

PUTUSAN

Nomor : 5530/Pdt.G/2017/PA.Badg

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, dalam persidangan Majelis telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara **Ekonomi Syariah**, antara:

Deden Suhendar, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, alamat di Kampung Paratag Rt/Rw 02/07 Desa Jambudipa Kec. Cisarua Kab. Bandung Barat, yang dalam hal ini berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Desember 2017 telah menguasakan kepada: **Hero Subandi, S.H., dan Reza Reginoajie, S.H.** Kesemuanya Advokat dan Konsultan Hukum pada **RCC Law Office** yang beralamat di Jl. Pasir Gede No. 9, Sudi Mampir, Padalarang, Kab. Bandung Barat, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

m e l a w a n

1. **PT. Bank BNI Syariah**, beralamat Jl. Buah Batu No. 157C Bandung 40265, yang dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Nomor BNISy/LGD/011/R tanggal 5 Februari 2018 telah menguasakan kepada: Erit Hafiz, S.H., CLA, Bayu Septian, S.H., M.H., CLA, Muchlis Kusetianto, S.H.,M.H., Ida Farida dan Dhio Odiyanto, kesemuanya adalah pegawai pada PT Bank BNI Syariah, sebagai **Tergugat**;
2. **Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kantor Wilayah DJKN Jawa Barat c.q. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung**, beralamat di Gedung N Lantai III Gedung Keuangan Negara Jl. Asia Afrika No.114, Bandung, dan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-147/MK.6/2018 tanggal 05 Februari 2018 telah menguasakan kepada: Adriyana Viveryanti, S.H.,M.H., R.B. Sigit Budi Prabowo, S.E., Tini Sugini Sugandi, S.H., Dwi

Nugrohandhini, S.H., Rochis Nur Nusroh,S.H., Uus Jaenudin, S.H., Keni Kurniasih, S.H., Rita Martini, S.H., Gumilang Wicaksono, Fildzah Rio, S.H. dan Indah Dewi Restianti, S.H., kesemuanya Pejabat/Pegawai pada Kanwil DJKN Jawa Barat/Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Agama tersebut;

Setelah memeriksa berkas perkara;

Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 15 Desember 2017 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Bandung dalam register perkara Nomor : 5530/Pdt.G/2017/PA.Badg, tanggal 15 Desember 2017 telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa **PENGGUGAT** mempunyai dua bidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik No.00868, seluas 321 M2 terbit tanggal 17 Januari 2001 atas nama Deden Suhendar/Penggugat Terletak di Desa Jambudipa Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bandung Barat, dan Sertifikat Hak Milik No.75, seluas 209 M2 Terbit tanggal 24 September 1975 atas nama Deden Suhendar/ Penggugat, Terletak di Desa Jambudipa Kecamatan Cisarua Kabupaten Bandung Barat;
2. Bahwa,kemudian PENGGUGAT mengajukan permohonan Pembiayaan Musyarakah sesuai dengan **Surat Keputusan Pembiayaan an. Deden Suhendar No.BDS/07/377/R, Tgl. 18 Juli 2013**; dengan jaminan pembiayaan berupa dua bidang tanah milik Penggugat berupa Sertipikat Hak Milik No.00868, seluas 321 M2 terbit tanggal 17 Januari 2001 atas nama Deden Suhendar/Penggugat Kecamatan Terletak di Desa Jambudipa Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bandung Barat, dan Sertifikat Hak Milik No.75, seluas 209 M2 Terbit tanggal 24 September 1975 atas nama Deden Suhendar/ Penggugat, Terletak di Desa Jambudipa Kecamatan Cisarua Kabupaten Bandung Barat;

3. Bahwa, sesuai dengan yang tertuang di dalam perjanjian margin keuntungan/bagi hasil berupa Bank 23% dan Nasabah 77% dengan proyeksi laba kotor;
4. Bahwa, kemudian secara tiba-tiba Penggugat menerima surat pemberitahuan No: BDS/7/625/R tanggal 20 November 2017 tentang pemberitahuan Pelaksanaan lelang dari Tergugat atas dua bidang tanah yang di jaminkan untuk Pembiayaan kepada Tergugat, yaitu Sertipikat Hak Milik No.00868, seluas 321 M2 terbit tanggal 17 Januari 2001 atas nama Deden Suhendar/Penggugat Kecamatan Terletak di Desa Jambudipa Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bandung Barat, dan Sertifikat Hak Milik No.75, seluas 209 M2 Terbit tanggal 24 September 1975 atas nama Deden Suhendar/ Penggugat, Terletak di Desa Jambudipa Kecamatan Cisarua Kabupaten Bandung Barat dari pihak TERGUGAT atas ketetapan dari pihak TURUT TERGUGAT sebagaimana **Surat KPKNL No. S-990/WKN. 8/KNL .0105/2017** tertanggal 14 November 2017;
5. Bahwa tindakan TERGUGAT merupakan tindakan sewenang-wenang dimana seharusnya TERGUGAT dengan penuh itikad baik mempertahankan kualitas kredit Penggugat. Apabila debitur kesulitan untuk melaksanakan kewajibannya, maka dapat ditelusuri apa persoalannya. Jika omset tidak berkembang atau cenderung menurun akibat kurang modal, maka dapatlah dilakukan *refinancing*, jika pengelolaan kurang professional, maka dapatlah dilakukan *restructuring* atau jika angsuran dirasa terlalu berat, maka dapatlah dilakukan *rescheduling*, sehingga eksekusi hak tanggungan merupakan upaya terakhir setelah langkah-langkah tersebut tidak berhasil memulihkan kemampuan debitur.

Sedangkan, pada kenyataan sampai dengan diterimanya Surat Penberitahuan Lelang dari TERGUGAT No.BDS/7/625/R tertanggal 20 November 2017 PENGGUGAT masih melaksanakan kewajiban pembayaran atas pembiayaan yang telah di berikan oleh TERGUGAT Oleh karena itu, tindakan TERGUGAT tersebut di kualifikasikan bertentangan dengan asas-asas perbankan dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

6. Bahwa pelelangan yang dilakukan oleh TERGUGAT tidak dapat dilaksanakan dengan kekuasaan sendiri sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Hal ini dikarenakan adanya kendala dimana penghuni objek jaminan tersebut menolak bukan sekedar untuk menolak pelelangan, akan tetapi menolak untuk meninggalkan objek sengketa. Hal ini sebagaimana dimaksud dengan ketentuan Surat Edaran Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Urusan piutang dan Lelang Negara Nomor : SE-23/PN/2000 tanggal 22 Nopember 2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan dimana pada angka 3 menyatakan:

*Lelang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada butir 1 huruf b dilaksanakan dalam hal lelang berdasarkan pasal 6 UUHT tidak dapat dilakukan karena Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak memuat janji sebagaimana dimaksud pada pasal 6 Jo. Pasal 11 ayat [2] huruf e atau adanya **kendala** / gugatan dari debitur / pihak ketiga. Penjualan ini merupakan pelaksanaan titel eksekutorial dari sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KE-TUHANAN YANG MAHA ESA" yang mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan Hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Penjualan objek Hak Tanggungan ini pada dasarnya dilakukan secara lelang dan memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan.*

Surat Edaran tersebut memang tidak menjelaskan terminologi mengenai apa yang dimaksud dengan "kendala", yang jelas dengan dilaksanakannya pelelangan melalui kekuasaan sendiri maka telah menciptakan persoalan baru antara Penggugat dan Tergugat , yang tentunya bukan itu tujuan dibuatnya UU Hak Tanggungan. Perlu dicemati bahwa persoalan penguasaan fisik objek hak tanggungan merupakan persoalan hukum tersendiri dengan karakter khas yang memerlukan upaya paksa melalui tindakan Pengadilan. Untuk itulah ketentuan pasal 19 ayat (1) dan pasal 20 serta pasal-pasal lainnya dalam UU No. 4 tahun 1996 Jo. Surat Edaran Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor : SE-23/PN/2000 tanggal 22 Nopember 2000

Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan tetap memberikan ruang bagi pelaksanaan eksekusi melalui Pengadilan Negeri. Untuk itu sebagai instansi yang berwenang dibidang pelaksanaan pelelangan hak tanggungan, TURUT TERGUGAT seharusnya menolak permohonan lelang dalam hal objek hak tanggungan masih dikuasai dan ditempati oleh Debitur atau pihak lain yang menolak untuk mengosongkan objek hak tanggungan.

7. Bahwa dengan demikian, ketentuan pasal 6 UU No 4 tahun 1996 tersebut selain harus ditafsirkan secara arif dan bijaksana juga harus ditafsirkan secara sistematis dengan mengacu pada Surat Edaran Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Urusan piutang dan Lelang Negara Nomor: SE-23/PN/2000 tanggal 22 Nopember 2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan angka 3 yang pada intinya *“penjualan objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan dapat dilaksanakan dalam keadaan normal, tanpa kendala yaitu terhadap objek hak tanggungan yang telah diserahkan penguasaanya kepada pemegang hak tanggungan;*
8. Bahwa tindakan TURUT TERGUGAT yang menerima dan mengabulkan permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat padahal objek tersebut masih dikuasai oleh Pengugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena bertentangan dengan Surat Edaran Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Urusan piutang dan Lelang Negara Nomor : SE-23/PN/2000 tanggal 22 Nopember 2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
9. Bahwa dikarenakan dari awal, PENGGUGAT selalu beritikad baik mencari solusi guna menyelesaikan kewajibannya tersebut dengan TETAP MENGANGSUR sampai dengan bulan November 2017 sesuai dengan kesepakatan dengan TERGUGAT, maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan menyatakan PENGGUGAT sebagai Debitur yang beritikad baik;
10. Bahwa dikarenakan proses lelang ini syarat dengan pelanggaran hukum maka melalui gugatan ini kiranya perlu untuk dinyatakan tidak sah atau tidak memiliki kekuatan hukum. Untuk itu mohon Yang Mulia Majelis

Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk menyatakan proses lelang TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT atas objek PENGGUGAT berupa dua bidang tanah sebagaimana tersebut di atas, yang akan dilaksanakan pada hari Selasa Tanggal 19 Desember 2017 tidak sah atau cacat hukum dan menyatakan surat ketetapan KPKNL no: S-990/WKN/KNL.0105/2017, tgl 14 November 2017 yang ditetapkan oleh TURUT TERGUGAT tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

11. Bahwa berdasarkan *arrest Hograad* tahun 1919 dalam perkara antara *Lindenbaum Vs. Cohen*, dimana putusan tersebut dianggap sebagai tonggak perkembangan pemahaman mengenai Perbuatan Melawan Hukum, suatu perbuatan dikatakan melawan hukum jika memenuhi salah satu syarat yaitu:

- Perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat;
- Perbuatan tersebut bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- Perbuatan tersebut bertentangan dengan kesusilaan;
- Bertentangan dengan tata pergaulan yang baik dalam masyarakat;

Dengan demikian, Perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena memenuhi syarat alternatif:

- **Bertentangan dengan kewajiban hukum:**

Perbuatan para Tergugat bertentangan dengan UU No. 4 Tahun 1996 Jo. Surat Edaran Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Urusan piutang dan Lelang Negara Nomor : SE-23 /PN/2000 tanggal 22 Nopember 2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan;

- **Bertentangan dengan hak subjektif :**

Penggugat memiliki kedudukan dan berhak atas perlindungan serta jaminan kepastian hukum sesuai Peraturan Perundang-undangan yang berlaku termasuk diantaranya Undang-Undang Perlindungan konsumen, Undang-Undang Perbankan, Undang-Undang Atas Hak Tanggungan, Fatwa DSN MUI dan tidak terbatas Kompilasi Hukum Syariah sebagai Debitur yang beritikad baik.

- **Bertentangan dengan tata pergaulan yang baik dalam masyarakat:**

Perbuatan TERGUGAT yang semena-mena dan zalim melaksanakan lelang secara tiba-tiba merupakan tindakan yang tidak terpuji dan dalam bahasa pergaulan dapat disebut sebagai mengambil kesempatan dalam kesempitan, serta bertentangan dengan prinsip-prinsip Syariah dan Fiqh Muammalah sebagai landasan akad pemberian pembiayaan TERGUGAT dengan PENGGUGAT, sehingga dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

12. Bahwa, jika merugikan secara ekonomi maka telah diberikan hak kepada debitur untuk mengajukan gugatan pada kreditur, berdasarkan ketentuan pasal 30 UUOJK, bahkan OJK bisa memberikan pendampingan sampai dengan proses hukum yang akan dijalani oleh debitur.
13. Bahwa sesuai dengan Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999, Pasal 4 huruf e, tentang hak konsumen yakni:
Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.
14. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1365 KUHPerdara para TERGUGAT wajib untuk mengganti kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT, adapun pasal 1365 KUHPerdara menyatakan:
“Tiap perbuatan yang melawan hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”.
15. Bahwa, sesuai dengan PERATURAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NO.02 TAHUN 2008 TENTANG KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH, Pasal 1, Ayat 1:
Hakim pengadilan dalam lingkungan peradilan agama yang memeriksa, mengadili dan menyelesaikan perkara yang berkaitan dengan ekonomi syariah, mempergunakan sebagai pedoman prinsip syariah dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.
16. Bahwa, Sesuai dengan FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL No.56/DSN-MUI/V/2007 Tentang KETENTUAN REVIEW UJRAH PADA LEMBAGA KEUANGAN SYARIAH, Ketetapan Ketiga, Ketentuan Penutup

Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah atau Pengadilan Agama setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Berdasarkan apa yang PENGGUGAT uraikan di atas, mohon agar Ketua Pengadilan Agama Bandung melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memutuskan sebagai berikut :

A. Dalam Provisi:

- Menghentikan, membatalkan dan menyatakan tidak sah pelaksanaan lelang pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan menggunakan aplikasi lelang internet (*e-auction*) yang dilaksanakan tanggal 19 Desember 2017 oleh TERGUGAT dengan perantaraan TURUT TERGUGAT seperti yang tercantum dalam Surat KPKNL no. S-990/WKN .8 / KN L .0 105/2017 tgl 14 November 2017, atas dua bidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik No.00868, Desa Jambudipa, Tanggal 17 Januari 2001 atas nama Deden Suhendar/ PENGGUGAT seluas 321 M2 di Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bandung Barat, dan Sertifikat Hak Milik No.75/ Jambudipa tanggal 24 September 1975, atas nama Deden Suhendar/ PENGGUGAT seluas 209 M2 di Desa Jambudipa Kecamatan Cisarua Kabupaten Bandung Barat yg, sampai Putusan Perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap;

B. Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PENGGUGAT adalah PENGGUGAT yang beritikad baik;
3. Menyatakan PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas dua bidang tanah dua bidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik No.00868, Desa Jambudipa, Tanggal 17 Januari 2001 atas nama Deden Suhendar/ PENGGUGAT seluas 321 M2 di Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bandung Barat, dan Sertifikat Hak Milik No.75/ Jambudipa tanggal 24 September 1975, atas nama Deden Suhendar/ PENGGUGAT seluas 209 M2 di Desa Jambudipa Kecamatan Cisarua Kabupaten Bandung;

4. Menyatakan TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT melakukan Perbuatan Melawan hukum;
5. Menyatakan proses lelang yang dilakukan TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT, yang akan dilakukan pada Tanggal 19 Desember 2017 atas dua bidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik No.00868, Desa Jambudipa, Tanggal 17 Januari 2001 atas nama Deden Suhendar/ PENGGUGAT seluas 321 M2 di Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bandung Barat, dan Sertifikat Hak Milik No.75/ Jambudipa tanggal 24 September 1975, atas nama Deden Suhendar/ PENGGUGAT seluas 209 M2 di Desa Jambudipa Kecamatan Cisarua Kabupaten Bandung Barat, adalah tidak sah dan/atau cacat hukum dan menyatakan Lelang No. BDS/7/625/5 tanggal 20 November 2017 yang ditetapkan TURUT TERGUGAT batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum (*biteu effect stellen*);
6. Menyatakan Lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT sebagaimana Surat KPKNL no S-990/WKN. 8/ KNL .0105 / 2017, TGL 14 November 2017 yang diterbitkan TURUT TERGUGAT tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum sehingga tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
7. Menetapkan sah dan berharga Sertipikat Hak Milik No.00868, Desa Jambudipa, Tanggal 17 Januari 2001 atas nama Deden Suhendar/ PENGGUGAT berupa tanah dan bangunan seluas 321 M2 di Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bandung Barat., dan Sertifikat Hak Milik No.75/ Jambudipa tanggal 24 September 1975, atas nama Deden Suhendar/ PENGGUGAT berupa tanah dan bangunan seluas 209 M2 di Desa Jambudipa Kecamatan Cisarua Kabupaten Bandung Barat;
8. Menghukum TERGUGAT membayar Kerugian moriil dan imateril yang diderita PENGGUGAT, sesuai dengan kedudukan dan martabat Penggugat sebesar Rp. 1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah);
9. Memberikan ijin kepada PENGGUGAT guna menempati dan menguasai dua bidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertipikat

Hak Milik No.00868, Desa Jambudipa, Tanggal 17 Januari 2001 atas nama Deden Suhendar/ PENGGUGAT berupa tanah dan bangunan seluas 321 M2 di Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bandung Barat., dan Sertifikat Hak Milik No.75/ Jambudipa tanggal 24 September 1975, atas nama Deden Suhendar/ PENGGUGAT berupa tanah dan bangunan seluas 209 M2 di Desa Jambudipa Kecamatan Cisarua Kabupaten Bandung Barat, sampai Putusan Perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat;

10. Mengizinkan kepada PENGGUGAT untuk melunasi sisa kewajiban pembiayaan sesuai dengan kemampuan PENGGUGAT.
11. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada bantahan Banding, Kasasi ataupun upaya hukum lainnya (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);
12. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara ini.

Atau apabila yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Agama Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil–adilnya (***ex aequo et bono***)

Menimbang, bahwa pada hari dan tanggal persidangan yang telah ditetapkan Penggugat diwakili kuasanya, Tergugat dan Turut Tergugat diwakili kuasanya telah datang menghadap di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian, dan untuk memaksimalkan upaya perdamaian tersebut Majelis Hakim telah menunjuk Mediator yang terdaftar pada Pengadilan Agama Bandung yaitu Dr. Muh. Rusydi Thahir, S.H., M.H. untuk dilaksanakan mediasi, akan tetapi tidak berhasil, oleh karena itu persidangan dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan eksepsi tertanggal 17 Mei 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kurang pihak karena tidak menarik Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai pihak yang telah membuat Akta

- Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan pihak yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) atas objek perkara a quo;
2. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat kabur (obscuur libel), yaitu:
 - 2.1. Terdapat pertentangan antara posita dengan petitum, yaitu di satu sisi Penggugat mengakui dan tidak membantah telah menerima pembiayaan namun di sisi yang lain Penggugat sama sekali tidak ingin menyelesaikan kewajiban kepada Penggugat;
 - 2.2. Penggugat mencampuradukan antara gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum, antara lain terdapat pada posita angka 2, 3 dan angka 5;
 - 2.3. Penggugat dalam memformulasikan gugatannya menggunakan dasar hukum Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen sebagaimana dalam posita angka 13, dan hal ini bertentangan karena hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat terjadi atas dasar perjanjian yang dituangkan di dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor: BDS.014.MSA.2013 tanggal 29 Juli 2013 Jo. Akad Plafond Pembiayaan Nomor: BDS.010.PLAFOND.2013 tanggal 29 Juli 2013;
 3. Bahwa atas dasar hal-hal di atas, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim agar:
 - 1) Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
 - 2) Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
 4. Bahwa eksepsi lengkap Tergugat sebagaimana telah tertuang dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi secara tertulis tertanggal 31 Mei 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut:

 - 1) Eksepsi persona satandi iudisio, yaitu bahwa Penggugat dalam penyebutan identitas Turut Tergugat dalam gugatannya kurang tepat dan keliru karena tidak menyebutkan hirarki secara benar dan tidak mengaitkan Kementerian Keuangan Republik Indonesia sebagai Badan Hukum Instansi Tertinggi atasan dari Turut Tergugat yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Menteri Keuangan.

Identitas yang benar adalah Pemerintah Republik Indonesia cq Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq Kantor Wilayah DJKN Jawa Barat cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung. Oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak diterima karena Turut Tergugat tidak berkualitas sebagai pihak;

- 2) Eksepsi mohon dikeluarkan sebagai pihak dengan alasan karena; (1) berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: PMK-27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menjelaskan “bahwa apabila di kemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab berada pada penjual/pemilik barang dalam hal ini adalah PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Bandung; dan (2) PT Bank BNI Syariah Cabang Bandung dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Turut Tergugat telah membuat Surat Pernyataan tanggal 17 Oktober 2017 yang menyatakan bahwa PT Bank BNI Syariah bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan pidana yang diajukan sebagai akibat dari pelelangan objek Hak Tanggung tersebut;
- 3) Bahwa eksepsi lengkap Turut Tergugat sebagaimana telah tercantum dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat telah menyampaikan jawaban melalui Repliknya secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Terhadap Eksepsi Tergugat:

- 1.1. Bahwa Penggugat menolak dalil eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan kurang pihak karena tidak melibatkan Notaris/PPAT dan BPN sebagai pihak adalah dalil yang keliru dan mengada-ada karena legal standing para pihak sudah jelas dan terang sebab peran PPAT dan BPN telah selesai dan tuntas karena Penggugat telah menyetujui fasilitas pembiayaan dari Tergugat dengan pengikatan hukum berupa Akta Perjanjian dan Sertifikat Hak Tanggungan yang telah berfungsi sebagai bukti otentik dan kuat untuk jaminan fasilitas pembiayaan Penggugat dari Tergugat;

- 1.2. Bahwa Penggugat menolak dalil eksepsi Tergugat yang menyatakan dalil gugatan kabur adalah dalil yang keliru dan mengada-ada karena apa yang didalilkan Penggugat telah mengacu pada ketentuan Pasal 118 HIR sedangkan petitum adalah tuntutan dari uraian-uraian dalil gugatan;
- 1.3. Bahwa Penggugat menolak dalil eksepsi Tergugat yang menyatakan Penggugat telah mencampuradukan antara gugatan wansprestasi dengan perbuatan melawan hukum adalah dalil yang sangat keliru dan tafsir yang menyesatkan;
- 1.4. Bahwa jawaban lengkap Penggugat atas eksepsi Tergugat tersebut sebagaimana telah tercantum dalam Berita Acara Sidang;
2. Terhadap Eksepsi Turut Tergugat:
 - 2.1. Bahwa Penggugat menolak dalil eksepsi Turut Tergugat yang menyatakan bahwa Penggugat telah keliru penyebutan identitas Turut Tergugat karena tidak secara lengkap menyebutkan hirarki di institusinya, dengan alasan karena Penggugat dalam Akad Perjanjian No. BDS.014.MSA.2013 tanggal 29 Juli 2013, Surat Pemberitahuan Tergugat kepada Penggugat No. BDS/7/625/R tanggal 20 November 2017 dan Surat Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan dari Tergugat ke Penggugat tidak menemukan hirarki tersebut serta Penggugat pun tidak diberitahukan tentang stelsel/hirarki tentang struktur kelembagaan negara;
 - 2.2. Bahwa Penggugat menolak dalil eksepsi Turut Tergugat yang menyatakan bahwa Turut Tergugat tidak tepat didudukkan sebagai pihak dan harus dikeluarkan dari pihak dalam perkara ini dengan alasan karena pokok permasalahan adalah terbitnya Surat Ketetapan dari Turut Tergugat (KPKNL) No. S-990/WKN.8/KNL.0105/2017 tanggal 14 November 2017 atas permintaan dari Tergugat;
 - 2.3. Bahwa jawaban lengkap Penggugat atas eksepsi Turut Tergugat tersebut sebagaimana telah tercantum dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini ditunjuk kepada hal-hal sebagaimana tercantum dalam berita acara pemeriksaan perkara ini;

TENTANG HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan perlawanan/gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa Tergugat berkedudukan di Kota Bandung, akad antara Penggugat dengan Tergugat dilakukan berdasarkan prinsip syariah, oleh karenanya sesuai ketentuan ketentuan Pasal 49 huruf i Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama dan Perubahan Kedua oleh Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 serta Pasal 118 HIR, Pengadilan Agama Bandung berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo;

Menimbang, bahwa Penggugat didampingi kuasa hukumnya, Tergugat diwakili kuasanya dan Turut Tergugat diwakili kuasanya telah hadir di persidangan dan Majelis Hakim telah berupaya mendamaikan namun tidak berhasil;

Menimbang, bahwa upaya perdamaian pun telah dilakukan melalui mediasi dengan mediator Dr. Muh. Rusydi Thahir, S.H.,M.H. akan tetapi upaya perdamaian melalui mediasi yang dilakukan melalui Mediator tersebut pun tidak berhasil, oleh karenanya menurut Majelis Hakim ketentuan Pasal 130 HIR dan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan telah terpenuhi;

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat telah menyampaikan eksepsi, yaitu menurut Tergugat gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak memasukkan Notaris/PPAT dan BPN sebagai pihak serta gugatan obscur libel, dan Turut Tergugat mengajukan eksepsi bahwa penyebutan Turut Tergugat tidak lengkap serta Turut Tergugat tidak mempunyai legal standing untuk didudukkan sebagai pihak;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam jawabannya atas eksepsi tersebut telah menolak dalil-dalil eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat karena pihak-pihak yang ditarik sebagai pihak dan materi gugatannya telah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa yang akan menjadi fokus pembahasan Majelis Hakim dalam pertimbangan selanjutnya adalah “Apakah benar gugatan yang diajukan Penggugat kurang pihak karena tidak memasukan Notaris/PPAT dan BPN sebagai pihak”?;

Menimbang, bahwa setelah mencermati posita gugatan Penggugat angka 1, 2, 3, 4, 5, 6 dan 7 serta petitum gugatan Penggugat angka 5, 6 dan 7, adanya gugatan yang diajukan Penggugat adalah karena Tergugat telah mengajukan lelang atas objek yang telah dijadikan Hak Tanggungan sebagai akibat adanya akad pembiayaan antara Penggugat sebagai debitur dengan Tergugat sebagai kreditur dan Turut Tergugat sedang memproses permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat atas objek Hak Tanggungan tersebut;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 10, Pasal 11, Pasal 12 dan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah antara lain mengatur bahwa: (1) Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang tersebut; (2) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT; dan (3) dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat dihadapan PPAT tersebut harus mencantumkan antara lain: identitas lengkap pemegang dan pemberi hak tanggungan, penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin, nilai tanggungan, uraian mengenai objek Hak Tanggungan serta dapat mencantumkan janji-janji pembatasan hak dan kewenangan terkait Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 13, Pasal 14 dan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah antara lain mengatur bahwa: (1) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan (BPN) terkait; (2) PPAT dalam tenggang waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak

Tanggungjawab wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut kepada Kantor Pertanahan (BPN) terkait; (3) sebagai bukti adanya Hak Tanggungan Kantor Pertanahan (BPN) terkait menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan; dan (4) dalam Sertifikat Hak Tanggungan tersebut yang diterbitkan oleh BPN terkait tersebut harus memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” dan Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan pertimbangan-pertimbangan di atas, menurut Majelis Hakim Notaris/PPAT dan BPN terkait mempunyai kedudukan yang penting terkait proses pelelangan yang sedang dilakukan oleh Turut Tergugat karena proses lelang yang sedang dilakukan oleh Turut Tergugat adalah pelelangan Hak Tanggungan yang diajukan oleh Tergugat selaku Pemegang Hak Tanggungan, keberadaan Hak Tanggungan mana sebelumnya telah diproses melalui keterlibatan Notaris/PPAT dan BPN terkait sehingga Tergugat mengajukan permohonan lelang atas objek Hak Tanggungan tersebut kepada Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan di atas, keberadaan Notaris/PPAT dan BPN terkait dalam perkara a quo adalah penting, sama pentingnya dengan kedudukan Turut Tergugat, oleh karenanya menurut Majelis Hakim Notaris/PPAT dan BPN terkait pun harus didudukkan pula sebagai Turut Tergugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa pertimbangan-pertimbangan di atas, menurut Majelis Hakim eksepsi yang diajukan oleh Tergugat terkait gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak menarik Notaris/PPAT dan BPN terkait sebagai pihak cukup beralasan, oleh karenanya menurut pendapat Majelis Hakim eksepsi yang diajukan Tergugat harus dinyatakan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi yang diajukan Tergugat telah dikabulkan, maka menurut pendapat Majelis Hakim gugatan yang diajukan oleh Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat telah dikabulkan dan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka eksepsi dari Turut Tergugat, sepanjang di luar eksepsi Turut Tergugat terkait penyebutan Turut

Tergugat yang semula Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Bandung menjadi Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kantor Wilayah DJKN Jawa Barat c.q. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung, menurut Majelis Hakim tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan karenanya eksepsi dari Turut Tergugat harus dinyatakan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat adalah pihak yang kalah dalam perkara a quo, maka sesuai ketentuan Pasal 181 HIR, Penggugat harus dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa hal-hal lain yang tidak dipertimbangkan dalam perkara ini, harus dinyatakan dikesampingkan;

Mengingat hukum Islam, pasal-pasal dari HIR, Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009, serta ketentuan hukum lain yang berhubungan dengan perkara ini.

M E N G A D I L I

Dalam Eksepsi:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.901.000,00 (sembilan ratus satu ribu rupiah).

Demikian diputus di Bandung pada hari Kamis tanggal 16 Agustus 2018 M bertepatan dengan tanggal 04 Zulhijjah 1439 H, dalam permusyawaratan Majelis yang terdiri dari Dr. H. Kamaludin, M.H. sebagai Ketua Majelis, Hj. Shafwah, S.H.,M.H. dan Drs. H. Komarudin, M.H. sebagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari itu juga diucapkan oleh Ketua Majelis tersebut bersama hakim-hakim anggota dalam sidang terbuka untuk umum, dan dibantu Ida Frieda Djufri, S.Ag., M.H. sebagai Panitera Pengganti, dengan

dihadiri Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat, di luar kehadiran Kuasa Turut Tergugat.

Hakim Ketua

Dr. H. Kamaludin, M.H.

Hakim Anggota

Hakim Anggota

Hj. Shafwah, S.H., M.H.

Drs. H. Komarudin, M.H.

Panitera Pengganti

Ida Frieda Djufri, S.Ag., M.H.

Perincian Biaya:

1. Pendaftaran	Rp. 30.000,00
2. Proses	Rp. 40.000,00
3. Panggilan	Rp. 820.000,00
4. Redaksi	Rp. 5.000,00
5. Meterai.....	<u>Rp. 6.000,00</u>
J u m l a h	Rp. 901.000,00

