

PUTUSAN

Nomor 1123/Pdt.G/2020/PA.Cmi



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Kota Cimahi yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama dalam sidang majelis hakim telah menjatuhkan putusan dalam perkara Ekonomi Syariah antara:

Mulyana Kintajaya, umur 49 tahun, agama Protestan, pekerjaan Karyawan Swasta, Pendidikan Tidak Ada, tempat kediaman di Batununggal Permai II No.10 Rt.004/RW.005, Kelurahan Mengger, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Arthur Yudi Wardana, SH., MH., Adam Mimbar Afriadi, SH. dan Harry Haswidy, SH., Advokat dan Pengacara yang berkantor pada Law Office Arthur Yudi Wardana, SH., MH. & Partners di Jalan Sadang No 27 A Kopo Sayati, Kabupaten Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 298/AAP/PA/X/2020 tanggal 9 Oktober 2020 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Kota Cimahi Nomor: 253/45/XI/20 tanggal 05 Nopember 2020, sebagai Penggugat,

Melawan

PT Bank BRI Syariah, beralamat di Jalan Raya Barat No.831, Padasuka, Cimahi Tengah, Kota Cimahi, Jawa Barat. Dalam hal ini Meizar Ichsan, selaku Pimpinan Cabang PT. BRI Syariah Bandung Citarum memberikan Surat Kuasa Khusus Nomor: 485/KC BDG CTRM/10/2020 tanggal 27 Oktober 2020 kepada Rahman Mulyadi dan Damar Mukti Nalar yang telah terdaftar di Kepaniteraan

Pengadilan Agama Kota Cimahi Nomor 259/KS/XI/2020
tanggal 12 Nopember 2020, sebagai Tergugat I;

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Bandung,
beralamat di Gedung Keuangan Negara Jalan Asia
Afrika No.114, Kota Bandung, Jawa Barat. Dalam hal
ini Sigit Prasetyo Nugroho, SE., MH., sebagai Kepala
Cabang KPKNL Bandung, memberikan Surat Kuasa
Khusus Nomor: SKU-82/MK.6WKN.08/2020 tanggal
09 Nopember 2020 kepada Keni Kurniasih, SH. dan
kawan-kawan, yang telah terdaftar di Kepaniteraan
Pengadilan Agama Kota Cimahi Nomor 260/KS/XI/2020
tanggal 12 Nopember 2020, sebagai Tergugat II;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah mempelajari surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;

Telah mendengar keterangan Penggugat/Kuasa Hukumnya,
Tergugat I/Kuasa Hukumnya dan Tergugat II/Kuasa Hukumnya di muka sidang;

DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 12 Oktober 2020 telah mengajukan perkara Ekonomi Syariah (gugatan Murabahah), yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Kota Cimahi, dengan Nomor 1123/Pdt.G/2020/PA.Cmi, tanggal 13 Oktober 2020 dengan dalil-dalil pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Provisi :

Bahwa Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membatalkan pelaksanaan Lelang Agunan Kredit berupa tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.02174/Desa Sariwangi atasnama MULYANA KINTAJAYA atau setidaknya menunda pelaksanaan lelang dimaksud selama proses pemeriksaan perkara ini masih berlangsung;

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa berdasarkan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) Pencairan Nomor: 006/KCP-CMH/AO/II/2017 tanggal 22 Februari 2017 atas permohonan Penggugat, Tergugat I telah menyetujui Fasilitas Pembiayaan Murabahah tahap I sebesar Rp.1.226.000.000,- (Satu Milyar Dua Ratus Dua Puluh Enam Juta Rupiah) dengan jangka waktu pembiayaan selama 60 (Enam puluh) bulan terhitung sejak tanggal 23 Februari 2017 sampai dengan tanggal 23 Februari 2022;
2. Bahwa berdasarkan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) Pencairan Nomor: 006/KCP-CMH/AO/IX/2017 tanggal 22 September 2017 atas permohonan Penggugat, Tergugat I telah menyetujui Fasilitas Pembiayaan Murabahah tahap II sebesar Rp.887.000.000,- (Delapan Ratus Delapan Puluh Tujuh Juta Rupiah) dengan jangka waktu pembiayaan selama 60 (Enam puluh) bulan terhitung sejak tanggal 27 September 2017 sampai dengan tanggal 27 September 2022;
3. Bahwa adapun tujuan pembiayaan Murabahah tersebut adalah untuk Pembangunan Rumah Tinggal yang beralamat di Jalan Mekarsari Desa Sariwangi Kecamatan Parongpong Kabupaten Bandung Barat;
4. Bahwa atas fasilitas pembiayaan dari Tergugat I, Penggugat memberikan jaminan berupa tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.02174/Desa Sariwangi atasnama MULYANA KINTAJAYA;
5. Bahwa oleh karena terjadi tunggakan maka melalui Surat Peringatan I Penggugat mendapatkan peringatan dari Tergugat I dimana dalam surat peringatan tersebut pada intinya menyebutkan Penggugat telah memiliki tunggakan sebesar Rp.191.229.040,- (Seratus Sembilan Puluh Satu Juta Dua Ratus Duapuluh Sembilan Ribu Empat Puluh Rupiah) dan atas tunggakan tersebut harus diselesaikan oleh Penggugat paling lambat 7 hari;
6. Bahwa kemudian melalui surat tanggal 30 Januari 2019 Penggugat telah memberikan tanggapannya atas Surat Peringatan I dari Tergugat I tersebut dimana pada intinya Penggugat mohon untuk dilakukan restrukturisasi atas pembiayaan yang telah menunggak;

7. Bahwa berdasarkan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) Pencairan Nomor : 016/KCP-BDG-CMH/AO/V/2019 tanggal 3 Mei 2019, Tergugat I telah menyetujui permohonan restrukturisasi atas Fasilitas Pembiayaan Pembangunan Rumah Tinggal dengan skema Al Murabahah sebesar Rp.1.637.179.123,56,- (Satu Milyar Enam Ratus Tiga Puluh Tujuh Juta Seratus Tujuh Puluh Sembilan Ribu Seratus Dua Puluh rupiah Tiga Koma Lima Puluh Enam);
8. Bahwa menurut Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 20 Murabahah adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh shahib al-mal dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi shahib al-mal dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur, yang menjadi pertanyaan apakah tujuan pemberian pembiayaan yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat merupakan Pembiayaan Murabahah atau bukan, mengingat tujuan dari pembiayaan tersebut untuk Pembangunan Rumah Tinggal;
9. Bahwa ternyata didalam Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) Pencairan pada angka III (tiga romawi) huruf “a” Penggugat “diwajibkan untuk membuat surat pernyataan menjual jaminan baik lelang / sendiri jika terjadi wanprestasi”;
10. Bahwa meskipun setelah dilakukan restrukturisasi fasilitas pembiayaan Penggugat telah kembali menunggak oleh karena kondisi keuangan Penggugat yang sedang sulit ditambah kondisi pandemic Covid-19 akan tetapi pada tanggal 23 Juli 2020 Penggugat telah beritikad baik untuk membayar angsuran kepada Tergugat I sebesar Rp.15.000.000,- (Lima Belas Juta Rupiah);
11. Bahwa yang menjadi permasalahan dalam gugatan ini adalah adanya surat dari Tergugat I kepada Penggugat dengan Nomor : B.431/SAD/KC-BDG-CITARUM/X/2020, Tertanggal 5 Oktober 2020, Perihal Pemberitahuan & Lelang dimana pada surat tersebut pada intinya oleh

karena akan dilakukan lelang terhadap jaminan oleh Tergugat II sehingga Penggugat diminta **segera mengosongkan lokasi jaminan dalam kesempatan pertama**, atas surat tersebut tentunya PENGGUGAT sangat keberatan, dan hal tersebut tentunya sangat beralasan mengingat sampai dengan saat ini belum ada pernyataan wanprestasi dari Tergugat I kepada Penggugat sebagaimana bunyi Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau BW (*Burgerlijk wetboek voor Indonesia*) berbunyi :

“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa Si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”,

Hal mana juga diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 37 yang berbunyi:

“Pihak dalam akad melakukan ingkar janji, apabila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan ingkar janji atau demi perjanjiannya sendiri menetapkan, bahwa pihak dalam akad harus dianggap ingkar janji dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

Faktanya juga ternyata fasilitas pembiayaan menurut Akad Murabahah yang telah diterima oleh Penggugat dari Tergugat I sampai dengan saat ini belum jatuh tempo sehingga tentunya pelaksanaan lelang yang akan dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II mengingat ketentuan hukum diatas tentunya secara hukum tidaklah dapat dibenarkan;

12. Bahwa sebagaimana kita ketahui bersama saat kondisi pandemik covid-19 saat sekarang ini telah berdampak kondisi ekonomi diseluruh dunia dan khusus untuk yang terdampak atas adanya pandemik covid-19 tersebut pemerintah melalui Otoritas Jasa Keuangan telah memberlakukan kebijakan untuk memperpanjang restrukturisasi kredit perbankan/relaksasi kredit karena dampak pandemik Covid-19 sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK Nomor 11/OJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional termasuk juga pemerintah dalam hal ini Presiden R.I telah mengeluarkan **Keputusan Presiden (Keppres) Republik Indonesia**

Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Non-Alam Penyebaran CORONA VIRUS DISEASE 2019 (COVID-19) Sebagai Bencana Nasional, terlebih saat ini keadaan Negara Republik Indonesia sudah masuk kedalam masa *Resesi* sehingga apabila dihubungkan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau BW (*Burgerlijk wetboek voor Indonesia*) disebut dalam Pasal 1244 menyatakan:

*“Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga. **bila ia tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. walaupun tidak ada itikad buruk kepadanya.**”*

Demikian pula sama halnya seperti yang diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 40 yang berbunyi:

“Keadaan memaksa atau darurat adalah keadaan dimana salah satu pihak yang mengadakan akad terhalang untuk melaksanakan prestasinya”

Dengan demikian oleh karena adanya keadaan memaksa (*overmacht*) berupa adanya BENCANA NASIONAL sebagaimana **Keputusan Presiden (Keppres) Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Non-Alam Penyebaran CORONA VIRUS DISEASE 2019 (COVID-19)**, maka tentunya **Penggugat saat ini belum dapat dituntut untuk membayar seluruh kewajibannya atas fasilitas pembiayaan Murabahah kepada Tergugat I** sehingga tentunya lelang jaminan yang akan dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II sangat jelas tidak memiliki landasan hukum yang benar;

13. Bahwa dengan Penggugat “diwajibkan untuk membuat surat pernyataan menjual jaminan baik lelang / sendiri jika terjadi wanprestasi” sebagaimana tercantum dalam Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) Pencairan pada angka III (tiga romawi) huruf “a” merupakan penyerahan sebagai objek jaminan bukan sebagai objek jual beli, hal tersebut bisa saja dijadikan Surat kuasa Menjual dengan praktek

penggunaan surat kuasa mutlak oleh Tergugat I padahal sesuai dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1991.K/Pdt /1994 tanggal 30 Mei 1994 atas hal tersebut tidak diperbolehkan, karena telah bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri No.14 Tahun 1982 dan Pasal 1320 KUHPerdara ke 4 dan menyebabkan batal demi hukum, hal ini juga diperkuat oleh Jurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 53 K/Pdt/1995 tanggal 18 Mei 1996 menegaskan Bahwa perjanjian hutang piutang dengan jaminan tanah tidak dapat digantikan menjadi perjanjian jual beli jaminan jika tidak ada kesepakatan mengenai harga jaminan tersebut, dengan demikian jika lelang tersebut juga dilakukan berdasarkan surat pernyataan menjual jaminan maka tentunya atas lelang tersebut haruslah dinyatakan batal demi hukum;

14. Bahwa sampai dengan diajukannya gugatan ini Penggugat sama sekali belum menerima salinan-salinan akad pembiayaan, termasuk juga pernyataan wanprestasi dari Tergugat I, bahkan sebelum diterimanya surat dari Tergugat I Nomor : B.431/SAD/KC-BDG-CITARUM/ X/2020, Tertanggal 5 Oktober 2020, Perihal Pemberitahuan & Lelang Penggugat tidak pernah diingatkan atau ditagih oleh pihak Tergugat I hal ini tentunya menjadi pertanyaan bagi Penggugat apa yang menjadi alasan Penggugat tidak ditagih oleh Tergugat I namun secara tiba-tiba Tergugat I akan melakukan lelang terhadap jaminan tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.02174/Desa Sariwangi atasnama MULYANA KINTAJAYA;
15. Bahwa tindakan/perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tetap akan melaksanakan lelang jaminan atas tanah berdasarkan, Sertipikat Hak Milik (SHM) No.02174/Desa Sariwangi atasnama MULYANA KINTAJAYA dapat dikualifikasikan telah melakukan perbuatan melawan hukum;
16. Bahwa perbuatan-perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata Jo. 1366 KUH Perdata, yaitu berdasarkan:
 - a. Pasal 1365 KUH Perdata:

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

b. Pasal 1366 KUH Perdata:

“ Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati hatinya”.

17. Bahwa sebagaimana berlaku dalam Yurisprudensi sejak Putusan Hoge Raad 1919 Arrest 31 Januari 1919, Mengenai Perbuatan Hukum yang telah diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata dan masih berlaku sampai saat ini, maka Perbuatan Melawan Hukum merupakan perbuatan tidak saja melanggar undang undang Negara, tetapi juga termasuk pada asas kesusilaan, kepatutan, dan perbuatan yang melanggar undang undang yang berlaku, melanggar hak orang lain yang berlaku, melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat atau bertentangan dengan kesusilaan dan perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain;
18. Bahwa oleh karena itu cukup beralasan jika saat ini Penggugat mengajukan gugatan ini terhadap Tergugat I dan Tergugat II melalui Pengadilan Agama Kota Cimahi, karena atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II telah nyata menyebabkan kerugian kepada Penggugat sebesar Rp.3.500.000.000,- (Tiga Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) oleh karena pelaksanaan Lelang yang dilakukan atas objek jaminan tanpa dasar hukum yang benar;
19. Bahwa agar gugatan Penggugat tidak sia-sia maka dengan ini PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim untuk meletakkan sita persamaan atas objek Lelang berupa tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.02174/Desa Sariwangi atasmama MULYANA KINTAJAYA;
20. Bahwa agar putusan ini berdaya paksa, patut bila Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar uang paksa (*dwang som*) sebesar

Rp.1,000,000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan memenuhi secara suka rela terhadap putusan perkara ini ;

21. Bahwa mengingat bukti-bukti surat yang akan diajukan Penggugat merupakan bukti otentik, maka sangatlah beralasan apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada verzet, banding, maupun kasasi;

Berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana terurai diatas, maka dengan ini kami mohon kiranya Yth. Ketua Pengadilan Agama Kota Cimahi Kelas IA Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, memanggil kami para pihak yang berperkara pada suatu hari dan waktu yang ditentukan oleh Pengadilan *a quo* untuk disidangkan dan seterusnya mohon berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi :

Mengabulkan Permohonan provisi Penggugat;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum Penggugat belum dapat dikategorikan telah wanprestasi / ingkar janji karena belum adanya pernyataan wanprestasi dari Tergugat I;
3. Menyatakan demi hukum Penggugat belum dapat dikategorikan telah wanprestasi/ingkar janji sehingga belum dapat dituntut oleh Tergugat I karena adanya keadaan memaksa (*overmacht*);
4. Menyatakan demi hukum Penggugat dibebaskan dari kewajiban untuk melaksanakan isi Akad Pembiayaan Murabahah yang dibuat dengan Tergugat I;
5. Menyatakan demi hukum perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah melakukan Lelang objek jaminan sebagai perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan demi hukum Lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II batal demi hukum;
7. Menyatakan menghukum Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar uang paksa (*dwang som*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta

rupiah) setiap hari keterlambatan memenuhi secara suka rela terhadap putusan perkara ini ;

8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta, meskipun ada verzet, banding ataupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya-biaya dan ongkos yang timbul dalam perkara ini;

ATAU apabila Majelis Hakim Pengadilan Agama Cimahi memiliki pendapat lain, mohon perkara ini diputus dengan seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Bahwa pada hari sidang yang ditetapkan, Penggugat didampingi kuasanya, Tergugat I dan Tergugat II diwakili oleh kuasanya menghadap ke persidangan, kemudian Majelis Hakim mendamaikan para pihak akan tetapi tidak berhasil;

Bahwa mediasi tidak dapat dilaksanakan karena Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir ketika agenda pelaksanaan mediasi;

Bahwa meskipun Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mendaftarkan perkara ini secara *e-court system* Pengadilan Agama Kota Cimahi tetapi karena Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II tidak datang menghadap sidang pada tahap konfirmasi sehingga kesediaan atau persetujuan Tergugat I dan Tergugat II untuk berperkara dengan *e-court system* tidak dapat didengar, maka perkara a quo selanjutnya diperiksa secara biasa;

Bahwa gugatan Penggugat dibacakan dan terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Penggugat telah mengajukan perubahan gugatan dengan menyempurnakan identitas (nama) Kuasa Penggugat pada persidangan tanggal 12 Nopember 2021, sebagai berikut:

Yang bertanda tangan dibawah ini:

1. Arthur Yudi Wardana, SH., MH.
2. Adam Mimbar Afriadi, SH.
3. Harry Haswidy, SH.

Bahwa jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat didengar karena sesuai dengan agenda sidang jawab menjawab Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir kepersidangan. Tergugat I dan Tergugat II menyerahkan

jawaban pada tahap pembuktian, karenanya jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut tidak dapat didengar dipersidangan;

Bahwa terhadap provisi yang diajukan Penggugat, karena provisi yang diajukan Penggugat menyangkut pokok perkara dan membutuhkan pembuktian, maka Majelis akan mempertimbangkan dalam putusan akhir;

Bahwa pada sidang agenda pembuktian Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II masing-masing diwakili oleh kuasanya hadir kepersidangan;

Bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti Surat sebagai berikut:

1. Fotokopi dari kopi Bukti Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) Pencairan Nomor 006/KCP-CMH/AO/II/2017 tanggal 22 Februari 2017, telah bermaterai cukup tanpa surat yang asli, bukti (P-1);
2. Fotokopi dari kopi Bukti Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) Pencairan Nomor 006/KCP-CMH/AO/IX/2017 tanggal 22 September 2017, telah bermaterai cukup tanpa surat yang asli, bukti (P-2);
3. Fotokopi dari kopi Bukti Sertifikat Hak milik (SHM) No. 02174/Desa Sariwangi atas nama Mulyana Kintajaya, telah bermaterai cukup tanpa surat yang asli, bukti (P-3);
4. Fotokopi dari kopi Bukti Surat Peringatan I No. 059/KCP-CTRM-BDG/AO/II/2018, tanggal 29 Januari 2019, telah bermaterai cukup tanpa surat yang asli, bukti (P-4);
5. Fotokopi dari kopi Surat Pernyataan Penggugat tanggal 30 Januari 2019, telah bermaterai cukup tanpa surat yang asli, bukti (P-5);
6. Fotokopi dari kopi Bukti Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) Pencairan Nomor : 016/KCP-CMH/AO/VI/2019 tanggal 3 Mei 2019, telah bermaterai cukup tanpa surat yang asli, bukti (P-6);
7. Fotokopi dari kopi Bukti Surat Peringatan III No. 498/KCP-CTRM-BDG/AO/XII/2019, tanggal 6 Desember 2019, telah bermaterai cukup tanpa surat yang asli, bukti (P-7);
8. Fotokopi dari kopi Bukti Surat Nomor : B.431/SAD/KC-BDG-CITARUM/X/2020 tertanggal 5 Oktober 2020, telah bermaterai cukup tanpa surat yang asli, bukti (P-8);

9. Fotokopi Bukti Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Non Alam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (Covid 19 sebagai Bencana Nasional, telah bermeterai cukup tanpa surat asli, bukti (P-9);

Bahwa Penggugat menambahkan bahwa benar bukti P-5 berupa tanggapan Penggugat terhadap Surat Peringatan I BRI Syariah tidak ada aslinya, namun dengan adanya bukti P-6 berupa Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3), bukti P-5 tersebut dapat diterima sekalipun tidak ada asli surat dimaksud;

Bahwa Penggugat menyatakan selanjutnya tidak akan mengajukan saksi-saksi kepersidangan, oleh karenanya pembuktian dari Penggugat dianggap cukup;

Bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Tergugat I mengajukan bukti Surat:

1. Fotokopi Surat Permohonan Pembiayaan an. Penggugat tanggal 24 Oktober 2016, telah bermaterai cukup dicocokkan dengan aslinya, bukti (T1-1);
2. Fotokopi Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) an. Penggugat Nomor B.001/KCP-CMH/AO/I/2017 tanggal 25 Januari 2017, telah bermaterai cukup dicocokkan dengan aslinya, bukti (T1-2);
3. Fotokopi Akad Pembiayaan Pembiayaan Line Facility (Murabahah) Nomor 88, tanggal 22 Februari 2017 yang dibuat dihadapan Andi Erniwati Gaffar, S.H.,Sp 1., M.H. Notaris di Kabupaten Bandung, telah bermaterai cukup dicocokkan dengan aslinya, bukti (T1-3);
4. Fotokopi dari kopi SHM Nomor 02174, seluas 2.110m² berdasarkan Surat Ukur Nomor No. 00172/Sariwangi/2001 tanggal 19 Maret 2001 tercatat a.n Mulyana Kintajaya, telah bermaterai cukup aslinya ada di pemenang lelang, bukti (T1-4);
5. Fotokopi dari kopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 01337/2017 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat tanggal 16 Juni 2017, telah bermaterai cukup dan aslinya ada di pemenang lelang, bukti (T1-5);

6. Fotokopi Surat Peringatan I (Satu) Nomor : 442/KCP-CTRM-BDG/AO/XII/2019, tanggal 12 November 2019, telah bermaterai cukup dicocokkan dengan aslinya, bukti (T1-6);
7. Fotokopi Surat Peringatan II (Satu) Nomor : 1018/KCP-CTRM-BDG/AO/III/2019, tanggal 28 November 2019, telah bermaterai cukup dicocokkan dengan aslinya, bukti (T1-7);
8. Fotokopi Surat Peringatan III (Satu) Nomor : 498/KCP-CTRM-BDG/AO/XII/2019, tanggal 6 Desember 2019 telah bermaterai cukup dicocokkan dengan aslinya, bukti (T1-8);
9. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Nomor B.515/SAM/KC-BDG-CITARUM/XI/2020 tanggal 26 November 2020, telah bermaterai cukup dicocokkan dengan aslinya, bukti (T1-9);

Bahwa Tergugat I mencukupkan bukti tertulisnya dan menyatakan tidak akan mengajukan saksi-saksi;

Bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Tergugat II mengajukan bukti Surat:

1. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 1076/30/2020 tanggal 16-10-2020, telah bermaterai cukup dicocokkan dengan aslinya, bukti (T2-1);
2. Fotokopi Surat dari PT. BRI Syariah KC Bandung Citarum Nomor: B471/SAD/BDG-CITARUM/X/2020 tanggal 27 Oktober 2020 perihal Permohonan Lelang ulang & permohonan pengantar SKT, telah bermeterai dan dicocokkan dengan aslinya, bukti (T2-2);
3. Fotokopi Surat KPKNL Bandung Nomor : S-2753/WKN.8/KNL. 01/2020 tanggal 13 Novembr 2020 perihal Penetapan Hari & Tanggal Lelang Ulang, telah bermaterai cukup telah dicocokkan dengan aslinya, bukti (T2-3);
4. Fotokopi Lampiran Nomor: B.471/SAD/BDG-CITARUM/X/2020 lampiran Surat permohonan lelang dari PT. BRI Syariah KC Bandung Citarum, telah bermaterai cukup dicocokkan dengan aslinya, bukti (T2-4);
5. Fotokopi Surat Pernyataan dari PT. Bank BRI Syariah KC Bandung Citarum Nomor: B.472/SAD/BDG-CITARUM/X/2020 tanggal 27 Oktober 2020, telah bermaterai cukup dicocokkan dengan aslinya, bukti (T2-5);

6. Fotokopi Pengumuman melalui surat kabar harian Jabar Ekspres tanggal 25 November 2020 sebagai pengumuman lelang ulang eksekusi hak tanggungan, telah bermaterai cukup dicocokkan dengan aslinya, bukti (T2-6);
7. Fotokopi Risalah Lelang Nomor: 1301/30/2020 tanggal 02 Desember 2020, telah bermaterai cukup dicocokkan dengan aslinya, bukti (T2-7);

Bahwa Tergugat II mencukupkan bukti tertulisnya dan menyatakan tidak akan mengajukan saksi-saksi;

Bahwa Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasanya masing-masing telah mengajukan kesimpulan tertulis di persidangan tanggal 28 Januari 2021 dan masing-masing memohon pertimbangan putusan Majelis Hakim;

Bahwa untuk meringkas uraian putusan ini, Majelis Hakim menunjuk pada berita acara sidang perkara ini yang dinyatakan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari putusan;

PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Provisi:

Menimbang Penggugat mengajukan gugatan provisi dalam gugatannya yang pada pokoknya memohon agar Majelis Hakim memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membatalkan pelaksanaan lelang Agunan Kredit berupa tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.02174/Desa Sariwangi atas nama Mulyana Kintajaya atau setidaknya menunda pelaksanaan lelang dimaksud selama proses persidangan berlangsung;

Menimbang bahwa terhadap provisi yang diajukan oleh Penggugat tersebut, Majelis berpendapat gugatan provisi tersebut benar adalah tuntutan pendahuluan yang mendahului pokok perkara agar pengadilan memutus terlebih dahulu dalam kasus tertentu sebelum memeriksa pokok perkara, namun karena provisi yang diajukan menyangkut dengan pokok perkara maka Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sesuai dengan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan, menyebutkan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak menjual objek tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari penjualan tersebut;

Menimbang, bahwa Pasal 14 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, menyebutkan bahwa sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Dalam penjelasan pasalnya disebutkan irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat hak tanggungan dan dalam ketentuan ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap melalui tatacara dan dengan menggunakan lembaga parate eksekusi sesuai peraturan hukum acara perdata;

Menimbang, bahwa dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 2859/K/Pdt/2011 tanggal 6 Juni 2012, dinyatakan bahwa tidak adanya restrukturisasi pinjaman tidak dapat dijadikan alasan untuk menunda eksekusi hak tanggungan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis berpendapat bahwa gugatan Penggugat untuk membatalkan pelaksanaan Lelang agunan kredit atas objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 02174/Desa Sariwangi atas nama Mulyana Kintajaya adalah tidak berlandaskan hukum, oleh karenanya gugatan Penggugat tentang Provisi tersebut harus dinyatakan ditolak;

Dalam Pokok Perkara:

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

Menimbang, bahwa seluruh pertimbangan dalam provisi dipandang menjadi bagian dalam pertimbangan dalam pokok perkara sepanjang ada relevansinya;

Menimbang, bahwa perkara ini adalah perkara ekonomi syariah, maka sesuai ketentuan Pasal 49 huruf I Undang-Undang Nomor 3 tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama jo Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013, Pengadilan Agama memiliki Kompetensi absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan para pihak di persidangan, akan tetapi usaha tersebut tidak berhasil dan mediasi tidak terlaksana karena Tergugat I dan Tergugat II pada tahap pelaksanaan mediasi tidak pernah hadir kepersidangan;

Menimbang, bahwa meskipun Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mendaftarkan perkara ini secara *e-court system* Pengadilan Agama Kota Cimahi tetapi karena Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II tidak datang menghadap ke persidangan pada tahap konfirmasi, sehingga kesediaan atau persetujuan Tergugat I dan Tergugat II untuk berkara dengan *e-court system* tidak dapat didengar, maka perkara *a quo* selanjutnya diperiksa secara biasa;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan gugatan terhadap surat pernyataan wanprestasi (ingkar janji) yang dinyatakan oleh Tergugat I lantaran Penggugat menunggak pembayaran pembiayaan berdasarkan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) Hak Tanggungan atas objek perkara gugatan Nomor : B.431/SAD/KC-BDG-CITARUM/X/2020 tanggal 5 Oktober 2020, yang isinya agar Penggugat diminta segera mengosongkan lokasi jaminan dalam kesempatan pertama;

Menimbang, bahwa dalil pokok gugatan Penggugat adalah sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) Pencairan Nomor: 006/KCP-CMH/AO/II/2017 tanggal 22 Februari 2017 atas permohonan Penggugat, Tergugat I telah menyetujui Fasilitas Pembiayaan Murabahah tahap I sebesar Rp.1.226.000.000,- (Satu Milyar Dua Ratus Dua Puluh Enam Juta Rupiah) dengan jangka waktu pembiayaan selama 60 (Enam puluh) bulan terhitung sejak tanggal 23 Februari 2017 sampai dengan tanggal 23 Februari 2022;

2. Bahwa berdasarkan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) Pencairan Nomor: 006/KCP-CMH/AO/IX/2017 tanggal 22 September 2017 atas permohonan Penggugat, Tergugat I telah menyetujui Fasilitas Pembiayaan Murabahah tahap II sebesar Rp.887.000.000,- (Delapan Ratus Delapan Puluh Tujuh Juta Rupiah) dengan jangka waktu pembiayaan selama 60 (Enam puluh) bulan terhitung sejak tanggal 27 September 2017 sampai dengan tanggal 27 September 2022;
3. Bahwa adapun tujuan pembiayaan Murabahah tersebut adalah untuk Pembangunan Rumah Tinggal yang beralamat di Jalan Mekarsari Desa Sariwangi Kecamatan Parongpong Kabupaten Bandung Barat;
4. Bahwa atas fasilitas pembiayaan dari Tergugat I, Penggugat memberikan jaminan berupa tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.02174/Desa Sariwangi atasnama MULYANA KINTAJAYA;
5. Bahwa oleh karena terjadi tunggakan maka melalui Surat Peringatan I Penggugat mendapatkan peringatan dari Tergugat I dimana dalam surat peringatan tersebut pada intinya menyebutkan Penggugat telah memiliki tunggakan sebesar Rp.191.229.040,- (Seratus Sembilan Puluh Satu Juta Dua Ratus Duapuluh Sembilan Ribu Empat Puluh Rupiah) dan atas tunggakan tersebut harus diselesaikan oleh Penggugat paling lambat 7 hari;
6. Bahwa kemudian melalui surat tanggal 30 Januari 2019 Penggugat telah memberikan tanggapannya atas Surat Peringatan I dari Tergugat I tersebut dimana pada intinya Penggugat mohon untuk dilakukan restrukturisasi atas pembiayaan yang telah menunggak;
7. Bahwa berdasarkan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) Pencairan Nomor : 016/KCP-BDG-CMH/AO/V/2019 tanggal 3 Mei 2019, Tergugat I telah menyetujui permohonan restrukturisasi atas Fasilitas Pembiayaan Pembangunan Rumah Tinggal dengan skema AI Murabahah sebesar Rp.1.637.179.123,56,- (Satu Milyar Enam Ratus Tiga Puluh Tujuh Juta Seratus Tujuh Puluh Sembilan Ribu Seratus Dua Puluh rupiah Tiga Koma Lima Puluh Enam);

8. Bahwa menurut Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 20 Murabahah adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh shahib al-mal dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi shahib al-mal dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur, yang menjadi pertanyaan apakah tujuan pemberian pembiayaan yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat merupakan Pembiayaan Murabahah atau bukan, mengingat tujuan dari pembiayaan tersebut untuk Pembangunan Rumah Tinggal;
9. Bahwa ternyata didalam Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) Pencairan pada angka III (tiga romawi) huruf "a" Penggugat "diwajibkan untuk membuat surat pernyataan menjual jaminan baik lelang / sendiri jika terjadi wanprestasi";
10. Bahwa meskipun setelah dilakukan restrukturisasi fasilitas pembiayaan Penggugat telah kembali menunggak oleh karena kondisi keuangan Penggugat yang sedang sulit ditambah kondisi pandemic Covid-19 akan tetapi pada tanggal 23 Juli 2020 Penggugat telah beritikad baik untuk membayar angsuran kepada Tergugat I sebesar Rp.15.000.000,- (Lima Belas Juta Rupiah);
11. Bahwa yang menjadi permasalahan dalam gugatan ini adalah adanya surat dari Tergugat I kepada Penggugat dengan Nomor : B.431/SAD/KC-BDG-CITARUM/X/2020, Tertanggal 5 Oktober 2020, Perihal Pemberitahuan & Lelang dimana pada surat tersebut pada intinya oleh karena akan dilakukan lelang terhadap jaminan oleh Tergugat II sehingga Penggugat diminta **segera mengosongkan lokasi jaminan dalam kesempatan pertama**, atas surat tersebut tentunya PENGGUGAT sangat keberatan, dan hal tersebut tentunya sangat beralasan mengingat sampai dengan saat ini belum ada pernyataan wanprestasi dari Tergugat I kepada Penggugat sebagaimana bunyi Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau BW(*Burgerlijk wetboek voor Indonesia*) dan dalam Peraturan Mahkamah

Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 37. Faktanya juga ternyata fasilitas pembiayaan menurut Akad Murabahah yang telah diterima oleh Penggugat dari Tergugat I sampai dengan saat ini belum jatuh tempo sehingga tentunya pelaksanaan lelang yang akan dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II mengingat ketentuan hukum diatas tentunya secara hukum tidaklah dapat dibenarkan;

12. Bahwa kondisi pandemik covid-19 saat sekarang ini telah berdampak kondisi ekonomi diseluruh dunia dan khusus untuk yang terdampak atas adanya pandemik covid-19 tersebut pemerintah melalui Otoritas Jasa Keuangan telah memberlakukan kebijakan untuk memperpanjang restrukturisasi kredit perbankan/relaksasi kredit karena dampak pandemik Covid-19 sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK Nomor 11/OJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional termasuk juga pemerintah dalam hal ini Presiden R.I telah mengeluarkan **Keputusan Presiden (Keppres) Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Non-Alam Penyebaran CORONA VIRUS DISEASE 2019 (COVID-19)** Sebagai Bencana Nasional, terlebih saat ini keadaan Negara Republik Indonesia sudah masuk kedalam masa *Resesi* sehingga apabila dihubungkan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau BW (*Burgerlijk wetboek voor Indonesia*) disebut dalam Pasal 1244 menyatakan:

*“Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga. **bila ia tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. walaupun tidak ada itikad buruk kepadanya.**”*

Demikian pula sama halnya seperti yang diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 40 yang berbunyi:

“Keadaan memaksa atau darurat adalah keadaan dimana salah satu pihak yang mengadakan akad terhalang untuk melaksanakan prestasinya”

Dengan demikian oleh karena adanya keadaan memaksa (*overmacht*) berupa adanya BENCANA NASIONAL sebagaimana **Keputusan Presiden (Keppres) Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Non-Alam Penyebaran CORONA VIRUS DISEASE 2019 (COVID-19)**, maka tentunya **Penggugat saat ini belum dapat dituntut untuk membayar seluruh kewajibannya atas fasilitas pembiayaan Murabahah kepada Tergugat I** sehingga tentunya lelang jaminan yang akan dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II sangat jelas tidak memiliki landasan hukum yang benar;

13. Bahwa dengan Penggugat “diwajibkan untuk membuat surat pernyataan menjual jaminan baik lelang / sendiri jika terjadi wanprestasi” sebagaimana tercantum dalam Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) Pencairan pada angka III (tiga romawi) huruf “a” merupakan penyerahan sebagai objek jaminan bukan sebagai objek jual beli, hal tersebut bisa saja dijadikan Surat kuasa Menjual dengan praktek penggunaan surat kuasa mutlak oleh Tergugat I padahal sesuai dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1991.K/Pdt /1994 tanggal 30 Mei 1994 atas hal tersebut tidak diperbolehkan, karena telah bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri No.14 Tahun 1982 dan Pasal 1320 KUHPerdara ke 4 dan menyebabkan batal demi hukum, hal ini juga diperkuat oleh Jurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 53 K/Pdt/1995 tanggal 18 Mei 1996 menegaskan Bahwa perjanjian hutang piutang dengan jaminan tanah tidak dapat digantikan menjadi perjanjian jual beli jaminan jika tidak ada kesepakatan mengenai harga jaminan tersebut, dengan demikian jika lelang tersebut juga dilakukan berdasarkan surat pernyataan menjual jaminan maka tentunya atas lelang tersebut haruslah dinyatakan batal demi hukum;
14. Bahwa sampai dengan diajukannya gugatan ini Penggugat sama sekali belum menerima salinan-salinan akad pembiayaan, termasuk juga pernyataan wanprestasi dari Tergugat I, bahkan sebelum diterimanya surat dari Tergugat I Nomor : B.431/SAD/KC-BDG-CITARUM/ X/2020, Tertanggal 5 Oktober 2020, Perihal Pemberitahuan & Lelang Penggugat

tidak pernah diingatkan atau ditagih oleh pihak Tergugat I hal ini tentunya menjadi pertanyaan bagi Penggugat apa yang menjadi alasan Penggugat tidak ditagih oleh Tergugat I namun secara tiba-tiba Tergugat I akan melakukan lelang terhadap jaminan tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.02174/Desa Sariwangi atasnama MULYANA KINTAJAYA;

15. Bahwa tindakan/perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tetap akan melaksanakan lelang jaminan atas tanah berdasarkan, Sertipikat Hak Milik (SHM) No.02174/Desa Sariwangi atasnama MULYANA KINTAJAYA dapat dikualifikasikan telah melakukan perbuatan melawan hukum;
16. Bahwa perbuatan-perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata Jo. 1366 KUH Perdata, yaitu berdasarkan:
 - a. Pasal 1365 KUH Perdata:

“ Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut ”.
 - b. Pasal 1366 KUH Perdata:

“ Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati hatinya”.
17. Bahwa sebagaimana berlaku dalam Yurisprudensi sejak Putusan Hoge Raad 1919 Arrest 31 Januari 1919, Mengenai Perbuatan Hukum yang telah diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata dan masih berlaku sampai saat ini, maka Perbuatan Melawan Hukum merupakan perbuatan tidak saja melanggar undang undang Negara, tetapi juga termasuk pada asas kesusilaan, kepatutan, dan perbuatan yang melanggar undang undang yang berlaku, melanggar hak orang lain yang berlaku, melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat atau bertentangan dengan kesusilaan dan perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain;

18. Bahwa oleh karena itu cukup beralasan jika saat ini Penggugat mengajukan gugatan ini terhadap Tergugat I dan Tergugat II melalui Pengadilan Agama Kota Cimahi, karena atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II telah nyata menyebabkan kerugian kepada Penggugat sebesar Rp.3.500.000.000,- (Tiga Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) oleh karena pelaksanaan Lelang yang dilakukan atas objek jaminan tanpa dasar hukum yang benar;
19. Bahwa agar gugatan Penggugat tidak sia-sia maka dengan ini PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim untuk meletakkan sita persamaan atas objek Lelang berupa tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.02174/Desa Sariwangi atasnama MULYANA KINTAJAYA;
20. Bahwa agar putusan ini berdaya paksa, patut bila Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar uang paksa (*dwang som*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan memenuhi secara suka rela terhadap putusan perkara ini;
21. Bahwa mengingat bukti-bukti surat yang akan diajukan Penggugat merupakan bukti otentik, maka sangatlah beralasan apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada verzet, banding, maupun kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut dalam acara jawab menjawab, jawaban Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat didengar karena Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir pada tahap jawaban tersebut, oleh karenanya Majelis menilai Tergugat I dan Tergugat II tidak berkeberatan dengan dalil-dalil yang diajukan Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II menyerahkan jawabannya pada tahap pembuktian, oleh karenanya jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II Majelis tidak mempertimbangkannya dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat tidak telah mengajukan bukti-bukti surat berupa bukti P.1, P.2, P.3, P.4, P.5, P.6, P.7, P.8 dan P.9. Bahwa bukti-bukti tertulis tersebut yang diajukan Penggugat hanya berupa fotokopi, Penggugat tidak bisa

memperlihatkan asli dari bukti-bukti tertulis yang diajukan, sekalipun terhadap bukti P.5 (Fotokopi dari Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 01337/2017 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat tanggal 16 Juni 2017), Kuasa Penggugat memberikan keterangan secara lisan yang menyatakan bahwa adanya fotokopi bukti P.6 (Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan I (satu) Nomor: 442/KCP-CTRM-BDG/AO/XII/2019 tanggal 12 Nopember 2019), menjelaskan bahwa asli surat P.5 ada pada Tergugat I. Terhadap fotokopi bukti-bukti tertulis tersebut Majelis Hakim berpendapat, sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Meterai Nomor. 13 Tahun 1985, Para Pihak yang berperkara harus memperlihatkan asli bukti surat tersebut di hadapan persidangan, sehingga Majelis mencocokkan fotokopi surat dimaksud dengan aslinya. Halmana, Penggugat tidak sanggup menghadirkan asli dari surat-surat dimaksud sehingga Majelis Hakim tidak dapat mempertimbangkannya sebagai alat bukti. Setidaknya Penggugat harus memperlihatkan asli tanda terima dari penyerahan Surat Pernyataan Penggugat (bukti P.5) tersebut. Oleh karenanya, alat-alat bukti yang diajukan Penggugat tersebut tidak dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa Tergugat I mengajukan bukti-bukti tertulis berupa T1.1, T1.2, T1.3, T1.4, T1.5, T1.6, T1.7, T1.8 dan T1.9, terhadap bukti-bukti yang diajukan Tergugat I tersebut telah dicocokkan dengan aslinya. Oleh karenanya sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Meterai No. 13 Tahun 1985, terhadap bukti tersebut Tergugat telah memperlihatkan asli suratnya di hadapan persidangan, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T1.1 berupa fotokopi Surat Permohonan Pembiayaan atas nama Penggugat tertanggal 24 Oktober 2016, bukti tersebut menjelaskan bahwa Penggugat atas kehendaknya telah mengajukan fasilitas pembiayaan yang ditandatangani langsung oleh Penggugat. Terhadap bukti T1.1 tersebut Majelis Hakim berpendapat, pengajuan fasilitas pembiayaan adalah merupakan kewajiban Penggugat yang dalam ketentuan perbankan Nomor 10 Tahun 1998 ayat 12 menjelaskan

bahwa pembiayaan berdasarkan prinsip Syari'ah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah waktu tertentu. Ketentuan mengenai pengajuan pembiayaan pada bukti T1.1 tersebut secara aturan perbankan telah terpenuhi, oleh karenanya bukti T1.1 dapat diterima sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan bukti T1.2 berupa Surat Persetujuan Prinsip (SP3) Nomor: B.001.KCP-CMH/AO/II/2017 tanggal 25 Januari 2017, terhadap SP3 tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa didalam surat persetujuan pembiayaan yang diajukan Penggugat tersebut telah disetujui fasilitas pembiayaan secara Murabahah (*Line Facility al-Murabahah*) sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) dengan syarat yang telah disetujui oleh Penggugat. Adanya SP3 itu mengikat Penggugat untuk tunduk pada fasilitas pembiayaan secara Murabahah berdasarkan bukti yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I. Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) tersebut telah dicocokkan dengan aslinya, sehingga bukti tertulis tersebut dapat diterima sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan bukti T1-3, T1-4 dan T1-5 berupa Fotokopi Akad Pembiayaan Line Facility (Murabahah) Nomor 88, tanggal 22 Februari 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Andi Erniwati Gaffar, S.H.,Sp 1., M.H. Notaris di Kabupaten Bandung. Terhadap bukti-bukti tersebut Majelis Hakim berpendapat, bukti-bukti ini membuktikan bahwa berdasarkan itikad baik, tanpa ada paksaan dari pihak manapun, Penggugat dan Tergugat I telah sepakat dan menandatangani akad/perjanjian pembiayaan Murabahah tersebut, sehingga keseluruhan isi dari akad/perjanjian itu mengikat kepada semua pihak berdasarkan itikad baik. Penggugat dengan sukarela telah menyerahkan jaminan berupa SHM No. 02174, seluas 2.110m² berdasarkan Surat Ukur Nomor No. 00172/Sariwangi/2001 tanggal 19 Maret 2001 tercatat a.n Mulyana Kintajaya (bukti T1-4), yang telah dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 01337/2017 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten

Bandung Barat tanggal 16 Juni 2017 (bukti T1-5). Penggugat telah setuju bahwa Sertifikat Hak Milik No. 02174, seluas 2.110 m² dijaminan atas pembiayaan Penggugat kepada Tergugat I dan telah diikat dengan hak tanggungan. Hal ini membuktikan juga, bahwa telah dipasangnya hak tanggungan oleh Tergugat I atas fasilitas pembiayaan yang diterima oleh Penggugat, sehingga Tergugat I adalah kreditur yang mempunyai kedudukan yang diutamakan (Hak *Preverence*) sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dengan demikian, bahwa seluruh persyaratan untuk pembuatan hak tanggungan telah terpenuhi dan mempunyai kekuatan hukum eksekutorial sehingga apabila Penggugat wanprestasi, maka Tergugat I demi hukum berwenang untuk menjual jaminan tersebut di muka umum. Majelis menilai bukti-bukti tersebut mempunyai kekuatan bukti yang sempurna, karenanya bukti tersebut dapat diterima sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan bukti T1-6 , T1-7 dan T1-8 masing-masing berupa Fotokopi Surat Peringatan I (Satu) Nomor: 442/KCP-CTRM-BDG/AO/XII/2019, tanggal 12 November 2019, Fotokopi Surat Peringatan II (Satu) Nomor: 1018/KCP-CTRM-BDG/AO/III/2019, tanggal 28 November 2019, dan fotokopi Surat Peringatan III (Satu) Nomor : 498/KCP-CTRM-BDG/AO/XII/2019, tanggal 6 Desember 2019, terhadap bukti-bukti tersebut Majelis Hakim berpendapat, Penggugat telah mengikatkan diri dengan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) dan dengan iktikad baik telah sepakat menandatangani akad perjanjian, berikut dengan segala resiko dan akibat yang timbul dalam perjanjian tersebut. Hal ini sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Artinya bahwa kedua belah pihak wajib mentaati dan melaksanakan perjanjian yang telah disepakati sebagaimana mentaati undang-undang. Akan halnya bukti T1-6, T1-7 dan T1-8 berupa fotokopi Surat Peringatan I, Surat Peringatan II dan Surat Peringatan III, adanya Surat Peringatan tersebut membuktikan bahwa Penggugat selaku Debitur telah lalai dalam memenuhi kewajiban angsuran Fasilitas Pembiayaan Murabahah yang telah diberikan oleh BRI Syariah KC Bandung Citarum selaku Kreditur. Penggugat karena lalai

walaupun telah diperingati sampai 3 kali, sesuai dengan isi perjanjian yang dibuat dapat dinyatakan wanprestasi. Majelis Hakim menilai, Bank BRI Syariah KC Bandung Citarum selaku Kreditur sesuai dengan Pasal 1243 KUHPerdara telah beriktikad baik dengan memberikan peringatan kepada Penggugat. Oleh karena bukti-bukti surat tersebut diatas telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, maka bukti tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan bukti T1-9 berupa fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Nomor B.515/SAM/KC-BDG-CITARUM/XI/2020 tanggal 26 November 2020, terhadap bukti tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa lelang dan pengosongan adalah proses kelanjutan terhadap barang yang dijadikan agunan setelah pihak debitur ingkar janji atau wanprestasi. Akan halnya bukti T1-9, Majelis menilai bank BRI Syariah Kantor Cabang Bandung Citarum telah melakukan langkah-langkah atau tahapan-tahapan yang tepat yaitu dengan memberitahu lembaga yang berwenang untuk melakukan pelelangan dalam hal ini kantor KPKNL Bandung dan Penggugat selaku debitur terlebih dahulu. Tergugat I sesuai dengan bukti T1-9 memberitahu pihak terkait sehingga telah memenuhi azas publisitas sebagaimana diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan. Asas publisitas merupakan alat untuk mensosialisasikan kepada masyarakat untuk mengetahui kedudukan atas benda jaminan (agunan). Majelis menilai Tergugat I telah melaksanakan asas publisitas ini secara benar sesuai ketentuan Undang-Undang, sehingga apabila Debitur wanprestasi, ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan perlindungan hukum bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan. Bukti tersebut telah bermaterai cukup dan dicocokkan dengan aslinya, dengan demikian bukti tersebut dapat diterima;

Menimbang, Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti berupa bukti T2-1, T2-2, T2-3, T2-4, T2-5, T2-6, T2-7, terhadap bukti-bukti tersebut Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan bukti T2-1 berupa fotokopi Risalah Lelang Nomor 1076/30/2020 tanggal 16-10-2020, bukti surat ini telah dicocokkan dengan aslinya. Terhadap bukti surat ini Majelis Hakim berpendapat, pelaksanaan lelang dilakukan sebagai akibat dari lalainya pihak

debitur (Penggugat) membayar atau mencicil pembiayaan yang telah diterima dari kreditur (BRI Syariah KC Bandung Citarum). Dalam hal ini, barang yang menjadi agunan oleh Pihak Debitur sesuai dengan ketentuan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, penguasaannya beralih kepada Pihak Kreditur melalui hak preferennya. Dengan didaftarkannya Hak Tanggungan dan dicatat oleh BPN maka akan muncul Hak Kebendaan, dan munculnya Hak Kebendaan ini mengakibatkan kedudukan Kreditur Pemegang Hak Tanggungan menjadi Kreditur Preferen. Sehingga apabila Debitur wanprestasi, Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan perlindungan hukum untuk Kreditur Pemegang Hak Tanggungan. Akan halnya KPKNL Bandung, KPKNL Bandung sebagai Kantor Lelang Negara adalah lembaga yang ditunjuk untuk melakukan pelelangan (berdasarkan Surat Permohonan Lelang BRI Syariah Kantor Cabang Bandung Citarum Nomor B.154/SAD/BDG-CITARUM/04/2020, tanggal 09 April 2020). Karenanya, langkah KPKNL mengeluarkan Risalah Lelang Nomor: 1076/30/2020 adalah tepat. Hal ini sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dan berdasarkan Perjanjian *Line Facility* (murabahah) Nomor 88 tanggal 22 Februari 2017, yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat selaku Debitur dan Tergugat selaku Kreditur. Majelis menilai, Risalah Lelang yang dibuat oleh Tergugat adalah benar meskipun dalam pelaksanaan lelang ini tidak ada yang mengajukan penawaran. Oleh karenanya bukti tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan bukti T2-2 berupa fotokopi surat dari PT. BRI Syariah KC Bandung Citarum Nomor: B.471/SAD/BDG-CITARUM/X/2020 tanggal 27 Oktober 2020, bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya. Terhadap bukti ini Majelis Hakim berpendapat, bukti T2-2 yang diajukan oleh Tergugat II adalah mengiringi langkah bukti T2-1 dimana lelang pada pertama (bukti T1-1) belum ada yang mengajukan penawaran, sedangkan bukti T2-2 adalah permohonan lelang ulang atas Objek a quo yang masuk kategori Pembiayaan Macet, guna pelunasan hutang melalui penjualan umum oleh kantor KPKNL Bandung. Majelis menilai, karena permohonan yang diajukan sesuai dengan prosedur bukti tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan bukti T2-3, T2-4 dan T2-5, terhadap bukti-bukti tersebut Majelis Hakim berpendapat, karena Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II, dan tahapan serta persyaratan pengajuan lelang yang diajukan telah dipenuhi sesuai dengan prosedur, karenanya bukti T2-3, T2-4 dan T2-5 membuktikan bahwa BRI Syariah KC Bandung Citarum selaku Kreditur, telah menyerahkan proses selanjutnya kepada KPKNL Bandung untuk mengajukan lelang dihadapan umum. Halmana, prosedur tersebut telah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang yang berlaku. Karenanya Majelis Hakim menilai bukti-bukti tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan bukti T2-6 berupa fotokopi pengumuman lelang melalui surat kabar harian Jabar Ekspres tanggal 25 Nopember 2020, bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya. Terhadap bukti tersebut adalah bahwa lelang harus diumumkan sebagai pemenuhan dari asas publisitas sebagaimana diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan. Asas Publisitas merupakan alat untuk mensosialisasikan kepada masyarakat untuk mengetahui kedudukan atas benda jaminan (agunan) dan pelelangannya telah dilaksanakan dan diketahui oleh umum dan masyarakat banyak, karenanya Majelis Hakim menilai bukti tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan bukti T2-7 berupa fotokopi Risalah Lelang Nomor: 1301/30/2020 tanggal 02 Desember 2020, bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya. Bukti Tergugat II ini membuktikan bahwa permohonan lelang yang diajukan oleh BRI Syariah KC Bandung Citarum selaku kreditur dan pemegang aset kepada KPKNL (bukti T2-2) untuk melakukan penjualan terhadap objek yang menjadi agunan (Hak Tanggungan) lantaran Nasabah/Kreditur lalai dan wanprestasi. Risalah Lelang (bukti T2-7) yang diajukan Tergugat II menyatakan bahwa penawaran tertinggi telah terjadi dan barang yang diagunkan atau yang menjadi Hak Tanggungan telah laku/terjual dengan Pembeli Go Ineke Puspasari, beralamat di Jalan H. Ramli No.6 RT/RW 002/003, Kel/Desa Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Kota Jakarta Selatan. Hal ini membuktikan bahwa lelang telah dilaksanakan berdasarkan pada ketentuan hukum dan pada pelaksanaan lelang ini telah

ditunjuk pembeli yang sah sebagaimana tersebut dalam Risalah Lelang. Oleh karenanya Majelis Hakim menilai bukti tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat sebagaimana terurai dalam surat gugatan Penggugat dan seluruh bukti yang diajukan oleh Penggugat yang tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dipandang tidak memiliki relevansi dengan pokok perkara sehingga harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, terbukti bahwa lalainya Penggugat dalam melunasi pembiayaan yang telah diberikan oleh BRI Syariah KC Citarum Bandung adalah merupakan wanprestasi yang telah terjadi jauh sebelum adanya keadaan memaksa (*overmach*) saat kondisi pandemik covid-19. Hal ini dibuktikan dengan adanya Surat Peringatan I, Surat Peringatan II dan Surat Peringatan III. Karenanya alasan keadaan memaksa tersebut harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat tersebut tidak terbukti dan bertentangan dengan hukum oleh karenanya tuntutan Penggugat sepanjang mengenai perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan terhadap Penggugat oleh Tergugat I dan Tergugat II harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya gugatan Penggugat tentang gugatan Murabahah terhadap objek perkara aquo, maka tuntutan agar Pengadilan Agama Kota Cimahi mengambil putusan yang dapat dijalankan secara serta merta (*uit voerbaar bij vooraad*) harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya gugatan Penggugat tentang gugatan Murabahah terhadap objek perkara aquo, maka tuntutan agar Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar uang paksa (*dwang som*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak dan Penggugat dipandang sebagai pihak yang kalah, maka berdasarkan ketentuan

pasal 181 HIR, Penggugat dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara ini sebagaimana tercantum dalam amar putusan ini;

Mengingat serta memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan hukum syara' yang berkaitan dengan itu;

M E N G A D I L I

Dalam Provisi

Menolak permohonan Provisi Penggugat;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp.855.000,00 (delapan ratus lima puluh lima ribu rupiah);

Demikian putusan ini dijatuhkan dalam rapat permusyawaratan Majelis yang dilangsungkan pada hari Kamis tanggal 04 Februari 2021 Masehi, bertepatan dengan tanggal 22 Jumadil Akhir 1442 Hijriah, oleh kami Dra. Orba Susilawati, M.H.I. sebagai Ketua Majelis, Drs. Supyan dan Dra. Hj. Indah Nirmala, M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 11 Februari 2021 Masehi, bertepatan dengan tanggal 29 Jumadil Akhir 1442 Hijriyah, oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim Anggota dan dibantu oleh Siti Juariah, S.Ag. sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I diluar hadirnya Kuasa Tergugat II;

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Drs. Supyan

Dra. Orba Susilawati, M.H.I.

Hakim Anggota,

Dra. Hj. Indah Nirmala, M.H.

Panitera Pengganti,

Siti Juariah, S.Ag.

Perincian biaya :

1. Biaya PNB	Rp. 70.000,00
2. Biaya ATK	Rp. 50.000,00
3. Panggilan	Rp.725.000,00
4. Meterai	Rp. 10.000,00

Jumlah Rp. 855.000,00

(delapan ratus lima puluh lima ribu rupiah)