

P U T U S A N
Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
PENGADILAN AGAMA JAKARTA PUSAT

Memeriksa dan mengadili perkara perdata agama pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan dalam perkara Perlawanan Parate Eksekusi antara:

PT. Mofatama Bangun Nusa, alamat di Gedung Graha Niaga Lt. 11, Jl. Jendral Sudirman Kav. 58, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada **PRAMATARAM RBS, SH. M. AP., WIESMA MARA RANGGA, SH**, para Advokat dari Kantor Hukum **PRAMATARAM RBS & REKAN, Jl. Kamal Raya Outerring Road, Mutiara Taman Palem, Blok D I / 66, Lt. II, Cengkareng - Jakarta Barat 11730**, berdasar Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Juni 2019;

Pelawan;

Lawan:

1. **PT. Bank Muamalat Indonesia,Tbk.** alamat Muamalat Tower Jl. Prof. Dr. Satrio Kav. 18, Jakarta 12940, dalam hal ini memberi kuasa kepada **Dr. H. AHMAD MULIADI, SH.MH., ISHAK PURBA, SH, MH., DWI CAHYO ADI LAKSONO, SH, MH** Advokat & Legal Consultant pada Law Office **MULIADI & PARTNERS** berkantor di Jalan Tebet Timur Dalam IIIC No. 2, Kode Pos: 12820 Telp: (62-21) 83701911/83789365, Fax:(62-21) 83789365, E-mail: muliadi_and_partners@ yahoo.com
Terlawan I/Terlawan;

Dan

2. **Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang II Jakarta/KPKLN II Jakarta**, beralamat di Jalan Prajurit KKO Usman dan Harun No. 10, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada **Sri Andini, S.H., Wahyu Kurniawati, S.H., Moh. Luthfi Rosyadi M.**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Kepala Kanwil DJKN DKI Jakarta atas nama Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: **SKU-**

50/WKN.07/2019 tanggal 27 Agustus 2019;

Turut Terlawan I;

3. **Balai Lelang Swasta PT Power Astindo Selaras**, alamat Wisma Abadi, Lantai III, Blok A, 1 A, Jl. Kyai Caringin No. 31 – Jakarta Pusat;

Turut Terlawan II;

4. **NY. Dian Pertiwi, SH**, selaku Notaris di Jakarta, alamat Gedung Graha Mustika Ratu Lantai 7 Suite 717, Jalan Gatot Subroto Kaveling 74-75, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12870;

Turut Terlawan III;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah mempelajari berkas perkara;

DUDUK PERKARA

Bahwa, Pelawan dalam surat perlawanannya tanggal 02 Juli 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Pusat, Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP, tanggal 02 Juli 2019, dengan dalil-dalil pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa PELAWAN / PT. Mofatama Bangun Nusa, dan TERLAWAN I / PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk, / disingkat Bank, telah saling mengikatkan diri untuk menjalankan usaha yang dikerjasamakan, masing masing sebesar 16, 65 %, untuk Pelawan dan sebesar 83,35% untuk Terlawan I / Bank, dengan rincian, dalam bentuk dana sebesar Rp.649.050.000.000.00 (Enam ratus empat puluh sembilan milyar, lima puluh juta rupiah), dengan jangka waktu 60 (enam puluh) bulan, terhitung dari tanggal 27 April 2015 s/d tanggal 27 April 2020, sebagaimana Akta Pembiayaan Musyarakah / Penggabungan, No. 52, tanggal 27 April 2015, yang dibuat dihadapan NY. HAJJAH JULIA CHAIRANI RACHMAN, SH, MKn, selaku Notaris di Jakarta;
Vide – Pasal 3 ayat (2) dan ayat (4) halaman 33 dan 34;
2. Bahwa, fasilitas usaha yang dikerjasamakan sebesar Rp.649.050.000.000.00 (Enam ratus empat puluh sembilan milyar, lima puluh juta rupiah), tersebut, semula adalah fasilitas usaha yang dikerjasamakan dalam Novasi kedalam pembiayaan, atas nama PT. Mofatama Bangun Nusa, yang terdapat di beberapa perusahaan, dengan nominal masing masing sebagai berikut :

PT. Mofatama Bangun Nusa, Rp.123.495.000.000.00;

PT. Penamas Daya Usaha	Rp. 78.924.999.974.00;
PT. Alam Indah Persada	Rp.119.469.999.999.00;
PT. Sarana Buana Perkasa	Rp. 69.735.000.000.00;
PT. Annisa Sukses Mandiri	Rp.128.200.000.000.00;
CV. Putra Berho Utama	<u>Rp.129.225.000.000.00;</u>

Total Rp.649.049.999.973.00; atau dibulatkan Rp.649.050.000.000.00

(Enam ratus empat puluh sembilan milyar, lima puluh juta rupiah);

3. Bahwa, fasilitas usaha yang dikerjasamakan sebesar Rp.649.050.000.000.00 (Enam ratus empat puluh sembilan milyar, lima puluh juta rupiah) tersebut, akan dibayarkan menurut syarat syarat dan ketentuan Perjanjian ini, dengan menjual jaminan, semula dari Novasi pembiayaan kedalam, atas nama PT. Mofatama Bangun Nusa, yang terdapat di beberapa perusahaan, dengan 76 Sertifikat, yang tersebar di beberapa tempat, yaitu Jakarta, Pulau Jawa dan di Kalimantan, yang akan di Eksekusi Lelang tersebut, diantaranya yaitu :
 - a. Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Suryo No. 31, RT/RW 06/006, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru Jakarta Selatan, dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 185, Luas 324 M², atas nama Muh. Fuad Asrori;
 - b. Tanah yang terletak di Komp Puri Intan, Kel. Pegangsaan Dua, Kec. Kelapa Gading Jakarta Utara, dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 1575, Luas 124 M², atas nama Murthado;
 - c. Tanah dan Bagunan yang terletak di Sunan Kalijaga No. 64, Blok K.5, Pers. No. 64, Kel. Melawai, Kec. Kebayoran Baru - Jakarta Selatan, dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 448, Luas 993 M², atas nama Muh. Fuad Asrori;
 - d. Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Sunan Kalijaga no. 64, RT/RW : 002/01 Kel. Melawai, Kec. Kebayoran Baru - Jakarta Selatan, dengan bukti kepemilikan berupa SHGB no. 01511, luas 69 M²,atas nama Muh. Fuad Asrori, dan :
 - e. Office Space Plaza Asia yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 59, No. 77, Lt. 18, No. 18-B, Blok A, Kel. Senayan, Kec. Kebayoran Baru- Jakarta Selatan, dengan bukti kepemilikan berupa SHM SRS 324/ XV /A/ Senayan, Luas 333 M², atas nama Muh. Fuad Asrori;
4. Bahwa, fasilitas usaha yang dikerjasamakan sebesar Rp.649.050.000.000.00 (Enam ratus empat puluh sembilan milyar, lima puluh juta rupiah), tersebut,

Pelawan telah berupaya secara maksimal melakukan angsuran pembayaran dari mulai di Novasi, hingga saat ini sebesar Rp. 20.042.941.665 (Dua puluh milyar, empat puluh dua juta, Sembilan ratus empat puluh satu ribu, enam ratus enam puluh lima rupiah);

5. Bahwa, Pelawan, dalam upaya melaksanakan usaha yang dikerjasamakan tersebut, terakhir melakukan pembayaran di bulan Agustus 2018, atau 8 (delapan) bulan pada saat tanggal 15 April 2019, ketika Terlawan I mengajukan Permohonan Eksekusi Lelang kepada Turut Terawan I / KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA Dan LELANG II JAKARTA / KPCLN II JAKARTA, beralamat di Jalan Prajurit KKO Usman dan Harun No. 10, Jakarta Pusat;
6. Bahwa, Pelawan, dalam upaya melaksanakan usaha yang dikerjasamakan tersebut mengalami adanya suatu kendala, sejak sebelum bulan Agustus 2018 hingga menjelang bulan April 2019, yaitu terdapat suatu keadaan diluar perkiraan pasar terkait dengan bisnis usaha Pelawan dibidang Batubara, utamanya Pasar dalam keadaan lesu yang diakibatkan secara langsung maupun tidak langsung oleh situasi nasional dibidang Politik, yang ketika itu serba saling tidak menentu dan menunggu, dan sangat berpengaruh terhadap kelancaran pembayaran angsuran di Bulan Agustus 2018 s/d Bulan April 2019, namun meskipun demikian, Pelawan, pada tanggal 22 April 2019, telah berupaya melakukan penawaran pembayaran angsuran sebesar Rp 30. 800.000.000,- (Tiga puluh milyar, delapan ratus juta rupiah) kepada Terlawan I, sebagaimana Surat tertanggal 22 April 2019, No. 094/MBN-BMI / IV/2019, Perihal PERMOHONAN PENEBUSAN ASET JAMINAN, dan diabaikan, karena ternyata Terlawan I / Bank, pada tanggal 15 April 2019, telah mengajukan Permohonan Eksekusi Lelang kepada Turut Terawan I / KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA Dan LELANG II JAKARTA / KPCLN II JAKARTA, kemudian yang akan dijalankan Turut Terlawan II / BALAI LELANG SWASTA, PT POWER ASTINDO SELARAS, pada tanggal 9 Juli 2019, sehingga Eksekusi Lelang tersebut sangat merugikan Pelawan, sekaligus bertentangan dengan maksud dan tujuan dalam upaya melaksanakan usaha yang dikerjasamakan tersebut, sebagaimana AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH / PENGGABUNGAN No. 52, apalagi BELUM JATUH TEMPO AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH / PENGGABUNGAN Nomer tersebut;
7. Bahwa, Pelawan, di SOMASI oleh Terlawan I, melalui kuasa, Law Firm

Hotman Paris & Partners, sebagaimana Surat, your Ref : 0742/2019/0702.01/HP&P, Hal : Teguran Keras / SOMASI, tanggal 24 Mei 2019, sedangkan Terlawan I / Bank, sebelum melakukan SOMASI tanggal 24 Mei 2019 tersebut, tanggal 15 April 2019, telah mengajukan Permohonan Eksekusi Lelang kepada Turut Terawan I / KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA Dan LELANG II JAKARTA / KPCLN II JAKARTA, kemudian yang akan dijalankan Turut Terlawan II / BALAI LELANG SWASTA, PT POWER ASTINDO SELARAS, pada tanggal 9 Juli 2019, artinya SOMASI sekedar untuk alat pelengkap memenuhi syarat syarat Eksekusi Lelang, dan SOMASI bukan bertujuan untuk upaya melakukan Pembayaran Angsuran, sehingga targetnya Jaminan akan dijual secara lelang dengan harga murah / rendah atau tidak sesuai dengan harga pasar, dan mengabaikan hak hak Pelawan, padahal pada tanggal 22 April 2019, Pelawan telah berupaya melakukan penawaran Pembayaran angsuran sebesar Rp 30. 800.000.000.- (Tiga puluh milyar, delapan ratus juta rupiah) kepada Terlawan I, sebagaimana tersebut;

8. Bahwa, SOMASI Terlawan I / Bank, melalui kuasa, Law Firm Hotman Paris & Partners, sebagaimana Surat, your Ref : 0742/2019/0702.01/HP&P, tanggal 24 Mei 2019, Hal : Teguran Keras / SOMASI tersebut, terlihat dan terdapat fasilitas usaha yang dikerjasamakan adalah sebagai berikut :

O/S	Tunggakan Pokok	Tunggakan Margin / Bagi Hasil
Rp. 647.216.245.819 (Enam ratus empat puluh tujuh milyar, dua ratus enam belas juta, dua ratus empat puluh lima ribu, delapan ratus Sembilan belas rupiah);	Rp 9.682.304.529; (Sembilan milyar, enam ratus delapan puluh dua juta, tiga ratus empat ribu, lima ratus dua puluh sembilan rupiah)	Rp 2.431.509.562; (Dua milyar, empat ratus tiga puluh satu juta, lima ratus Sembilan ribu, lima ratus enam puluh dua rupiah);

9. Bahwa, dengan demikian, fasilitas usaha yang dikerjasamakan tersebut, jumlahnya TIDAK PASTI, TIDAK TETAP dan BERUBAH RUBAH, yaitu :

- a. Sebesar Rp.649.050.000.000.00 (Enam ratus empat puluh sembilan milyar, lima puluh juta rupiah), BERDASAR Akta Pembiayaan Musyarakah / Penggabungan, No. 52, tanggal 27 April 2015, yang dibuat dihadapan NY. HAJJAH JULIA CHAIRANI RACHMAN, SH, MKn, selaku Notaris di

Jakarta, Vide – Pasal 3 ayat (2) dan ayat (4) halaman 33 dan 34;atau :

- b. Sebesar Rp.629.007.059.535.00 (Enam ratus dua puluh sembilan milyar, tujuh juta, lima puluh Sembilan ribu, lima ratus tiga puluh lima rupiah), berdasar SETELAH dilakukan pembayaran angsuran sebesar Rp. 20.042.941.665 (Dua puluh milyar, empat puluh dua juta, Sembilan ratus empat puluh satu ribu, enam ratus enam puluh lima rupiah), atau :
 - c. Sebesar Rp. 647.216.245.819 (Enam ratus empat puluh tujuh milyar, dua ratus enam belas juta, dua ratus empat puluh lima ribu, delapan ratus Sembilan belas rupiah), berdasar, versi SOMASI Terlawan I, melalui kuasa, Law Firm Hotman Paris & Partners, sebagaimana Surat, your Ref : 0742/2019/0702.01/HP&P, tanggal 24 Mei 2019, Hal : Teguran Keras / SOMASI,
10. Bahwa, dengan demikian, sangat tidak adil dan merugikan Pelawan, ketika beberapa jaminan diantaranya sebagaimana tersebut, akan dilakukan EKSEKUSI LELANG pada tanggal 9 Juli 2019, tanpa memberi kesempatan kepada Pelawan, untuk menjual sendiri, dengan alasan :
- a. BELUM JATUH TEMPO, atau Jatuh tempo tanggal 27 April 2020, atau jangka waktu 60 (enam puluh) bulan, terhitung dari tanggal 27 April 2015 s/d tanggal 27 April 2020, sebagaimana Akta Pembiayaan Musyarakah / Penggabungan, No. 52, tanggal 27 April 2015, yang dibuat dihadapan NY. HAJJAH JULIA CHAIRANI RACHMAN, SH, MKn, selaku Notaris di Jakarta, antara Pelawan dan Terlawan I (Vide Pasal 3 butir 4 halaman 33 dan 34);
 - b. Pelawan telah melaksanakan usaha yang dikerjasamakan tersebut, dengan melakukan angsuran pembayaran dari mulai di Novasi, hingga saat ini sebesar Rp. 20.042.941.665 (Dua puluh milyar, empat puluh dua juta, Sembilan ratus empat puluh satu ribu, enam ratus enam puluh lima rupiah);
 - c. Pelawan juga telah melaksanakan usaha yang dikerjasamakan tersebut dengan melakukan penawaran angsuran sebesar Rp 30. 800.000.000.,- (Tiga puluh milyar, delapan ratus juta rupiah) kepada Terlawan I, sebagaimana Surat tertanggal 22 April 2019, No. 094/MBN-BMI / IV/2019, Perihal PERMOHONAN PENEBUSAN ASET JAMINAN, dan diabaikan;
 - d. Fasilitas usaha yang dikerjasamakan jumlahnya TIDAK PASTI, TIDAK TETAP dan BERUBAH RUBAH;
 - e. SOMASI Terlawan I / Bank, melalui kuasa, Law Firm Hotman Paris &

Partners, sebagaimana Surat, your Ref : 0742/2019/0702.01/HP&P, tanggal 24 Mei 2019, Hal : Teguran Keras / SOMASI tersebut, membuktikan Terlawan I, telah melanggar tata cara pelaksanaan Eksekusi Lelang, seharusnya Terlawan I, melakukan SOMASI terlebih, dan bukan sebaliknya, yaitu :

- Mengajukan Permohonan Eksekusi lelang tertanggal 15 April 2019, dimohonkan ke Turut Terlawan I / KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA Dan LELANG, II JAKARTA / KPCLN II JAKARTA, dan :
- Pemberitahuan Eksekusi Lelang tertanggal 20 April 2019, dari Turut Terlawan II / BALAI LELANG SWASTA, PT POWER ASETINDO SELARAS, kepada Pelawan, artinya Eksekusi Lelang telah direncanakan atau telah ada jauh sebelum Pelawan di SOMASI tertanggal 24 Mei 2019, dan Pelawan sengaja tidak diberikan kesempatan untuk menjual Jaminan sendiri, dan ini tidak adil sekaligus merugikan;

f. Situasi Pasar dalam keadaan lesu yang diakibatkan secara langsung maupun tidak langsung oleh situasi nasional dibidang Politik, yang ketika itu serba saling menunggu, dan sangat berpengaruh terhadap kelancaran pembayaran angsuran di Bulan Agustus 2018 s/d Bulan April 2019, namun meskipun demikian, Pelawan, pada tanggal 22 April 2019, terus berupaya dengan melakukan penawaran pembayaran angsuran sebesar Rp 30.800.000.000.- (Tiga puluh milyar, delapan ratus juta rupiah) kepada Terlawan I, sebagaimana Surat tertanggal 22 April 2019, No. 094/MBN-BMI / IV/2019, Perihal PERMOHONAN PENEBUSAN ASET JAMINAN;

11. Bahwa, beberapa jaminan yang akan dilakukan EKSEKUSI LELANG pada tanggal 9 Juli 2019 tersebut, masing masing telah dipasang Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) berikut SHT (Sertifikat Hak Tanggungan) dan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) dibuat dihadapan TURUT TERLAWAN III yaitu :

- a. APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan, NO. 9/ 2015, tanggal 3 September 2015, berikut SHT (Sertifikat Hak Tanggungan) NO. 5738/2015, tgl. 21 September 2015, dan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) Nomer tersebut, atas Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Suryo No. 31, RT/RW 06/006, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru Jakarta Selatan, dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 185, Luas 324 M², atas nama Muh. Fuad

- Asrori, dengan sejumlah nilai tanggungan peringkat pertama (I) sebesar RP. 7.553.420.000,- (Tujuh milyar limaratus limapuluh tigajuta empat ratus dua puluh ribu rupiah);
- b. APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan, Nomer tersebut, berikut SHT /(Sertifikat Hak Tanggungan) Nomer tersebut , dan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) Nomer tersebut, atas Tanah yang terletak di Komp Puri Intan, Kel. Pegangsaan Dua, Kec. Kelapa Gading Jakarta Utara, dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 1575, Luas 124 M², atas nama Murthado;
- c. APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan, No. 13/2015, tgl. 17 September 2015, berikut SHT /(Sertifikat Hak Tanggungan) Nomer tersebut, dan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) Nomer tersebut, atas Tanah dan Bagunan yang terletak di . Sunan Kalijaga No. 64, Blok K.5, Pers. No. 64, Kel. Melawai, Kec. Kebayoran Baru - Jakarta Selatan, dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 448, Luas 993 M², atas nama Muh. Fuad Asrori, dengan sejumlah nilai tanggungan peringkat kedua (II) sebesar RP. 36.432.118.413,- (Tigapuluh enam milyar empat ratus tigapuluh duajuta seratus delapan belas ribu empat ratus tigabelas rupiah);
- d. APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan, No. 5/2016, tgl. 29 April 2016, berikut SHT /(Sertifikat Hak Tanggungan) No. 3019/2016, tgl. 15 Mei 2016., dan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) Nomer tersebut, atas Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Sunan Kalijaga no. 64, RT/RW : 002/01 Kel. Melawai, Kec. Kebayoran Baru - Jakarta Selatan, dengan bukti kepemilikan berupa SHGB no. 01511, luas 69 M²,atas nama Muh. Fuad Asrori, dengan sejumlah nilai tanggungan peringkat kedua (II) sebesar RP. 2.714.981.634,- (Duamilyar tujuh ratus empat belas juta sembilan ratus delapan puluh satu ribu enam ratus tigapuluh empat rupiah), dan :
- e. APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan, No. 8/2015, tgl. 03 September 2015, berikut SHT /(Sertifikat Hak Tanggungan) Nomer tersebut, dan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) Nomer tersebut, atas Office Space Plaza Asia yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 59, No. 77, Lt. 18, No. 18-B, Blok A, Kel. Senayan, Kec. Kebayoran Baru- Jakarta Selatan, dengan bukti kepemilikan berupa SHM SRS 324/ XV /A/ Senayan, Luas 333 M², atas nama Muh. Fuad

Asrori, dengan sejumlah nilai tanggungan peringkat pertama (I) sebesar RP. 14.508.500.000,- (Empatbelas milyar limaratus delapanjuta limaratus ribu rupiah);

12. Bahwa, berdasar alasan sebagaimana tersebut, utamanya Eksekusi Lelang Sendiri yang akan dilaksanakan pada tanggal 9 Juli 2019, berdasar pada pasal 6, UUHT No. 4 tahun 1994, yaitu Eksekusi Lelang sendiri atas Perintah Terlawan I, melalui Turut Terlawan I / KPCLN II Jakarta, kemudian dijalankan oleh Turut Terlawan II / BALAI LELANG SWASTA, PT POWER ASETINDO SELARAS, adalah bertentangan dengan ketentuan Pasal 224 HIR, karena Eksekusi Lelang Sendiri atas Perintah Terlawan I berdasar pada Pasal 6, UUHT No. 4 tahun 1994 tersebut, bersifat memaksa, sedangkan menurut Undang undang, Perintah Paksa terjadi apabila atas perintah Ketua Pengadilan, dalam hal ini Yth. Ketua Pengadilan Agama Jakarta Pusat, dan Perintah Paksa dari Ketua Pengadilan didasarkan pada ketentuan Pasal 224 HIR, bukan didasarkan pada ketentuan Pasal 6, UUHT No. 4 tahun 1994, apalagi Sertifikat Hak Tanggungan yang akan di Eksekusi Lelang Sendiri sebagai pengganti GROSE AKTA HIPOTIK, dan tidak memiliki kekuatan Eksekutorial / Non Eksekutable, bahkan berdasar Akad Pembiayaan Musyarakah / Penggabungan Nomer tersebut BELUM JATUH TEMPO, sehingga hal ini melanggar Undang – undang, utamanya melanggar ketentuan Pasal 224 HIR;
13. Bahwa, historis titel kekuatan Eksekusi / Titel Eksekutorial, semula berada pada Grosse Akta Hipotik, kemudian Sertifikat Hipotik, atau saat ini Sertifikat Hak Tanggungan, seiring dengan berlakunya UU NO. 4 Tahun 1996, dan titel eksekutorial tersebut diatur dalam ketentuan Pasal 224 HIR, merupakan HUKUM MATERIIL, dan BUKAN HUKUM FORMIL, **Hukum materiil mengatur hak dan kewajiban, sedangkan hukum formil bersifat IMPERATIF**, yang mengatur tata cara melaksanakan hukum materiil. Pengalihan titel eksekutorial dari grosse akta hipotik ke Sertifikat Hipotik, kemudian saat ini Sertifikat Hak Tanggungan merupakan penyimpangan terhadap ketentuan Pasal 224 HIR yang bersifat memaksa, karenanya sekali lagi Perintah Paksa terjadi apabila atas perintah Ketua Pengadilan, dalam hal ini Yth. Ketua Pengadilan Agama Jakarta Pusat, sedangkan Sertifikat Hak Tanggungan di lakukan Eksekusi Lelang Sendiri sebagai pengganti GROSE AKTA HIPOTIK tidak memenuhi ketentuan Pasal 224 HIR, dan juga berdasar Akad Pembiayaan Musyarakah /

Penggabungan Nomer tersebut BELUM JATUH TEMPO;

14. Bahwa, Penetapan Eksekusi Lelang berdasar ketentuan Pasal 224 HIR, juga harus didasarkan pada jumlah hutang PASTI, TETAP dan TIDAK BERUBAH RUBAH, sehingga Eksekusi Lelang berdasar ketentuan Pasal 224 HIR, bersifat memaksa, dan menurut undang undang, Perintah Paksa tersebut terjadi apabila atas perintah Ketua Pengadilan, dalam hal ini Yth. Ketua Pengadilan Agama Jakarta Pusat, sedangkan Eksekusi Lelang berdasar ketentuan Pasal 6 UUHT No. 4 tahun 1996 yang dalam hal ini didasarkan pada Fasilitas usaha yang dikerjasamakan jumlahnya TIDAK PASTI, TIDAK TETAP dan BERUBAH RUBAH, apalagi APHT, berikut SHT (Sertifikat Hak Tanggungan) dan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) Nomer tersebut, sebagai pengganti GROSE AKTA HIPOTIK tidak memenuhi ketentuan Pasal 224 HIR atau tidak memiliki kekuatan eksekusi / Non Eksekutorial / Non Eksekutable;
15. Bahwa, dengan demikian konstruksi APHT, berikut SHT (Sertifikat Hak Tanggungan) dan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) Nomer tersebut, yang diberi titel eksekutorial, bertentangan dengan sistim hukum, utamanya jika dikaitkan dengan fungsi Peradilan sebagai institusi yang memberikan Fiat Eksekusi, sehingga karenanya, dengan adanya sifat memaksa tersebut, maka Eksekusi Lelang tidak berdasar Pasal 6 UUHT No. 4 tahun 1996, melainkan Eksekusi Lelang seharusnya berdasar Pasal 224 HIR, yakni titel eksekutorial ditempatkan pada Grosse Akta Hipotik, jika Grosse Akta yang bersangkutan akan dieksekusi secara paksa maka harus meminta Fiat Eksekusi kepada Pengadilan, dan bukan kepada TURUT TERLAWAN I, oleh karenanya, meskipun Sertifikat Hak Tanggungan diberi titel eksekutorial, maka tetap tidak dapat dieksekusi (Non Eksekutable) karena didalamnya tidak terdapat klausul yang bersifat CONDEMNATOIR / Putusan yang memuat amar yang menghukum salah satu pihak yang berperkara, apalagi BELUM JATUH TEMPO AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH / PENGGABUNGAN tersebut;
16. Bahwa, berdasar alasan dan hukum tersebut, Pelawan mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Agama Jakarta Pusat, melalui Yth. Ketua / Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo, berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut :
 - a. Pelawan, adalah Pelawan yang Sah, Benar dan Jujur;
 - b. Menyatakan Fasilitas usaha yang dikerjasamakan jumlahnya TIDAK

PASTI, TIDAK TETAP dan BERUBAH RUBAH;

- c. Menyatakan TIDAK SAH dan BATAL DEMI HUKUM, Penetapan EKSEKUSI LELANG Turut Terlawan I / KPKLN II JAKARTA, No. S-1040/WKN.07/KNL. 02/2019, tanggal 09 Mei 2019, tentang Penetapan Hari Sidang dan tanggal Pelaksanaan Eksekusi Lelang;
 - d. Menyatakan TIDAK SAH dan BATAL DEMI HUKUM, Pelaksanaan Eksekusi Lelang yang dijalankan Turut Terlawan II / BALAI LELANG SWASTA, PT POWER ASTINDO SELARAS, atas Penetapan EKSEKUSI LELANG Turut Terlawan I / KPKLN II JAKARTA, No. S-1040/WKN.07/KNL. 02/2019, tanggal 09 Mei 2019, tentang Penetapan Hari Sidang dan tanggal Pelaksanaan Eksekusi Lelang tanggal 9 Juli 2019;
 - e. Menyatakan TIDAK SAH dan BATAL DEMI HUKUM, APHT, berikut SHT (Sertifikat Hak Tanggungan) dan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) Nomer tersebut, yang dibuat Turut Terlawan III / NY. DIAN PERTIWI, SH;
17. Bahwa, adalah adil jika Pelawan mengajukan Permohonan Provisi, untuk menghindari kerugian yang lebih besar lagi, karenanya Pelawan mohon terlebih dahulu untuk dihentikan seluruh kegiatan Eksekusi Lelang tanggal 9 Juli 2019, tanpa kecuali, berdasar :
- Penetapan EKSEKUSI LELANG Turut Terlawan I / KPKLN II JAKARTA, No. S-1040/WKN.07/KNL. 02/2019, tanggal 09 Mei 2019, tentang Penetapan Hari Sidang dan tanggal Pelaksanaan Eksekusi Lelang, dan :
 - Pelaksanaan Eksekusi Lelang yang dijalankan Turut Terlawan II / BALAI LELANG SWASTA, PT POWER ASTINDO SELARAS, atas Penetapan EKSEKUSI LELANG Turut Terlawan I / KPKLN II JAKARTA, No. S-1040/WKN.07/KNL. 02/2019, tanggal 09 Mei 2019, tentang Penetapan Hari Sidang dan tanggal Pelaksanaan Eksekusi Lelang tanggal 9 Juli 2019;
- Terhadap :
- a. Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Suryo No. 31, RT/RW 06/006, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru Jakarta Selatan, dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 185, Luas 324 M², atas nama Muh. Fuad Asrori;
 - b. Tanah yang terletak di Komp Puri Intan, Kel. Pegangsaan Dua, Kec. Kelapa Gading Jakarta Utara, dengan bukti kepemilikan berupa SHM No.

1575, Luas 124 M², atas nama Murthado;

- c. Tanah dan Bangunan yang terletak di . Sunan Kalijaga No. 64, Blok K.5, Pers. No. 64, Kel. Melawai, Kec. Kebayoran Baru - Jakarta Selatan, dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 448, Luas 993 M², atas nama Muh. Fuad Asrori;
- d. Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Sunan Kalijaga no. 64, RT/RW : 002/01 Kel. Melawai, Kec. Kebayoran Baru - Jakarta Selatan, dengan bukti kepemilikan berupa SHGB no. 01511, luas 69 M²,atas nama Muh. Fuad Asrori, dan :
- e. Office Space Plaza Asia yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 59, No. 77, Lt. 18, No. 18-B, Blok A, Kel. Senayan, Kec. Kebayoran Baru- Jakarta Selatan, dengan bukti kepemilikan berupa SHM SRS 324/ XV /A/ Senayan, Luas 333 M², atas nama Muh. Fuad Asrori.

18. Bahwa, adalah adil jika Terlawan I, Turut Terlawan I, Turut Terlawan II dan Turut Terlawan III sebagai Pihak yang kalah dihukum secara tanggung renteng untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

19. Bahwa, segala upaya telah dicoba untuk menyelesaikan secara kekeluargaan namun sia-sia;

Berdasar alasan dan hukum tersebut, serta untuk melindungi kepentingan hukum Pelawan, maka Pelawan mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Agama Jakarta Pusat melalui Yth Ketua / Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan memutus menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

Menghentikan seluruh kegiatan Eksekusi Lelang tanggal 9 Juli 2019 tanpa kecuali, berdasar :

- Penetapan EKSEKUSI LELANG Turut Terlawan I / KPKLN II JAKARTA, No. S-1040/WKN.07/KNL. 02/2019, tanggal 09 Mei 2019, tentang Penetapan Hari Sidang dan tanggal Pelaksanaan Eksekusi Lelang yang akan dilaksanakan pada tanggal 9 Juli 2019, dan :
- Pelaksanaan Eksekusi Lelang yang dijalankan Turut Terlawan II / BALAI LELANG SWASTA, PT POWER ASTINDO SELARAS, atas Penetapan EKSEKUSI LELANG Turut Terlawan I / KPKLN II JAKARTA, No. S-1040/WKN.07/KNL. 02/2019, tanggal 09 Mei 2019;

Terhadap :

- a. Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Suryo No. 31, RT/RW 06/006,

- Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru Jakarta Selatan, dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 185, Luas 324 M², atas nama Muh. Fuad Asrori;
- b. Tanah yang terletak di Komp Puri Intan, Kel. Pegangsaan Dua, Kec. Kelapa Gading Jakarta Utara, dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 1575, Luas 124 M², atas nama Murthado;
- c. Tanah dan Bangunan yang terletak di . Sunan Kalijaga No. 64, Blok K.5, Pers. No. 64, Kel. Melawai, Kec. Kebayoran Baru - Jakarta Selatan, dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 448, Luas 993 M², atas nama Muh. Fuad Asrori;
- d. Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Sunan Kalijaga no. 64, RT/RW : 002/01 Kel. Melawai, Kec. Kebayoran Baru - Jakarta Selatan, dengan bukti kepemilikan berupa SHGB no. 01511, luas 69 M²,atas nama Muh. Fuad Asrori, dan :
- e. Office Space Plaza Asia yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 59, No. 77, Lt. 18, No. 18-B, Blok A, Kel. Senayan, Kec. Kebayoran Baru- Jakarta Selatan, dengan bukti kepemilikan berupa SHM SRS 324/ XV /A/ Senayan, Luas 333 M², atas nama Muh. Fuad Asrori.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Perlawanan Pelawan;
2. Menyatakan Pelawan, adalah Pelawan yang Sah, Benar dan Jujur;
3. Menyatakan Fasilitas usaha yang dikerjasamakan jumlahnya TIDAK PASTI, TIDAK TETAP dan BERUBAH RUBAH;
4. Menyatakan Pelawan, telah melakukan angsuran pembayaran dari mulai di Novasi, hingga saat ini sebesar Rp. 20.042.941.665 (Dua puluh milyar, empat puluh dua juta, Sembilan ratus empat puluh satu ribu, enam ratus enam puluh lima rupiah);
5. Menyatakan Akta Pembiayaan Musyarakah / Penggabungan, No. 52, tanggal 27 April 2015, yang dibuat dihadapan NY. HAJJAH JULIA CHAIRANI RACHMAN, SH, MKn, selaku Notaris di Jakarta, antara Pelawan dan Terlawan I, BELUM JATUH TEMPO, atau dengan jangka waktu 60 (enam puluh) bulan, atau berlaku terhitung dari tanggal 27 April 2015 s/d tanggal 27 April 2020;
6. Menyatakan hukum, menghentikan seluruh kegiatan Eksekusi Lelang tanggal 9 Juli 2019 yang akan datang, tanpa kecuali, yang dilakukan oleh Terlawan I,

berikut Turut Terlawan I / KPKLN II JAKARTA, dan Turut Terlawan II / BALAI LELANG SWASTA, PT POWER ASTINDO SELARAS Terhadap :

- a. Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Suryo No. 31, RT/RW 06/006, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru Jakarta Selatan, dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 185, Luas 324 M², atas nama Muh. Fuad Asrori;
 - b. Tanah yang terletak di Komp Puri Intan, Kel. Pegangsaan Dua, Kec. Kelapa Gading Jakarta Utara, dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 1575, Luas 124 M², atas nama Murthado;
 - c. Tanah dan Bangunan yang terletak di . Sunan Kalijaga No. 64, Blok K.5, Pers. No. 64, Kel. Melawai, Kec. Kebayoran Baru - Jakarta Selatan, dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 448, Luas 993 M², atas nama Muh. Fuad Asrori;
 - d. Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Sunan Kalijaga no. 64, RT/RW : 002/01 Kel. Melawai, Kec. Kebayoran Baru - Jakarta Selatan, dengan bukti kepemilikan berupa SHGB no. 01511, luas 69 M²,atas nama Muh. Fuad Asrori, dan :
 - e. Office Space Plaza Asia yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 59, No. 77, Lt. 18, No. 18-B, Blok A, Kel. Senayan, Kec. Kebayoran Baru- Jakarta Selatan, dengan bukti kepemilikan berupa SHM SRS 324/ XV /A/ Senayan, Luas 333 M², atas nama Muh. Fuad Asrori.
7. Menyatakan TIDAK SAH dan BATAL DEMI HUKUM, Penetapan EKSEKUSI LELANG Turut Terlawan I / KPKLN II JAKARTA, No. S-1040/WKN.07/KNL. 02/2019, tanggal 09 Mei 2019, tentang Penetapan Hari Sidang dan tanggal Pelaksanaan Eksekusi Lelang;
 8. Menyatakan TIDAK SAH dan BATAL DEMI HUKUM, Pelaksanaan Eksekusi Lelang tanggal 9 Juli 2019 yang akan datang, tanpa kecuali, yang dijalankan Turut Terlawan II / BALAI LELANG SWASTA, PT POWER ASTINDO SELARAS, atas Penetapan EKSEKUSI LELANG Turut Terlawan I / KPKLN II JAKARTA, No. S-1040/WKN.07/KNL. 02/2019, tanggal 09 Mei 2019;
 9. Menyatakan TIDAK SAH dan BATAL DEMI HUKUM, APHT, berikut SHT (Sertifikat Hak Tanggungan) dan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) Nomer tersebut, yang dibuat oleh Turut Terlawan III / NY. DIAN PERTIWI, SH, yaitu :
 - a. APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan, NO. 9/ 2015, tanggal 3 September 2015, berikut SHT (Sertifikat Hak Tanggungan) NO.

- 5738/2015, tgl. 21 September 2015, dan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) Nomer tersebut, atas Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Suryo No. 31, RT/RW 06/006, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru Jakarta Selatan, dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 185, Luas 324 M², atas nama Muh. Fuad Asrori, dengan sejumlah nilai tanggungan peringkat pertama (I) sebesar RP. 7.553.420.000,- (Tujuh milyar lima ratus lima puluh tiga juta empat ratus dua puluh ribu rupiah);
- b. APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan, Nomer tersebut, berikut SHT /(Sertifikat Hak Tanggungan) Nomer tersebut , dan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) Nomer tersebut, atas Tanah yang terletak di Komp Puri Intan, Kel. Pegangsaan Dua, Kec. Kelapa Gading Jakarta Utara, dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 1575, Luas 124 M², atas nama Murthado;
- c. APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan, No. 13/2015, tgl. 17 September 2015, berikut SHT /(Sertifikat Hak Tanggungan) Nomer tersebut, dan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) Nomer tersebut, atas Tanah dan Bagunan yang terletak di . Sunan Kalijaga No. 64, Blok K.5, Pers. No. 64, Kel. Melawai, Kec. Kebayoran Baru - Jakarta Selatan, dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 448, Luas 993 M², atas nama Muh. Fuad Asrori, dengan sejumlah nilai tanggungan peringkat kedua (II) sebesar RP. 36.432.118.413,- (Tigapuluh enam milyar empatratus tigapuluh duajuta seratus delapanbelas ribu empatratus tigabelas rupiah);
- d. APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan, No. 5/2016, tgl. 29 April 2016, berikut SHT /(Sertifikat Hak Tanggungan) No. 3019/2016, tgl. 15 Mei 2016., dan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) Nomer tersebut, atas Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Sunan Kalijaga no. 64, RT/RW : 002/01 Kel. Melawai, Kec. Kebayoran Baru - Jakarta Selatan, dengan bukti kepemilikan berupa SHGB no. 01511, luas 69 M²,atas nama Muh. Fuad Asrori, dengan sejumlah nilai tanggungan peringkat kedua (II) sebesar RP. 2.714.981.634,- (Dua milyar tujuh ratus empat belas juta Sembilan ratus delapan puluh satu ribu enam ratus tiga puluh empat rupiah), dan :
- e. APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan, No. 8/2015, tgl. 03 September 2015, berikut SHT /(Sertifikat Hak Tanggungan) Nomer tersebut, dan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) Nomer tersebut,

atas Office Space Plaza Asia yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 59, No. 77, Lt. 18, No. 18-B, Blok A, Kel. Senayan, Kec. Kebayoran Baru-Jakarta Selatan, dengan bukti kepemilikan berupa SHM SRS 324/ XV /A/ Senayan, Luas 333 M², atas nama Muh. Fuad Asrori, dengan sejumlah nilai tanggungan peringkat pertama (I) sebesar RP. 14.508.500.000,- (Empat belas milyar lima ratus delapan juta lima ratus ribu rupiah);

10. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta merta, meskipun ada Bantahan, Banding dan Kasasi;

11. Menghukum Terlawan I, Turut Terlawan I, Turut Terlawan II dan Turut Terlawan III, secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

A T A U :

Mohon Putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Pelawan, Terlawan, Turut Terlawan I hadir di persidangan, sedangkan Turut Terlawan II dan Turut Terlawan III tidak hadir dipersidangan;

Bahwa, sebelum memeriksa pokok perkara Majelis Hakim mendamaikan Pelawan, Terlawan dan Turut Terlawan I, tetapi tidak berhasil, dan untuk memaksimalkan perdamaian selanjutnya majelis hakim memerintahkan Pelawan, Terlawan dan Turut Terlawan I melaksanakan proses mediasi dan menunjuk Syamsul Huda, SH., ME. sebagai mediator, dan berdasarkan laporan Mediator tanggal 05 September 2019 mediasi dinyatakan gagal;

Bahwa selanjutnya Majelis Hakim membacakan surat perlawanan Pelawan yang isinya tetap dipertahankan oleh Pelawan;

Bahwa atas perlawanan Pelawan tersebut, Terlawan mengajukan jawaban sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

I. EKSEPSI KOMPOTENSI RELATIVE

PENGADILAN AGAMA JAKARTA PUSAT TIDAK BERWENANG MEMEMERIKSA DAN MENGADILI PERLAWANAN AQUO

1. Bahwa perlawanan yang ajukan oleh Pelawan dalam perlawanan adalah mengenai Penetapan Lelang yang diterbitkan Turut Terlawan I/KPKNL Jakarta II No. 1040/WKN.07/KNL.02/2019 tanggal 09 Mei 2019 tentang Penetapan Hari dan Tanggal Pelaksanaan lelang atas jaminan dalam Novasi pembiayaan atas nama Pelawan yang tersebar

di beberapa tempat yaitu Jakarta Pulau Jawa dan Kalimantan yang akan dieksekusi lelang pada tanggal 9 Juli 2019, diantaranya sebagai berikut:

- a. Tanah dan bangunan yang terletak di Jl Suryo No. 31, RT/RW 06/006, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru Jakarta Selatan, dengan bukti kepeinilikan berupa SHM No. 185, luas 324 M², atas nama Muh. Fuad Asrori;
 - b. Tanah yang terletak di Komp. Puri Intan, Kel. Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading Jakarta Utara, dengan bukti kepeinilikan berupa SHM No. 1575, Was 124 M², atas nama Murthado;
 - c. Tanah dan Bagunan yang terletak di Jl Sunan Kalijaga No. 64, Blok K.5, Pers. No. 64, Kel. Melawai, Kec. Kebayoran Baru - Jakarta Selatan, dengan bukti kepeinilikan berupa SHM No. 448, luas 993 M², atas nama Muh. Fuad Asrori;
 - d. Tanah dan bangunan yang terletak di Jl Sunan Kalijaga No. 64, RT/RW: 002/01 Kel. Melawai, Kec. Kebayoran Baru - Jakarta Selatan, dengan bukti kepemilikan berupa SHGB No. 01511, luas 69 M² atas nama Muh. Fuad Asrori, dan;
 - e. Office Space Plaza Asia yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kay. 59, No. 77, Lt. 18, No. 18-B, Blok A, Kel. Senayan, Kec. Kebayoran Baru- Jakarta Selatan, dengan bukti kepeinilikan berupa SHM SRS 324/XV/A/Senayan, luas 333 M², atas nama Muh. Fuad Asrori.
2. Bahwa dilihat dari dalil-dalil Perlawanan pelawan yang pada pokoknya berkisar pada masalah hubungan hukum antara Pelawan dengan Terlawan I sehubungan dengan adanya fasilitas pembiayaan yang diberikan Terlawan I kepada Pelawan sebesar Rp.649.050.000.000.00 (enam ratus empat puluh sembilan milyar lima puluh juta rupiah), dengan jangka waktu 60 (enam puluh) bulan, terhitung dari tanggal 27 April 2015 s/d tanggal 27 April 2020 berdasarkan Akta Pembiayaan Musyarakah / Penggabungan, No. 52, tanggal 27 April 2015, yang dibuat dihadapan NY. HAJJAH JULIA CHAIRANI RACHMAN, SH, MKn, selaku Notanis di Jakarta, maka sesungguhnya keberatan tersebut diajukan melalui gugatan bukan Perlawanan;
 3. Bahwa sebagaimana ditentukan dalam Pasal 14 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No: 27/PMK 07/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menentukan ***“Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan***

dari pihak lain selain debitor/ tereksekusi, suami atau istri debitor/ tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan”.

Membuktikan keberatan terhadap pelaksanaan lelang seharusnya diajukan **melalui gugatan** yang terkait dengan kepemilikan dan diajukan oleh pihak ketiga bukan pihak debitor/tereksekusi;

4. Bahwa selanjutnya dilihat dari objek perlawanan adalah berupa Penetapan Lelang yang diterbitkan Turut Terlawan I/KPKNL Jakarta II No. 1040/WKN.07/KNL.02/2019 tanggal 09 Mei 2019 tentang penetapan pelaksanaan eksekusi lelang bukanlah merupakan penetapan (fiat Pengadilan) akan tetapi merupakan Penetapan dari Turut Terlawan I, sehingga bukan merupakan objek Perlawanan, karena secara formal yang menjadi objek perlawanan adalah :
 - Putusan verstek bagi tergugat yang tidak hadir;
 - Sita eksekusi bagi tergugat;
 - Sita conservatoir, sita revindacatoir, dan sita eksekusi bagi pihak ketiga.

Karenanya keberatan dan penundaan terhadap pelaksanaan lelang yang telah ditetapkan berdasarkan Penetapan No. 1040/WKN.07/KNL.02/ 2019 tanggal 09 Mei 2019, diajukan melalui gugatan, dengan ketentuan harus memenuhi syarat formal yaitu pihak ketiga yang merasa keberatan benda miliknya dilelang;

5. Bahwa sesuai dengan Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Adminisitasi Pengadilan Agama yang diterbitkan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama, Tahun 2013, Buku II, halaman 140 disebutkan “Perlawanan pihak ketiga terhadap sita eksekusi atau sita jaminan hanya dapat diajukan atas dasar hak milik atau pemegang hipotik. Jadi hanya dapat diajukan oleh pemilik atau orang yang merasa bahwa ia adalah pemilik barang yang disita **dan diajukan kepada Ketua Pengadilan Agama / Mahkamah Syar’iyah yang secara nyata menyita (Pasal 195 (6) HIR / Pasal 206 (6) RBg);**
6. Bahwa selanjutnya karena yang dijadikan sebagai pihak Terlawan dalam perlawanan Aquo adalah PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk yang berkedudukan di Jl. Prof.Dr. Satrio, Kav. 18, Kuningan Jakarta Selatan (12940), maka seharusnya Perlawanan Aquo diajukan di

tempat kedudukan dan/atau domisili Terlawan I yaitu Pengadilan Agama Jakarta Selatan, sementara itu Perlawanan diajukan melalui Pengadilan Jakarta Pusat menyebabkan Perlawanan tersebut salah alamat karena seharusnya diajukan melalui gugatan kepada Pengadilan Agama tempat kedudukan atau domisili Terlawan I yaitu Pengadilan Agama Jakarta Selatan;

7. Bahwa sedangkan jika didasarkan pada Peraturan Menteri Keuangan No. 263/PMK.01/2016 tentang perubahan PMK No. 170/PMK.01/2012 tentang Organisasi dan Tata Cara Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, menyatakan wilayah kerja KPKNL Jakarta II adalah meliputi wilayah Kota Administrasi Jakarta Utara, sehingga terbitnya Penetapan Turut Terlawan I/KPKNL Jakarta II No. 1040/WKN.07/KNL.02/2019 tanggal 09 Mei 2019 tentang penetapan hari dan tanggal pelaksanaan lelang atas jaminan pembiayaan kedalam atas nama PT. Mofatama Bangun Nusa;
8. Bahwa meskipun alamat Turut Terlawan I/Kantor KPKNL Jakarta II beralamat di Jalan Prajurit KKO Usman dan Harun No. 10, Jakarta Pusat, namun berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan sebagaimana point (7) diatas wilayah kerja Turut Terlawan I/KPKNL Jakarta II adalah semua objek lelang yang berada diwilayah hukum Jakarta Utara, maka seharusnya diajukan melalui gugatan di Pengadilan Agama Jakarta Utara;
9. Bahwa berdasarkan alasan-alasan diatas, maka Terlawan memohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Ini dapat memberikan putusan Sela, yang amarnya pada pokoknya adalah sebagai berikut :
 - Menyatakan Perlawanan yang diajukan Pelawan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijkvuerklaard); dan
 - Menyatakan Pengadilan Agama Jakarta Pusat tidak berwenang memeriksa dan/atau mengadili Perlawanan yang diajukan Pelawan; dan;
 - Menyatakan penyelesaian sengketa Aquo dilakukan melalui "Pengadilan Agama Jakarta Selatan;

II. FORMULASI PERLAWANAN TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCURE LIBELLIUM)

1. Bahwa dilihat dari formulasinya perlawanan yang diajukan Pelawan melalui Kuasa Hukum dari Kantor Hukum Pramataran RBS & Rekan yang telah di Register di Kepaniteraan Agama Jakarta Pusat dengan No: 950/Pdt.G/2019/PA-JP tanggal 02 Juli 2019 adalah keberatan terhadap Penetapan lelang KPKNL II JAKARTA, No. S-1040/WKN.07/KNL. 02/2019, tanggal 09 Mei 2019, tentang Penetapan Hari dan tanggal Pelaksanaan Eksekusi Lelang, atas jaminan pembiayaan milik Pelawan;
2. Bahwa dilihat dari dalil-dalil keberatan Pelawan dalam Perlawanannya pada pokoknya adalah berkisar mengenai hubungan hukum antara Pelawan dengan Terlawan I yang didasarkan pada masalah pembiayaan yang diberikan Terlawan I kepada Pelawan sebesar Rp.649.050.000.000.00 (Enam ratus empat puluh sembilan milyar lima puluh juta rupiah), dengan jangka waktu 60 (enam puluh bulan), terhitung dari tanggal 27 April 2015 s/d tanggal 27 April 2020, sebagaimana Akta Pembiayaan Musyarakah / Penggabungan, No. 52, tanggal 27 April 2015, yang dibuat dihadapan NY. HAJJAH JULIA CHAIRANI RACHMAN, SH, MKn, selaku Notanis di Jakarta;
3. Bahwa dasar Perlawanan Pelawan tidak memenuhi ketentuan Pasal 207 HIR atau Pasal 225 RBg yaitu : “Perlawanan pihak ketiga terhadap sita conservatoir, sita revindacatoir dan sita eksekusi, hanya dapat diajukan atas dasar hak milik, ***jadi hanya dapat diajukan oleh pemilik*** atau orang yang merasa bahwa ia adalah pemilik barang yang disita dan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dari Pengadilan Negeri yang secara nyata menyita (Pasal 195 (6) HIR, Pasal 206 (6) RBg), karena dasar perlawanan Pelawan adalah terhadap surat Turut Terlawan I/KPKNL Jakarta II No. 1040/WKN.07/KNL.02/2019 tanggal 09 Mei 2019 tentang Penetapan Hari dan Tanggal Pelaksanaan Lelang sehingga bukan terhadap fiat eksekusi, sehingga keberatan tersebut seharusnya diajukan melalui Gugatan kepada Terlawan dan Turut Terlawan I menyebabkan Perlawanan tersebut tidak berdasar;
4. Bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 14 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No: 27/PMK 07/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menentukan “*Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/*

tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan”, membuktikan jika perlawanan hanya mungkin diajukan oleh pihak selain debitor/tereksekusi atau suami atau isteri debitor saja, sehingga Pelawan tidak memiliki legal standing karena kedudukannya adalah sebagai debitor/tereksekusi;

5. Bahwa selain itu jika dilihat dari seluruh dalil-dalil Perlawanan Pemohon secara keseluruhannya hanyalah berkisar pada keberatan terhadap pelaksanaan lelang yang telah diajukan Terlawan I dan telah diterbitkan jadwal hari dan tanggal lelang berdasarkan surat Turut Terlawan I surat Turut Terlawan I/KPKNL Jakarta II No. 1040/WKN.07/KNL.02/2019 tanggal 09 Mei 2019 dan juga berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian pembiayaan yang meliputi pembayaran dan jumlah kewajiban yang harus dipenuhi yang didalilkan tidak pasti, tidak tetap dan berubah-ubah dan tidak ada satupun alasan yang menyangkut masalah hak dan kepemilikan atas jaminan, sehingga menyebabkan perlawanan tersebut tidak berdasar (*obscure libbellium*);

6. Bahwa karena Perlawanan hanya dapat dilakukan dengan dasar hak kepemilikan pihak ketiga baik didasarkan pada hak milik maupun atas dasar hak-hak lainnya seperti Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak pakai dan lain-lainnya, sehingga substansi perlawanan seharusnya adalah mengenai alas hak atau dasar kepemilikan pihak ketiga guna membuktikan alas hak nya atas objek perkara atau atas tanah atau barang yang dibebani hak tanggungan, sehingga apabila Pelawan dapat membuktikan alas haknya atas objek hak tanggungan maka dinyatakan sebagai pelawan yang benar.

Dengan demikian mohon kiranya kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk menyatakan apabila pelawan tidak berhasil membuktikan alas hak atau dasar hukum perlawanannya, maka pelawan dinyatakan sebagai ***pelawan yang tidak benar atau pelawan yang tidak jujur***.

7. Bahwa dalam buku Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, karangan M. Yahya Harahap, S.H., halaman 314-315, yaitu:
“Salah satu syarat agar perlawanan dapat dipertimbangkan sebagai alasan untuk menunda eksekusi, harus diajukan ‘sebelum’ eksekusi dijalankan. Kalau eksekusi sudah dijalankan, tidak ada relevansinya untuk menunda eksekusi. Lagi pula menurut yurisprudensi pun, seperti

dalam Putusan MA tanggal 31 Agustus 1977 No. 697 K/Sip/1974, ditegaskan tentang formalitas pengajuan perlawanan terhadap eksekusi harus diajukan sebelum penjualan lelang dijalankan (sebelum eksekusi dijalankan). dan/atau Kalau eksekusi sudah selesai dijalankan, upaya yang dapat diajukan pihak ketiga untuk membatalkan eksekusi harus melalui 'gugatan', Sedangkan lelang sudah beberapa kali dilaksanakan oleh Terlawan I;

8. Bahwa dalam Putusan MA No. 786 K/Pdt/1988, antara lain ditegaskan:
 - Derden verzet atas eksekusi berdasarkan alasan sebagai pemilik dapat dibenarkan asal diajukan sebelum eksekusi selesai;
 - sehubungan dengan itu, oleh karena perlawanan diajukan pada saat sita eksekusi diajukan, Pengadilan Negeri diperintahkan untuk mengangkat sita eksekusi.”
9. Bahwa tereksekusi dapat mengajukan “perlawanan” dengan formalitas:
 - a) Perlawanan harus diajukan sebelum penjualan lelang dijalankan (sebelum eksekusi dijalankan);
 - b) Alasan perlawanan adalah untuk menunda eksekusi;
 - c) Pihak-pihak yang melakukan perlawanan adalah: pihak ketiga yang akan dieksekusi yang mengaku sebagai miliknya (pemegang hak milik, HGU, HGB, Hak Pakai, termasuk penanggungun Hak Tanggungan, dan Hak Sewa);
10. Bahwa didasarkan dalil-dalil perlawanan yang diajukan Pelawan maupun petitumnya tidak terlihat adanya penundaan pelaksanaan sita akan tetapi petitum provisi perlawanan Pelawan justeru meminta kepada Pengadilan Agama Jakarta Pusat cc. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perlawanan Aquo yang pada pokoknya menyatakan “Untuk Menghentikan seluruh kegiatan Eksekusi tanggal 9 Juli 2019 tanpa terkecuali berdasarkan Penetapan KPKNL Jakarta II No. 1040/WKN.07/KNL.02/2019 tanggal 09 Mei 2019, maka membuktikan perlawanan Pelawan tidak memenuhi formalitas sebagai Perlawanan terhadap Penetapan lelang KPKNL Jakarta II, sehingga mohon kepada majelis hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat yang memeriksa mengadili perlawanan Aquo, menyatakan Perlawanan Aquo tidak dapat diterima;

11. Bahwa dilihat dari kedudukan Para Pelawan yaitu Pelawan yang notabene adalah Termohon Eksekusi Lelang Penetapan Nomor No. 1040/WKN.07/KNL.02/2019 tanggal 09 Mei 2019, menunjukkan Pelawan tidak memiliki kualitas sebagai Pelawan melainkan sebagai pihak, sehingga bertentangan ketentuan pasal 196 ayat (6) HIR yang menentukan Perlawanan diajukan oleh pihak lain atau Pihak Ketiga, yang menegaskan barang yang disita adalah miliknya, menyebabkan perlawanan yang diajukan para Pelawan kabur (*obscure libelium*);
12. Bahwa selanjutnya dalil-dalil perlawanan Pelawan telah pula mencampur adukkan antara dalil perlawanan dengan dalil-dalil gugatan menyebabkan dalil-dalil perlawanan Pelawan tidak jelas (*kabur*) tidak berdasar menurut hukum. Disamping itu Pelawan tidak memiliki legal standing sebagai pihak yang mengajukan perlawanan dan waktu pengajuan dan/atau alasan hukum untuk mengajukan terdapat perbedaan yang prinsipal dari sisi formalitasnya, sehingga menjadikan Perlawanan dari Pelawan menjadi *obscuur libel* (tidak secara jelas dan terang);
13. Bahwa selain itu karena beberapa bidang tanah yang dimohonkan eksekusinya adalah merupakan aset milik Pelawan dalam kedudukannya adalah sebagai Penjamin dari Termohon Eksekusi Lelang sehingga Pelawan yang notabene adalah Termohon Eksekusi Lelang tidak memiliki kualitas mengajukan perlawanan Aquo.

B. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa seluruh dalil-dalil yang Terlawan I sampaikan pada bahagian eksepsi kompetensi relative maupun eksepsi lainnya, sepanjang masih ada kaitannya dengan dalil-dalil Terlawan I dalam Pokok Perkara. Mohon dianggap sebagai bahagian yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil Terlawan I dalam pokok perkara;

I. TERLAWAN I MALAKSANAKAN EKSEKUSI BERDASARKAN PASAL 6 UUHT No. 4 TAHUN 1996 SESUAI DENGAN PERATURAN UNDANG-UNDANG

1. Bahwa Terlawan I menolak dalil-dalil Pelawan yang menyatakan “Eksekusi Lelang Sendiri yang akan dilaksanakan pada tanggal 9 Juli 2019, berdasar pada pasal 6, UUHT No. 4 tahun 1996, atas Perintah

Terlawan I melalui Turut Terlawan I/KPKLN II Jakarta, kemudian dijalankan oleh Turut Terlawan II adalah bertentangan dengan ketentuan Pasal 224 HIR, karena Eksekusi Lelang Sendiri atas Perintah Terlawan I berdasar pada Pasal 6, UUHT No. 4 tahun 1996 tersebut, bersifat memaksa, sedangkan menurut Undang undang, Perintah Paksa terjadi apabila atas perintah Ketua Pengadilan, apalagi Pelawan mendalilkan Sertifikat Hak Tanggungan yang akan di Eksekusi Lelang sendiri sebagai pengganti GROSE AKTA HIPOTEK tidak memiliki kekuatan Eksekutorial /Non Eksekutable, adalah sebagai dalil yang keliru dan tidak berdasar yang membuktikan ketidak pahaman Pelawan terhadap Hak Tanggungan;

2. Bahwa seluruh jaminan pembiayaan yang telah dibebani Hak Tanggungan dan telah didaftarkan pembebanannya ke Kantor Pertanahan dan sebagai bukti adanya hak tanggungan telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" (Pasal 13 ayat (1), Pasal 14 ayat (1) dan (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996), sehingga berdasarkan Pasal 224 HIR jo. Pasal 6 dan 20 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ditentukan sebagai berikut :

Pasal 6 :

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;

Penjelasan Pasal 6 menyebutkan :

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 hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

3. Bahwa berdasarkan Pasal 14 ayat (1) UUHT No. 4 Tahun 1996 ditetapkan sebagai tanda bukti telah lahirnya Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan akan diberikan Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan. Sertipikat Hak Tanggungan memuat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Dengan demikian, ***Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap*** dan berlaku sebagai pengganti grosse akta sepanjang mengenai hak atas tanah.
4. Bahwa selanjutnya berdasarkan pasal 20 UUHT No. 4 Tahun 1996 kreditur pemegang hak tanggungan diberikan hak untuk mengeksekusi sendiri/langsung objek jaminan atas kekuasaan sendiri dengan tiga cara sebagai berikut :
 - a) Eksekusi berdasarkan pasal 6 UUHT, yakni apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan. (vide pasal 20 ayat 1 huruf (a) UUHT).
 - b) Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang HakTanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya. (vide pasal 20 ayat 1 huruf (b) UUHT).
 - c) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak (vide Pasal 20 ayat 2).
5. Bahwa pelaksanaan lelang (parate eksekusi) berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT No. 4 tahun 1996 yang dilakukan oleh Terlawan I didasarkan pada pemberian fasilitas pembiayaan usaha yang

kemudian direstruktur pada tahun 2015 sebagaimana Surat Terlawan I No. 037/BMI/ROXY/IV/2015 tanggal 24 April 2015 perihal persetujuan prinsip pembiayaan Restruktur (Novasi dan pengabungan) an. Mofatama Group sebesar Rp. 649.050.000.000,- (enam ratus empat puluh sembilan milyar lima puluh juta rupiah) sebagaimana termuat dalam Akta Pembiayaan Musyarakah/Penggabungan No. 52 tanggal 27 April 2017 (Novasi) yang merupakan penggabungan dari beberapa pembiayaan dengan sebagai berikut :

PT. Mofatama Bangun Nusa	Rp. 123.495.000.000,-
PT. Penamas Daya Usaha	Rp. 78.924.999.974,-
PT. Alam Indah Persada	Rp. 119.469.999.999,-
PT. Sarana Buana Perkasa	Rp. 69.735.000.000,-
PT. Annisa Sukses Mandiri	Rp. 128.200.000.000,-
CV. Putra Berho Utama	Rp. 129.225.000.000,-
Total	Rp. 649.050.000.000,-

Dengan memberikan jaminan berupa :

- Tanah dan Bangunan yang terletak di jalan Suryo No. 31, Rt/Rw:06/006, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan kebayoran Baru, Jakarta selatan dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 185 Luas 324M² , an. Muh. Fuad Asrori dan telah pula diikat sempurna dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Sertifikat Hak Tanggungan No. 5738/2015 tanggal 21 September 2015 Jo APHT No. 9/2015 tanggal 3 September 2015;
- Tanah yang terletak di Komp. Puri Intan, Kel. Pegangsaan Dua, Kec. Kelapa Gading Jakarta Utara dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 1575, Luas 124 M², an. Murthado, dan telah pula diikat sempurna dengan Hak Tanggungan Peringkat I berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 0961/2016 tanggal 23 Februari 2016 Jo APHT No. 71/2015 tanggal 17 September 2015;
- Tanah dan bangunan yang terletak di Sunan Kalijaga No. 64, Blok K.5, Pers. No. 64, Kel. Melawai, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta selatan, dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 448, luas 993 M², an Muh. Fuad Asrori, dan telah pula diikat sempurna dengan Hak Tanggungan sebagai berikut :

- Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 4706/2008 tanggal 19 September 2008 Jo APHT No. 40/2008 tanggal 2 September 2008;
 - Peringkat II (Kedua) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 1734 tanggal 21 Maret 2016 Jo APHT No. 13/2015 tanggal 17 September 2015;
 - Peringkat III (Ketiga) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 3686 tanggal 03 Juli 2017 Jo APHT No. 41/2017 tanggal 26 Mei 2017;
- Tanah dan bangunan yang terletak di Sunan Kalijaga No. 64, RT/Rw: 002/01, Kel. Melawai, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta selatan, dengan bukti kepemilikan berupa SHGB No. 01511, luas 69 M², an Muh. Fuad Asrori, dan telah pula diikat sempurna dengan Hak Tanggungan sebagai berikut:
- Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 1830/2016 tanggal 22 Maret 2016 Jo APHT No. 02/2016 tanggal 2 Maret 2016;
 - Peringkat II (Kedua) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 3019/2016 tanggal 16 Mei 2016 Jo APHT No. 5/2016 tanggal 29 April 2016;
 - Peringkat III (Ketiga) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 3688/2017 tanggal 03 Juli 2017 Jo APHT No. 42/2017 tanggal 26 Mei 2017;
- Office Space Plaza Asia yang terletak di Jln. Jend. Sudirman Kav. 59, No. 77, Lt. 18, No. 18-B, Blok A, Kel. Senayan, Kec. Kebayoran Baru Jakarta selatan, dengan bukti kepemilikan berupa SHM SRS 324/XV/A/Senayan, Luas 333 M², an Muh. Fuad Asrori, dan telah pula diikat sempurna dengan Hak Tanggungan Peringkat I berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 0946 tanggal 17 Februari 2016 Jo APHT No. 8/2015 tanggal 03 September 2015;
6. Bahwa setelah dilakukan Novasi Pelawan hanya melakukan angsuran satu kali sebesar Rp. 20.042.941.665,- (dua puluh milyar empat puluh dua juta sembilan ratus empat puluh satu enam ratus enam puluh lima rupiah) per Juli 2018, selanjutnya dari bulan Agustus 2018 hingga April 2019 Pelawan tidak lagi membayar angsuran sesuai jadwal angsuran;

7. Bahwa dalil perlawanan Pelawan yang mendalilkan eksekusi lelang dilakukan sebelum jatuh tempo **adalah salah dan keliru**, karena selain merujuk kepada jangka waktu jatuh tempo pada Akta Pembiayaan Musyarakah/Penggabungan No. 52 tanggal 27 April 2017, ada hal lain yang mengakibatkan Terlawan I melakukan Eksekusi lelang (parate eksekusi) adalah karena Pelawan telah melakukan cidera janji dengan tidak mengangsur sesuai jadwal angsur yang telah disepakati, dimana apabila Pelawan tidak melakukan angsuran sesuai dengan jadwal yang telah disepakati selama beberapa waktu, maka Pelawan dianggap telah melakukan Cidera Janji sebagaimana ketentuan Pasal 12 ayat (1) Akta Pembiayaan Musyarakah/Penggabungan No. 52 tanggal 27 April 2017 yang menyatakan **“Nasabah tidak melaksanakan kewajiban pembayaran/pelunasan tepat pada waktu yang diperjanjikan sesuai tanggal jatuh tempo”**;
8. Bahwa karena Pelawan sudah tidak melakukan pembayaran atau angsuran sejak Agustus 2018 hingga April 2019, dengan baik hati Terlawan I masih mengingatkan Pelawan untuk segera melakukan/melaksanakan kewajibannya dengan mengirimkan surat teguran/Somasi No. 0742/2019/0702.01/HP&H tanggal 24 Mei 2019, namun tidak ada itikad baik dari Pelawan untuk melaksanakan kewajibannya dengan membayar angsuran dan hanya menjanjikan akan melakukan penawaran penebusan asset jaminan sebagaimana Surat Pelawan No. 094/MBN-BMI/IV/2019 tertanggal 22 April 2019 dengan membayar sebesar Rp. 30.800.000.000,- untuk menebus salah satu asset;
9. Bahwa atas penawaran penebusan tersebut, hingga diajukan perlawanan perkara (aquo) ini tidak ada realisasi dari Pelawan mengenai hal tersebut dan hanya janji-janji belaka, bahkan dari Desember 2018 Pelawan juga sudah meminta waktu selama 3 (tiga) bulan untuk melakukan pembayaran namun tetap saja tidak ada realisasi atas hal tersebut dan hanya meminta waktu kembali hingga akhir tahun 2019;
10. Bahwa akibat adanya cidera janji sebagaimana point (8) diatas maka berdasarkan ketentuan Pasal 13 ayat (2) Akta Pembiayaan Musyarakah/Penggabungan No. 52 tanggal 27 April 2017 yang

menyatakan **“Bank berhak menghentikan Jangka waktu pemenuhan kewajiban yang ditentukan dalam perjanjian ini dan akad pembiayaan musyarakah untuk mencabut dan membatalkan, kuasa yang telah diberikan Bank kepada nasabah untuk mengelola usaha dan selanjutnya meminta kepada nasabah untuk membayar/melunasi sisa kewajiban kepada bank berdasarkan akad pembiayaan musyarakah”** Jo Pasal 13 ayat (6) Akta Pembiayaan Musyarakah/Penggabungan No. 52 tanggal 27 April 2017 yang menyatakan **“Bank berhak menjual harta benda yang dijaminkan oleh nasabah/penjamin kepada Bank berdasarkan prinsip keadilan, baik dibawah tangan dengan harga pasar yang disepakati nasabah maupun dimuka umum (secara lelang)”**

11. Bahwa atas didasarkan Cidera Janji dan telah di somasi yang meminta kepada Pelawan untuk membayar angsuran/tunggakan dengan total Outstanding per April 2019 sebesar Rp. 647.216.254.819,- (enam ratus empat puluh tujuh milyar dua ratus enam belas juta dua ratus lima puluh empat ribu delapan ratus sembilan belas rupiah) (belum termasuk tunggakan pokok dan tunggakan margin), maka Terlawan I selaku pemegang Hak Tanggungan menggunakan Haknya dengan mengajukan lelang eksekusi berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT No. 4 Tahun 1996 dengan tanpa harus menunggu jatuh tempo sebagaimana Akta Pembiayaan Musyarakah/Penggabungan No. 52 tanggal 27 April 2015 yang jatuh tempo pada bulan April tahun 2020, dengan meminta bantuan Turut Terlawan II;
12. Bahwa mengenai dalil-dalil Pelawan pada point (14) halaman 7 yang menyatakan jumlah hutang TIDAK PASTI, TIDAK TETAP DAN BERUBAH-UBAH adalah suatu hal yang mengada-ada, hal tersebut terjadi karena adanya tunggakan denda dan tunggakan margin sebagaimana Posita Pelawan pada point (11), hal demikian terjadi apabila Pelawan tidak melakukan angsuran sesuai dengan jadwal yang telah disepakati, maka hutang dan/atau kewajiban Pelawan menjadi berubah-ubah jumlah nilai outstanding setiap bulannya sebagaimana ketentuan **Pasal 10 ayat (a) dan (c)** Akta Pembiayaan Musyarakah/Penggabungan No. 52 tanggal 27 April 2015 yang menyatakan **“dalam hal nasabah terlambat membayar kewajiban**

dari jadwal yang telah ditetapkan sebagaimana maksud akad ini, maka Bank membebaskan dan Nasabah setuju membayar denda (ta'jir) atas keterlambatan pembayaran kewajiban sesuai ketentuan yang berlaku pada Bank” dan “Disamping denda (ta'jir) sebagaimana disebut dalam pasal 1 ayat (a) nasabah wajib mengganti kerugian riil (ta'widh) yang diakibatkan keterlambatan pembayaran kewajiban nasabah kepada Bank” ;

13. Bahwa atas hal tersebut seharusnya Pelawan sudah mengetahui apabila melakukan keterlambatan pembayaran kewajiban kepada Terlawan I sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah disepakati harus menanggung denda, margin dan biaya penalty, sehingga jumlah outstanding Pelawan Per April 2019 sebesar Rp. 647.216.254.819,- (enam ratus empat puluh tujuh milyar dua ratus enam belas juta dua ratus lima puluh empat ribu delapan ratus sembilan belas rupiah) sesuai surat somasi dalam dalil perlawanan Pelawan pada posita point 11;
14. Bahwa selanjutnya pada bulan April 2019 Turut Terlawan II mengajukan permohonan bantuan lelang kepada Turut Termohon I, hingga akhirnya keluar Penetapan Nomor No. 1040/WKN.07/KNL.02/2019 tanggal 09 Mei 2019 yang menetapkan pelaksanaan lelang dilaksanakan pada tanggal 9 Juli 2019 dengan hasil tidak ada peserta lelang;
15. Bahwa dengan demikian eksekusi lelang yang dilakukan Terlawan I berdasarkan Pasal 6 UUHT No. 4 Tahun 1996 tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 224 HIR, Artinya, bahwa pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang (ex lege) kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk melakukan penjualan melalui pelelangan umum atas aset yang dijadikan sebagai jaminan apabila debitur cidera janji.
Demikian undang-undang memberi kewenangan kepada kreditor untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan tanpa memerlukan persetujuan pihak manapun.
16. Bahwa berdasarkan fakta hukum dan dalil-dalil yang Terlawan I sampaikan diatas, mohon kiranya Majelis hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan dan/atau menyatakan:

- 1) Perlawanan yang diajukan Pelawan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijkvuerklaard);
- 2) Menyatakan pelaksanaan eksekusi lelang berdasarkan Penetapan No. 1040/WKN.07/KNL.02/2019 tanggal 09 Mei 2019 tetap berjalan, meskipun ada upaya hukum yang dilakukan salah satu pihak;

Bahwa Terlawan I menolak Petitem Pelawan dalam perlawanannya yang menyatakan meminta Penetapan No. 1040/WKN.07/KNL.02/2019 tanggal 09 Mei 2019 tentang penetapan hari sidang dan tanggal pelaksanaan lelang yang terbitkan Turut Terlawan I Tidak sah dan Batal Demi Hukum karena tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 224 HIR adalah tidak berdasar, karena telah didasarkan pada Sertifikat Hak Tanggungan yang telah memiliki kekuatan eksekutorial sebagaimana telah Terlawan I jelaskan diatas pada point (I) diatas dalam pokok perkara ketentuan Pasal 224 HIR adalah sama dengan ketentuan Pasal 14 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 mengandung Irah-Irah “,

Bahwa dikarenakan untuk eksekusi Hak Tanggungan telah memiliki peraturan perundang-undangan sendiri (UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan), maka eksekusi Hak Tanggungan mengacu kepada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, karenanya penetapan Hari dan Jadwal Lelang berdasarkan surat No. 1040/WKN.07/KNL.02/2019 tanggal 09 Mei 2019 yang diterbitkan dan/atau dikeluarkan oleh Turut Terlawan I adalah sah dan sesuai ketentuan Pasal 6 UUHT No. 4 Tahun 1996 serta peraturan pelaksana Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016, dimana Penetapan dimaksud didasarkan pada permohonan Terlawan I sebagai pemegang Hak Tanggungan, yang disebabkan karena Pelawan/Debitur telah melakukan Cidera Janji dengan tidak membayar angsuran/kewajiban kepada Terlawan I sesuai jadwal yang telah di sepakati sejak terakhir dibayar pada Agustus 2018 hingga April 2019 hal tersebut merupakan syarat untuk dapat diajukan eksekusi lelang;

Bahwa atas hal tersebut, cukup berlasan hukum jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan yang menyatakan menolak dan/atau setidak-tidaknya menyatakan

perlawanan yang diajukan Pelawan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijkvuerklaard) dan karenanya surat No. 1040/WKN.07/KNL.02/2019 tanggal 09 Mei 2019 yang dikeluarkan Turut Terlawan I sah menurut hukum;

AKTA PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN DAN SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN SAH DAN TELAH SESUAI DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UDANGAN YANG BERLAKU

17. Bahwa Terlawan I menolak dalil-dalil perlawanan Pelawan yang menyatakan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Sertifikat Hak Tanggungan tidak sah dan batal demi hukum yang dikeluarkan oleh Turut Terlawan III/ Ny. Dewi Pertiwi, .SH adalah tidak berdasar karena Turut Terlawan III bukanlah pihak yang membuat dan/atau mengeluarkan Sertifikat Hak Tanggungan, Turut Terlawan III hanya pihak dalam bidang jasa yang membantu Terlawan I dalam membuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan dan SKMHT yang kemudian didaftarkan melalui Badan Pertanahan Nasional tempat objek jaminan berada, dengan demikian sangat keliru apabila Pelawan dalam posisinya pada point (15) halaman 8 menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan juga dibuat oleh Turut Terlawan III dan menyatakan tidak sah dan Batal Demi Hukum;
18. Bahwa Sertifikat Hak Tanggungan adalah produk yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional yang merupakan lembaga resmi pemerintah untuk mendaftarkan jaminan Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan UUHT No. 4 Tahun 1996, maka atas Sertifikat Hak Tanggungan tersebut adalah Sah dan tetap berlaku sesuai ketentuan undang-undang yang berlaku;
19. Bahwa Terlawan I tidak mengerti dengan dalil-dalil Pelawan yang menyatakan Akta Pembebanan Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggung Tidak Sah dan Batal Demi Hukum, apakah hal tersebut merupakan bentuk pengalihan tanggung jawab selaku penjamin atas fasilitas pembiayaan yang telah diterima oleh PT. Mofatama Bangun Nusa, dan seharusnya Pelawan juga mengetahui saat pembuatan dan penandatanganan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan, dimana akibat menjadi penjamin apabila debitur (PT. Mofatama Bangun Nusa) tidak dapat melaksanakan kewajibannya, maka Terlawan I dapat menggunakan

haknya untuk melakukan lelang dimuka umum atas jaminan yang telah dijaminkan;

20. Bahwa atas hal tersebut diatas mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat memberikan putusan yang menyatakan :
 1. Perlawanan yang diajukan Pelawan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijkvuerklaard);
 2. Menyatakan Sah dan berlaku Akta Pembebanan Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang Terlawan I uraikan diatas, maka kami kuasa hukum Terlawan I memohon kepada Ketua Pengadilan Agama Jakarta Pusat melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perlawanan Aquo berkenan memberikan putusan yang amarnya pada pokoknya adalah sebagai berikut :

DALAM PROVISI

1. Menolak tuntutan Pelawan Dalam Propisi;
2. Menyatakan palaksanaan eksekusi lelang berdasarkan yang telah ditetapkan Turut Terlawan I berdasarkan surat No. 1040/WKN.07/KNL.02/2019 tanggal 09 Mei 2019, tetap berjalan, atas:
 - 2.1. Tanah dan Bangunan yang terletak di jalan Suryo No. 31, Rt/Rw:06/006, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan kebayoran Baru, Jakarta selatan dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 185 Luas 324M² , an. Muh. Fuad Asrori dan telah pula diikat sempurna dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Sertifikat Hak Tanggungan No. 5738/2015 tanggal 21 September 2015 Jo APHT No. 9/2015 tanggal 3 September 2015;
 - 2.2. Tanah yang terletak di Komp. Puri Intan, Kel. Pegangsaan Dua, Kec. Kelapa Gading Jakarta Utara dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 1575, Luas 124 M², an. Murthado, dan telah pula diikat sempurna dengan Sertifikat Hak Tanggungan No. 0961/2016 tanggal 23 Februari 2016 Jo APHT No. 71/2015 tanggal 17 September 2015;
 - 2.3. Tanah dan bangunan yang terletak di Sunan Kalijaga No. 64, Blok K.5, Pers. No. 64, Kel. Melawai, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta selatan, dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 448, luas 993

M², an Muh. Fuad Asrori, dan telah pula diikat sempurna dengan Hak Tanggungan sebagai berikut :

Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 4706/2008 tanggal 19 September 2008 Jo APHT No. 40/2008 tanggal 2 September 2008;

Peringkat II (Kedua) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 1734 tanggal 21 Maret 2016 Jo APHT No. 13/2015 tanggal 17 September 2015;

Peringkat III (Ketiga) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 3686 tanggal 03 Juli 2017 Jo APHT No. 41/2017 tanggal 26 Mei 2017;

- 2.4. Tanah dan bangunan yang terletak di Sunan Kalijaga No. 64, RT/Rw: 002/01, Kel. Melawai, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta selatan, dengan bukti kepemilikan berupa SHGB No. 01511, luas 69 M², an Muh. Fuad Asrori, dan telah pula diikat sempurna dengan Hak Tanggungan sebagai berikut:

Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 1830/2016 tanggal 22 Maret 2016 Jo APHT No. 02/2016 tanggal 2 Maret 2016;

Peringkat II (Kedua) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 3019/2016 tanggal 16 Mei 2016 Jo APHT No. 5/2016 tanggal 29 April 2016;

Peringkat III (Ketiga) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 3688/2017 tanggal 03 Juli 2017 Jo APHT No. 42/2017 tanggal 26 Mei 2017;

- 2.5. Office Space Plaza Asia yang terletak di Jln. Jend. Sudirman Kav. 59, No. 77, Lt. 18, No. 18-B, Blok A, Kel. Senayan, Kec. Kebayoran Baru Jakarta selatan, dengan bukti kepemilikan berupa SHM SRS 324/XV/A/Senayan, Luas 333 M², an Muh. Fuad Asrori, dan telah pula diikat sempurna dengan Sertifikat Hak Tanggungan No. 946 tanggal 17 Februari 2016 Jo APHT No. 8/2015 tanggal 03 September 2015;

DALAM EKSEPSI

DALAM PUTUSAN SELA

1. Mengabulkan eksepsi kompetensi Relative yang diajukan Terlawan I;

2. Menyatakan Pengadilan Agama Jakarta Pusat tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili Perkara Aquo, dan atau;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya, dan/atau setidaknya tidaknya;
2. Menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijkverklard);
3. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak jujur dan tidak beritikad baik ;
4. Menyatakan pelaksanaan lelang berdasarkan yang telah dijadwalkan oleh Turut Terlawan I berdasarkan surat No: 1040/WKN.07/KNL.02/2019 tanggal 09 Mei 2019 tetap berjalan, meskipun ada upaya hukum yang dilakukan salah satu pihak, atas objek jaminan berupa:
 - 4.1. Tanah dan Bangunan yang terletak di jalan Suryo No. 31, Rt/Rw:06/006, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan kebayoran Baru, Jakarta selatan dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 185 Luas 324M² , an. Muh. Fuad Asrori dan telah pula diikat sempurna dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Sertifikat Hak Tanggungan No. 5738/2015 tanggal 21 September 2015 Jo APHT No. 9/2015 tanggal 3 September 2015;
 - 4.2. Tanah yang terletak di Komp. Puri Intan, Kel. Pegangsaan Dua, Kec. Kelapa Gading Jakarta Utara dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 1575, Luas 124 M², an. Murthado, dan telah pula diikat sempurna dengan Sertifikat Hak Tanggungan No. 0961/2016 tanggal 23 Februari 2016 Jo APHT No. 71/2015 tanggal 17 September 2015;
 - 4.3. Tanah dan bangunan yang terletak di Sunan Kalijaga No. 64, Blok K.5, Pers. No. 64, Kel. Melawai, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta selatan, dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 448, luas 993 M², an Muh. Fuad Asrori, dan telah pula diikat sempurna dengan Hak Tanggungan sebagai berikut :
Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 4706/2008 tanggal 19 September 2008 Jo APHT No. 40/2008 tanggal 2 September 2008;

Peringkat II (Kedua) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 1734 tanggal 21 Maret 2016 Jo APHT No. 13/2015 tanggal 17 September 2015;

Peringkat III (Ketiga) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 3686 tanggal 03 Juli 2017 Jo APHT No. 41/2017 tanggal 26 Mei 2017;

- 4.4. Tanah dan bangunan yang terletak di Sunan Kalijaga No. 64, RT/Rw: 002/01, Kel. Melawai, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta selatan, dengan bukti kepemilikan berupa SHGB No. 01511, luas 69 M², an Muh. Fuad Asrori, dan telah pula diikat sempurna dengan Hak Tanggungan sebagai berikut:

Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 1830/2016 tanggal 22 Maret 2016 Jo APHT No. 02/2016 tanggal 2 Maret 2016;

Peringkat II (Kedua) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 3019/2016 tanggal 16 Mei 2016 Jo APHT No. 5/2016 tanggal 29 April 2016 ;

Peringkat III (Ketiga) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 3688/2017 tanggal 03 Juli 2017 Jo APHT No. 42/2017 tanggal 26 Mei 2017;

- 4.5. Office Space Plaza Asia yang terletak di Jln. Jend. Sudirman Kav. 59, No. 77, Lt. 18, No. 18-B, Blok A, Kel. Senayan, Kec. Kebayoran Baru Jakarta selatan, dengan bukti kepemilikan berupa SHM SRS 324/XV/A/Senayan, Luas 333 M² , an Muh. Fuad Asrori, dan telah pula diikat sempurna dengan Sertifikat Hak Tanggungan No. 946 tanggal 17 Februari 2016 Jo APHT No. 8/2015 tanggal 03 September 2015;

5. Menyatakan sah surat Turut Terlawan I No. 1040/WKN.07/KNL.02/2019 tanggal 09 Mei 2019 yang dikeluarkan Turut Terlawan I ;
6. Menyatakan Sah dan berlaku Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pembebanan Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan:
7. Menetapkan biaya yang timbul dalam perkara Aquo sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Atau :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Perlawanan ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Azas Ex Aquo Et Bono

Bahwa atas perlawanan Pelawan tersebut, Turut Terlawan I mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Bahwa Turut Terlawan I dengan tegas menolak seluruh dalil Pelawan kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

Eksepsi Persona Standi In Judicio

1. Bahwa *Persona Standi In Judicio* yaitu bagian yang memuat identitas para pihak, dimana dalam perlawanan Pelawan hendaknya memperhatikan penyebutan para pihak karena akan berakibat pada perlawanan tidak dapat diterima;
2. Bahwa perlawanan Pelawan khususnya yang ditujukan kepada Turut Terlawan I harus dinyatakan ditolak dan tidak dapat diterima, karena penyebutan *persoon* Turut Terlawan I yang tidak tepat dan keliru karena Pelawan tidak mengikutsertakan instansi atasan dari Turut Terlawan I, yaitu Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DKI Jakarta;
3. Bahwa sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170 Tahun 2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, KPKNL Jakarta II adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah;
4. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka terhadap perlawanan Pelawan yang langsung ditujukan kepada Turut Terlawan I tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan kurang tepat, karena Turut Terlawan I tidak memiliki kualitas untuk dapat dituntut di muka peradilan jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya/ instansi atasannya tersebut. Hal ini berakibat pada gugatan yang kurang sempurna dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*). Sebagaimana RV Pasal 6 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor

1004K/Sip/1974 tanggal 27 Oktober 1977 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat.

Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak

5. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual/pemilik barang dalam hal ini adalah PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk. *in casu* Terlawan I. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) dan (3) PMK Lelang yang menyatakan bahwa :

(2) *“Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual”*

(3) *“Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1)”*

6. Bahwa dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Turut Terlawan I telah membuat Surat Pernyataan nomor: 258/B/SRM-SRT/IV/2019 tanggal 15 April 2019 yang pada pokoknya menyatakan bahwa PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk. **(in casu Terlawan I) bertanggung jawab terhadap segala gugatan atau tuntutan yang timbul baik perdata maupun pidana sebagai akibat dari pelelangan objek Hak Tanggungan tersebut.**
7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terdapat gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang dan setelahnya sepenuhnya berada pada kreditur *in casu* Terlawan I. Sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Turut Terlawan I sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Turut Terlawan I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Pelawan, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.

Bahwa pokok permasalahan yang dijadikan dasar oleh Pelawan dalam mengajukan perlawanannya adalah terkait surat nomor: S-1040/WKN.07/KNL.02/2019 tanggal 09 Mei 2019 hal Penetapan Hari dan Tanggal Pelaksanaan Lelang, atas permohonan lelang dari Terlawan I melalui surat nomor: 253/B/SRM-SRT/IV/2019 tanggal 15 April 2019 hal Permohonan Penetapan Hari dan Tanggal Lelang atas objek lelang sebagai berikut:

- Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Suryo (d/h. Jalan Senopati II) No. 31 RT/RW 006/06, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, sesuai SHM No. 185/Rawa Barat seluas 324 m² atas nama Muhamad Fuad;
 - Sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Pegangsaan Dua Kav No.36 Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, sesuai SHM No. 1575/Pegangsaan Dua seluas 124 m² atas nama Murtadho;
 - 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Sunan Kalijaga No. 64 Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, sesuai SHM No. 448/Melawai seluas 993 m² dan SHGB No. 01511/Melawai seluas 69 m² keduanya tercatat atas nama Muhamad Fuad;
 - 1 (satu) unit Office Space yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman Kav. 59 No. 77 Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan sesuai SHM atas Satuan Rumah Susun No. 324/XV/A/Senayan seluas 333 m² atas nama Muhamad Fuad Asrori.
1. Bahwa perlu Turut Terlawan I sampaikan bahwa lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Jakarta II *in casu* Turut Terlawan I didasarkan pada ketentuan Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. PMK Nomor 90/PMK.06/2016 Tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet jo Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT).
 2. Bahwa pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Turut Terlawan I adalah lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT).

Sesuai pasal 6 UUHT telah dinyatakan secara tegas bahwa "*Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*".

Bahwa sebagaimana disebutkan dalam Pasal 20 UUHT, pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dengan tiga cara, yaitu:

Eksekusi berdasarkan pasal 6 UUHT, yakni apabila debitor cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. (*vide* Pasal 20 ayat 1(a) UUHT);

Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial, yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya. (*vide* pasal 20 ayat 1(b) UUHT);

Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. (*vide* Pasal 20 ayat 2).

3. Bahwa sesuai pasal 6 UUHT jo pasal 20 ayat 1 huruf (a) maka pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Artinya bahwa pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk melakukan penjualan melalui pelelangan umum atas aset yang dijadikan sebagai jaminan apabila debitor cidera janji. Jadi sesungguhnya pelaksanaan lelang berdasarkan pasal 6 UUHT tidak berkaitan langsung dengan titel eksekutorial yang tercantum pada Sertifikat Hak Tanggungan (*vide* pasal 14 UUHT).
4. Bahwa lain halnya dengan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial sebagaimana dimaksud dalam pasal 20 ayat 1(b) UUHT, dimana objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang

ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya, berdasarkan title eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada pasal 14 ayat (2) UUHT. Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada pasal tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah (vide pasal 14 ayat (3) UUHT).

5. Bahwa berdasarkan uraian di atas kiranya dapat dipahami bahwa eksekusi Lelang Hak Tanggungan tidak semata-mata harus dipimpin oleh Ketua Pengadilan (melalui titel eksekutorial) tetapi dapat juga dilaksanakan berdasarkan pasal 6 UUHT sebagaimana kewenangan yang diberikan oleh undang-undang kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk melakukan penjualan melalui pelelangan umum atas aset yang dijadikan sebagai jaminan apabila debitur cidera janji. Oleh karenanya dalil tersebut dapat mematahkan dalil Pelawan dalam Perlawanan halaman 7 dan 8.
6. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi pasal 6 UUHT sebagaimana pokok permasalahan yang dijadikan dasar perlawanan Pelawan telah dilaksanakan pada tanggal 09 Juli 2019 sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang nomor: 381/26/2019 atas permohonan PT Bank Muamalat Indonesia Tbk. melalui suratnya nomor: 253/B/SRM-SRT/IV/2019 tanggal 15 April 2019 hal Permohonan Penetapan Hari dan Tanggal Lelang.
7. Bahwa terhadap surat permohonan penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo*, maka Turut Terlawan I kemudian melakukan analisis kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif.
8. Bahwa dari dokumen yang disampaikan oleh Terlawan I sebagai persyaratan lelang diketahui bahwa Terlawan I telah mengirimkan surat peringatan kepada Debitur (Mofatama Group) untuk menyelesaikan kewajibannya melalui surat nomor: 115/BMI/CRL/XI/2018 tanggal 01 November 2018 hal Surat Peringatan, surat nomor: 118/BMI/CRL/XI/2018 tanggal 09 November 2018 hal Surat Peringatan II, dan surat nomor: 147/BMI/CRL/XII/2018 tanggal 19 Desember 2018 sebagai Surat Peringatan Ketiga.

9. Bahwa karena dokumen yang diserahkan oleh Kreditur/Pemohon lelang telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, dan sesuai Pasal 13 PMK Lelang dengan tegas menyatakan bahwa “Kepala KPKNL/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”, maka Turut Terlawan I menerbitkan surat penetapan hari dan tanggal pelaksanaan lelang nomor: S-1040/WKN.07/KNL.02/2019 tanggal 09 Mei 2019.
10. Bahwa berdasarkan surat penetapan lelang atas objek *a quo*, maka Terlawan I selaku penjual telah mengumumkan pelaksanaan lelang melalui selebaran tanggal 10 Juni 2019 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar “Harian Terbit” tanggal 25 Juni 2019 sebagai Pengumuman Lelang Kedua serta ditayangkan melalui aplikasi lelang melalui internet pada halaman situs <http://www.lelang.go.id>.
11. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang, Terlawan I juga telah mengirimkan surat pemberitahuan lelang eksekusi Hak Tanggungan kepada Debitur melalui surat nomor 326/SRM-SRT/V/2019 tanggal 16 Mei 2019.
12. Bahwa pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan **pada tanggal 09 Juli 2019** telah dilaksanakan dihadapan Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta II yang merupakan pejabat negara yang diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan melalui lelang dengan hasil lelang **Tidak Ada Penawaran**, dimana pelaksanaan lelang *a quo* telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, oleh karenanya SAH menurut hukum.
13. Bahwa dalam menjamin adanya kepastian hukum dari pelaksanaan lelang tersebut, telah dikeluarkan Risalah Lelang Nomor 381/26/2019 tanggal 09 Juli 2019.

Maka, berdasarkan alasan-alasan yang telah Turut Terlawan II uraikan di atas, mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus dengan diktum sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Menyatakan menerima Eksepsi Turut Terlawan II untuk seluruhnya;

Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara :

Menyatakan menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya tidak diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menyatakan sah surat penetapan hari dan tanggal pelaksanaan lelang nomor: S-1040/WKN.07/KNL.02/2019 tanggal 09 Mei 2019;

Menyatakan sah pelaksanaan eksekusi lelang tanggal 09 Juli 2019 sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor 381/26/2019;

Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa atas perlawanan Pelawan tersebut, Turut Terlawan II dan Turut Terlawan III tidak dapat didengar jawabannya karena tidak pernah hadir dipersidangan;

Bahwa terhadap jawaban Terlawan dan Turut Terlawan II tersebut, Pelawan mengajukan replik, sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang tanggal 19 Desember 2019;

Bahwa terhadap replik Pelawan tersebut, Terlawan dan Turut Terlawan I mengajukan duplik, sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang tanggal 26 Desember 2019;

Bahwa Pelawan untuk membuktikan dalil-dalilnya, telah mengajukan bukti-bukti berupa:

A. Surat:

1. Fotocopy Akad Pembiayaan Musyarakah/Penggabungan, tanggal 27 April 2015 No. 52, yang dibuat dihadapan Ny. Hajjah Julia Chairani Rachman, DSH., M.Kn. selaku PPAT, bermaterai cukup dinagezelen di kantor Pos, tidak diperlihatkan aslinya/copy dari copy, karena asli di Terlawan I (P.1);
2. Fotocopy Surat Permohonan Penebusan Aset Jaminan, tanggal 22 April 2019, Nomor 054/MBN-BMI/IV/2019, dari PT. Mofatama kepada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk, bermaterai cukup dinagezelen di kantor Pos, tidak diperlihatkan aslinya/copy dari copy (P.2);

3. Fotocopy surat PT. Power Asetindo Selaras, perihal Pemberitahuan Kerja Sama Jasa Pralelang antara Balai Lelang PT. Power Asetindo Selaras dan PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Ditujukan kepada PT. Mofatama Bangun Nusa dengan tembusan surat ke PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Tanggal 20 April 2019 Nomor 147/SP/PAS/ADM-OP/III/2019, bermaterai cukup dinagezelen di kantor Pos, setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya (P.3);
4. Fotocopy Surat PT. Power Asetindo Selaras perihal Pemberitahuan Kerja Sama Jasa Pralelang antara Balai Lelang PT. Power Asetindo Selaras dan PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Ditujukan kepada PT. Mofatama Bangun Nusa dengan tembusan surat ke PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Tanggal 20 April 2019 Nomor 150/SP/PAS/ADM-OP/III/2019, bermaterai cukup dinagezelen di kantor Pos, setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya (P.4);
5. Fotocopy Surat Hotman Paris Hutapea, SH., M.Hum. dan Samantha Maria Matius, SH.,MH. Tanggal 24 Mei 2019, Nomor 0742/2019/0702.01/HP&P, perihal teguran keras (somasi) di tujuykan kepada PT. Mofatama Bangun Nusa, melalui Bapak Muhamad Fuas Ansori, bermaterai cukup dinagezelen di kantor Pos, setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya (P.5);
6. Fotocopy rekap transfer ke rekening Escrow Mofatama Bangun Nusa untuk angsuran BMI, bermaterai cukup dinagezelen di kantor Pos, setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya (P.6);
7. Fotocopy lampiran rekap transfer ke rekening Escrow Mofatama Bangun Nusa untuk angsuran BMI, bermaterai cukup dinagezelen di kantor Pos, setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya (P.7);

B. Saksi-Saksi:

1. **Heri Abrianto, S.PT. bin Suratidjo P**, di bawah sumpahnya memberikan keterangan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi adalah karyawan PT. Mofatama di bagian keuangan sejak tahun 2012;
 - Bahwa saksi tahu ada akad kerjasama musyarakah antara PT. Mofatama dengan bank Muamalat pada tahun 2015;
 - Bahwa setahu saksi terakhir pembayaran tahun 2018;
 - Bahwa setahu saksi pada bulan April 2019 ada sepanduk di Gedung Suryo yang menyatakan bahwa obyek lelang mau dijual;

- Bahwa setahu saksi somasi oleh Bank Muamalat Indonesia melalui kuasa hukum Hotman Paris pada bulan Mei 2019;

Bahwa, Terlawan I dan Turut Terlawan I keberatan atas saksi tersebut, karena saksi adalah karyawan PT. Mofatama;

2. **Aries Kartono Bin Hariyanto**, di bawah sumpahnya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi adalah karyawan PT. Mofatama;
- Bahwa saksi tahu ada akad kerjasama musyarakah antara PT. Mofatama dengan bank Muamalat pada tahun 2015, dengan jumlah nominal perjanjian 649 Milyar;
- Bahwa setahu saksi PT. Mofatama telah melakukan pembayaran angsuran sejak tahun 2015 sampai tahun 2018 sebesar 24 milyar lebih;
- Bahwa setahu saksi oleh karena tidak ada lagi pembayaran PT. Mofatama kepada bank Muamalat, pada bulan Mei tahun 2019, maka disomasi oleh Bank Muamalat melalui kuasa hukumnya Hotman Paris sebesar 647 Milyar;
- Bahwa setahu saksi sebelum disomasi pada bulan Mei 2019, pada bulan April 2019 ada pemasangan sepanduk di Gedung di jalan Suryo, jalan Kalijaga dan Plaza Asia yang menyatakan bahwa obyek mau dijual;
- Bahwa setahu saksi PT. Mofatama pada bulan April 2019 pernah mengajukan permohonan menebusan jaminan kepada Bank muamalat, namun saksi lupa berapa nominalnya;
- Bahwa setahu saksi somasi oleh Bank Muamalat Indonesia melalui kuasa hukum Hotman Paris pada bulan Mei 2019;

Bahwa, Terlawan I dan Turut Terlawan I keberatan atas saksi II tersebut, karena saksi II adalah karyawan PT. Mofatama;

Bahwa Terlawan untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy surat No. 037/BMI/ROXY/IV/2015 tanggal 24 April 2015, perihal Surat Persetujuan Pembiayaan Restruktur (Novasi dan Penggabungan) an Mofatama Group, bermaterai cukup dinagezelen di kantor Pos, setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya (T.1);

2. Fotocopy Akta Pembiayaan Musyarakah (Penggabungan) No. 52 tanggal 27 April 2015, bermaterai cukup dinagezelen di kantor Pos, setelah dicocokan sesuai dengan aslinya (T.2);
3. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 185, bermaterai cukup dinagezelen di kantor Pos, setelah dicocokan sesuai dengan aslinya (T.3);
4. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 5738/2015 tanggal 21 September 2015 Jo APHT No. 9/2015 tanggal 3 September 2015, bermaterai cukup dinagezelen di kantor Pos, setelah dicocokan sesuai dengan aslinya (T.4);
5. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 1575, bermaterai cukup dinagezelen di kantor Pos, setelah dicocokan sesuai dengan aslinya (T.5);
6. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 0961/2016 tanggal 23 Februari 2016 Jo APHT No. 71/2015 tanggal 17 September 2015, bermaterai cukup dinagezelen di kantor Pos, setelah dicocokan sesuai dengan aslinya (T.6);
7. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 448, bermaterai cukup dinagezelen di kantor Pos, setelah dicocokan sesuai dengan aslinya (T.7);
8. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 4706/2008 tanggal 19 September 2008 Jo APHT No. 40/2008 tanggal 2 September 2008, bermaterai cukup dinagezelen di kantor Pos, setelah dicocokan sesuai dengan aslinya (T.8);
9. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No. 1734 tanggal 21 Maret 2016 Jo APHT No. 13/2015 tanggal 17 September 2015, bermaterai cukup dinagezelen di kantor Pos, setelah dicocokan sesuai dengan aslinya (T.9);
10. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat III (Ketiga) No. 3686 tanggal 03 Juli 2017 Jo APHT No. 41/2017 tanggal 26 Mei 2017, bermaterai cukup dinagezelen di kantor Pos, setelah dicocokan sesuai dengan aslinya (T.10);
11. Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01511, bermaterai cukup dinagezelen di kantor Pos, setelah dicocokan sesuai dengan aslinya (T.11);
12. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 1830/2016 tanggal 22 Maret 2016 Jo APHT No. 02/2016 tanggal 2 Maret 2016, bermaterai cukup dinagezelen di kantor Pos, setelah dicocokan sesuai dengan aslinya (T.12);
13. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No. 3019/2016 tanggal 16 Mei 2016 Jo APHT No. 5/2016 tanggal 29 April 2016, bermaterai

- cukup dinagezelen di kantor Pos, setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya (T.13);
14. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat III (Kedua) No. 3688/2017 tanggal 03 Juli 2017 Jo APHT No. 42/2017 tanggal 26 Mei 2017, bermaterai cukup dinagezelen di kantor Pos, setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya (T.14);
 15. Fotocopy Sertifikat Hak Milik SRS 324/XV/A/Senayan, bermaterai cukup dinagezelen di kantor Pos, setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya (T.15);
 16. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No. 946 tanggal 17 Februari 2016 Jo APHT No. 8/2015 tanggal 03 September 2015, bermaterai cukup dinagezelen di kantor Pos, setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya (T.16);
 17. Fotocopy Surat 115/BMI/CRL/XI/2018 tanggal 01 November 2018 perihal Surat Peringatan I, bermaterai cukup dinagezelen di kantor Pos, tidak diperlihatkan aslinya karena ada pada Pelawan (T.17);
 18. Fotocopy Surat 118/BMI/CRL/XI/2018 tanggal 09 November 2018 perihal Surat Peringatan II (kedua), bermaterai cukup dinagezelen di kantor Pos, tidak diperlihatkan aslinya karena ada pada Pelawan (T.18);
 19. Fotocopy Surat 147/BMI/CRL/XII/2018 tanggal 19 Desember 2018 perihal Surat Peringatan III (ketiga) dan Terakhir, bermaterai cukup dinagezelen di kantor Pos, tidak diperlihatkan aslinya karena ada pada Pelawan (T.19);
 20. Fotocopy Surat teguran/Somasi No. 0742/2019/0702.01/HP&H tanggal 24 Mei 2019, bermaterai cukup dinagezelen di kantor Pos, tidak diperlihatkan aslinya karena ada pada Pelawan (T.20);
 21. Fotocopy Surat 054/MBN-BMI/IV/2019 tanggal 22 April 2019 perihal Penebusan salah satu Asset, bermaterai cukup dinagezelen di kantor Pos, setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya (T.21);
 22. Fotocopy Surat No. 1040/WKN.07/KNL.02/2019 tanggal 09 Mei 2019 tentang Penetapan Hari dan Tanggal Pelaksanaan lelang, bermaterai cukup dinagezelen di kantor Pos, tidak diperlihatkan aslinya (T.22);
 23. Print out Jadwal Angsuran PT. Mofatama Bangun Nusa, bermaterai cukup dinagezelen di kantor Pos, tidak diperlihatkan aslinya (T.23);

Bahwa Turut Terlawan I untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Risalah Lelang Nomor: 381/26/2019 tanggal 09 Juli 2019, bermaterai cukup dinagezelen di kantor Pos, setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya (TT.I.1);
2. Fotocopy Surat Pernyataan Nomor: 258/B/SRM-SRT/IV/2019 tanggal 15 April 2019, bermaterai cukup dinagezelen di kantor Pos, setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya (TT.I.2);
3. Fotocopy Surat Permohonan Nomor: 253/B/SRM-SRT/IV/2019 tanggal 15 April 2019 hal Permohonan Penetapan Hari dan Tanggal Lelang, bermaterai cukup dinagezelen di kantor Pos, setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya (TT.I.3);
4. Fotocopy Surat Penetapan Hari dan Tanggal Pelaksanaan Lelang Nomor: S-1040/WKN.07/KNL.02/2019 tanggal 09 Mei 2019, bermaterai cukup dinagezelen di kantor Pos, setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya (TT.I.4);
5. Fotocopy Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 52 tanggal 27 April 2015, bermaterai cukup dinagezelen di kantor Pos, tidak diperlihatkan aslinya (TT.I.5);
6. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor: 185/Rawa Barat atas nama Muhamad Fuad, bermaterai cukup dinagezelen di kantor Pos, tidak diperlihatkan aslinya (TT.I.6);
7. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 5738/2015 berikut Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 9/2015 tanggal 3 September 2014, bermaterai cukup dinagezelen di kantor Pos, tidak diperlihatkan aslinya (TT.I.7);
8. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor: 1575/Pegangsaan Dua atas nama Murthado, bermaterai cukup dinagezelen di kantor Pos, tidak diperlihatkan aslinya (TT.I.8);
9. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 0961/2016 berikut Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 71/2015 tanggal 17 September 2015, bermaterai cukup dinagezelen di kantor Pos, tidak diperlihatkan aslinya (TT.I.9);
10. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor: 448/Melawai atas nama Muhamad Fuad, bermaterai cukup dinagezelen di kantor Pos, tidak diperlihatkan aslinya (TT.I.10);
11. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 4706/2008 berikut Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 40/2008 tanggal 2 September 2008,

- bermaterai cukup dinagezelen di kantor Pos, tidak diperlihatkan aslinya (TT.I.11);
12. Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 01511/Melawai atas nama Muhamad Fuad, bermaterai cukup dinagezelen di kantor Pos, tidak diperlihatkan aslinya (TT.I.12);
 13. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1830/2016 berikut Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 02/2016 tanggal 2 Maret 2016, bermaterai cukup dinagezelen di kantor Pos, tidak diperlihatkan aslinya (TT.I.13);
 14. Fotocopy Sertifikat Hak Milik SRS Nomor: 324/XV/A/Senayan atas nama Muh. Fuad Asrori, bermaterai cukup dinagezelen di kantor Pos, tidak diperlihatkan aslinya (TT.I.14);
 15. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 946 berikut Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 8/2015 tanggal 3 September 2015, bermaterai cukup dinagezelen di kantor Pos, tidak diperlihatkan aslinya (TT.I.15);
 16. Fotocopy Surat Peringatan nomor: 115/BMI/CRL/XI/2018 tanggal 01 November 2018 hal Surat Peringatan I, surat nomor: 118/BMI/CRL/XI/2018 tanggal 09 November 2018 hal Surat Peringatan II, dan surat nomor: 147/BMI/CRL/XII/2018 tanggal 19 Desember 2018 sebagai Surat Peringatan III, bermaterai cukup dinagezelen di kantor Pos, tidak diperlihatkan aslinya (TT.I.16);
 17. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 1046/SKPT/VII/2019 tanggal 9 Juli 2019, Nomor: 690/SKPT/2019 tanggal 02 Juli 2019, Nomor: 1047/SKPT/VII/2019 tanggal 09 Juli 2019, Nomor: 1048/SKPT/VII/2019 tanggal 09 Juli 2019, Nomor: 1045/SKPT/VII/2019 tanggal 09 Juli 2019, bermaterai cukup dinagezelen di kantor Pos, tidak diperlihatkan aslinya (TT.I.17);
 18. Fotocopy Surat pemberitahuan pelaksanaan lelang nomor: 326/SRM-SRT/V/2019 tanggal 16 Mei 2019, bermaterai cukup dinagezelen di kantor Pos, tidak diperlihatkan aslinya (TT.I.18);
 19. Fotocopy Surat pemberitahuan pelaksanaan lelang nomor: 326/SRM-SRT/V/2019 tanggal 16 Mei 2019, bermaterai cukup dinagezelen di kantor Pos, setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya (TT.I.19);

Bahwa Pelawan, Terlawan masing-masing telah menyampaikan kesimpulan yang isinya sebagaimana telah termuat dalam berita acara sidang

tanggal 27 Februari 2020, sedangkan Turut Terlawan I, Turut Terlawan II dan Turut Terlawan III tidak menyampaikan suatu kesimpulan apapun;

Bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, segala yang tercatat dalam berita acara sidang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan perlawanan Pelawan adalah sebagaimana telah diuraikan di atas;

Upaya Damai

Menimbang, bahwa pengadilan telah berusaha mendamaikan para pihak berperkara namun tidak berhasil, dengan demikian pemeriksaan perkara a quo telah memenuhi maksud Pasal 130 HIR. jo. Pasal 82 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengikuti proses mediasi dengan Mediator Syamsul Huda, SH., ME., namun berdasarkan laporan mediator tanggal 05 September 2019, mediasi tidak berhasil. Dengan demikian dalam pemeriksaan perkara a quo telah memenuhi ketentuan Pasal 4 dan 7 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan;

Dalam Provisi:

Memperhatikan, Putusan Sela Provisi Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP. tanggal 20 Februari 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 26 Jumadil akhir 1441 Hijriyah, yang amarnya sebagai berikut:

1. Tidak menerima gugatan provisi Pelawan;
2. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
3. Menanggung biaya perkara hingga putusan akhir;

Dalam Eksepsi:

Eksepsi Terlawan:

Memperhatikan, Putusan Sela Eksepsi Kompetensi Relatif Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP. tanggal 12 Desember 2019 Masehi bertepatan dengan tanggal 15 Rabiul Akhir 1441 Hijriyah;

Menimbang, bahwa Terlawan dalam jawabannya disamping mengajukan eksepsi kompetensi relatif juga mengajukan eksepsi prosesual yaitu:

Formulasi Perlawanan Tidak Jelas dan Kabur (Obscure libellium)

Menimbang, bahwa Terlawan dalam eksepsinya mendalilkan antara lain sebagai berikut:

- Bahwa dilihat dari formulasinya perlawanan yang diajukan Pelawan melalui Kuasa Hukum dari Kantor Hukum Pramataran RBS & Rekan yang telah di Register di Kepaniteraan Agama Jakarta Pusat dengan No: 950/Pdt.G/2019/PA-JP tanggal 02 Juli 2019 adalah keberatan terhadap Penetapan lelang KPKNL II JAKARTA, No. S-1040/WKN.07/KNL. 02/2019, tanggal 09 Mei 2019, tentang Penetapan Hari dan tanggal Pelaksanaan Eksekusi Lelang, atas jaminan pembiayaan milik Pelawan;
- Perlawanan Pelawan secara keseluruhan hanyalah berkisar pada keberatan terhadap pelaksanaan lelang yang telah dilakukan Terlawan dan telah diterbitkan jadwal hari dan tanggal lelang berdasarkan surat Turut Terlawan I/KPKNL Jakarta II No. 1040/WKN.07/KNL.02/2019 tanggal 09 Mei 2019 dan juga berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian pembiayaan yang meliputi pembayaran dan jumlah kewajiban yang harus dipenuhi yang didalilkan tidak pasti, tidak tetap dan berubah-ubah dan tidak ada satupun alasan yang menyangkut masalah hak dan kepemilikan atas jaminan, sehingga menyebabkan perlawanan tersebut tidak berdasar (obscure libellium);

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Pelawan telah memberikan bantahan sebagai berikut:

1. Bahwa, Eksepsi Terlawan dari butir 1 s/d butir 13 harus ditolak, karena :
 - Bahwa, Perlawanan diajukan oleh Pramataran RBS, SH, MAP cs, pada kantor Hukum Pramataran & Rekan, selaku Kuasa hukum Pelawan, dan bukan diajukan oleh Kantor Hukum Pramataran RBS dan Rekan;
 - Bahwa, Perlawanan yang diajukan Pelawan sudah tepat, sudah sesuai peraturan perundang undangan yang berlaku, dan Terlawan I ternyata tidak membedakan antara ASAS dan FAKTA, sehingga yang diacu sekedar aspek asas-asasnya belaka, padahal faktanya, ada yang dialangar, yaitu AKAD PERJANJIAN BELUM JATUH TEMPO, selain jumlah hutang TIDAK PASTI, TIDAK TETAP dan BERUBAH RUBAH, sehingga Perlawanan harus diajukan oleh Pelawan dan bukan oleh Pihak ketiga / Derden Verzet;

- Bahwa, Pelawan berkualitas sebagai Pelawan, sebab *Murabahah* dalam AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH / PENGGABUNGAN, tanggal 27 April 2015, Nomer tersebut, terkandung makna harus saling menguntungkan, atau dalam perbankan disebut *Deferred Payment Sale*, terminologi fikih klasik mendefinisikan, *murabahah* merupakan salah satu bentuk jual-beli, dimana penjual harus menyatakan dengan jujur biaya perolehan barang / *al-tsaman al-awwal* dan keuntungan yang diinginkan, karena *murabahah* menuntut adanya transparansi harga perolehan / *al-tsaman al-awal*, maka dalam suatu terminologinya *murabahah* disebut pula dengan jual-beli *amanah*, tetapi *murabahah* juga merupakan jual-beli *muthlaq* karena obyek akadnya adalah barang/*aiyn*, dan uang /*daiyn*, sesuai AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH / PENGGABUNGAN, tanggal 27 April 2015, Nomer tersebut, dan ternyata tidak sesuai / tidak memenuhi dengan yang disepakati, dalam AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH / PENGGABUNGAN, tanggal 27 April 2015, Nomer tersebut, yaitu AKAD PERJANJIAN BELUM JATUH TEMPO, selain jumlah hutang TIDAK PASTI, TIDAK TETAP dan BERUBAH RUBAH, juga Pelawan diprioritaskan sebagai Pembeli, sebelum Eksekusi Lelang dijalankan, karenanya Pelawan memiliki kualitas sebagai Pelawan, selain memenuhi prinsip saling menguntungkan, sebagaimana *Murabahah* dalam AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH / PENGGABUNGAN, tanggal 27 April 2015, Nomer tersebut;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa eksepsi (exception) dalam konteks hukum acara adalah tangkisan atau bantahan yang ditujukan pada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan dan tidak ditujukan atau tidak menyinggung bantahan pada pokok perkara. Tentang dalil eksepsi Terlawan yang menyatakan bahwa Perlawanan Pelawan secara keseluruhan hanyalah berkisar pada keberatan terhadap pelaksanaan lelang yang telah dilakukan Terlawan dan telah diterbitkan jadwal hari dan tanggal lelang berdasarkan surat Turut Terlawan I/KPKNL Jakarta II No. 1040/WKN.07/KNL.02/2019 tanggal 09 Mei 2019 dan juga berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian pembiayaan yang meliputi pembayaran dan jumlah kewajiban yang harus dipenuhi yang didalilkan tidak pasti, tidak tetap dan berubah-ubah dan tidak ada satupun alasan yang menyangkut masalah hak dan kepemilikan atas jaminan,

sehingga tidak berdasar (*obscure libbellium*), hal tersebut terkait erat dengan pokok perkara, maka berdasarkan pertimbangan tersebut majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Terlawan tersebut patut untuk ditolak;

Eksepsi Turut Terlawan I:

Menimbang, bahwa Turut Terlawan I dalam jawabannya mengajukan eksepsi prosesual yaitu:

1. Persona Standi In Judicio

Menimbang, bahwa Turut Terlawan I dalam eksepsinya mendalilkan bahwa dalam perlawanannya Pelawan tidak mengikutsertakan instansi atasan dari Turut Terlawan I, yaitu Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DKI Jakarta. Bahwa sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170 Tahun 2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, KPKNL Jakarta II adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka terhadap perlawanan Pelawan yang langsung ditujukan kepada Turut Terlawan I tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan kurang tepat, karena Turut Terlawan I tidak memiliki kualitas untuk dapat dituntut di muka peradilan jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya/instansi atasannya tersebut. Hal ini berakibat pada gugatan yang kurang sempurna dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*). Sebagaimana RV Pasal 6 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1004K/Sip/1974 tanggal 27 Oktober 1977 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat.

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Pelawan telah memberikan bantahan bahwa Perlawanan a quo sudah tepat dan benar, tidak menarik atasan Turut Terlawan I, yaitu Pemerintah RI cq. Kementerian Keuangan RI, cq. Dirjen Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DKI Jakarta, sebagai Pihak Dalam Perkara, karena merupakan satu kesatuan tak terpisahkan dengan kualitas Turut Terlawan I, yaitu merupakan bagian satu kesatuan tak terpisahkan dalam organisasi dan tata kerja instansi;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa **Ny. Retnowulan Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH** dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata dalam Teori dan*

Praktek" (hal. 3), dalam hukum acara perdata, menyatakan bahwa Penggugat/Pelawan adalah seorang yang "merasa" bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang "dirasa" melanggar haknya itu sebagai Tergugat/Terlawan dalam suatu perkara ke depan hakim. Perkataan "merasa" dan "dirasa" dalam tanda petik, sengaja dipakai di sini, oleh karena belum tentu yang bersangkutan sesungguhnya melanggar hak penggugat. Sejalan dengan pendapat tersebut di atas, **Moh. Taufik Makarao, S.H., M.H.** dalam bukunya "*Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*" (hal. 8) menyatakan bahwa dalam hukum acara perdata inisiatif ada pada penggugat, maka penggugat mempunyai pengaruh yang besar terhadap jalannya perkara, setelah berperkara diajukan, ia dalam batas-batas tertentu dapat mengubah atau mencabut kembali gugatannya. (lihat *Putusan Mahkamah Agung tertanggal 28 Oktober 1970 No. 546 K/Sip/1970, termuat dalam Yurisprudensi Indonesia, diterbitkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia, penerbitan 1971, halaman 374-red*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa meskipun Pemerintah RI cq. Kementerian Keuangan RI, cq. Dirjen Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DKI Jakarta, tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo oleh Pelawan, karena dalam gugatan atau perlawanan inisiatif itu berada pada Pelawan, maka eksepsi Turut Terlawan patut untuk ditolak;

2. Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak

Menimbang, bahwa Turut Terlawan I dalam eksepsinya mendalilkan bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual/pemilik barang dalam hal ini adalah PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk. *in casu* Terlawan. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terdapat gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang dan setelahnya sepenuhnya berada pada kreditur *in casu* Terlawan I, sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Turut Terlawan I sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Pelawan telah memberikan bantahan bahwa, ditariknya Turut Terlawan I sebagai Pihak Dalam Perkara a quo adalah untuk memenuhi syarat Perlawanan diajukan di Peradilan / dalam hal ini Pengadilan Agama, yaitu untuk memenuhi hukum acara Pengadilan

Negeri Perdata, sehingga Para Pihak Dalam Perkara lengkap, sehingga terhindar Eksepsi kurang pihak, yang dapat berakibat Putusan Perlawanan a quo tidak dapat diterima /Niet Ontvankelijke verklaard / NO;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa meskipun dalam pelaksanaan lelang tanggung jawab sepenuhnya berada pada PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk./Terlawan, namun oleh karena Turut Terlawan I dalam lelang tersebut sebagai pelaksana, maka wajar dan berdasar hukum apabila Turut Terlawan I oleh Pelawan dijadikan pihak dalam perkara a quo. Berdasarkan hal tersebut maka eksepsi Turut Terlawan I agar dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo tidak berdasar hukum dan patut untuk ditolak;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok sengketa adalah bahwa Terlawan pada tanggal 15 April 2019 telah mengajukan Permohonan Eksekusi Lelang kepada Turut Terlawan I / Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang II Jakarta/ KPKNL II Jakarta, kemudian yang akan dijalankan Turut Terlawan II / Balai Lelang Swasta, PT Power Astindo Selaras, pada tanggal 9 Juli 2019, sehingga Eksekusi Lelang tersebut sangat merugikan Pelawan, sekaligus bertentangan dengan maksud dan tujuan dalam upaya melaksanakan usaha yang dikerjasamakan tersebut, sebagaimana Akad Pembiayaan Musyarakah/Penggabungan No. 52, apalagi Belum Jatuh Tempo Akad Pembiayaan Musyarakah/Penggabungan Nomor tersebut;

Menimbang, bahwa atas perlawanan tersebut Terlawan telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya menolak perlawanan Pelawan dan menyatakan bahwa eksekusi lelang tersebut didasarkan adanya cedera Janji dan telah di somasi yang meminta kepada Pelawan untuk membayar angsuran/tunggakan dengan total Outstanding per April 2019 sebesar Rp. 647.216.254.819,- (enam ratus empat puluh tujuh milyar dua ratus enam belas juta dua ratus lima puluh empat ribu delapan ratus sembilan belas rupiah) (belum termasuk tunggakan pokok dan tunggakan margin), maka Terlawan selaku pemegang Hak Tanggungan menggunakan Haknya dengan mengajukan lelang eksekusi berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT No. 4 Tahun 1996 dengan tanpa harus menunggu jatuh tempo sebagaimana Akta Pembiayaan Musyarakah/Penggabungan No. 52 tanggal 27 April 2015 yang jatuh tempo pada bulan April tahun 2020, dengan meminta bantuan Turut Terlawan II;

Menimbang, bahwa atas perlawanan tersebut Turut Terlawan I telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya menolak perlawanan Pelawan dan menyatakan apa yang dilakukan oleh Turut Terlawan I sudah sesuai aturan yang berlaku dan lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Jakarta II *in casu* Turut Terlawan I didasarkan pada ketentuan Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. PMK Nomor 90/PMK.06/2016 Tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet jo Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT);

Fakta yang tidak dibantah

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal, maka menurut hukum harus dinyatakan terbukti hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa antara Pelawan (PT. Mofatama Bangun Nusa) dengan Terlawan (PT. Bank Muamalat Indonesia,Tbk,) telah saling mengikatkan diri untuk menjalankan usaha kerjasama, sebagaimana Akta Pembiayaan Musyarakah / Penggabungan, No. 52, tanggal 27 April 2015, dengan dengan rincian, dalam bentuk pembiayaan sebesar Rp.649.050.000.000.00 (Enam ratus empat puluh sembilan milyar, lima puluh juta rupiah), jangka waktu 60 (enam puluh) bulan, terhitung dari tanggal 27 April 2015 s/d tanggal 27 April 2020, dengan margin masing masing sebesar 16, 65 %, untuk Pelawan dan sebesar 83,35% untuk Terlawan;
2. Bahwa fasilitas usaha yang dikerjasamakan sebesar Rp.649.050.000.000.00 (Enam ratus empat puluh sembilan milyar, lima puluh juta rupiah), tersebut, semula adalah fasilitas usaha yang dikerjasamakan dalam Novasi ke dalam pembiayaan, atas nama PT. Mofatama Bangun Nusa, yang terdapat di beberapa perusahaan, dengan nominal masing masing sebagai berikut :

PT. Mofatama Bangun Nusa, Rp.123.495.000.000.00;

PT. Penamas Daya Usaha Rp. 78.924.999.974.00;

PT. Alam Indah Persada Rp.119.469.999.999.00;

PT. Sarana Buana Perkasa Rp. 69.735.000.000.00;

PT. Annisa Sukses Mandiri Rp.128.200.000.000.00;

CV. Putra Berho Utama Rp.129.225.000.000.00;

Total Rp.649.049.999.973.00; atau dibulatkan Rp.649.050.000.000.00
(Enam ratus empat puluh sembilan milyar, lima puluh juta rupiah);

Analisis Pembuktian

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR *jo.* Pasal 1685 KUH Perdata, Pelawan, Terlawan dan Turut Terlawan I berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Pelawan untuk membuktikan dalil-dalilnya telah mengajukan bukti surat P.1, P.2, P.3, P.4, P.5, P.6, P.7 dan dua orang saksi yaitu **Heri Abrianto, S.PT. bin Suratidjo P** (karyawan PT. Mafatama), dan **Aries Kartono Bin Hariyanto** (karyawan PT. Mofatama);

Menimbang, bahwa bukti P.1 berupa Fotocopy akad Pembiayaan Musyarakah/Penggabungan, tanggal 27 April 2015 No. 52, merupakan akta outentik, meskipun tidak diperlihatkan aslinya, namun karena dibenarkan isinya oleh Terlawan dan Turut Terlawan I, maka bukti tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat, sesuai Pasal 165 HIR *jo.* Pasal 1870 KUH Perdata. Bukti P.2, P.3 P.4, P.5, P.6, P.7 berupa surat-surat non akta yang isinya tidak dibantah oleh Terlawan dan Turut Terlawan I, maka bukti-bukti tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang mengikat bagi kedua belah pihak, ketujuh bukti surat tersebut membuktikan bahwa:

1. Bahwa Pelawan telah melakukan permohonan penebusan aset jaminan kepada Terlawan dengan penawaran Rp. 30.800.000.000,- (tiga puluh milyar delapan ratus juta rupiah), namun diabaikan Terlawan;
2. Bahwa Terlawan telah memberikan perintah kerja kepada Turut Terlawan I terkait dengan pelaksanaan lelang terhadap jaminan milik Pelawan;
3. Bahwa PT. Power Aselindo Selaras (Balai Lelang swasta) melakukan lelang atau penjualan aset didepan umum sebanyak 2 kali;
4. Bahwa Hotman Paris Hutapea, S.H., melakukan somasi tertanggal 24 Mei 2019, padahal Terlawan melakukan perintah lelang kepada PT. Power Asetindo Selaras tanggal 15 April 2019;
5. Bahwa Pelawan telah melakukan transfer angsuran kepada Terlawan sejumlah Rp. 24.436.759.740 (dua puluh empat milyar, empat ratus tiga puluh enam juta, tujuh ratus lima puluh Sembilan ribu, tujuh ratus empat puluh sen);

Menimbang, bahwa saksi 1 (**Heri Abrianto, S.PT. bin Suratidjo P**) dan saksi 2 (**Aries Kartono Bin Hariyanto**) telah memenuhi syarat formil dan

materiil sebagai saksi sesuai Pasal 145 ayat (1) HIR dan Pasal 171 dan 172 HIR, sehingga membuktikan bahwa saksi mengetahui ada akad kerjasama musyarakah antara PT. Mofatama dengan bank Muamalat pada tahun 2015, terakhir pembayaran yang dilakukan Pelawan tahun 2018, pada bulan April 2019 ada sepanduk di Gedung Suryo yang menyatakan bahwa obyek lelang mau dijual, dan melalui kuasa hukum Hotman Paris pada bulan Mei 2019 Terlawan telah memberikan somasi setelah ada sepanduk yang menyatakan obyek lelang mau dijual;

Menimbang, bahwa Terlawan untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa T.1, T.2, T.3, T.4, T.5, T.6, T.7, T.8, T.9, T.10, T.11, T.12, T.13, T.14, T.15, T.16, T.17, T.18, T.19, T.20, T.21, T.22, T.23;

Menimbang, bahwa bukti T.2, T.3, T.4, T.5, T.6, T.7, T.8, T.9, T.10, T.11, T.12, T.13, T.14, T.15, T.16 merupakan bukti akta outentik yang telah memenuhi syarat formil dan materiil, maka kelima belas bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat, sesuai Pasal 165 HIR *jo.* Pasal 1870 KUH Perdata. Bukti T.1, T.17, T.18, T.19, T.20, T.21, T.22, T.23, berupa surat-surat non akta yang isinya tidak dibantah oleh Terlawan dan Turut Terlawan I, maka bukti-bukti tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang mengikat bagi kedua belah pihak, ke dua puluh tiga bukti surat tersebut pada pokoknya membuktikan bahwa:

1. Bahwa pelaksanaan lelang (*parate eksekusi*) berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT No. 4 tahun 1996 yang dilakukan oleh Terlawan didasarkan pada pemberian fasilitas pembiayaan usaha yang kemudian direstruktur pada tahun 2015;
2. Bahwa Eksekusi lelang (*parate eksekusi*) adalah karena Pelawan telah melakukan cidera janji dengan tidak mengangsur sesuai jadwal angsur yang telah disepakati;
3. Bahwa karena Pelawan sudah tidak melakukan pembayaran atau angsuran sejak Agustus 2018 hingga April 2019, maka Terlawan masih mengingatkan Pelawan untuk segera melakukan/melaksanakan kewajibannya dengan mengirimkan surat teguran/Somasi No. 0742/2019/0702.01/HP&H tanggal 24 Mei 2019;
4. Bahwa atas didasarkan Cidera Janji dan telah di somasi yang meminta kepada Pelawan untuk membayar angsuran/tunggakan dengan total

Outstanding per April 2019 sebesar Rp. 647.216.254.819,- (enam ratus empat puluh tujuh milyar dua ratus enam belas juta dua ratus lima puluh empat ribu delapan ratus sembilan belas rupiah) (belum termasuk tunggakan pokok dan tunggakan margin), maka Terlawan I selaku pemegang Hak Tanggungan menggunakan Haknya dengan mengajukan lelang eksekusi berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT No. 4 Tahun 1996 dengan tanpa harus menunggu jatuh tempo sebagaimana Akta Pembiayaan Musyarakah/Penggabungan No. 52 tanggal 27 April 2015 yang jatuh tempo pada bulan April tahun 2020, dengan meminta bantuan Turut Terlawan II;

5. Bahwa pada bulan April 2019 Turut Terlawan II mengajukan permohonan bantuan lelang kepada Turut Termohon I, hingga akhirnya keluar Penetapan Nomor No. 1040/WKN.07/KNL.02/2019 tanggal 09 Mei 2019 yang menetapkan pelaksanaan lelang dilaksanakan pada tanggal 9 Juli 2019 dengan hasil tidak ada peserta lelang;
6. Bahwa eksekusi lelang yang dilakukan Terlawan I berdasarkan Pasal 6 UUHT No. 4 Tahun 1996 tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 224 HIR, Artinya, bahwa pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang (ex lege) kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk melakukan penjualan melalui pelelangan umum atas aset yang dijadikan sebagai jaminan apabila debitur cidera janji;

Menimbang, bahwa Turut Terlawan I untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa TT.I.1, TT.I. 2, TT.I.3, TT.I.4, TT.I.16, TT.I.17, TT.I.18, TT.I.19, berupa surat-surat non akta yang isinya tidak dibantah oleh Pelawan dan Terlawan, maka bukti-bukti tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang mengikat bagi semua pihak yang berperkara. Bukti TT.I.5, TT.I.6, TT.I.7, TT.I.8, TT.I.9, TT.I.10, TT.I.11, TT.I.12, TT.I.13, TT.I.14, TT.I.15, merupakan akta outentik, meskipun tidak diperlihatkan aslinya, namun karena dibenarkan isinya oleh Terlawan dan Turut Terlawan I dan isinya sama sebagaimana yang dibuktikan oleh Terlawan, maka bukti tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat, sesuai Pasal 165 HIR *jo.* Pasal 1870 KUH Perdata, kesembilan belas bukti surat tersebut pada pokoknya membuktikan:

1. Bahwa karena dokumen yang diserahkan oleh Kreditur/Pemohon lelang telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, dan sesuai Pasal 13 PMK

Lelang dengan tegas menyatakan bahwa “Kepala KPKNL/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”;

2. Bahwa berdasarkan surat penetapan lelang atas objek *a quo*, maka Terlawan selaku penjual telah mengumumkan pelaksanaan lelang melalui selebaran tanggal 10 Juni 2019 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar “Harian Terbit” tanggal 25 Juni 2019 sebagai Pengumuman Lelang Kedua serta ditayangkan melalui aplikasi lelang melalui internet pada halaman situs <http://www.lelang.go.id>.;
3. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang, Terlawan juga telah mengirimkan surat pemberitahuan lelang eksekusi Hak Tanggungan kepada Debitur melalui surat nomor 326/SRM-SRT/V/2019 tanggal 16 Mei 2019;
4. Bahwa pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan **pada tanggal 09 Juli 2019** telah dilaksanakan dihadapan Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta II yang merupakan pejabat negara yang diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan melalui lelang dengan hasil lelang **Tidak Ada Penawaran**, dimana pelaksanaan lelang *a quo* telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, oleh karenanya SAH menurut hukum;
5. Bahwa dalam menjamin adanya kepastian hukum dari pelaksanaan lelang tersebut, telah dikeluarkan Risalah Lelang Nomor 381/26/2019 tanggal 09 Juli 2019;

Fakta Hukum

Menimbang, bahwa berdasarkan analisis bukti-bukti dari para pihak ditemukan fakta hukum sebagai berikut:

1. Bahwa antara Pelawan (PT. Mofatama Bangun Nusa) dengan Terlawan (PT. Bank Muamalat Indonesia,Tbk,) telah saling mengikatkan diri untuk menjalankan usaha kerjasama, sebagaimana Akta Pembiayaan Musyarakah / Penggabungan, No. 52, tanggal 27 April 2015, dengan jaminan:
 - 1.1. Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Suryo No. 31, RT/RW 06/006, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru Jakarta Selatan;
 - 1.2. Tanah yang terletak di Komp Puri Intan, Kel. Pegangsaan Dua,

- Kec. Kelapa Gading Jakarta Utara, dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 1575, Luas 124 M²;
- 1.3. Tanah dan Bangunan yang terletak di Sunan Kalijaga No. 64, Blok K.5, Pers. No. 64, Kel. Melawai, Kec. Kebayoran Baru - Jakarta Selatan;
 - 1.4. Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Sunan Kalijaga no. 64, RT/RW : 002/01 Kel. Melawai, Kec. Kebayoran Baru - Jakarta Selatan, (5) Office Space Plaza Asia yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 59, No. 77, Lt. 18, No. 18-B, Blok A, Kel. Senayan, Kec. Kebayoran Baru- Jakarta Selatan;
2. Bahwa Pelawan tidak melakukan pembayaran atau angsuran sejak Agustus 2018 hingga April 2019, maka Terlawan selaku pemegang Hak Tanggungan menggunakan Haknya dengan mengajukan lelang eksekusi berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT No. 4 Tahun 1996, melalui bantuan Turut Terlawan I, dengan sebelumnya melakukan somasi kepada Pelawan;
 3. Bahwa pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 09 Juli 2019 telah dilaksanakan dihadapan Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta II yang merupakan pejabat negara yang diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan melalui lelang dengan hasil lelang Tidak Ada Penawaran sampai sekarang;

Pertimbangan Petitem Demi Petitem

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Majelis Hakim memberi pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pada petitum sub 1 dan 2 Pelawan mohon agar perlawanannya dikabulkan dan dinyatakan sebagai Pelawan yang benar;

Menimbang, bahwa oleh karena untuk mengabulkan perlawanan Pelawan dan menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar, harus dipertimbangkan semua perlawanan Pelawan sebagaimana pada petitum perlawanan, maka petitum sub 1 dan 2 Pelawan akan dipertimbangkan kemudian;

Menimbang, bahwa pada petitum sub 3 sampai sub 10 pada intinya Pelawan keberatan dan mengadakan perlawanan atas Eksekusi Lelang yang dilakukan oleh Terlawan, Turut Terlawan I / KPCLN II JAKARTA, dan Turut Terlawan II / BALAI LELANG SWASTA, PT POWER ASTINDO SELARAS Terhadap:

1. Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Suryo No. 31, RT/RW 06/006,

Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru Jakarta Selatan, dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 185, Luas 324 M², atas nama Muh. Fuad Asrori;

2. Tanah yang terletak di Komp Puri Intan, Kel. Pegangsaan Dua, Kec. Kelapa Gading Jakarta Utara, dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 1575, Luas 124 M², atas nama Murthado;
3. Tanah dan Bagunan yang terletak di . Sunan Kalijaga No. 64, Blok K.5, Pers. No. 64, Kel. Melawai, Kec. Kebayoran Baru - Jakarta Selatan, dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 448, Luas 993 M², atas nama Muh. Fuad Asrori;
4. Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Sunan Kalijaga no. 64, RT/RW : 002/01 Kel. Melawai, Kec. Kebayoran Baru - Jakarta Selatan, dengan bukti kepemilikan berupa SHGB no. 01511, luas 69 M²,atas nama Muh. Fuad Asrori;
5. Office Space Plaza Asia yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 59, No. 77, Lt. 18, No. 18-B, Blok A, Kel. Senayan, Kec. Kebayoran Baru- Jakarta Selatan, dengan bukti kepemilikan berupa SHM SRS 324/ XV /A/ Senayan, Luas 333 M², atas nama Muh. Fuad Asrori;

dengan alasan bahwa eksekusi Lelang tersebut berdasarkan pada pasal 6, UUHT No. 4 tahun 1994, yaitu Eksekusi Lelang sendiri atas Perintah Terlawan I, melalui Turut Terlawan I / KPCLN II Jakarta, kemudian dijalankan oleh Turut Terlawan II / BALAI LELANG SWASTA, PT POWER ASETINDO SELARAS, adalah bertentangan dengan ketentuan Pasal 224 HIR, karena Eksekusi Lelang Sendiri atas Perintah Terlawan I berdasar pada Pasal 6, UUHT No. 4 tahun 1994 tersebut, bersifat memaksa, sedangkan menurut Undang undang, Perintah Paksa terjadi apabila atas perintah Ketua Pengadilan, dalam hal ini Yth. Ketua Pengadilan Agama Jakarta Pusat, dan Perintah Paksa dari Ketua Pengadilan didasarkan pada ketentuan Pasal 224 HIR, bukan didasarkan pada ketentuan Pasal 6, UUHT No. 4 tahun 1994, apalagi Sertifikat Hak Tanggungan yang akan di Eksekusi Lelang Sendiri sebagai pengganti GROSE AKTA HIPOTIK dan tidak memiliki kekuatan Eksekutorial/Non Eksekutable, bahkan berdasar Akad Pembiayaan Musyarakah/Penggabungan Nomor tersebut BELUM JATUH TEMPO, sehingga hal ini melanggar Undang-undang, utamanya melanggar ketentuan Pasal 224 HIR.;

Menimbang, bahwa atas perlawanan Pelawan tersebut Terlawan memberikan jawaban yang pada pokoknya Terlawan menolak dalil-dalil Pelawan dan menyatakan:

Eksekusi Lelang tersebut berdasar pada pasal 6, UUHT No. 4 tahun 1996, atas Perintah Terlawan I melalui Turut Terlawan I/KPKLN II Jakarta, kemudian dijalankan oleh Turut Terlawan II adalah sudah benar dan merupakan perintah undang-undang.

Bahwa seluruh jaminan pembiayaan telah dibebani Hak Tanggungan dan telah didaftarkan pembebanannya ke Kantor Pertanahan dan sebagai bukti adanya hak tanggungan telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" (Pasal 13 ayat (1), Pasal 14 ayat (1) dan (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996), sehingga berdasarkan Pasal 224 HIR jo. Pasal 6 dan 20 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ditentukan sebagai berikut :

Pasal 6 :

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;

Penjelasan Pasal 6 menyebutkan :

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

Bahwa berdasarkan Pasal 14 ayat (1) UUHT No. 4 Tahun 1996 ditetapkan sebagai tanda bukti telah lahirnya Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan akan diberikan Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan

oleh Kantor Pertanahan. Sertipikat Hak Tanggungan memuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Dengan demikian, **Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap** dan berlaku sebagai pengganti grosse akta sepanjang mengenai hak atas tanah;

Menimbang, bahwa perlawanan Pelawan tersebut Turut Terlawan I memberikan jawaban yang pada pokoknya Turut Terlawan I menolak dalil-dalil Pelawan dan menyatakan bahwa lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Jakarta II *in casu* Turut Terlawan I didasarkan pada ketentuan Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. PMK Nomor 90/PMK.06/2016 Tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet jo Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT);

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.1 yang sama isinya dengan T.2 dan TT.I.5 berupa Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 52 tanggal 27 April 2015. Berdasarkan bukti tersebut antara antara Pelawan dan Terlawan terikat dalam satu persetujuan dan semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (*pacta sunt servanda*) sebagaimana diatur dalam pasal 1338 ayat (1) dan (2) KUHPer.;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.6 dan P.7 berupa rekap transfer angsuran yang dibayarkan Pelawan kepada Terlawan, dihubungkan dengan bukti T.17, T.18 dan T.19 berupa surat-surat peringatan/somasi, maka terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa Pelawan telah cedera janji, karena tidak melakukan angsuran membayaran sejak bulan Agustus 2018 sampai dengan bulan Desember 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.22 berupa penetapan dan hari pelaksanaan lelang, dihubungkan dengan bukti TT.I.1, TT.I.2, TT.I.3, TT.I.4, TT.1.18, TT.1.19 berupa proses parate eksekusi yang dilakukan oleh Terlawan

dan Turut Terlawan I, maka terbukti secara meyakinkan bahwa parate eksekusi telah dilaksanakan, namun hasilnya tidak ada penawaran sehingga parate eksekusi dalam perkara a quo yang idealnya dilakukan oleh Terlawan sebagai alternatif penyelesaian kredit bermasalah menjadi tidak ada hasil dan tidak mempunyai kepastian hukum;

Menimbang, bahwa pada prinsipnya ada 3 (tiga) macam Eksekusi Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu: **Pertama:** Parate Executie atau eksekusi atas kekuasaan sendiri Eksekusi atas kekuasaan sendiri ini harus diperjanjian dalam perjanjian sebelumnya. Menurut Pasal 20 ayat (1) huruf (a) jo. Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, apabila debitur wanprestasi maka kreditur pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu. **Kedua:** Titel Eksekutorial, yaitu berdasarkan irah irah “Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang terdapat di dalam Grosse akte ketua pengadilan dengan menggunakan Pasal 224 HIR/258 Rbg. **Ketiga:** Eksekusi Di bawah Tangan Eksekusi penjualan di bawah tangan obyek hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan. Inti dasar dari pasal ini adalah adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan bahwa penjualan di bawah tangan obyek hak tanggungan akan memperoleh harga tertinggi yang akan menguntungkan semua pihak;

Menimbang, bahwa pengaturan mengenai Parate Eksekusi dalam Undang-Undang Hak Tanggungan sebenarnya bertujuan untuk memberi kemudahan kepada pihak bank selaku Kreditur dalam melakukan eksekusi objek hak tanggungan guna mendapatkan pelunasan dari piutangnya apabila debitur cidera janji/wanprestasi. Akan tetapi secara normatif dalam UUHT tersebut terdapat kerancuan pengaturan mengenai parate eksekusi. Dalam Penjelasan Umum angka 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah (UUHT), yang berbunyi: *“salah satu ciri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya jika debitur cidera janji, walaupun secara umum tentang eksekusi diatur dalam hukum acara perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan eksekusi hak tanggungan dalam UU ini, yaitu yang mengatur lembaga Parate Eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR dan 258 RBG untuk daerah luar Jawa dan Madura”*.

Dalam penjelasan umum angka 9 tersebut jelas disebutkan bahwa pelaksanaan Parate Eksekusi didasarkan atas Pasal 224 HIR. Apa yang disebutkan dalam Penjelasan angka 9 UUHT tersebut jelas tidak saja bertentangan dengan *ratio legis* dimuatnya ketentuan Pasal 6 dalam UUHT tersebut, tetapi juga telah menunjukkan sikap inkonsistensi dari pembentuk undang-undang yang telah memberikan kewenangan kepada kreditor/pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Hal inilah yang membuat adanya kerancuan atau konflik norma antara Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dengan Pasal 224 HIR.;

Menimbang, bahwa penjelasan umum angka 9 tersebut diperkuat lagi dengan ketentuan Pasal 26 UUHT tersebut yang berbunyi: *“Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan”*. Penjelasan Pasal 26, berbunyi: yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi Hypoteek yang ada dalam Pasal ini, adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Reglement Indonesia yang diperbaharui (Het Herziene Indonesisch Reglement, staatblad 1941-44) HIR dan Pasal 258 Reglement tot Regeling Van Het Rechtswezen in de Gewesten buiten Java en Madura, staatblad 1927-227/RBG.;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut dapat difahami baik dalam penjelasan umum angka 9 dan ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah tersebut semuanya mendasarkan eksekusi Hak Tanggungan pada ketentuan Pasal 224 HIR. Akibatnya pelaksanaan Parate Eksekusi selalu menimbulkan masalah karena disatu sisi pelaksanaan Parate Eksekusi menurut Pasal 6 UUHT sudah tidak perlu lagi meminta fiat maupun adanya campur tangan pengadilan, akan tetapi disisi lain pelaksanaan Parate Eksekusi yang didasarkan atas ketentuan Pasal 224 HIR. mewajibkan untuk meminta ijin/fiat dari pengadilan. Akibat hukum yang timbul dari adanya konflik norma pengaturan mengenai Parate Eksekusi tersebut adalah tidak adanya kepastian hukum karena adanya kerancuan/konflik norma mengenai pengaturan Parate Eksekusi;

Menimbang, bahwa selain itu secara sosiologis apabila debitur tidak menerima begitu saja pelaksanaan Parate Eksekusi, debitur dapat melakukan perlawanan sebagaimana dalam perkara a quo, dan jika perlawanan itu diproses di pengadilan tentu akan menyita waktu, tenaga dan biaya bagi perbankan, sehingga tidak sejalan dengan asas penyelenggaraan kekuasaan kehakiman: peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan, sebagaimana ketentuan Pasal 2 ayat (4) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.8, T.9, T.10, T.11, T.12, T.13, T.14, T.16 yang isinya sama dengan bukti TT.I.7, TT.I.9, TT.I.11, TT.I.13, TT.I.15 berupa sertifikat-sertifikat hak tanggungan pada Pasal 2nya dinyatakan bahwa: *“Dalam hal Debitur sungguh-sungguh cedera janji, pihak kedua oleh pihak pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola obyek hak tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Agama yang daerah hukumnya meliputi letak obyek hak tanggungan yang bersangkutan”*; Artinya apabila kreditur/Pelawan cedera janji, maka debitur/Terlawan diberi kewenangan untuk mengelola/memanfaatkan obyek hak tanggungan, namun harus berdasarkan penetapan pengadilan agama;

Menimbang, bahwa meskipun berdasarkan Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) No. SE-21/PN/1998 juncto SE-23/PN/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, bahwa Parate eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan langsung tanpa fiat Pengadilan dan berdasarkan asas ***lex posterior derogat legi priori***, yaitu pada peraturan yang sederajat, peraturan yang paling baru menyampingkan peraturan yang lama. Artinya Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) No. 3210 K/Pdt/1984, tanggal 30 Januari 1986 jo. Pasal 224 H.I.R, secara hukum telah digantikan oleh Undang-Undang yang lebih baru, yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah (UUHT), sehingga Parate Eksekusi dapat dilakukan sendiri oleh kreditur secara langsung (Pasal 6 UUHT), sebagaimana putusan Mahkamah Nomor 573 K/Ag/2016 telah memutuskan bahwa bank/pihak kreditur berwenang untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan lelang karena debitur telah wanprestasi walau perjanjian belum jatuh tempo, namun oleh karena penerapan parate eksekusi dalam perkara a quo, disamping secara mormatif UUHT mempunyai kendala yuridis yaitu adanya

kerancuan atau konflik norma antara Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dengan Pasal 224 HIR., juga secara sosiologis pelaksanaan parate eksekusi yang telah dilaksanakan pada tanggal 09 Juli 2019 dihadapan Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta II yang merupakan pejabat negara yang diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan melalui lelang, tetapi Tidak ada penawaran sampai sekarang, sehingga parate eksekusi dalam perkara a quo yang idealnya dilakukan oleh Terlawan sebagai alternatif penyelesaian kredit bermasalah menjadi tidak ada hasil dan akibatnya dengan adanya parate eksekusi tersebut menimbulkan ketidakmanfaatan dan ketidakpastian hukum atas obyek lelang, apalagi apabila di reschedule ulang jadwal parate eksekusi dan ada pembeli, akan terdapat kesulitan dalam pengosongan obyek lelang karena obyek-obyek lelang dalam keadaan dikontrakan kepada pihak lain, maka Majelis Hakim berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut berpendapat bahwa demi kepastian dan manfaat hukum pelaksanaan Eksekusi Lelang tanggal 9 Juli 2019 dan yang dijalankan Turut Terlawan II / BALAI LELANG SWASTA, PT POWER ASTINDO SELARAS, atas Penetapan EKSEKUSI LELANG Turut Terlawan I / KPKLN II JAKARTA, No. S-1040/WKN.07/KNL. 02/2019, tanggal 09 Mei 2019 tidak sah dan harus dilaksanakan melalui fiat pengadilan;

Menimbang, bahwa oleh karena substansi pokok perkara pada perkara a quo telah dipertimbangkan, maka permohonan Pelawan pada petitum sub 1 dan 2 agar perlawanannya dikabulkan dan dinyatakan sebagai Pelawan yang benar dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa semua alat bukti selain yang Majelis Hakim telah jadikan sebagai pertimbangan dalam putusan ini dinyatakan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Turut Terlawan I, Turut Terlawan II dan Turut Terlawan III ditarik oleh Pelawan sebagai pihak dalam perkara a quo, maka Turut Terlawan I, Turut Terlawan II dan Turut Terlawan III diperintahkan tunduk dan mematuhi putusan ini;

Menimbang, bahwa perkara ini termasuk sengketa Ekonomi Syari'ah, berdasarkan pasal 181 ayat 1 HIR. biaya perkara dibebankan kepada pihak yang kalah, maka biaya perkara ini dibebankan kepada Terlawan;

Mengingat, peraturan perundang-undangan yang berlaku dan hukum *syar'i* yang berkaitan dengan perkara ini;

Amar Putusan

MENGADILI:

Dalam Provisi:

Tidak menerima gugatan provisi Pelawan;

Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi Terlawan dan Turut Terlawan I;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan perlawanan Pelawan;
2. Menyatakan Pelawan adalah pelawan yang benar;
3. Menyatakan pelaksanaan Eksekusi Lelang tanggal 9 Juli 2019 dan setelahnya yang dijalankan Turut Terlawan II / BALAI LELANG SWASTA, PT POWER ASTINDO SELARAS, atas Penetapan EKSEKUSI LELANG Turut Terlawan I / KPCLN II JAKARTA, No. S-1040/WKN.07/KNL. 02/2019, tanggal 09 Mei 2019 tidak sah;
4. Memerintahkan kepada Turut Terlawan I, Turut Terlawan II dan Turut Terlawan III untuk tunduk dan mematuhi putusan ini;
5. Menghukum Terlawan untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dihitung sebesar Rp. 5.736.000,- (*lima juta tujuh ratus tiga puluh enam ribu rupiah*);

Penutup

Demikian perkara ini diputus dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat pada hari Kamis, tanggal 13 Maret 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 18 Rajab 1441 Hijriyah, oleh **Dr. H. Jarkasih, M.H.** sebagai Ketua Majelis, **Drs. Naim, S.H.** dan **Drs. Wawan Iskandar**, masing-masing sebagai hakim anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 13 Maret 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 18 Rajab 1441 Hijriyah, oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh hakim-hakim anggota tersebut dan dengan dibantu oleh **Etik Korniwati, S.H., M.H.**, sebagai Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Pelawan, Terlawan dan Turut Tetrlawan I, tanpa dihadiri oleh Turut Terlawan II dan Turut Terlawan III;

Ketua Majelis,

Dr. H. Jarkasih, M.H.

Hakim Anggota,

Hakim Anggota,

Drs. Naim, S.H.

Drs. Wawan Iskandar

Panitera Pengganti,

Etik Korniwati, S.H., M.H.

Perincian Biaya Perkara:

Biaya Pendaftaran	: Rp.	30.000
Biaya Proses/ATK	: Rp.	75.000
Biaya Panggilan	: Rp.	5.565.000
Biaya PNBP Penyerahan Panggilan Pertama Pelawan,	: Rp.	10.000
Biaya PNBP Penyerahan Panggilan Pertama Terlawan	: Rp.	10.000
Biaya PNBP Penyerahan Panggilan Pertama Turut Terlawan I	: Rp.	10.000
Biaya PNBP Penyerahan Panggilan Pertama Turut Terlawan II	: Rp.	10.000
Biaya PNBP Penyerahan Panggilan Pertama Turut Terlawan III	: Rp.	10.000
Biaya Redaksi	: Rp.	10.000
Biaya Meterai	: Rp.	6.000
Jumlah		Rp.5.736.000

(lima juta tujuh ratus tiga puluh enam ribu rupiah)

