fasilitas kreditnya dilunasi ;
4. Bahwa, TERLAWAN III adalah selaku Debitur pada TERLAWAN II. Bahwa, atas fasilitas kreditnya telah menjaminkan 2 (dua) bidang Tanah berikut Bangunan, sesuai SHM. No. : 440/Desa Cisaga, atas nama Asep Dayat N, Sarjana Agama (berasal dari Konversi/Pengakuan Hak C. 1122, P. 179D, milik Djamaludin) dan SHM. No. : 370/Desa Cisaga, atas nama Djamaludin b. Yahya ;
5. Bahwa, kedua Obyek Jaminan tersebut, adalah sebagai berikut :
 - 5.1. Tanah berikut Bangunan, sesuai SHM. No. : 440/Desa Cisaga, atas nama Asep Dayat N, Sarjana Agama (berasal dari Konversi/Pengakuan Hak C. 1122, P. 179D, milik Djamaludin), seluas 793 m², terletak di Blok Perang, Desa Cisaga, Kec. Cisaga, Kab. Ciamis ;
 - 5.2. Tanah berikut Bangunan, sesuai SHM. No. : 370/Desa Cisaga, atas nama Djamaludin b. Yahya, seluas 1.680 m², terletak di Blok Pamegatan, Desa Cisaga, Kec. Cisaga, Kab. Ciamis ;Untuk memudahkan penyebutan kedua Obyek Jaminan tersebut, selanjutnya disebut OBYEK SENGKETA ;

6. Bahwa, kedua Obyek Sengketa tersebut di atas, saat ini dijadikan sebagai Jaminan atas utang/pinjaman kredit oleh TERLAWAN III kepada TERLAWAN II ;
7. Bahwa alangkah kagetnya PARA PELAWAN, ternyata keluar surat dari TERLAWAN II, pada tanggal 05 November 2019, No. : 065/S-TSM/2019, perihal PEMBERITAHUAN LELANG OBJEK HAK TANGGUNGAN (Lelang Kedua), yang akan diselenggarakan pada hari KAMIS, tanggal 14 November 2019, pukul 10.00. WIB. sd. selesai, bertempat di Ruang Lelang KPKNL TASIKMALAYA (TERLAWAN I), di Jl. Ir. H. Juanda No.19, Kota Tasikmalaya ;
8. Bahwa, ternyata Penyelenggaraan Lelang Objek Hak Tanggungan yang akan dilaksanakan oleh TERLAWAN I atas permohonan TERLAWAN II, ditawarkan dengan limit harga yang jauh di bawah harga pasaran (terlalu murah) dan tidak dilaksanakan melalui Kapaniteraan Pengadilan Negeri Tasikmalaya Klas 1A ;
9. Bahwa, PARA PELAWAN menerima informasi, sebenarnya TERLAWAN III sedang berusaha untuk dapat menyelesaikan kewajiban kredit kepada TERLAWAN II ;
10. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, PARA PELAWAN, tentu saja sangat keberatan atas rencana Penyelenggaraan Lelang Objek Hak Tanggungan, atas kedua Obyek Sengketa aquo ;

Bertitik tolak dari seluruh uraian tersebut di atas, dengan ini PARA PELAWAN mohon agar kiranya, Yth. KETUA Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya, berkenan untuk menerima dan memeriksa Perlawanan PARA PELAWAN aquo, dan selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Memerintahkan kepada TERLAWAN I dan TERLAWAN II untuk menunda dan atau tidak menyelenggarakan Lelang Objek Hak Tanggungan, atas kedua Obyek Sengketa sesuai SHM. No. : 440/Desa Cisaga, atas nama Asep Dayat N, Sarjana Agama (berasal dari Konversi/Pengakuan Hak C. 1122, P. 179D, milik Djamaludin) dan SHM. No. : 370/Desa Cisaga, atas nama Djamaludin b. Yahya, sesuai surat 05 November 2019, No. :

065/S-TSM/2019, perihal PEMBERITAHUAN LELANG OBJEK HAK TANGGUNGAN, yang hingga sekarang diduduki dan dikuasai oleh PARA PELAWAN (H. DJAMALUDIN dan Hj. DODOH FUADAH), sebelum putusan dalam Perlawanan aquo, telah berkekuatan hukum tetap, dengan ancaman TERLAWAN I dan TERLAWAN II diwajibkan untuk membayar uang paksa (dwangsom), sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), untuk setiap kali TERLAWAN I dan TERLAWAN II melanggar putusan provisionil aquo, secara seketika dan sekaligus;

DALAM POKOK PERKARA :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan Perlawanan PARA PELAWAN seluruhnya ;
2. Menyatakan PARA PELAWAN, adalah PARA PELAWAN yang benar dan beritikad baik ;
3. Mengukuhkan Putusan Provisi tersebut di atas ;
4. Menghukum TERLAWAN III untuk segera melunasi kewajiban fasilitas kredit kepada TERLAWAN II ;
5. Menghukum TERLAWAN III untuk mengembalikan dan menyerahkan kedua Obyek Sengketa, yaitu sesuai SHM. No. : 440/Desa Cisaga, atas nama Asep Dayat N, Sarjana Agama (berasal dari Konversi/Pengakuan Hak C. 1122, P. 179D, milik Djamaludin) dan SHM. No. : 370/Desa Cisaga, atas nama Djamaludin b. Yahya, kepada PARA PELAWAN ;
6. Menghukum PARA TERLAWAN untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara aquo ;

SUBSIDAIR :

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

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

Bahwa Terlawan I dan Terlawan II telah memberikan kuasa khusus kepada pegawai/staf masing-masing berdasarkan surat khusus dan 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 Para Pelawan didampingi Kuasanya, Terlawan I dan Terlawan II didampingi Kuasanya masing-masing serta Terlawan III hadir di persidangan;

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

Bahwa Ketua Majelis telah memerintahkan para pihak untuk menempuh upaya mediasi, namun sesuai laporan Mediator bernama H. Nurcholis Syamsuddin tanggal 23 Desember 2019, ternyata mediasi tidak berhasil;

Bahwa selanjutnya dibacakanlah surat perlawanan Para Pelawan yang isi dan maksudnya tetap dipertahankan oleh Para Pelawan;

Bahwa atas perlawanan Para Pelawan tersebut, **Terlawan I mengajukan jawaban** secara tertulis sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Terlawan I dengan tegas menolak dalil-dalil Para Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Eksepsi *Plurium Litis Consortium*

- a. *Error in Persona*

Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 menyatakan bahwa "suatu gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan bukan oleh orang yang mempunyai kepentingan."

Bahwa Para Pelawan adalah penggugat yang tidak berkualitas karena tidak memiliki kedudukan hukum/*legal standing* untuk mengajukan gugatan (*persona standi in judicio*).

Mengingat obyek gugatan *in casu* adalah menunda dan atau tidak menyelenggarakan lelang atas obyek Hak Tanggungan berupa SHM Nomor 440/Desa Cisaga atas nama Asep Dayat N, Sarjana Agama dan SHM No. 370/Desa Cisaga atas nama Djamaludin b. Yahya.

Seharusnya dalam mengajukan perlawanan/gugatan *a quo* Para Pelawan harus mendapatkan kuasa dari Asep Dayat N, Sarjana Agama dan Djamaludin b. Yahya atau setidaknya mengajukan secara bersama-sama.

b. Eksepsi Obscuur Libel

Bahwa pada intinya perlawanan Para Pelawan adalah menunda dan atau tidak menyelenggarakan lelang atas obyek sengketa berupa SHM Nomor 440/Desa Cisaga atas nama Asep Dayat N, Sarjana Agama dan SHM No. 370/Desa Cisaga atas nama Djamaludin b. Yahya.

Namun dalam perlawanannya tersebut Para Pelawan justru mengakui bahwa obyek sengketa tersebut diatas, adalah jaminan atas kredit yang telah diberikan Terlawan II kepada Terlawan III.

Selain itu, Para Pelawan juga justru menegaskan bahwa Terlawan III masih memiliki kewajiban untuk melunasi fasilitas kredit pada Terlawan II.

Selain itu juga dalam perlawanan Para Pelawan angka 8, para pelawan juga mempermasalahkan limit harga yang jauh dibawah harga pasar (terlalu murah) dan tidak dilaksanakan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tasikmalaya Klas IA.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara ini menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. (*niet ontvankelijke verklaard atau NO*)

3. Eksepsi Pelawan Adalah Pihak Yang Tidak Berkualitas Untuk Mengajukan Perlawanan *A Quo*.

- a. Bahwa dalam posita perlawanannya, Para Pelawan mengakui pihak Terlawan III adalah debitur dari Terlawan II, dimana hingga saat ini Terlawan III tidak dapat memenuhi seluruh kewajibannya kepada Terlawan II sebagaimana diperjanjikan. Hal tersebut adalah jelas kelalaian Terlawan III (dalam hal pemenuhan kewajiban pembayaran kredit) sehingga mengakibatkan kredit macet.

- b. 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 Terlawan dalam suatu proses peradilan.
3. Eksepsi Perlawanan Pelawan Prematur.
 - a. Bahwa perlawanan Para Pelawan *a quo* diajukan sehubungan dengan keberatan atas tindakan Terlawan I yang akan melelang barang-barang yang dijaminan kepada Terlawan II, yang menurut Pelawan pelelangan dimaksud ditawarkan dengan limit yang rendah dan tidak dilaksanakan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tasikmalaya Klas 1A.
 - b. Bahwa dapat Terlawan I tegaskan, sampai dengan jawaban Terlawan I diajukan dalam persidangan, barang jaminan dimaksud belum laku terjual lelang, dikarenakan tidak ada yang mengajukan penawaran sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor: 881/34/2019 tanggal 14 November 2019.
 - c. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Terlawan I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar berkenan memutus dengan menerima eksepsi Terlawan I dan menyatakan perlawanan Pelawan 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 Terlawan I menolak seluruh dalil Para Pelawan, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Para Pelawan dalam mengajukan perlawanan adalah sehubungan dengan rencana pelaksanaan lelang terhadap tanah dan bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor

Nomor 440/Desa Cisaga atas nama Asep Dayat N, Sarjana Agama dan SHM No. 370/Desa Cisaga atas nama Djamaludin b. Yahya yang terletak di Desa/Kec.Cisaga, Kab. Ciamis.

3. Bahwa dapat Terlawan I jelaskan, pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* dilakukan atas dasar permohonan dari Terlawan II sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sebagai berikut:
 - a. Bahwa Terlawan III adalah debitur Terlawan II berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 48 tanggal 25 Juni 2007 dan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 04 tanggal 03 Juni 2018, dengan jaminan pelunasan berupa :
 - sebidang tanah/bangunan SHM no. 440/Cisaga luas 793 m² an. Asep Dayat N, Sarjana Agama terletak di Desa/Kec.Cisaga, Kab. Ciamis;
 - sebidang tanah/bangunan SHM no. 370/Cisaga luas 1680 m² an. Djamaludin b. Yahya terletak di Desa/Kec.Cisaga, Kab. Ciamis;
 - b. Bahwa jaminan-jaminan tersebut telah diikat dan dibebani dengan Hak Tanggungan oleh Terlawan II sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama Nomor: 1116/2008 tanggal 04 Agustus 2008 dan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama Nomor: 1135/2008 tanggal 12 Agustus 2008.
 - c. Bahwa dalam perkembangannya, ternyata Terlawan III tidak melaksanakan kewajiban sebagai debitur untuk melunasi kreditnya tersebut sebagaimana diperjanjikan dalam perjanjian;
 - d. Bahwa oleh karena itu, Terlawan II selaku kreditur telah mengirimkan surat peringatan kepada debitur agar segera melunasi kreditnya.
 - e. Bahwa kemudian Terlawan III selaku debitur tetap tidak melunasi kreditnya dimaksud, meskipun telah diperingatkan oleh Terlawan 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, Terlawan II

mengajukan permohonan lelang atas objek perkara *a quo* kepada Terlawan I;

- g. Bahwa Terlawan II juga telah menyampaikan limit harga lelang atas objek perkara *a quo* kepada Terlawan I;
 - h. Bahwa Terlawan I juga telah menyampaikan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kab. Ciamis Nomor: 111/07-32.07-300/X/2019 tanggal 14 Oktober 2019 dan Nomor 89/07-32.07-300/VII/2019 tanggal 01 Agustus 2019 yang menerangkan bahwa terhadap 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 Terlawan 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, Terlawan I menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang sesuai dengan surat Nomor: S-1093/WKN.08/KNL.05/2019 tanggal 04 November 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 surat kabar harian Kabar Priangan pada tanggal 06 November 2019 sebagai pengumuman ulang;
4. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, jelas terbukti proses lelang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
 5. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas dalil Para Pelawan dalam surat perlawanannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa lelang objek hak tanggungan yang dilaksanakan Terlawan I atas permohonan Terlawan 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 Terlawan II selaku Kreditor pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama mempunyai kewenangan untuk melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan. Oleh karenanya jelas dalam permasalahan *a quo* Terlawan I sebagai pejabat penjual lelang bertindak sebagai pelaksanaan lelang atas permintaan Terlawan 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 Terlawan I uraikan, kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- a. Menyatakan Eksepsi Terlawan I beralasan hukum dan dapat diterima;
- b. Menyatakan perlawanan Para Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

- a. Menyatakan menolak perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- b. Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Bahwa atas perlawanan Para Pelawan tersebut, **Terlawan II mengajukan jawaban** secara tertulis sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa gugatan yang diajukan Pelawan tidak ada sengketa hukum yang melandasi perlawanan tersebut (*Chicaneus Process Exception*)
 - 1.1. Terlawan II tidak pernah melihat adanya sengketa hukum, karena Palawan tidak jelas menerangkan Perbuatan mana yang menyebabkan adanya KERUGIAN atau AKIBAT HUKUM yang dialami Pelawan karena proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dimohonkan Terlawan II selaku Bank pemegang jaminan Hak Tanggungan kepada Terlawan I selaku Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Tasikmalaya, karena dalam proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 440, Desa Cisaga Kecamatan Cisaga Kabupaten Ciamis, Propinsi Jawa Barat, luas 793 M² atas nama Asep Dayat, S.Ag/ Terlawan III telah selesai dilaksanakan sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan oleh pelabat yang berwenang;
 - 1.2 Bahwa hal tersebut di atas dinyatakan dalam putusan Mahkamah Agung, yang menegaskan, syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan karena adanya perselisihan hukum (sengketa hukum) antara kedua belah pihak; (vide: : *MA No. 995 K/Sip/1958, 13-12-1958 Rangkuman Yurisprudensi MA, II. Hukum Perdata den Acara Perdata,, MA RI, hlm. 206*);
 - 1.3 Perlawanan *aquo* sepatutnya Perlawanan Palawan yang ditujukan kepada Terlawan II dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankeliik Verklaard*);

2. Penggugat tidak berwenang mengajukan Perlawanan (*Error In Persona*), tidak berwenang mewakili (*Exceptio Diskualifikatoir*);
 - 2.1. Bahwa yang menjadi salah satu objek permasalahan adalah agunan dengan bukti Sertifikat Hak Milik Nomor 440/Desa Cisaga seluas 793m² Atas Nama Asep Dayat N/ Terlawan III terletak di Desa Saga Kecamatan Cisaga Kabupaten Ciamis;
 - 2.2. Bahwa berdasarkan hal-hal diatas dapat disimpulkan bahwa Para Palawan mengajukan Perlawanan atas objek yg salah satu objeknya bukan milik pelawan melainkan milik Terlawan III padahal Terlawan III tidak pernah keberatan agunan miliknya di lelang.
 - 2.3. Bahwa dapat disimpulkan bahwa kewenangan Para Palawan adalah cacat (*plurium litis consortium*) karena bukan merupakan kewenangan Para Pelawan, sebagaimana merujuk pada Putusan Mahkamah Agung RI No. 693 K/Sip/1975, tanggal 28 Mei 1977 yang pada intinya menyatakan bahwa:

"Gugatan dan i seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima"
 - 2.4. Bahwa berdasarkan uraian diatas, jelas bahwa gugatan yang disampaikan Para Pelawan bukan berdasarkan kewenangannya sehingga sangat patut untuk Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya menyatakan tidak dapat menerima Gugatan Penggugat dalam perkara *aquo*.
3. Perlawanan Para Pelawan Kekurangan Pihak (*Plurium Litis Consortium*)
 - 3.1. Bahwa Perlawanan Pelawan mengandung unsur perlawanan kurang pihak (*plurium consortium*) karena tidak menyertakan Notaris /PPAT yang membuat dan menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar sebagai pihak yang menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan atas objek agunan;
 - 3.2. Bahwa menurut pendapat dan i ahli Hukum Perdata M. YAHYA HARAHAHAP dalam bukunya Hukum Acara Perdata hal 117 alinea ke dua, dijelaskan sebagai berikut *"Untuk men ghindari 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 Perlawanan PELAWAN atau setidaknya menyatakan Perlawanan PELAVVAN tidak dapat diterima karena Perlawanan Para Palawan kekurangan Pihak (*Plurium Litis Consortium*).

4. Perlawanan Para Pelawan Kabur (*Obscuur Libel*)

4.1. Bahwa dalil-dalil Para Palawan dalam Posita tidak selaras dengan Petitum.

4.2. Bahwa dalam posita Para Pelawan meminta Terlawan III untuk melunasi kewajiban fasilitas kredit kepada Terlawan II, dimana hal tersebutkan tidak didalilkan dalam petitum Para Terlawan.

4.3. Bahwa dalam petitum Para Pelawan meminta untuk menghukum Terlawan II mengembalikan dan menyerahkan objek sengketa, yang mana tidak sesuai dengan tujuan Perlawanan yang diajukan Para Pelawan yaitu keberatan atas rencana penyelenggaraan lelang objek Hak Tanggungan.

4.4. Bahwa dalam Perlawanan Para Pelawan tidak ada keselarasan antara Posita dan Petitum serta terlihat asal-asalan dan tidak jelas arah tujuannya sehingga patutlah hal ini menjadi pertimbangan majelis.

DALAM PROVISI:

Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas petitum Para Pelawan dalam Provisi yang meminta mengenai penundaan lelang atas objek Hak Tanggungan tanpa mengemukakan alasan-alasan yang jelas

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan Terlawan II dalam Eksepsi mohon dianggap dikemukakan pula dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Pelawan kecuali apa yang diakui kebenarannya secara tegas dan tertulis dalam Perlawanan;
3. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas dalil Para Pelawan dalam surat Perlawanan angka 2 dengan alasan sebagai berikut:
 - 3.1. Bahwa dalam surat perlawanan mencantumkan SHM No: 440/Desa Cisaga atas nama Asep Dayat N, Sarjana Agama, dimana kepemilikan atas sertifikat tersebut merupakan milik Asep Dayat N, Sarjana Agama yang dalam perkara ini sebagai Terlawan III bukan milik Para Pelawan.
 - 3.2. Bahwa tidak sepatutnya Para Pelawan menggabungkan kepemilikan atas SHM milik Terlawan III dengan Para Pelawan.
 - 3.3. Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria "Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah."
 - 3.4. Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah "Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan."
 - 3.5. Bahwa berdasarkan hal diatas dapat dipastikan bahwa dalil Para Pelawan patut untuk ditolak karena tidak berdasar.
4. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas dalil Para Pelawan dalam surat Perlawanan angka 3 dan 4 dengan alasan sebagai berikut:
 - 4.1. Bahwa Terlawan II tidak mengetahui adanya perjanjian pinjam meminjam jaminan antara Para Pihak dengan Terlawan III.
 - 4.2. Bahwa Hubungan hukum yang terjalin antara Terlawan II dengan Terlawan III adalah hubungan hukum kontraktual yang berlandaskan pada akad pembiayaan.

- 4.3. Bahwa hubungan hukum antara Terlawan II dengan Terlawan III tertuang sebagaimana dalam Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 35 Tanggal 7 Oktober 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Amir Hussein Saleh, SH di Banjar.
- 4.4. 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. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas dalil Para Pelawan dalam surat Perlawanan angka 5 dan 6 dengan alasan sebagai berikut:
- 5.1. Bahwa Tanah dan Bangunan SHM Nomor 440/Desa Cisaga milik Asep Dayat N, Sarjana Agama yang dalam perkara ini sebagai Terlawan III bukan milik Para Pelawan.
- 5.2. Bahwa istilah penggabungan tidak relevan karena bukan merupakan objek dengan kepemilikan yang sama.
6. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas dalil Para Pelawan dalam surat Perlawanan angka 7 dengan alasan sebagai berikut:
- Bahwa Terlawan II sebelum melakukan eksekusi jaminan Hak Tanggungan TELAH MELAKUKAN SURAT PERINGATAN kepada Terlawan III sebanyak 3 kali sebagai berikut:
- a. Surat Peringatan I No. 852/S-TSM/BJR/2014 kepada Terlawan III pada tanggal 26 September 2014 agar Terlawan III menyelesaikan kewajiban pembayaran yang sudah jatuh tempo paling lambat 25 September 2014;
- b. Surat Peringatan II No. 951/S-TSM/BJR/2014 kepada Terlawan III pada tanggal 26 September 2014 agar Terlawan III menyelesaikan kewajiban pembayaran yang sudah jatuh tempo paling lambat 10 Oktober 2014;
- c. Surat Peringatan III No. 113/S-Tsm/Mkt/I/2014 kepada Terlawan III pada tanggal 26 Januari 2015 akan melakukan lelang agunan ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)/ Terlawan I

karena dalam hal ini Terlawan III tidak memberikan solusi penyelesaian dalam melakukan kewajibannya kepada Terlawan II;

7. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas dalil Para Pelawan dalam surat Perlawanan angka 7 dan 8 dengan alasan sebagai berikut:

7.1 Bahwa menanggapi Perlawanan Para Penggugat perihal harga limit jual lelang. hal tersebut telah dilakukan secara prosedur dan ketentuan hukum, dimana penilaian objek eksekusi jaminan Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang merupakan badan independen yang telah mendapat izin usaha dan i Menteri sebagai wadah bagi Penilai Publik dalam memberikan jasanya, artinya penilaian terhadap harga limit objek nilai jaminan tidak dilakukan oleh TERGUGAT I dan tentunya penilaian yang dilakukan KJPP sesuai dengan "Standar Prosedur Jasa Penilai Publik";

7.2. Bahwa pelelangan atas objek milik Penggugat dilakukan sebagai akibat dan i wanprestasi atau cidera janji dan i Penggugat terhadap Tergugat, dalam hal pemenuhan kewajiban pembiayaan sebagaimana tertuang dalam Akad Pembiayaan Murabahah *Aqua*

7.3. 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, peme gang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta men gambil pelunasan piutangnya dan i 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: *Vika Nasabah (Terlawan III) tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh pihak pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak*

Tanggung jawab peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dan i Pihak Pertama

- 1) Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian ;*
- 2) Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan*
- 3) Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi ;*
- 4) Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
- 5) Mengambil uang dan i hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor tersebut diatas ;*
- 6) 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 Terlawan II mengajukan permohonan lelang kepada Terlawan I.*

7.4. Bahwa kemudian Terlawan II mengajukan permohonan Lelang atas agunan Terlawan III kepada Terlawan I dengan menyampaikan dokumen-dokumen pendukung.

7.5. Bahwa atas pengajuan permohonan lelang Terlawan II, kemudian Terlawan I mengeluarkan Penetapan Jadwal Lelang yang mana berarti keseluruhan dokumen administrasi hal teknis dan mekanisme pengajuan lelang telah sesuai dengan dan memenuhi persyaratan lelang.

8. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas dalil Para Pelawan dalam surat Perlawanan angka 9 dengan alasan sebagai berikut:

8.1. Bahwa Terlawan III sudah tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada Terlawan II dalam melakukan pembayaran berdasarkan

keuntungan bagi hasil setiap bulannya terhitung sejak tanggal 7 Juni 2014.

8.2. Bahwa setelah tidak ada pembayaran sejak 7 Juni 2014, Terlawan II terus melakukan upaya-upaya penyelesaian namun pada Akhir Bulan Agustus 2014 Terlawan III beserta keluarganya tidak dapat ditemui (menghilang) di rumah tempat tinggal dan tempat usaha Terlawan III maupun Para Pelawan.

8.3. Berdasarkan Pasal 18 Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/4 6/PBI/2005 tentang Akad Perhimpunan dan Penyaluran Dana bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, telah jelas dan tegas dijelaskan pada huruf f selanjutnya menyatakan:

"Dalam hal nasabah digolongkan mampu dan tidak men gembalikan sebagian atau seluruh kewajibannya pada waktu yang telah disepakati, maka Bank dapat menjatuhkan sanksi kewajiban pembayaran atas kelambatan pembayaran atau menjual agunan nasabah untuk menutup kewajiban pinjaman nasabah".

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

- a. Bahwa dalam dalil posita Perlawanan Para Pelawan tidak beralasan sama sekali dan jelas disitu tergambar bahwa Para Pelawan 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.
- b. Bahwa dalil yang pada pokoknya menyatakan agar pelelangan yang dilakukan harus dengan fiat ketua pengadilan hal ini jelas jelas merupakan dalil Para Pelawan yang sangat mengada-ada dan tidak berdasar.
- c. 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 Terlawan I adalah pihak yang dapat melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan.

Bahwa terhadap dalil-dalil Para Pelawan untuk selebihnya karena tidak ada relevansinya dengan perkara ini, sangat mengada-ada tidak berdasar dan hanya merupakan pemutarbalikan fakta, maka Terlawan II menganggap bahwa dalil-dalil Para Pelawan tersebut tidak perlu untuk ditanggapi dan sudah seharusnya ditolak.

DALAM PROVISI

Menolak permohonan Provisi Para Terlawan untuk seluruhnya.

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Terlawan II mohon dengan hormat kiranya Majelis Hakim Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya memberikan putusan sebagai berikut:

MENGENAI EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Terlawan II;
2. Menyatakan Perlawanan Para Pelawan ditolak setidaknya tidak dapat diterima.

MENGENAI POKOK PERKARA:

1. Menyatakan menolak Perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Perlawanan Para Pelawan tidak dapat diterima;
2. Menghukum Para Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa atas perlawanan Para Pelawan tersebut, **Terlawan III mengajukan jawaban** secara tertulis sebagai berikut:

1. Benar, bahwa PARA PELAWAN adalah selaku orang tua kandung dari TERLAWAN III

2. Benar, bahwa PARA PELAWAN adalah sebagai pemilik 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan, sesuai SHM, No : 440/Desa Cisaga, Atas nama ASEP DAYAT N Sarjana Agama (berasal dari konversi / Pengakuan Hak C. 112, P. 179D, milik Djamaludin) dan SHM. No : 370/Desa Cisaga, atas nama Djamaludin b. Yahya.
3. Benar, bahwa 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan tersebut diatas, dipinjam oleh TERLAWAN III, kemudian dijadikan sebagai jaminan fasilitas kredit kepada TERLAWAN II, dengan perjanjian akan dikembalikan dan atau dibalik namakan kepada H. Djamaludin (PELAWAN I), setelah fasilitas kreditnya dilunasi.
4. Benar, bahwa TERLAWAN III adalah selaku DEbitur pada TERLAWAN II.
Atas fasilitas kreditnya telah menjaminkan 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan, sesuai SHM, No : 440/Desa Cisaga, Atas nama ASEP DAYAT N Sarjana Agama (berasal dari konversi / Pengakuan Hak C. 1122, P. 179D, milik Djamaludin) dan SHM. No : 370/Desa Cisaga , atas nama Djamaludin b. Yahya
5. Benar, bahwa kedua obyek jaminan tersebut adalah sebagai berikut :
 - 5.1 Tanah berikut bangunan , sesuai SHM, No : 440/Desa Cisaga, Atas nama ASEP DAYAT N Sarjana Agama (berasal dari konversi / Pengakuan Hak C. 1122, P. 179D, milik Djamaludin), seluas 793 m2, terletak di blok Pereng Desa Cisaga Kecamatan Cisaga Kabupaten Ciamis.
 - 5.2 Tanah berikut bangunan sesuai SHM, No : 370/Desa Cisaga, atas nama Djamaludin b. Yahya, seluas 1.680 m2, terletak di blok Pereng Desa Cisaga Kecamatan Cisaga Kabupaten Ciamis
6. Benar, bahwa kedua objek sengketa tersebut di atas , saat ini dijadikan sebagai Jaminan atas utang / pinjaman kredit oleh TERLAWAN III kepada TERLAWAN II

Bahwa atas jawaban Para Terlawan tersebut, Para Pelawan mengajukan

replik secara tertulis sebagai berikut:

Replik atas Jawaban Terlawan I

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa PARA PELAWAN, menolak seluruh dalil Eksepsi TERLAWAN I kecuali yang diakui dan berkesesuaian dengan dalil-dalil Perlawanan Para Pelawan, dan selanjutnya dengan ini Pelawan tetap berpegang teguh pada dalil-dalil Perlawanan semula ;
2. Bahwa Para Pelawan, menolak dalil Terlawan I, tentang Perlawan Pelawan Error in Persona. Bahwa Para Pelawan sudah benar mengajukan Perlawanan a quo dan sudah tepat pula siapa saja yang ditarik sebagai pihak dalam perlawanan aquo;
3. Bahwa, tidak benar dalil Eksepsi TERLAWAN I, tentang Perlawan PARA PELAWAN tidak jelas dan kabur. Bahwa, Perlawan PARA PELAWAN adalah sudah tepat dan berdasar hukum, karena Perlawan diajukan berkaitan dengan adanya rencana Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;
4. Bahwa Para Pelawan menolak dalil Terlawan I, tentang Para Pelawan tidak berkualitas untuk mengajukan Perlawanan aquo. Bahwa dalam perkara aquo, PARA PELAWAN adalah sebagai pihak yang sangat erat relevansinya dengan Obyek Sengketa, demikian pula secara yuridis terkait dan atau tidak terpisahkan dengan TERLAWAN II dan TERLAWAN III. Bahwa, PARA PELAWAN adalah pihak yang sangat berkepentingan terhadap dilaksanakan dan atau tidak dilaksanakannya Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, termasuk untuk mengajukan keberatan dan atau perlawanan (verzet);
5. Bahwa, tidak benar dalil Eksepsi TERLAWAN I, tentang Perlawan Para Pelawan PEMBANTAH Prematur. Bahwa, Perlawanan aquo diajukan tepat pada saat sebelum dan atau akan dilaksanakannya Eksekusi Hak Tanggungan. Bahwa, dengan diajukannya Perlawan tepat sebelum dan atau pada saat sebelum dilaksanakannya Eksekusi Hak Tanggungan, maka Perlawan yang demikian adalah tidak prematur
6. Bahwa Eksepsi TERLAWAN I , 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 TERLAWAN I 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);

7. Bahwa PARA PELAWAN menolak dan tidak perlu menanggapi dalil-dalil Eksepsi dari TERLAWAN I, 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 Perlawanan aquo, untuk menolak Eksepsi dari TERLAWAN I seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa PARA PELAWAN menolak dengan tegas seluruh dalil Jawaban dari TERLAWAN I , kecuali yang diakui dan berkesesuaian dengan dalil-dalil PERLAWAN PARA PELAWAN, dan selanjutnya PARA PELAWAN menyatakan tetap berpegang teguh pada dalil-dalil Perlawanan 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 TERLAWAN I, dalam Jawabannya mendalilkan bahwa pelaksanaan lelang telah dilengkapi dengan dokumen persyaratan lelang. Bahwa akan tetapi, pada kenyataannya PARA PELAWAN tidak menerima secara langsung dokumen persyaratan lelang tersebut;
4. Bahwa tidak benar, dalil Jawaban TERLAWAN I tentang TERLAWAN III tidak melaksanakan kewajibannya dalam membayar angsuran/cicilan sesuai waktu yang telah ditentukan. Bahwa, TERLAWAN III telah berupaya untuk menunjukkan itikad baiknya, dimana TERLAWAN III telah mencicil sebagian besar kewajibannya kepada TERLAWAN II;

5. Bahwa dalil-dalil Jawaban TERLAWAN I, yang pada intinya tidak berwenang untuk menolak permohonan lelang, adalah merupakan hak dari TERLAWAN I,. Bahwa akan tetapi, sebaliknya bahwa TERLAWAN I pun juga tidak berhak untuk menolak terhadap Perlawanan aquo dari PARA PELAWAN. Bahwa diajukannya Perlawan, beralasan untuk menunda pelaksanaan lelang, karena Perlawanan aquo diajukan sebelum eksekusi dijalankan (vide : Putusan MA RI No. : 697K/Sip/1974, tertanggal 31 Agustus 1977);
6. Bahwa PARA PELAWAN menolak dan tidak perlu menanggapi dalil-dalil Jawaban TERLAWAN I 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 Perlawanan aquo, berkenan untuk menolak Jawaban TERLAWAN I, setidak-tidaknya untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

Replik atas Jawaban Terlawan II

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa PARA PELAWAN, menolak seluruh dalil Eksepsi TERLAWAN II, kecuali yang diakui dan berkesesuaian dengan dalil-dalil Perlawan PARA PELAWAN, dan selanjutnya dengan ini PARA PELAWAN tetap berpegang teguh pada dalil-dalil Perlawanan semula;
2. Bahwa Para Pelawan menolak dalil Terlawan II, tentang Perlawanan yang diajukan Para Pelawan tidak ada sengketa Hukum. Bahwa dengan diajukannya Perlawan aquo sudah sangat jelas ada sengketa hukum, dimana dengan adanya pelaksanaan lelang Para Pelawan merasa dirugikan, apalagi limit harga yang ditentukan jauh dibawah harga standar / pasaran;
3. Bahwa, tidak benar dalil Eksepsi TERLAWAN II, tentang PARA PELAWAN tidak berwenang mengajukan Perlawanan. Bahwa dalam perkara aquo, PARA PELAWAN adalah sebagai pihak yang sangat erat relevansinya dengan Obyek Sengketa, demikian pula secara yuridis terkait dan atau tidak terpisahkan dengan TERLAWAN II dan TERLAWAN III. Bahwa, PARA PELAWAN adalah pihak yang sangat berkepentingan terhadap

dilaksanakan dan atau tidak dilaksanakannya Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, termasuk untuk mengajukan keberatan dan atau perlawanan (verzet);

4. Bahwa, tidak benar dalil Eksepsi TERLAWAN II, tentang Perlawanan PARA PELAWAN kekurangan pihak, karena merupakan hak Para Pelawan untuk menarik siapa saja yang menjadi pihak dalam perkara a quo, adapun tidak di ikut sertakannya Notaris/PPAT yang membuat dan menanda-tangani Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kota Tasikmalaya sebagai pihak yang menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan dikarenakan tidak ada korelasinya dalam perkara a quo, sebab Perlawanan Para Pelawan ini diajukan bukan untuk memohon Pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan bukan pula untuk membatalkan Sertipikat Hak Tanggungan, sehingga dengan demikian Perlawanan Para Pelawan tidak disebut kekurangan Pihak;
5. Bahwa, tidak benar dalil eksepsi TERLAWAN II, TENTANG Perlawanan Para Pelawan tidak jelas dan kabur (Obscur Libel), Bahwa Perlawanan PARA PELAWAN adalah sudah tepat dan berdasar hukum, karena Perlawanan diajukan berkaitan dengan adanya rencana Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;
6. Bahwa, eksepsi TERLAWAN II pada pokoknya adalah mempermasalahkan Pokok Perkara, dan bukan eksepsi atau keberatan terhadap kompetensi Pengadilan atau bukan keberatan terhadap kehendak Undang-Undang yang harus dipenuhi, sebagaimana layaknya formalitas suatu Gugatan, sehingga Eksepsi TERLAWAN 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);

7. Bahwa PARA PELAWAN menolak dan tidak perlu menanggapi dalil-dalil Eksepsi dari TERLAWAN 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 Perlawanan aquo, untuk menolak Eksepsi dari TERLAWAN II seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa PARA PELAWAN menolak dengan tegas seluruh dalil Jawaban dari TERLAWAN II, kecuali yang diakui dan berkesesuaian dengan dalil-dalil Perlawanan PARA PELAWAN, dan selanjutnya PARA PELAWAN menyatakan tetap berpegang teguh pada dalil-dalil Perlawanan 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 PARA PELAWAN menolak dalil jawaban TERLAWAN angka 3, 4 dan 5, karena kenyataan yang sebenarnya kedua SHM. No. 440/desa cisaga dan SHM No. 370/desa cisaga kepunyaan Para Pelawan yang dipinjam oleh Terlawan III;
4. Bahwa PARA PELAWAN menolak dalil Jawaban TERLAWAN II angka 6, karena PARA PELAWAN tidak pernah menerima dan tidak pernah tahu ada surat peringatan ataupun surat-surat lainnya dari Terlawan II, sehingga Para Pelawan sangat terkejut ketika tiba-tiba Terlawan III memberi tahu objek yang dijadikan jaminan akan dilelang;
5. Bahwa PARA PELAWAN menolak dalil TERLAWAN II angka 7, karena harga limit yang ditetapkan jauh dari harga standar dan atau harga pasaran tanah dan bangunan di wilayah tersebut, dan harga limit yang ditetapkan sebesar 550 juta, padahal harga objek yang sudah dilelang tersebut yaitu tanah berikut bangunan dengan SHM No. 440/desa cisaga bisa terjual melebihi harga yang telah ditetapkan dan pelelangannyapun dilaksanakan ketika perkara perlawanan aquo masih berjalan dan atau masih sedang diperiksa oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya;

6. Bahwa apabila Terlawan II, memberikan lagi jangka waktu yang lebih untuk memberi kesempatan kepada Para Pelawan dan Terlawan III untuk menawarkan dan menjual sendiri objek jaminan tersebut, sehingga nilai jualnya bisa melebihi harga limit yang ditetapkan, sehingga kerugian PARA PELAWAN akan sedikit berkurang, dan pemberian kembali jangka waktu tersebut sangatlah patut dan wajar sesuai dengan prinsip syariah, bahwa dalam suatu perikatan antara para pihak tidak saling memberatkan;
7. Bahwa Para Pelawan menolak dalil jawaban TERLAWAN II angka 7, 8 dan 9, karena dalam bidang usaha adakalanya usaha tersebut sedang bagus dan tidak sedikit pula prospek usaha tersebut mengalami kemunduran, alangkah lebih baik serta bijak apabila pemberi dana bantuan memberi kelonggaran agar para penerima bantuan sanggup menyelesaikan kewajibannya dan hal tersebut sudah dicoba oleh Para Pelawan dengan meminta persetujuan kepada Terlawan II, dengan cara menjual objek jaminan dipecah-pecah, karena objek jaminan dengan SHM No. 440/desa cisaga terdiri kurang-lebih 20 Toko/jongko dan hasil penjualannya nantinya akan disetor kepada Terlawan II, akan tetapi solusi tersebut ditolak oleh Terlawan II;
8. Bahwa dalil-dalil jawaban TERLAWAN II pada pokoknya PARA PELAWAN tidak berwenang untuk menolak permohonan lelang, dan itu adalah merupakan hak dari TERLAWAN II. Bahwa akan tetapi, sebaliknya bahwa TERLAWAN II juga tidak berhak untuk menolak terhadap Perlawanan aquo dari PARA PELAWAN. Bahwa diajukannya Perlawanan, beralasan untuk menunda pelaksanaan lelang, karena Perlawanan aquo diajukan sebelum eksekusi dijalankan (vide : Putusan MA RI No. : 697K/Sip/1974, tertanggal 31 Agustus 1977);
9. Bahwa PARA PELAWAN menolak dan tidak perlu menanggapi dalil-dalil Jawaban TERLAWAN II untuk selain dan selebihnya, dan Para Pelawan tetap berpegang teguh pada Perlawanannya;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, mohon agar Yth. MAJELIS HAKIM, Yang Memeriksa dan Mengadili Perlawanan aquo, berkenan untuk menolak

Jawaban TERLAWAN II, setidaknya-tidaknya untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

Replik atas Jawaban Terlawan III

1. Bahwa PARA PELAWAN menolak dengan tegas seluruh dalil Jawaban dari TERLAWAN III, kecuali yang diakui dan berkesesuaian dengan dalil-dalil Perlawanan PARA PELAWAN, dan selanjutnya PARA PELAWAN menyatakan tetap berpegang teguh pada dalil-dalil Perlawanan semula;
2. Bahwa dalam jawabannya, TERLAWAN III pada pokoknya mengakui 2 (dua) bidang tanah (SHM No. 440 dan SHM No. 370) yang dijadikan jaminan ke BJBS adalah milik dan kepunyaan Para Pelawan, sehingga Para Pelawan tidak perlu membahasnya lebih lanjut;
3. Bahwa PARA PELAWAN menolak dan tidak perlu menanggapi dalil-dalil Jawaban TERLAWAN III untuk selain dan selebihnya;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, mohon agar Yth. MAJELIS HAKIM, Yang Memeriksa dan Mengadili Perlawanan aquo, berkenan untuk memberikan putusan sebagaimana tuntutan Para Pelawan.

Bahwa atas replik Para Pelawan tersebut, **Terlawan I mengajukan duplik** secara tertulis sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Terlawan I dengan tegas menolak dalil-dalil Para Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa Terlawan I tetap dalam pendiriannya sebagaimana yang telah diutarakan dalam Eksepsi pada Jawaban gugatan/perlawanan yang telah diajukan pada tanggal 14 Januari 2020.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Terlawan I menolak seluruh dalil-dalil Para Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa Terlawan I dengan tegas menyatakan tetap pada jawaban terdahulu;
3. Bahwa Terlawan I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil baik dalam gugatan/perlawanan maupun dalam replik yang telah disampaikan Para

Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dalam Duplik ini;

4. Menanggapi Replik Para Pelawan dalam pokok perkara angka 3, bahwaPara Pelawan tidak menerima secara langsung dokumen persyaratan lelang tersebut.....

Bahwa berdasarkan pasal berdasarkan ketentuan pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang.

Sehingga adalah wajar jika Para Pelawan tidak menerima secara langsung dokumen persyaratan lelang tersebut, karena permohonan lelang beserta persyaratan lelang diajukan dan diserahkan ke KPKNL Tasikmalaya (Terlawan I);

5. Menanggapi Replik Para Pelawan dalam pokok perkara angka 4, bahwa tidak benar dalil jawaban Terlawan I tentang Terlawan III tidak melaksanakan kewajibannya.....

Bahwa Pernyataan Terlawan I tersebut bersumber dari surat gugatan/perlawanan Para Pelawan angka 3 yang menyatakan bahwa dua bidang tanah obyek gugatan tersebut dijadikan sebagai jaminan fasilitas kredit kepada Terlawan II.

Kemudian pada angka 9, Para pelawan menyatakan bahwa Para Pelawan menerima informasi bahwa Terlawan III sedang berusaha untuk dapat menyelesaikan kewajiban kredit kepada Terlawan II.

Bahkan dalam *petitumnya* (Primair) Para Pelawan memohon kepada Majelis yang memeriksa perkara aquo agar menghukum Terlawan III untuk segera melunasi kewajiban fasilitas kredit kepada Terlawan II.

Berdasarkan Surat Pernyataan Terlawan II tanggal 22 Oktober 2019 angka 1 yang menyatakan bahwa fasilitas pembiayaan sebagaimana daftar terlampir telah dikategorikan sebagai pembiayaan macet.

Sehingga berdasarkan hal-hal tersebut diatas, tidaklah salah jika Terlawan I menyampaikan jawaban atas gugatan/perlawanan sebagaimana jawaban Terlawan I yang telah disampaikan kepada Majelis Hakim pada tanggal 14 Januari 2020;

6. Bahwa permohonan lelang dari Terlawan II tersebut telah dilengkapi dengan dokumen-dokumen sebagaimana disyaratkan dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang sehingga telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.

Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang) dengan tegas disebutkan 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”* sehingga Tergugat selaku perantara lelang tidak dapat menolak permohonan lelang dari pihak manapun apabila syarat-syarat pelelangan sudah terpenuhi.

Dan berdasarkan hal-hal atas, pelaksanaan lelang melalui perantara Tergugat telah sesuai prosedur lelang dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian, sesuai bunyi Pasal 4 PMK 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang *“lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.”*

7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka perlawanan Para Pelawan setidak-tidaknya yang menyangkut Terlawan I terhadap objek perkara *a quo* adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum. Untuk itu Terlawan I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan memutus perkara ini dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Menyatakan Eksepsi Terlawan I beralasan hukum dan dapat diterima;

2. Menyatakan perlawanan Para Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak gugatan/perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Para Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Bahwa atas replik Para Pelawan tersebut, **Terlawan II mengajukan duplik** secara tertulis sebagaimana tercatat dalam berita acara yang pada pokoknya sama dengan jawaban;

Bahwa atas replik Para Pelawan tersebut, **Terlawan III mengajukan duplik** secara tertulis sebagai berikut:

1. Menyatakan benar bahwa benar Terlawan III adalah selaku debitur Terlawan III, atas fasilitasnya telah menjaminkan dua bidang tanah berikut bangunanya sesuai SHM Nomor 440 terletak di Desa Cisaga atas nama Asep Dayat N dan SHM Nomor 370 terletak di Desa Cisaga Kecamatan Cisaga atas nama Djamaludin b. Yahya;
2. Terlawan III berusaha untuk menyelesaikan kewajiban kredit kepada Terlawan II.

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil perlawanannya, Para Pelawan telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Nomor 065/S-TSM/2019 kepada Asep Dayat Nurhidayat, yang aslinya dikeluarkan oleh Bank BJB Syariah Kantor Cabang Tasikmalaya, 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 440 Desa Cisaga Kecamatan Cisaga Kabupaten Ciamis, atas nama Asep Dayat Nurhidayat, Tanggal penerbitan sertifikat 6 Mei 2008, seluas 7993 m², yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ciamis, 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 Buku Tanah Nomor Nomor 370 Desa Cisaga Kecamatan Cisaga Kabupaten Ciamis, atas nama Djamaludin, Tanggal penerbitan sertifikat 10 Juli 1997, seluas 1680 m², yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ciamis, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.3;
4. Fotokopi Surat Pernyataan Asep Dayat Nurhidayat tanggal 1 Juli 2019, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.4;

Bahwa atas bukti-bukti surat tersebut, Terlawan I, II dan III mengakuinya;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil perlawanannya, Terlawan I telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Surat Permohonan Bantuan Eksekusi Hak Tanggungan dan Jadwal Lelang Ulang Nomor 049/S-TSM/PPP/2019 tertanggal 22 Oktober 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 dapat dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TI.1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan dari Pimpinan Cabang Bank BJB Syariah Cabang Tasikmalaya Eris Fahrulloji tertanggal 22 Oktober 2019, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan dapat dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TI.2;
3. Fotokopi Penetapan Jadwal Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Tasikmalaya atas permohonan Bantuan Eksekusi Hak Tanggungan dan Jadwal Lelang tertanggal 4 Nopember 2019, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan dapat dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TI.3;
4. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 111/07-32.07-300/X/2019 tertanggal 14 Oktober 2019, aslinya dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ciamis, bukti surat tersebut telah diberi

meterai cukup, telah dicap pos dan dapat dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TI.4;

5. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 89/07-32.07-300/VII/2019 tertanggal 1 Agustus 2019, aslinya dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ciamis, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan dapat dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TI.5;
6. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Ulang Lelang Objek Hak Tanggungan tertanggal 6 Nopember 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 TI.6;
7. Fotokopi Pemberitahuan Lelang Objek Hak Tanggungan dari Bank BJB Syariah Kantor Cabang Tasikmalaya tertanggal 5 Nopember 2019, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TI.7;
8. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 881/34/2019 tertanggal 14 Nopember 2019, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TI.8;

Bahwa atas bukti-bukti surat tersebut, Pelawan, Terlawan II dan III mengakuinya;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil perlawanannya, Terlawan II telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Surat Pemberitahuan Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP4) kepada Asep Dayat Nurhidayat tertanggal 6 Oktober 2011, yang aslinya dikeluarkan oleh Bank BJB Syariah Cabang Tasikmalaya, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TII.1;
2. Fotokopi Surat Pemberitahuan Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP4) kepada Asep Dayat Nurhidayat tertanggal 8 Agustus 2012, yang aslinya dikeluarkan oleh Bank BJB Syariah Cabang Tasikmalaya, bukti surat

tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TII.2;

3. Fotokopi Salinan Akta Akad Pembiayaan Murabahah atas nama Nasabah Asep Dayat Nurhidayat dengan PT. Bank BJB Syariah, Nomor 35 Tanggal 7 Oktober 2011, yang dibuat oleh Amir Hussein Saleh, 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 TII.3;
4. Fotokopi Salinan Akta Akad Pembiayaan Musyarakah atas nama Nasabah Asep Dayat Nurhidayat dengan PT. Bank BJB Syariah, Nomor 19 Tanggal 9 Agustus 2012, yang dibuat oleh Amir Hussein Saleh, 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 TII.4;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 440 Desa Cisaga Kecamatan Cisaga Kabupaten Ciamis seluas 793 m², Nama Pemegang Hak Asep Dayat Nurhidayat, tanggal penerbitan sertifikat tanggal 6 Mei 2008, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TII.5;
6. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 261/2011 tanggal 13 Desember 2011 atas nama pihak kesatu Asep Dayat Nurhidayat dan pihak kedua PT. Bank BJB Syariah Cabang Tasikmalaya, SHM Nomor 440/Desa Cisaga, Nilai Tanggungan Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), Bank PT. 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 TII.6;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2610/2011, Nama pemegang Hak Tanggungan PT. Bank BJB Syariah Berkedudukan di Bandung Cabang Tasikmalaya, Objek Hak Tanggungan 440/Desa Cisaga, tanggal penerbitan 13 Desember 2011, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TII.7;

8. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 207/2012 tanggal 20 September 2012 atas nama pihak kesatu Asep Dayat Nurhidayat dan pihak kedua PT. Bank BJB Syariah Cabang Tasikmalaya, SHM Nomor 440/Desa Cisaga, Nilai Tanggungan Rp. 175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah), Bank PT. 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 TII.8;
9. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2149/2012, Nama pemegang Hak Tanggungan PT. Bank BJB Syariah Berkedudukan di Bandung Cabang Tasikmalaya, Objek Hak Tanggungan 440/Desa Cisaga, tanggal penerbitan 27 September 2012, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TII.9;
10. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 370 Desa Cisaga Kecamatan Cisaga Kabupaten Ciamis seluas 1680 m2, Nama Pemegang Hak Djamaludin b. Yahya, tanggal penerbitan sertifikat tanggal 10 Juli 1997, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TII.10;
11. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 260/2011 tanggal 13 Desember 2011 atas nama pihak kesatu Djamaludin alias Djamaludin b. Yahya dan pihak kedua PT. Bank BJB Syariah Cabang Tasikmalaya, SHM Nomor 370/Desa Cisaga, Nilai Tanggungan Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), Bank PT. 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 TII.11;
12. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2643/2011, Nama pemegang Hak Tanggungan PT. Bank BJB Syariah Berkedudukan di Bandung Cabang Tasikmalaya, Objek Hak Tanggungan 370/Desa Cisaga, tanggal penerbitan 22 Desember 2011, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TII.12;

13. Fotokopi Surat Pemberitahuan Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP4) kepada Asep Dayat Nurhidayat tertanggal 28 Agustus 2013, yang aslinya dikeluarkan oleh Bank BJB Syariah Cabang Tasikmalaya, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TII.13;
14. Fotokopi Salinan Perpanjangan Akta Akad Pembiayaan Musyarakah atas nama Nasabah Asep Dayat Nurhidayat dengan PT. Bank BJB Syariah, Nomor 23 Tanggal 28 Agustus 2013, yang dibuat oleh Amir Hussein Saleh, 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 TII.14;
15. Fotokopi Surat Penyelesaian Tunggakan Nomor 581/S-TSM/BJR/2014 tertanggal 2 Juli 2014 dari PT. Bank BJB Syariah Cabang Pembantu Banjar kepada Asep Dayat Nurhidayat, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TII.15;
16. Fotokopi Surat Penyelesaian Tunggakan Nomor 694/S-TSM/BJR/2014 tertanggal 2 Agustus 2014 dari PT. Bank BJB Syariah Cabang Pembantu Banjar kepada Asep Dayat Nurhidayat, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TII.16;
17. Fotokopi Surat Penyelesaian Tunggakan Nomor 693/S-TSM/BJR/2014 tertanggal 7 Agustus 2014 dari PT. Bank BJB Syariah Cabang Pembantu Banjar kepada Asep Dayat Nurhidayat, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TII.17;
18. Fotokopi Surat Panggilan I Nomor 817/S-TSM/BJR/2014 kepada Asep Dayat Nurhidayat tanggal 1 September 2014 dari PT. Bank BJB Syariah KCP Banjar, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TII.18;
19. Fotokopi Surat Peringatan I (Pertama) Nomor 851/S-TSM/BJR/2014 kepada Asep Dayat Nurhidayat tanggal 15 September 2014 dari PT. Bank

BJB Syariah KCP Banjar, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TII.19;

20. Fotokopi Surat Peringatan I Nomor 852/S-TSM/BJR/2014 kepada Asep Dayat Nurhidayat tanggal 15 September 2014 dari PT. Bank BJB Syariah KCP Banjar, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TII.20;
21. Fotokopi Surat Peringatan II Nomor 950/S-TSM/BJR/2014 kepada Asep Dayat Nurhidayat tanggal 26 September 2014 dari PT. Bank BJB Syariah KCP Banjar, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TII.21;
22. Fotokopi Surat Peringatan II Nomor 951/S-TSM/BJR/2014 kepada Asep Dayat Nurhidayat tanggal 26 September 2014 dari PT. Bank BJB Syariah KCP Banjar, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TII.22;
23. Fotokopi Surat Panggilan III Nomor 837/S-TSM/BJR/2014 kepada Asep Dayat Nurhidayat tanggal 8 September 2014 dari PT. Bank BJB Syariah KCP Banjar, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TII.23;
24. Fotokopi Surat Panggilan III Nomor 838/S-TSM/BJR/2014 kepada Asep Dayat Nurhidayat tanggal 8 September 2014 dari PT. Bank BJB Syariah KCP Banjar, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TII.24;
25. Fotokopi Surat Peringatan III Nomor 113/S-TSM/Mkt/I/2014 kepada Asep Dayat Nurhidayat tanggal 26 Januari 2015 dari PT. Bank BJB Syariah KCP Banjar, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TII.25;
26. Fotokopi Surat Peringatan III Nomor 114/S-TSM/Mkt/2014 kepada Asep Dayat Nurhidayat tanggal 26 Januari 2015 dari PT. Bank BJB Syariah KCP Banjar, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TII.26;

27. Fotokopi Surat Panggilan Nomor 280/S-TSM/MKT/2017 kepada Asep Dayat Nurhidayat tanggal 10 Maret 2017 dari PT. Bank BJB Syariah KCP Banjar, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TII.27;
28. Fotokopi Surat Peringatan III Nomor 113/S-TSM/Mkt/20145 kepada Asep Dayat Nurhidayat tanggal 26 Januari 2015 dari PT. Bank BJB Syariah KCP Banjar, bukti surat tersebut tidak diberi meterai dan tidak dicap pos, tidak dapat pula dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TII.28;
29. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Objek Hak Tanggungan Nomor 049/S-TSM/2019 kepada Asep Dayat Nurhidayat tanggal 18 September 2019 dari PT. Bank BJB Syariah Cabang Tasikmalaya, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TII.29;
30. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Objek Hak Tanggungan Nomor 065/S-TSM/2019 kepada Asep Dayat Nurhidayat tanggal 5 November 2019 dari PT. Bank BJB Syariah Cabang Tasikmalaya, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TII.30;
31. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Objek Hak Tanggungan Nomor 081/S-TSM/2019 kepada Asep Dayat Nurhidayat tanggal 20 November 2019 dari PT. Bank BJB Syariah Cabang Tasikmalaya, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TII.31;

Bahwa atas bukti-bukti surat tersebut, Pelawan, Terlawan I dan III mengakuinya;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalilnya, Terlawan III telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Bekas Milik Adat C Yahya b. Madtarip Nomor 1122 Nomor Persil 179 di Desa Cisaga seluas 2.180 m² yang disalin dari Desa Cisaga, Kecamatan Cisaga Kabupaten Ciamis, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TIII.1;

2. Fotokopi Bekas Milik Adat C Djamaludin Nomor 5091 Nomor Persil 179 di Desa Cisaga seluas 2.180 m2 yang disalin dari Desa Cisaga, Kecamatan Cisaga Kabupaten Ciamis, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TIII.2;
3. Fotokopi Akta Hibah Nomor 070/2007 tanggal 18 September 2007 dari pihak kesatu Jamaludin kepada pihak kedua Asep Dayat N. bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TIII.3;
4. Fotokopi Peta Tanah Desa Cisaga milik adat C Djamaludin No persil 179 bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TIII.4;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 440 Desa Cisaga Kecamatan Cisaga Kabupaten Ciamis seluas 793 m2, Nama Pemegang Hak Asep Dayat Nurhidayat, tanggal penerbitan sertifikat tanggal 6 Mei 2008, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TIII.5;
6. Fotokopi Buku Tanah Nomor Nomor 370 Desa Cisaga Kecamatan Cisaga Kabupaten Ciamis, atas nama Djamaludin, Tanggal penerbitan sertifikat 10 Juli 1997, seluas 1680 m2, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ciamis, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TIII.6;

Bahwa atas bukti-bukti surat tersebut, Pelawan, Terlawan I dan II mengakuinya;

Bahwa Para Pelawan telah menyampaikan kesimpulan secara tertulis sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Bahwa sesuai dengan fakta yang terungkap dimuka sidang juga sebagaimana bukti tertulis yang diajukan oleh Terlawan I maupun Terlawan II, telah ternyata tidak ada satupun bukti yang menguatkan dalil eksepsi Terlawan I dan Terlawan II, tentang masalah keberatan mengenai kewenangan

mengadili, baik secara absolute maupun relative, oleh karenanya dalil eksepsi Terlawan I dan Terlawan II patut untuk dikesampaikan dan atau ditolak;

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

DALAM KONPENSI

Bahwa tidak ada satu buktipun yang diajukan oleh Para Terlawan, yang menunjukkan Para Pelawan ada dan ikut menda-tangani dalam akad pembiayaan, sehingga dengan demikian Para Pelawan sebagai Penjamin dalam akan Pembiayaan yang dilakukan Terlawan II dengan Terlawan III tidak terbukti dan tidak dapat dibuktikan di muka sidang; oleh karenanya perlawanan Para Pembantah patut untuk dikabulkan dan proses lelang yang akan diselenggarakan oleh Terlawan I atas permintaan Terlawan II, patut untuk ditunda, karena proses lelang tersebut haruslah dianggap tidak sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Pembantah mohon agar Yth. Majelis Hakim Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya, yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengabulkan Perlawanan Para Pelawan;

Bahwa Terlawan I menyampaikan kesimpulan secara tertulis sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Bahwa Terlawan I tetap pada eksepsi semula sebagaimana dikemukakan dalam jawaban dan duplik serta menolak dengan tegas dalil yang diajukan Para Pelawan dalam gugatan/perlawanan dan replik;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dengan tegas Terlawan I tetap pada dalil-dalil sebagaimana tertuang dalam jawaban dan duplik terdahulu,yang telah didukung oleh bukti-bukti otentik;
2. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas seluruh dalil Pelawan dan bukti-bukti yang diajukan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui Terlawan I secara tegas kebenarannya;
3. Bahwa permohonan lelang hak tanggungan sesuai Pasal 6 UU Hak

Tanggungjawab yang dimohonkan oleh Terlawan 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 Terlawan 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;

5. Bahwa berdasarkan Pasal 43 ayat 2 PMK 27/PMK.06/2016 dinyatakan “(2) Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual.”

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka jelas bahwa penetapan harga limit merupakan kewajiban dari penjual in casu Terlawan II;

6. Bahwa proses pelelangan a quo yang dimohonkan oleh Terlawan II dan dilaksanakan oleh Terlawan 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 Terlawan 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;

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 Terlawan I tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Terlawan I mohon kepada majelis hakim pengadilan agama kota tasikmalaya yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memberikan putusan yang seadil-adilnya.

Bahwa Terlawan II dan Terlawan III menyampaikan kesimpulan secara lisan yang pada pokoknya tetap pada jawaban dan dupliknya serta mohon putusan.

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 Perlawanan Para Pelawan adalah seperti diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memeriksa Surat Kuasa Khusus Pelawan dan Para Terlawan 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 Pelawan dan Para Terlawan mempunyai kualitas mewakili Pelawan dan Para Terlawan;

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

Menimbang, bahwa antara Pelawan dan Para Terlawan 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 Pelawan di dalam surat gugatan perlawanannya telah mengajukan gugatan provisi yang pada pokoknya mohon agar pengadilan menangguhkan lelang eksekusi terhadap objek hak tanggungan berupa: Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 440 terletak di Blok Perang Desa Cisaga Kecamatan Cisaga Kabupaten Ciamis seluas 793 m² Pemegang Hak atas nama Asep Dayat N dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 370 terletak di Blok Pemegatan Desa Cisaga Kecamatan Cisaga Kabupaten Ciamis seluas 1.680 m² Pemegang Hak atas nama Djamaludin b. Yahya;

Menimbang, bahwa atas gugatan perlawanan Pelawan 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 kedua objek tersebut di atas, sedangkan gugatan perlawanan Pelawan dalam petitum provisi adalah agar diadakan tindakan penangguhan lelang eksekusi terhadap kedua obyek hak tanggungan sebagaimana tersebut di atas, maka dapat dinyatakan bahwa gugatan perlawanan Pelawan dalam petitum provisi tersebut secara substansial adalah sama dengan gugatan perlawanan Pelawan 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 perlawanan Pelawan pada petitum provisi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM EKSEPSI

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

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

1. Para Pelawan adalah penggugat yang tidak berkualitas karena tidak memiliki kedudukan hukum/*legal standing* untuk mengajukan gugatan (*persona standi in judicio*) karena tidak mendapat kuasa dari Terlawan III selaku orang mempunyai hak;
2. Perlawanan obscuur libele karena pada satu sisi Para Pelawan menuntut penundaaan dan atau tidak diselenggarakan lelang atas obyek namun disisi lain mengakui bahwa obyek sengketa tersebut diatas, adalah jaminan atas kredit yang telah diberikan Terlawan II kepada Terlawan III;
3. Pelawan adalah pihak yang tidak berkualitas untuk mengajukan perlawanan *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;
4. Perlawanan Pelawan prematur dengan dalil bahwa pelelangan tersebut belum terjadi;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Terlawan I, Pelawan mengajukan jawaban yang pada pokoknya menolak eksepsi Terlawan I dengan dalil bahwa Pelawan sangat berkepentingan terhadap dilaksanakan atau tidaknya lelang eksekusi hak tanggungan tersebut oleh karena itu mempunyai kualitas untuk mengajukan perlawanan dan tidak benar perlawanan Pelawan prematur karena perlawanan atas pelaksanaan eksekusi memang harus diajukan sebelum dan atau pada saat dilaksanakannya lelang (eksekusi);

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Terlawan I dan tanggapan Pelawan, Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi Terlawan I sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi pertama Terlawan I, Majelis Hakim berpendapat bahwa sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku bahwa Pelawan adalah orang yang merasa haknya dilanggar atau kepentingannya dirugikan oleh orang lain, dapat mengajukan perlawanan.

Dalam perkara *a quo* Para Pelawan mengklaim bahwa kedua objek yang akan dilelang tersebut adalah haknya dan mereka merasa dirugikan atau dilanggar, oleh karena itu mereka mempunyai *legal standing* untuk mengajukan perlawanan tanpa perlu mendapat kuasa Terlawan III. Mengenai apakah terbukti atau tidak klaim/dalil Para Pelawan adalah ranah pembuktian dalam pokok perkara, oleh karena itu eksepsi tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi kedua Terlawan I, Majelis Hakim berpendapat bahwa perlawanan Para Pelawan telah jelas bahwa mengenai perlawanannya terhadap pelaksanaan lelang yang dilakukan Terlawan I atas permohonan Terlawan II karena merasa objek yang akan dilelang adalah hak milik Para Pelawan dan lelang tersebut menurut Para Pelawan dilaksanakan dengan cara yang merugikan Para Pelawan, bukan terhadap pengingkaran Para Pelawan terhadap jaminan, soal apakah terbukti atau tidak klaim/dalil Para Pelawan adalah ranah pembuktian dalam pokok perkara, oleh karena itu eksepsi tersebut harus ditolak;

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

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi keempat Terlawan I, Majelis Hakim berpendapat bahwa perlawanan Pelawan 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/perlawanan 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 Terlawan II adalah perlawanan Pelawan adalah sebagai berikut :

1. Perlawanan yang diajukan Pelawan tidak ada sengketa hukum yang melandasi perlawanan tersebut karena Para Pelawan tidak menjelaskan apa yang dilanggar atau yang dirugikan;
2. Para Pelawan mengajukan Perlawanan atas objek yg salah satu objeknya bukan milik pelawan melainkan milik Terlawan III padahal Terlawan III tidak pernah keberatan agunan miliknya dilelang;
3. Perlawanan Para Pelawan kekurangan pihak (*Plurium Litis Consortium*) karena tidak menarik Notaris /PPAT yang membuat dan menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar yang menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan atas objek agunan sebagai pihak;
4. Perlawanan Para Pelawan Kabur (*Obscuur Libel*) posita tidak selaras dengan petitum;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Terlawan II, Para Pelawan mengajukan jawaban yang pada pokoknya menolak eksepsi Terlawan II dengan dalil perlawanan Pelawan sudah jelas, tepat dan berdasarkan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Terlawan II dan tanggapan Pelawan, Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi Terlawan II sebagai berikut:

Menimbang, bahwa atas eksepsi pertama Terlawan II, Majelis Hakim berpendapat bahwa dasar gugatan/perlawanan Pelawan telah jelas dan tegas mengenai perlawanan/perlawanan atas pelaksanaan eksekusi lelang objek hak tanggungan yang dilakukan oleh Terlawan II, yang menurut Para Pelawan

bertentangan/tidak sesuai dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang merugikan Para Pelawan, diantaranya menurut Para Pelawan limit harga yang terlalu rendah, dan perlawanan tersebut dibenarkan sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 697 K/Sip/1974, oleh karena itu eksepsi Terlawan II tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa atas eksepsi kedua Terlawan II, Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Pelawan mendalilkan kedua objek adalah hak miliknya bukan hanya satu, soal terbukti atau tidak, hal tersebut sudah dalam ranah pembuktian, oleh karena itu Majelis Hakim menilai eksepsi Terlawan II tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa atas eksepsi ketiga Terlawan II, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam asas acara perdata memberi kewenangan kepada Penggugat/Pelawan untuk menentukan siapa-siapa yang digugat sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 305 K/Sip/1971, tanggal 16 Juni 1971 selama dengan tidak dimasukkan pihak lain sebagai pihak berperkara dalam gugatan tersebut tidak merugikan pihak lain tersebut;

Menimbang, bahwa setelah mencermati perlawanan Para Pelawan, Majelis Hakim menilai bahwa dengan tidak ditariknya Notaris /PPAT yang membuat dan menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar yang menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan atas objek agunan sebagai pihak berperkara dalam perkara *a quo* tidak merugikan pihak tersebut, karenanya berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Hakim sepakat bahwa eksepsi Terlawan II tersebut tidak beralasan, oleh karena itu eksepsi tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa atas eksepsi keempat Terlawan II, Majelis Hakim berpendapat bahwa perlawanan Pelawan telah jelas dan tegas serta memenuhi syarat formil, oleh karena itu eksepsi Terlawan II tersebut harus ditolak;

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

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa alasan pokok Para Pelawan mengajukan perlawanan terhadap parate eksekusi hak tanggungan adalah bahwa 2 (dua)

obyek tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 440 terletak di Blok Perang Desa Cisaga Kecamatan Cisaga Kabupaten Ciamis seluas 793 m² atas nama Asep Dayat N dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 370 terletak di Blok Pemegatan Desa Cisaga Kecamatan Cisaga Kabupaten Ciamis seluas 1.680 m² atas nama Djamaludin b. Yahya dipinjam oleh Terlawan III, kemudian dijadikan sebagai jaminan fasilitas kredit kepada Terlawan II, dengan perjanjian akan dikembalikan dan atau dibaliknama kepada Pelawan I, setelah fasilitas kreditnya dilunasi, namun ternyata keluar surat dari Terlawan II pada tanggal 05 November 2019, No. : 065/S-TSM/2019, perihal Pemberitahuan Lelang Objek Hak Tanggungan (*Lelang Kedua*), yang akan diselenggarakan pada hari KAMIS, tanggal 14 November 2019, pukul 10.00. WIB. sd. selesai, bertempat di Ruang Lelang KPKNL Tasikmalaya (Terlawan I), yang ditawarkan dengan limit harga yang jauh di bawah harga pasaran (*terlalu murah*) dan tidak dilaksanakan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tasikmalaya Klas 1A, Para Pelawan sangat keberatan atas rencana Penyelenggaraan Lelang Objek Hak Tanggungan atas kedua Obyek Sengketa aquo;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil Para Pelawan di atas, para Terlawan memberikan jawaban dan duplik yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Terlawan I dan Terlawan II dalam jawaban dan dupliknya mengakui dalil perlawanan Para Pelawan bahwa 2 (dua) objek tersebut akan dilelang oleh Terlawan I atas permohonan Terlawan II karena antara Terlawan II dan Terlawan III telah menandatangani Akad pembiayaan murabahah Nomor 35 Tanggal 07 Oktober 2011 dan akad pembiayaan musyarakah Nomor 19 Tanggal 09 Agustus 2012 dan kedua objek tersebut telah dijadikan agunan atas akad tersebut di atas dengan diikat hak tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 260/2011 tanggal 13 Desember 2011, Nomor 261/2011 tanggal 13 Desember 2011 dan Nomor 207/2012 tanggal 20 September 2012, ketiganya yang dibuat oleh Raden Ajeng Kusumanigntyas, SH., PPAT di Kabupaten Ciamis dan telah dikeluarkan pula Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2643/2011 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya pada tanggal 22 Desember

2011, Nomor 2610/2011 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya pada tanggal 19 Desember 2011 dan Nomor 2149/2012 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya pada tanggal 27 September 2012, namun Terlawan III telah dinyatakan wanprestasi oleh Terlawan II, kemudian Terlawan II mengajukan permohonan lelang kepada Terlawan I;

- Bahwa Terlawan I dan Terlawan II membantah kedua objek tersebut dilelang dengan cara merugikan Para Pelawan dan ditawarkan dengan limit harga yang jauh di bawah harga pasaran (terlalu murah) karena lelang yang dilakukan Terlawan I dan permohonan lelang Terlawan II telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor: 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor: PER-2/KN/2017 tanggal 22 Februari 2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, begitu juga Penetapan nilai limit harga telah dilakukan secara prosedur dan ketentuan hukum, dimana penilaian objek eksekusi jaminan Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang merupakan badan independen yang telah mendapat izin usaha dari Menteri;
- Bahwa Terlawan III membenarkan dan mengakui bahwa kedua objek tersebut milik Para Pelawan yang dipinjam oleh Terlawan III untuk dijadikan agunan atas pembiayaan yang diberikan oleh Termohon II kepada Termohon III;

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

Menimbang, bahwa kedudukan Para Pelawan sebagai pihak yang mengklaim pemilik kedua objek yang akan dilelang tersebut, karena Majelis Hakim berpendapat bahwa sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku, Para Pelawan 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* Para Pelawan 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, dimana Para Pelawan sangat keberatan atas pelaksanaan lelang tersebut, oleh karena itu maka dapat dinyatakan Para Pelawan mempunyai *legal standing* untuk mengajukan perlawanan terhadap lelang eksekusi yang dilaksanakan oleh Terlawan I;

Menimbang, bahwa oleh karena perkara *a quo* adalah perlawanan terhadap pelaksanaan lelang atas objek hak tanggungan yang timbul dari akan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yang menyatakan : “Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama” jo. Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Pengadilan Agama *in casu* Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya secara absolut berwenang memeriksa dan memutus perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa dari proses jawab-menjawab tersebut, Para Terlawan telah mengakui dan membenarkan bahwa dua objek Hak Tanggungan yang akan dilelang eksekusi oleh Terlawan I atas permohonan Terlawan II;

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 173 HIR jo. Pasal 1923, 1924 dan 1925 KUHPerdara, pengakuan Para Terlawan tersebut di atas mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, mengikat (*bindende*) dan menentukan (*beslissende*), oleh karena itu harus dinyatakan terbukti bahwa dua objek Hak Tanggungan akan dilakukan penjualan lelang;

Menimbang, bahwa selain dari pengakuan di atas, dari proses jawab-menjawab tersebut, Majelis Hakim menilai yang menjadi pokok permasalahan perlawanan *a quo* adalah:

1. Apakah benar kedua objek tersebut milik Para Pelawan yang dipinjam oleh

Terlawan III dijadikan sebagai agunan kepada Terlawan II?

2. Apakah benar lelang yang dilakukan Terlawan I atas permohonan Terlawan II merugikan Para Pelawan karena tidak memenuhi ketentuan yang berlaku dan harga yang ditawarkan dengan harga yang jauh di bawah harga pasaran (terlalu murah)?
3. Apakah Lelang atas objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri oleh Terlawan II harus melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tasikmalaya Klas 1A?

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan satu persatu pokok permasalahan perlawanan Para Pelawan sebagai berikut:

Menimbang, terkait permasalahan pertama, dalam proses jawab-menjawab di atas, Terlawan I dan Terlawan II membantah kedua objek tersebut milik Para Pelawan, yang benar objek SHM No. 440 hak milik Terlawan III dan objek SHM No. 370 hak milik Terlawan I, sedangkan Terlawan III mengakui bahwa kedua objek tersebut adalah milik Para Terlawan yang dipinjam oleh Terlawan III untuk dijadikan agunan atas pembiayaan yang diberikan Terlawan II dan akan dikembalikan kepada Para Pelawan jika Terlawan III telah melunasi pembiayaan tersebut;

Menimbang, bahwa meskipun Terlawan III mengakui kedua objek tersebut milik Para Pelawan, oleh karena hubungan ketiganya adalah anak dan orang tua yang tentu saja dapat diduga akan memberikan pengakuan yang lebih menguntungkan bagi kepentingan mereka, lagi pula dalam hak kepemilikan wajib pula dibuktikan dengan alas haknya/bukti kepemilikannya, ditambah dalil tersebut dibantah oleh Terlawan I dan Terlawan II maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Pelawan wajib dibebani bukti;

Menimbang, bahwa menguatkan dalilnya tersebut, Para Pelawan mengajukan bukti P.2 (SHM No. 440), P.3 (SHM No. 370) dan P.4 (Surat Pernyataan Terlawan III) yang isi dan tandatangannya diakui Terlawan III;

Menimbang, bahwa bukti P.2 dan P.3 merupakan akta otentik yang tidak dapat dicocokkan dengan aslinya namun sama dengan bukti T.II.5. dan T.II.6 yang diajukan oleh Terlawan II yang dapat ditunjukkan aslinya oleh Terlawan II, serta sama dengan bukti T.III.5, dan T.III.6 karenanya bukti tersebut dapat

dipertimbangkan lebih lanjut 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.2 dan P.3 tersebut terbukti bahwa kedua objek tersebut adalah atas nama Terlawan III untuk SHM No. 440 dan atas nama Pelawan I untuk SHM No. 370;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa objek SHM No. 440 adalah hak milik Terlawan III dan objek SHM No. 370 adalah hak milik Pelawan I, sedangkan bukti P.4 meskipun isi dan tandatangannya diakui oleh Terlawan III, menurut Majelis Hakim bukti tersebut dilumpuhkan oleh bukti Sertifikat Hak Milik (SHM) di atas apalagi Terlawan III mengajukan bukti T.III.3 berupa Akta Hibah yang isinya bahwa Para Pelawan telah menghibahkan objek SHM No. 440 kepada Terlawan III di depan notaris/PPAT. Bukti T.III.3 tersebut semakin memperjelas bahwa peralihan objek SHM No. 440 dari Para Pelawan kepada Terlawan III melalui Hibah dan hingga sekarang tidak ada putusan pembatalan atas Hibah tersebut, sedangkan bukti T.III.1, T.III.2 dan T.III.4 hanya menunjukkan asal peralihan dan letak objek tersebut bukan menunjukkan bukti kepemilikan karena telah diterbitkan SHM atas objek tersebut sebagai bukti kepemilikan objek tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, terbukti bahwa objek SHM No. 440 adalah hak milik Terlawan III dan objek SHM No. 370 adalah hak milik Pelawan I;

Menimbang, bahwa selanjutnya mempertimbangkan pokok

permasalahan kedua yaitu Apakah benar lelang yang dilakukan Terlawan I atas permohonan Terlawan II merugikan Para Pelawan karena tidak memenuhi ketentuan yang berlaku dan harga yang ditawarkan dengan harga yang jauh di bawah harga pasaran (terlalu murah)?

Menimbang, bahwa terhadap dalilnya tersebut, Para Pelawan hanya mengajukan bukti P.1 (Pemberitahuan Lelang) yang telah diakui oleh Para Terlawan tersebut dan bukti P.2, P.3 dan P.4 yang telah dipertimbangkan di atas, sedangkan Terlawan I telah mengajukan bukti T.I.1 s/d T.I.8 dan Terlawan II telah mengajukan bukti T.II.1 s/d T.II.31;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.1 s/d P.4, Majelis Hakim menilai Para Pelawan tidak dapat membuktikan bahwa Permohonan Lelang Terlawan II dan Proses Lelang yang dilakukan oleh Terlawan I bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku dan dan harga yang ditawarkan dengan harga yang jauh di bawah harga pasaran (terlalu murah) sehingga merugikan Para Pelawan karena bukti Para Pelawan hanya dapat membuktikan adanya pemberitahuan lelang (P.1) yang sebenarnya telah diakui oleh Para Terlawan dan bukti hak kepemilikan objek SHM No. 370 adalah milik Pelawan I namun Para Pelawan tidak dapat membuktikan dalil pokok perlawanannya tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pelawan tidak dapat membuktikannya, maka sebenarnya Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan bukti-bukti Para Terlawan yang lain, namun demikian biar perkara a quo jelas dan terang benderang Majelis Hakim perlu mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan Terlawan I dan Terlawan II terbukti bahwa permohonan eksekusi hak tanggungan atas kedua objek tersebut dan proses lelangnya telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku. Khusus atas objek SHM No. 370 yang merupakan hak milik Pelawan I, sesuai bukti T.II.3 (Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 35 yang dibuat dihadapan Notaris Amir Hussein, SH., di Banjar tanggal 07 Oktober 2011) terbukti bahwa Pelawan I atas persetujuan Pelawan II sebagai Penjamin dengan menjadikan objek SHM No. 370 sebagai agunan yang diikat hak tanggungan sesuai bukti T.II.11 (Akta Pemberian Hak Tanggungan No.

160/2011 tanggal 13 Desember 2011), T.II.12 (Sertifikat Hak Tanggungan No. 2643/2011 tanggal 22 Desember 2011) dan T.II.10 (SHM No. 370 yang di dalamnya tercantum pembebanan Hak Tanggungan berdasarkan SHT No. 2643/2011 dan APHT No. 160/2011);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, Majelis Hakim tidak sepakat dengan kesimpulan Para Pelawan yang menyatakan bahwa tidak ada satu buktipun di muka sidang yang diajukan oleh Para Terlawan yang menunjukkan bahwa Para Pelawan ikut mendatangi dalam akad pembiayaan sebagai penjamin, karena berdasarkan bukti T.II.3 (Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 35 yang dibuat di hadapan Notaris Amir Hussein, SH., di Banjar tanggal 07 Oktober 2011) terbukti bahwa Pelawan I atas persetujuan Pelawan II sebagai Penjamin;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim memepertimbangkan pokok permasalahan ketiga, yaitu apakah lelang atas kekuasaan sendiri atas objek Hak Tanggungan yang timbul akibat akad berdasarkan prinsip Syariah oleh Terlawan II harus melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tasikmalaya Klas 1A;

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 dimiliki 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.
1. Lelang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada butir 1 huruf a berdasarkan pasal 6 UUHT memberikan hak kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila debitur pemberi Hak Tanggungan cidera janji (*wanprestasi*). Penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan *fiat* eksekusi dari pengadilan mengingat penjualan berdasarkan pasal 6 UUHT ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian.

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

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

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

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

Menimbang, bahwa ketentuan-ketentuan di atas, juga dikuatkan oleh Mahkamah Agung melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 04 Tahun 2014 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yang rumusannya menyatakan bahwa terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan tanpa melalui perlawanan. 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 selain itu, 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 Tasikmalaya;

Menimbang, bahwa terkait petitum Terlawan III untuk segera melunasi kewajiban fasilitas kredit kepada Terlawan II dan menghukum Terlawan III untuk mengembalikan dan menyerahkan kedua Obyek Sengketa tersebut kepada Para Pelawan, Majelis Hakim menilai bahwa hal tersebut urusan pribadi Para Pelawan dan Terlawan III, oleh karena itu petitum harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka seluruh perlawanan Para Pelawan harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pelawan pihak yang kalah maka sesuai dengan ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR, Para Pelawan 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 Para Pelawan tidak dapat diterima.

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Terlawan I dan Terlawan II seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Para Pelawan sebagai Pelawan yang tidak benar.
2. Menolak perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya.
3. Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.066.000,00 (satu juta enam puluh enam ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim yang dilangsungkan pada hari Selasa tanggal 24 Maret 2020 Masehi, bertepatan dengan tanggal 29 Rajab 1441 Hijriyah, oleh kami Samsudin Djaki, S.H. sebagai Ketua Majelis, Septianah, S.H.I., M.H. dan Taufiqurrahman, S.H.I. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada itu juga oleh Ketua Majelis tersebut dengan

didampingi oleh Hakim Anggota yang sama dan dibantu oleh Mariya Ulfah, S.H. sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Para Pelawan, Kuasa Terlawan II dan Terlawan III diluar hadirnya kuasa Terlawan I;

Hakim Anggota

Ketua Majelis

Septianah, S.H.I., M.H.
Hakim Anggota

Samsudin Djaki, S.H.

Taufiqurrahman, S.H.I.

Panitera Pengganti

Mariya Ulfah, S.H.

Perincian Biaya:

1. Pendaftaran	:	Rp.	30.000,00
2. Proses	:	Rp.	50.000,00
3. Panggilan	:	Rp.	930.000,00
4. PNBP Panggilan	:	Rp.	40.000,00
5. Redaksi	:	Rp.	10.000,00
6. Meterai	:	<u>Rp.</u>	<u>6.000,00</u>
Jumlah		Rp.	1.066.000,00

(satu juta enam puluh enam ribu rupiah)