



PUTUSAN
Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA.Tmk



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama dalam sidang majelis telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara Perlawanan antara :

- 1. IPAH ROSIPAH**, NIK. : 3278034904450001, lahir di Tasikmalaya, tanggal 9 April 1945, agama Islam, status Cerai Mati, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, kewarganegaraan WNI, beralamat di Jl. Tarumanagara No. 48, RT. 001, RW. 001, Kelurahan Tawangsari, Kecamatan Tawang, Kota Tasikmalaya,
Selanjutnya disebut sebagai **PELAWAN II**.
- 2. DANI DANWIAR**, NIK. : 3278032605650006, lahir di Tasikmalaya/tanggal 26 Mei 1965, agama Islam, status Belum Kawin, pekerjaan Wiraswasta, kewarganegaraan WNI, beralamat di Jl. Tarumanagara No. 48, RT. 001, RW. 001, Kelurahan Tawangsari, Kecamatan Tawang, Kota Tasikmalaya ;
Selanjutnya disebut sebagai **PELAWAN II**.
- 3. Ir. TEDI KUSDIYAN**, NIK. : 3278042203660005, lahir di Tasikmalaya/tanggal 22 Maret 1966, agama Islam, status Kawin, pekerjaan Wiraswasta, kewarganegaraan WNI, beralamat di Jl. Rarangjami No. 59, RT. 001, RW. 008, Kelurahan Indihiang, Kecamatan Indihiang, Kota Tasikmalaya;
Selanjutnya disebut sebagai **PELAWAN III**.

Halaman 1 dari 65 halaman, Putusan Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA.Tmk



4. **HELI WELIYA, SH.**, NIK. : 3175045811770003, lahir di Tasikmalaya/tanggal 18 Nopember 1977, agama Islam, status Kawin, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, kewarganegaraan WNI, beralamat di Jl. Kayu Manis, Gg. H. Yahya, RT. 004, RW. 003, Kelurahan Balekambang, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur ;

Selanjutnya disebut sebagai **PELAWAN IV**.

Dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada **H. ASEP HERI KUSMAYADI, SH.** dan **HERI SISWANDI, SH.**, Keduanya **ADVOKAT**, pada “**KANTOR ADVOKAT H. A. HERI KUSMAYADI & REKAN**”, beralamat kantor di Jl. Cikunten Indah No. 75, RT. 004, RW. 010, Kelurahan Kahuripan, Kecamatan Tawang, Kota Tasikmalaya, berdasarkan kekuatan Surat Kuasa Khusus, No : 069/HAHK-R/CPUS/bjbs/XI/2019, tertanggal 11 Nopember 2019, yang telah didaftar dalam Register Kuasa Nomor 2318/Reg.K/2019/PA.Tmk tanggal 2 Desember 2019, sebagai **Kuasa Pelawan;**

Selanjutnya disebut sebagai **PARA PELAWAN**.

lawan

1. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) TASIKMALAYA**, bekedudukan di Jl. Ir. H. Juanda No. 19, Kota Tasikmalaya ;

Dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada **Salbiah, S.H., Subroto, S.H., Rochia Nur Nusroh, Suharyadi, Hadi Wijaya, Edy Suwarno**, berdasarkan kuasa tertanggal 6 Pebruari 2020, yang telah didaftar dalam Register Kuasa Nomor 0392/Reg.K/2020/PA.Tmk tanggal 19 Pebruari 2020, sebagai **Terlawan 1;**

Halaman 2 dari 65 halaman, Putusan Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA.Tmk



2. **PT. BANK JABAR BANTEN SYARIAH (bank bjb syariah), KANTOR CABANG TASIKMALAYA**, berkedudukan di Jl. Sutisna Senjaya No. 77, Kota Tasikmalaya ;

Dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada **Dudi Nugraha, Dhani Supriadi, Eka Septian Martiago, Brian Adhi Perdana, Bella Nurfadhila, Isti Armanda Fauziah, Adi Sapto Raharjo, Andi Burhanudin, Mohamad Andriansyah Suhara, Asep Anton**, beralamat di kantor Bank BJB Syariah Kantor Cabang Tasikmalaya, berdasarkan kekuatan Surat Kuasa Khusus, **No :118/KA/DIR-LG/2019**, tertanggal 10 Desember 2019, yang telah didaftar dalam Register Kuasa Nomor 2472/Reg.K/2019/PA.Tmk tanggal 18 Desember 2019, sebagai **Terlawan II**;

3. **PT. CIPTA PAPAN UTAMA SEJAHTERA**, berkedudukan di Jl. Dewi Sartika No. 11, Kota Tasikmalaya ;

Dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada **Rahmat Slamet, SH., Saleh Cahyana, SH.**, Keduanya **ADVOKAT** beralamat kantor di Jl. Tentara Pelajar No. 87 Kelurahan Empangsari, Kecamatan Tawang, Kota Tasikmalaya, berdasarkan surat kuasa tertanggal 26 Desember 2019, yang telah didaftar dalam Register Kuasa Nomor 2489/Reg.K/2019/PA.Tmk tanggal 26 Desember 2019, sebagai **Terlawan III**;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara;

Telah mendengar keterangan Pelawan, Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III serta telah memeriksa alat bukti yang diajukan di persidangan;



DUDUK PERKARA

Bahwa Pelawan dengan surat gugatannya tertanggal 2 Desember 2019 telah mengajukan gugatan yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya pada tanggal 2 Desember 2019 dengan register perkara Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA.Tmk, dengan dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa, PELAWAN I adalah selaku isteri dari almarhum ROSDIANA SAMSUDIN, kakaknya almarhum DANTOSO ;
2. Bahwa, PELAWAN II, III dan PELAWAN IV, anak-anak dari almarhum ROSDIANA SAMSUDIN, adalah keponakan dari almarhum DANTOSO ;
3. Bahwa, almarhum DANTOSO meninggal dunia pada tanggal 1 April 2019, adalah adik kandung dari almarhum ROSDIANA SAMSUDIN ;
4. Bahwa, almarhum DANTOSO, semasa hidupnya selaku Direktur Utama PT. Cipta Papan Utama Sejahtera (*TERLAWAN III*) ;
5. Bahwa, PARA PELAWAN adalah sebagai pemilik sebidang Tanah Darat berikut Bangunan yang berada di atasnya, seluas 1.035 m2, sesuai SHM. No. : 01187/Kel. Lengkongsari, atas nama 1. IPAH ROSIPAH, 2. DANI DANWIAR, 3. Insinyur TEDI KUSDIYAN, 4. HELI WELIYA ;
6. Bahwa, sebidang Tanah berikut Bangunan yang berada di atasnya tersebut, dipinjam oleh almarhum DANTOSO selaku Direktur Utama PT. Cipta Papan Utama Sejahtera (*TERLAWAN III*), kemudian dijadikan sebagai Jaminan Pendamping atas fasilitas kredit TERLAWAN III kepada TERLAWAN II, dengan perjanjian akan dikembalikan dan kepada PARA PELAWAN dalam jangka waktu 8 (*delapan*) bulan, sebagaimana tertuang dalam Perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris di Kota Tasikmalaya ;
7. Bahwa, almarhum DANTOSO selaku Direktur Utama PT. Cipta Papan Utama Sejahtera (*TERLAWAN III*). Bahwa, atas fasilitas kreditnya telah menjaminkan beberapa bidang Tanah berikut Bangunan yang

Halaman 4 dari 65 halaman, Putusan Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA.Tmk



ada di atasnya, yang salah satunya adalah Jaminan Pendamping, sesuai SHM. No. : 01187/Kel. Lengkongsari, atas nama 1. IPA ROSIPAH, 2. DANI DANWIAR, 3. Insinyur TEDI KUSDIYAN, 4. HELI WELIYA, milik PARA PELAWAN ;

8. Bahwa, Obyek Jaminan Pendamping milik PARA PELAWAN tersebut, adalah sebagai berikut :

"Tanah berikut Bangunan yang berdiri di atasnya, sesuai SHM. No. : 01187/ Kel. Lengkongsari, atas nama 1. IPA ROSIPAH, 2. DANI DANWIAR, 3. Insinyur TEDI KUSDIYAN, 4. HELI WELIYA, milik PARA PELAWAN, seluas 1.035 m2, terletak di Letkol Komir Kartaman (Kp. Lengkong), Kel. Lengkongsari, Kec. Tawang, Kota Tasikmalaya" ;

Untuk memudahkan penyebutan kedua Obyek Jaminan tersebut, selanjutnya disebut OBYEK SENKETA ;

9. Bahwa alangkah kagetnya PARA PELAWAN, ternyata keluar surat dari TERLAWAN II, pada tanggal 29 Oktober 2019, No. : 052/S-TSM/2019, perihal PEMBERITAHUAN LELANG OBJEK HAK TANGGUNGAN, yang ditujukan kepada PT. Cipta Papan Utama Sejahtera (*TERLAWAN III*), yang akan diselenggarakan pada hari SELASA, tanggal 3 Desember 2019, pukul 10.00 (sepuluh) Waktu Server Aplikasi Lelang (*sesuai WIB*), bertempat di Kantor PT. Bank Jabar Banten Syariah Cabang Tasikmalaya (*TERLAWAN II*), di Jl. Sutisna Senjaya No. 77, Kota Tasikmalaya ;

10. Bahwa, ternyata Penyelenggaraan Lelang Objek Hak Tanggungan yang akan dilaksanakan oleh TERLAWAN I atas permohonan TERLAWAN II, ditawarkan dengan limit harga yang jauh di bawah harga pasaran (*terlalu murah*) dan tidak dilaksanakan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tasikmalaya Klas 1A ;

11. Bahwa, PARA PELAWAN menerima informasi, sebenarnya PT. Cipta Papan Utama Sejahtera (*TERLAWAN III*), sedang berusaha untuk dapat menyelesaikan kewajiban kredit kepada TERLAWAN II ;



12. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, PARA PELAWAN, tentu saja sangat keberatan atas rencana Penyelenggaraan Lelang Objek Hak Tanggungan, atas kedua Obyek Sengketa aquo ;

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

DALAM PROVISI :

"Memerintahkan kepada TERLAWAN I dan TERLAWAN II untuk menunda dan atau tidak menyelenggarakan Lelang Objek Hak Tanggungan, atas kedua Obyek Sengketa sesuai SHM. No. : 01187/Kel. Lengkongsari, atas nama 1. IPAH ROSIPAH, 2. DANI DANWIAR, 3. Insinyur TEDI KUSDIYAN, 4. HELI WELIYA, milik PARA PELAWAN, seluas 1.035 m2, terletak di Letkol Komir Kartaman (Kp. Lengkong), Kel. Lengkongsari, Kec. Tawang, Kota Tasikmalaya, yang hingga sekarang diduduki dan dikuasai oleh PARA PELAWAN, sebelum putusan dalam Perlawanan aquo, telah berkekuatan hukum tetap, dengan ancaman TERLAWAN I dan TERLAWAN II diwajibkan untuk membayar uang paksa (dwangsom), sebesar Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), untuk setiap kali TERLAWAN I dan TERLAWAN II melanggar putusan provisionil aquo, secara seketika dan sekaligus" ;

DALAM POKOK PERKARA :

PRIMAIR :

- Mengabulkan Perlawanan PARA PELAWAN seluruhnya ;
- Menyatakan PARA PELAWAN, adalah PARA PELAWAN yang benar dan beritikad baik ;
- Mengukuhkan Putusan Provisi tersebut di atas ;
- Menghukum TERLAWAN III (PT. Cipta Papan Utama Sejahtera) untuk melunasi kewajiban fasilitas kredit kepada TERLAWAN II ;



- Menghukum TERLAWAN II dan TERLAWAN III untuk mengembalikan dan menyerahkan Obyek Sengketa, yaitu sesuai SHM. No. : 01187/Kel. Lengkongsari, atas nama 1. IPAHA ROSIPAH, 2. DANI DANWIAR, 3. Insinyur TEDI KUSDIYAN, 4. HELI WELIYA, milik PARA PELAWAN, seluas 1.035 m², terletak di Letkol Komir Kartaman (Kp. Lengkong), Kel. Lengkongsari, Kec. Tawang, Kota Tasikmalaya, kepada PARA PELAWAN ;
- Menghukum PARA TERLAWAN untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara aquo ;

SUBSIDAIR :

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

Bahwa dalam perkara aquo, baik Pelawan dan para Terlawan telah memberikan kuasa khusus kepada kuasanya masing-masing yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya;

Bahwa, Majelis Hakim telah memeriksa surat Kuasa Pelawan dan Kuasa Terlawan tersebut di atas, dan memeriksa pula Kartu Tanda Pengenal Advokat (KTPA) yang bersangkutan;

Bahwa Terlawan I memberikan kuasa khusus kepada **Salbiah, S.H., Subroto, S.H., Rochia Nur Nusroh, Suharyadi, Hadi Wijaya, Edy Suwarno**, berdasarkan kuasa tertanggal 6 Pebruari 2020, yang telah didaftar dalam Register Kuasa Nomor 0392/Reg.K/2020/PA.Tmk tanggal 19 Pebruari 2020, kuasa tersebut secara fisik baru didaftarkan ke Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya setelah melalui beberapa kali persidangan dan pada saat kehadiran pertama membawa surat tugas dari pimpinan mengingat proses surat kuasa harus dikeluarkan oleh pimpinan pusat;

Bahwa pada hari-hari sidang yang telah ditetapkan Pelawan didampingi Kuasanya dan para Terlawan dihadiri oleh kuasanya hadir di persidangan;



Bahwa Majelis telah mengupayakan agar pihak Pelawan dan para Terlawan agar dapat menyelesaikan sengketanya secara damai, namun tidak berhasil;

Bahwa oleh karena kedua belah pihak hadir di persidangan selanjutnya Majelis Hakim telah menjelaskan prosedur pelaksanaan mediasi kepada para pihak sebelum sidang dilanjutkan dan wajib melakukan mediasi serta memilih Mediator yang sudah tersedia dalam daftar Mediator di Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya;

Bahwa kedua belah pihak menyerahkan kepada Ketua Majelis untuk menunjuk Mediator, maka selanjutnya ditunjuk Mediator yang bernama Drs. Didi Sopandi, LC, M.Hum;

Bahwa Pelawan dan para Terlawan telah melaksanakan mediasi melalui Mediator yang ditunjuk oleh Majelis Hakim tersebut di atas, akan tetapi tidak berhasil mencapai kesepakatan damai sebagaimana Laporan Mediator tanggal 6 Januari 2020;

Bahwa karena usaha perdamaian tidak berhasil, maka Majelis Hakim memulai pemeriksaan pokok perkara dengan dibacakan Perlawanan Pelawan yang isi dan maksudnya tetap dipertahankan oleh Pelawan tanpa perubahan;

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

DALAM EKSEPSI:

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

Bahwa pada intinya perlawanan Para Pelawan adalah menunda dan atau tidak menyelenggarakan lelang atas obyek sengketa berupa SHM Nomor 01187/Kel.Lengkongsari atas nama 1. Ipah Rosipah, 2. Dani danwiar, 3. Insinyur Tedi Kusdiyan, 4. Heli Weliya



luas 1035 m2 terletak di Kel.Lengkongsari, Kec.Tawang, Kota Tasikmalaya.

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

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

Selain itu juga dalam perlawanan Para Pelawan angka 10, para pelawan juga mempermasalahkan limit harga yang jauh dibawah harga pasar (terlalu murah) dan tidak dilaksanakan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tasikmalaya Klas IA.

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

2. Eksepsi Bantahan Pelawan Prematur.

- a. Bahwa bantahan Para Pelawan *a quo* diajukan sehubungan dengan keberatan atas tindakan Terlawan I yang akan melelang barang-barang yang dijaminan kepada Terlawan II, yang menurut Para Pelawan pelelangan dimaksud ditawarkan dengan limit yang rendah dan tidak dilaksanakan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tasikmalaya Klas 1A.
- b. Bahwa dapat Terlawan I tegaskan, sampai dengan jawaban Terlawan I diajukan dalam persidangan, barang jaminan dimaksud belum laku terjual lelang, dikarenakan tidak ada yang mengajukan penawaran sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor: 990/34/2019 tanggal 17 Desember 2019.
- c. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Terlawan I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar berkenan memutus dengan menerima eksepsi Terlawan

Halaman 9 dari 65 halaman, Putusan Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA.Tmk



I dan menyatakan bantahan Pelawan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, dan Terlawan I menolak seluruh dalil Para Pelawan, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Para Pelawan dalam mengajukan perlawanan adalah sehubungan dengan rencana pelaksanaan lelang terhadap tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor 01187/Kel.Lengkongsari atas nama 1. Ipah Rosipah, 2. Dani danwiar, 3. Insinyur Tedi Kusdiyan, 4. Heli Weliya luas 1035 m² terletak di Kel.Lengkongsari, Kec.Tawang, Kota Tasikmalaya.
3. Bahwa dapat Terlawan I jelaskan, pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* dilakukan atas dasar permohonan dari Terlawan II sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sebagai berikut:
 - a. Bahwa Terlawan III adalah debitur Terlawan II berdasarkan Akta Pembiayaan AI Musyarakah Nomor: 58 tanggal 23 Desember 2011, dengan jaminan pelunasan berupa :
 - sebidang tanah/bangunan SHM Nomor 01187/Kel.Lengkongsari atas nama 1. Ipah Rosipah, 2. Dani danwiar, 3. Insinyur Tedi Kusdiyan, 4. Heli Weliya luas 1035 m² terletak di Kel.Lengkongsari, Kec.Tawang, Kota Tasikmalaya.
 - b. Bahwa jaminan-jaminan tersebut telah diikat dan dibebani dengan Hak Tanggungan oleh Terlawan II sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor: 04156/2012 tanggal 12 November 2012 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 33/2012 tanggal 19 April 2012.
 - c. Bahwa dalam perkembangannya, ternyata Terlawan III tidak melaksanakan kewajiban sebagai debitur untuk melunasi kreditnya tersebut sebagaimana diperjanjikan dalam perjanjian;

Halaman 10 dari 65 halaman, Putusan Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA.Tmk



- d. Bahwa oleh karena itu, Terlawan II selaku kreditur telah mengirimkan surat peringatan kepada debitur agar segera melunasi kreditnya.
- e. Bahwa kemudian Terlawan III selaku debitur tetap tidak melunasi kreditnya dimaksud, meskipun telah diperingatkan oleh Terlawan II;
- f. Bahwa berdasarkan kewenangan yang diperoleh berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor: 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dan Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana tersebut diatas, Terlawan II mengajukan permohonan lelang atas objek perkara *a quo* kepada Terlawan I;
- g. Bahwa Terlawan II juga telah menyampaikan limit harga lelang atas objek perkara *a quo* kepada Terlawan I;
- h. Bahwa Terlawan I juga telah menyampaikan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya Nomor: 401/2019 tanggal 11 November 2019 yang menerangkan bahwa terhadap bidang tanah obyek dimaksud dibebani Hak Tanggungan peringkat pertama atas nama PT Bank Jabar Banten Syariah Tbk. Berkedudukan di Bandung;
- i. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Terlawan II telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan ketentuan Pasal 6 ayat (5) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor: PER-2/KN/2017 tanggal 22 Februari 2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, Terlawan I menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang sesuai dengan surat Nomor: S-1234/WKN.08/KNL.05/2019 tanggal 05 Desember 2019;
- j. Bahwa guna memenuhi ketentuan Pasal 54 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, terhadap rencana lelang dimaksud juga telah diumumkan

Halaman 11 dari 65 halaman, Putusan Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA.Tmk



kepada khalayak umum melalui surat kabar harian Kabar Priangan pada tanggal 10 Desember 2019 sebagai pengumuman ulang;

4. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, jelas terbukti proses lelang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
5. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas dalil Para Pelawan dalam surat bantahannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa lelang objek hak tanggungan yang dilaksanakan Terlawan I atas permohonan Terlawan II tidak dilaksanakan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tasikmalaya Klas 1A.
6. Bahwa dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor: 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dengan tegas dinyatakan bahwa Kreditor Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi Parate Eksekusi. Dengan demikian Terlawan II selaku Kreditor pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama mempunyai kewenangan untuk melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan. Oleh karenanya jelas dalam permasalahan *a quo* Terlawan I sebagai pejabat penjual lelang bertindak sebagai pelaksanaan lelang atas permintaan Terlawan II.
7. Bahwa berdasarkan penjelasan Pasal 14 Undang-Undang Nomor: 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah "***Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa***" dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga, apabila Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Eksekusi* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.



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

Dalam Eksepsi:

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

Dalam Pokok Perkara:

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

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

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

DALAM EKSEPSI

1. PARA PELAWAN tidak berwenang mengajukan Perlawanan, (*Exceptio Diskualifikatoir*)

2.1. Bahwa tanah seluas 1035 m² berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1187/Lengkongsari atas nama 1. IPAH SAROPAH; 2. DANI DANWIAR; 3. Insinyur TEDI KUSDIAN; 4. HELI WELIYA adalah agunan pembiayaan untuk menjamin pelunasan pembiayaan atas nama PT. CIPTA PAPAN UTAMA SEJAHTERA. berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 33/2012 tanggal 19-04-2012 yang dibuat dihadapan Hj. Dwi Ratna Kartikawati, SH., MK selaku Notaris/PPAT di Kota Tasikmalaya,

2.2. Bahwa PARA PELAWAN adalah Pemilik Agunan dan Pihak Tereksekusi yang tidak mempunyai hak dan kedudukan untuk menunda dan/atau membatalkan pelaksanaan eksekusi lelang

Halaman 13 dari 65 halaman, Putusan Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA.Tmk



Hak Tanggungan. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor [27/PMK.06/2016 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang](#) Pasal 27 menyatakan bahwa Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan.

2.3. Bahwa berdasarkan uraian diatas, PARA PELAWAN dalam kedudukannya tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan Perlawanan atas Pelaksanaan Lelang sehingga sangat patut untuk Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya menyatakan tidak dapat menerima Perlawanan PARA PELAWAN dalam perkara *aquo*.

2. Perlawanan PARA PELAWAN Kekurangan Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

2.1. Bahwa perlawanan PARA PELAWAN mengandung unsur kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena tidak menyertakan Notaris /PPAT yang membuat dan menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya sebagai pihak yang menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan atas objek agunan;

2.2. Bahwa menurut pendapat dari ahli Hukum Perdata M. YAHYA HARAHAHAP dalam bukunya Hukum Acara Perdata hal 117 alinea ke dua, dijelaskan sebagai berikut : *"Untuk menghindari terjadinya kekurangan pihak dalam gugatan, lebih baik menarik pihak ketiga yang bersangkutan sebagai pihak daripada menjadikannya sebagai saksi. Dengan jalan menariknya sebagai Terlawan, memberi jaminan kepada Pelawan bahwa gugatannya tidak mengandung cacat plurium litisconsorsium"*.

2.3. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2438/ SIP/1980 tertanggal 22 Maret 1980 menyatakan: *"untuk gugatan yang para pihaknya tidak lengkap, maka gugatan tersebut tidak dapat diterima"*.



2.4. Bahwa berdasarkan hal tersebut patutlah kiranya majelis hakim menolak Perlawanan PARA PERLAWAN atau setidaknya menyatakan Perlawanan PARA PELAWAN tidak dapat diterima karena Perlawanan PARA PELAWAN kekurangan Pihak (*Plurium Litis Consortium*).

3. Perlawanan PARA PELAWAN Kabur (*Obscuur Libel*)

3.1 Bahwa dalil-dalil PARA PELAWAN dalam Posita tidak selaras dengan Petitum.

3.1.1 Bahwa dalam petitumnya PARA PELAWAN meminta untuk menghukum TERLAWAN III melunasi kewajiban fasilitas kredit kepada TERLAWAN II, dimana hal tersebut tidak ada dalam dalil posita PARA PELAWAN.

3.1.2 Bahwa dalam petitumnya PARA PELAWAN meminta untuk menghukum TERLAWAN II dan TERLAWAN III mengembalikan dan menyerahkan objek sengketa, yang mana hal tersebut tidak selaras dengan tujuan Perlawanan yang diajukan PARA PELAWAN, yaitu keberatan atas rencana penyelenggaraan lelang agunan Hak Tanggungan.

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

DALAM PROVISI

Bahwa TERLAWAN II menolak dengan tegas petitum PARA PELAWAN dalam Provisi mengenai penundaan lelang dan/atau untuk tidak menyelenggarakan lelang atas objek Hak Tanggungan tanpa mengemukakan alasan-alasan yang jelas.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang terurai dalam eksepsi diuraikan kembali dalam pokok perkara;



2. Bahwa TERLAWAN II menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh PARA PELAWAN kecuali apa yang diakui kebenarannya secara tegas dan tertulis oleh TERLAWAN II;
3. Bahwa dalil PARA PELAWAN pada angka **1,2,3,4** yang menerangkan struktur keluarga Alm. Dantoso tidak ada korelasinya sama sekali dengan perkara ini, dari hal tersebut mencerminkan bahwa adanya kurang pahamannya PARA PELAWAN terhadap perkara ini, sehingga penjelasan duduk perkara yang dibuat PARA PELAWAN menjadi tidak berdasar. Sudah jelas bahwa PARA PIHAK dalam perkara ini adalah PARA PELAWAN selaku pemilik agunan tereksekusi, TERLAWAN I selaku Lembaga Negara yang mempunyai kewenangan untuk melakukan Lelang, TERLAWAN II selaku Pemberi Fasilitas Pembiayaan dan Pemegang Hak Tanggungan atas agunan tereksekusi milik PARA PELAWAN, dan TERLAWAN III selaku Nasabah/Debitur yang merupakan badan hukum berbetuk Perseroan Terbatas (PT).
4. Bahwa terhadap dalil PARA PELAWAN pada angka **6 dan 8** tidak berdasar dan patut untuk DITOLAK. Aturan mengenai jaminan atas benda tidak bergerak telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH, dimana dalam Undang-Undang tersebut tidak dikenal istilah JAMINAN PENDAMPING dan perjanjian untuk mengembalikan dalam jangka waktu 8 bulan. Sangat terang dan jelas sekali tercantum dalam **Pasal 18 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan** yang menyatakan bahwa **Hak Tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan**.
5. Bahwa terhadap istilah KREDIT yang digunakan PARA PELAWAN pada angka **7** tidak tepat dan patut untuk DITOLAK, karena dalam perbankan syariah tidak mengenal istilah KREDIT. Latar belakang dan dasar hubungan hukum PARA PELAWAN, TERLAWAN II, dan

Halaman 16 dari 65 halaman, Putusan Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA.Tmk



TERLAWAN III adalah Fasilitas Pembiayaan yang diberikan TERLAWAN II kepada TERLAWAN III berdasarkan Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 58 Tanggal 23-12-2011 yang dibuat dihadapan Hajjah Dwi Ratna Kartikawati, Notaris di Kota Tasikmalaya dimana kedudukan PARA PELAWAN adalah selaku pemilik agunan yang memberikan Hak Tanggungan kepada TERLAWAN II. Untuk menjamin kelancaran dan pelunasan pembiayaan TERLAWAN III, PARA PELAWAN menyerahkan agunan berupa sebidang tanah seluas 1035 m² dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1187/Lengkongsari atas nama 1. IPAHA SAROPAH; 2. DANI DANWIAR; 3. Insinyur TEDI KUSDIAN; 4. HELI WELIYA yang terletak di terletak di Jalan Lengkong, Desa/Kelurahan Lengkongsari Kecamatan Tawang Kota Tasikmalaya dengan dasar:

- a. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 33/2012 Tanggal 19 April 2012, yang dibuat dihadapan Hajjah Dwi Ratna Kartikawati, Notaris di Kota Tasikmalaya.
 - b. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 04156/2012 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kota Tasikmalaya.
6. Bahwa dalil PARA PELAWAN dalam duduk perkara Perlawanan angka 9 mengada-ada dan patut DITOLAK. Bahwa dari tahun 2014 sejak pembiayaan TERLAWAN III macet, TERLAWAN II telah beberapa kali memberikan surat peringatan kepada TERLAWAN III bahwa TERLAWAN II akan melakukan eksekusi lelang agunan/jaminan apabila TERLAWAN III tidak membayar dan melunasi kewajibannya kepada TERLAWAN II.
7. Bahwa terhadap dalil PARA PELAWAN angka 10 patut untuk DITOLAK dengan alasan sebagai berikut:
- a. Penetapan harga atas Objek Lelang yang diajukan oleh TERLAWAN II kepada TERLAWAN I adalah berdasarkan nilai dari hasil *Appraisal* Agunan (Penilaian Agunan). Hal tersebut sesuai

Halaman 17 dari 65 halaman, Putusan Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA.Tmk



dengan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 44 yang menyatakan bahwa "Penjual menetapkan nilai limit berdasarkan penilaian oleh penilai atau penaksiran oleh penaksir". Dengan adanya surat penetapan jadwal lelang yang dikeluarkan oleh TERLAWAN I nomor S-1060/WKN/.08/KNL.05/2019 tanggal 28 Oktober 2019 telah menunjukkan bahwa berkas permohonan lelang telah lengkap dan sesuai dengan ketentuan.

- b. Sertifikat Hak Tanggungan berfungsi sebagai surat tanda adanya Hak Tanggungan. Pada Sertifikat Hak Tanggungan dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Maka berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah ("UU Hak Tanggungan") Pasal 6 dan Pasal 11 ayat (2) huruf e sudah jelas memberi hak kepada pemegang hak tanggungan Pertama untuk melaksanakan hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak tanggungan, dan dalam hal debitur cidera janji Pemegang hak tanggungan pertama dapat melakukan parate eksekusi, yaitu menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa persetujuan Ketua Pengadilan Negeri. Bahwa selain itu, sertifikat hak tanggungan yang berirah-irah "demi keadilan berdasarkan ketuhanan yang maha esa" telah menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan tersebut, sehingga apabila debitur cidera janji, objek sengketa *a quo* siap untuk dieksekusi tanpa harus melalui putusan pengadilan, hal ini merupakan salah satu ciri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya.

Halaman 18 dari 65 halaman, Putusan Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA.Tmk



8. Bahwa dalil PARA PELAWAN dalam angka **11 dan 12** tidak mendasar dan mengada-ada, sehingga patut untuk DITOLAK. TERLAWAN III tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada TERLAWAN II dan dapat dipastikan bahwa TERLAWAN III telah melakukan cedera janji/wanprestasi dengan adanya hal-hal sebagai berikut:
- a. Bahwa sampai dengan tanggal jatuh tempo pembiayaan tanggal 23 Desember 2012, TERLAWAN III tidak mampu mengembalikan dan melunasi seluruh pembiayaan yang telah diterimanya.
 - b. Bahwa berdasarkan Akta Addendum Pembiayaan Musyarakah Nomor 44 tanggal 27 Desember 2012 yang dibuat dihadapan Hajjah Dwi Ratna Kartikawati, Notaris di Kota Tasikmalaya, TERLAWAN II telah memberi kesempatan perpanjangan waktu kepada TERLAWAN III untuk dapat mengembalikan dan melunasi seluruh kewajibannya, akan tetapi sampai saat ini Terlawan III masih tidak mempunyai itikad baik untuk mengembalikan dan melunasi seluruh pembiayaannya dan hanya memberikan janji-janji yang tidak dapat dipenuhi.
 - c. Bahwa TERLAWAN III secara jelas, terang dan nyata telah wanprestasi dengan tidak mengindahkan surat-surat peringatan, tagihan, pemberitahuan atau teguran, maka berdasarkan bunyi ketentuan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 : *“Apabila debitor cedera 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.”*, selain itu dalam klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 33/2012 Tanggal 19 April 2012, yang dibuat dihadapan Hajjah Dwi Ratna Kartikawati, Notaris di Kota Tasikmalaya berbunyi: *“jika debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh pihak pertama, Pihak Kedua selaku*

Halaman 19 dari 65 halaman, Putusan Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA.Tmk



Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:

- a. *Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian ;*
- b. *Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan ;*
- c. *Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi ;*
- d. *Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
- e. *Mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor tersebut diatas ;*
- f. *Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut,*

Maka atas dasar penjelasan pada poin 8.1, 8.2, dan 8.3 tersebut, selanjutnya TERLAWAN II mengajukan permohonan lelang kepada TERLAWAN I.

9. Bahwa dalil posita perlawanan yang dibuat oleh PARA PELAWAN tidak beralasan sama sekali dan tergambar dengan jelas bahwa PARA PELAWAN tidak memahami Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 yang mengatur tentang hak tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor : 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
10. Bahwa terhadap dalil-dalil PARA PELAWAN untuk selebihnya karena tidak ada relevansinya dengan perkara ini dan sangat mengada-ada, tidak berdasar dan hanya merupakan pemutarbalikan fakta, maka

Halaman 20 dari 65 halaman, Putusan Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA.Tmk



TERLAWAN II menganggap bahwa dalil-dalil PARA PELAWAN tersebut tidak perlu untuk ditanggapi dan sudah seharusnya ditolak.

Dari seluruh uraian-uraian tersebut di atas, maka TERLAWAN II memohon kepada Majelis Hakim agar berkenan untuk memutus:

DALAM PROVISI

Menolak permohonan Provisi PARA PELAWAN untuk seluruhnya.

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi TERLAWAN II untuk seluruhnya.
2. Menolak Perlawanan PARA PELAWAN atau setidaknya tidaknya menyatakan Perlawanan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Perlawanan PARA PELAWAN untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Perlawanan PARA PELAWAN tidak dapat diterima. (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)
2. Menghukum PARA PELAWAN untuk membayar biaya perkara.

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

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

1. Bahwa Terlawan III menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil Perlawanan Para Pelawan, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;

TENTANG PT. CIPTA PAPAN UTAMA SEJAHTERA:

2. Bahwa benar para Terlawan III adalah ahli waris dari almarhum Dantoso (**Direktur Utama PT.Cipta Papan Utama Sejahtera**) yang meninggal pada tanggal 1 April 2019;
3. Bahwa benar almarhum Dantoso dalam hal ini selaku **Direktur Utama PT.Cipta Papan Utama Sejahtera** adalah **debitur** dari Bank Jabar Banten Syariah Kantor Cabang Tasikmalaya dan hingga meninggal dunia masih memiliki **SISA** kewajiban yang belum terselesaikan

Halaman 21 dari 65 halaman, Putusan Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA.Tmk



terhadap BJB Syariah Cabang Tasikmalaya yaitu sebesar sekitar 700 juta rupiah dari total kredit sekitar sebesar 2,5 Milyar rupiah;

4. Bahwa benar sebagai agunannya adalah **beberapa Sertifikat Hak Milik** atas tanah dan bangunan dan salah satunya adalah SHM No.01187/Kel.Lengkongsari atas nama Para Pelawan yang saat ini sebagai objek lelang dan dalam perkara ini sebagai **objek sengketa**;
5. Bahwa benar pada saat pengajuan kredit terhadap TERLAWAN II (BJB Syariah Cabang Tasikmalaya), agunan atas nama Para Pelawan adalah sebagai agunan tambahan atas permintaan pihak TERLAWAN II dan dalam **prosedur pengajuan kreditnya atas persetujuan Para Pelawan**;

TENTANG STATUS TERLAWAN III DAN ITIKAD BAIK:

6. Bahwa benar Terlawan III adalah sebagai ahli waris dari almarhum Dantoso (**Direktur Utama PT.Cipta Papan Utama Sejahtera**) yang secara hukum dibebani kewajiban untuk menyelesaikan SISA utang almarhum terhadap TERLAWAN II;
7. Bahwa Terlawan III sebagai ahli waris telah menyatakan kebersediaannya untuk menyelesaikan seluruh kewajiban almarhum terhadap Terlawan II sebagai konsekwensi hukum tentang kewarisan dalam Islam, yang mana seluruh kewajiban almarhum menjadi beban sepenuhnya Terlawan III sebagai ahli waris;
8. Bahwa benar almarhum Dantoso meninggalkan harta warisan yang menjadi hak dan kewajiban Terlawan III sebagai ahli warisnya yaitu harta peninggalan berupa aset tetap dan seluruh kewajiban utang-piutang peninggalan almarhum;
9. Bahwa untuk menyelesaikan seluruh kewajiban utang-piutang peninggalan almarhum, Terlawan III mau tidak mau harus melikuidasi terlebih dahulu aset-aset tetap yang ada berupa tanah dan bangunan dan jelas proses untuk melikuidasinya memerlukan waktu, karena untuk melepaskan aset tersebut tidak semudah melepaskan aset-aset benda bergerak;

Halaman 22 dari 65 halaman, Putusan Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA.Tmk



10. Bahwa mohon sebagai catatan buat Majelis Hakim dan semua pihak dalam perkara ini, Terlawan III adalah seorang isteri (single parent) dengan status sebagai ibu rumah tangga untuk dua anak yang masih sekolah, harus dihadapkan dengan beban-beban yang tidak bisa dibilang ringan yaitu mengurus seluruh beban peninggalan almarhum yang hingga perkara ini diajukan belum genap setahun sepeninggal almarhum, termasuk beban perkara a quo;
11. Bahwa itikad baik Terlawan III telah disampaikan kepada Terlawan II baik secara tertulis maupun secara lisan, akan tetapi Terlawan II dengan segala kewenangannya tidak memberikan kebijaksanaanya dan tetap dengan keputusannya yaitu mengambil pemenuhan kewajiban debitur dengan cara lelang agunan melalui Terlawan I;
TENTANG SISA KEWAJIBAN DARI TOTAL NILAI KREDIT:
12. Bahwa almarhum Dantoso sebagai (**Direktur Utama PT.Cipta Papan Utama Sejahtera**) dan selaku debitur setidaknya **telah memberikan margin keuntungan** yang tidak sedikit terhadap Terlawan II, bila mengacu dari total kredit dan sisa kewajiban;
13. Bahwa bila Terlawan III dalam hal ini memohon kepada Terlawan II sebatas pemberian JANGKA WAKTU penyelesaian karena harus melepaskan aset tetap yang ada peninggalan almarhum adalah patut dan wajar dan hal ini sesuai dengan prinsip syariah bahwa dalam suatu perikatan antara pihak-pihak tidak saling memberatkan;
14. Bahwa persoalan lainnya, bila keadaan kredit memang telah macet sewaktu debitur (almarhum Dantoso) masih hidup dan Terlawan II mengambil sikapnya sewaktu almarhum masih hidup, Mungkin persoalannya akan berbeda terutama cara proses penyelesaiannya, sehingga bila Terlawan III saat ini tidak bisa dengan segera menyelesaikan kewajiban almarhum, maka Terlawan II harus menerima konsekwensi atas keterlambatan penyelesaian kewajiban;
15. Bahwa demikian JAWABAN ini Terlawan III sampaikan, dengan harapan mudah-mudahan kami Terlawan III dan semua pihak yang



terlibat dalam perkara ini diberi kemudahan dan jalan yang lapang. Sehingga beban almarhum dapat terselesaikan dengan baik dan beliau bisa tenang di alam sana;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas patut, pantas serta layak hukum apabila Majelis Hakim Yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan sebagaimana tuntutan Para Pelawan dalam Perlawanannya yaitu:

Dalam Provisi:

"Memerintahkan kepada Terlawan I dan Terlawan II untuk menunda dan atau menangguhkan lelang objek hak tanggungan dalam hal ini objek sengketa sebelum putusan dalam perkara a quo berkekuatan hukum tetap"

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya.

Bahwa atas perlawanan Pelawan tersebut, **Pelawan** telah mengajukan **Replik terhadap Terlawan I** sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa PARA PELAWAN, menolak seluruh dalil Eksepsi TERLAWAN I kecuali yang diakui dan berkesesuaian dengan dalil-dalil Perlawanan Para Pelawan, dan selanjutnya dengan ini Pelawan tetap berpegang teguh pada dalil-dalil Perlawanan semula ;
2. Bahwa, tidak benar dalil Eksepsi TERLAWAN I, tentang Perlawanan PARA PELAWAN tidak jelas dan kabur (exemptie obscur libel). Bahwa, Perlawanan PAPA PELAWAN adalah sudah tepat dan berdasar hukum, karena Perlawanan diajukan berkaitan dengan adanya rencana Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;
3. Bahwa, tidak benar dalil Eksepsi TERLAWAN I, tentang Perlawanan Para Pelawan PEMBANTAH Prematur. Bahwa, Perlawanan aquo diajukan tepat pada saat sebelum dan atau akan dilaksanakannya Eksekusi Hak Tanggungan. Bahwa, dengan diajukannya Perlawanan tepat



sebelum dan atau pada saat sebelum dilaksanakannya Eksekusi Hak Tanggungan, maka Perlawanan yang demikian adalah tidak prematur

4. Bahwa Eksepsi TERLAWAN I, pada pokoknya adalah mempermasalahkan Pokok Perkara, dan bukan keberatan terhadap kompetensi Pengadilan atau bukan keberatan terhadap kehendak Undang-undang yang harus dipenuhi, sebagaimana layaknya formalitas suatu gugatan. Bahwa Eksepsi TERLAWAN I tersebut, tidak berdasar hukum, oleh karenanya Eksepsi yang demikian, harus dinyatakan tidak dapat diterima (*vide* : Putusan MA RI, No. : 4434K/Pdt/1986, tertanggal 20 Agustus 1988). Bahwa Eksepsi yang isinya sama dengan Jawaban-jawaban biasa mengenai Pokok Perkara, dianggap bukan Eksepsi, oleh karenanya Eksepsi yang demikian, juga harus dinyatakan ditolak (*vide* : Putusan MA RI, No. : 284K/Pdt/1976, tertanggal 12 Januari 1976);
5. Bahwa PARA PELAWAN menolak dan tidak perlu menanggapi dalil-dalil Eksepsi dari TERLAWAN I, selain dan selebihnya, karena adalah merupakan dalil-dalil yang irrelevant dan tidak berdasar hukum; Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, mohon agar Yth. MAJELIS HAKIM Yang Memeriksa dan Mengadili Bantahan aquo, untuk **menolak Eksepsi dari TERLAWAN I seluruhnya.**

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa PARA PELAWAN menolak dengan tegas seluruh dalil Jawaban dari TERLAWAN I, kecuali yang diakui dan berkesesuaian dengan dalil-dalil PERLAWAN PARA PELAWAN, dan selanjutnya PARA PELAWAN menyatakan tetap berpegang teguh pada dalil-dalil Perlawanan semula ;
2. Bahwa hal-hal yang telah dimuat Dalam Eksepsi tersebut di atas, mohon dianggap termuat dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan, dengan Replik Dalam Pokok Perkara aquo ;
3. Bahwa TERLAWAN I, dalam Jawabannya mendalilkan bahwa pelaksanaan lelang telah dilengkapi dengan dokumen persyaratan

Halaman 25 dari 65 halaman, Putusan Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA.Tmk



lelang. Bahwa akan tetapi, pada kenyataannya PARA PELAWAN tidak menerima secara langsung dokumen persyaratan lelang tersebut;

4. Bahwa tidak benar, dalil Jawaban TERLAWAN I tentang TERLAWAN III tidak melaksanakan kewajibannya dalam membayar angsuran/cicilan sesuai waktu yang telah ditentukan. Bahwa, TERLAWAN III telah berupaya untuk menunjukkan itikad baiknya, dimana TERLAWAN III telah mencicil sebagian besar kewajibannya kepada TERLAWAN II, dari total keseluruhan kewajiban sebesar Rp. 2,5 Milyar, hanya tinggal sekitar Rp. 700 juta;
5. Bahwa dalil-dalil Jawaban TERLAWAN I, yang pada intinya tidak berwenang untuk menolak permohonan lelang, adalah merupakan hak dari TERLAWAN I,. Bahwa akan tetapi, sebaliknya bahwa TERLAWAN I pun juga tidak berhak untuk menolak terhadap Perlawanan aquo dari PARA PELAWAN. Bahwa diajukannya Perlawanan, beralasan untuk menunda pelaksanaan lelang, karena Perlawanan aquo diajukan sebelum eksekusi dijalankan (*vide* : Putusan MA RI No. : 697K/Sip/1974, tertanggal 31 Agustus 1977) ;
6. Bahwa PARA PELAWAN menolak dan tidak perlu menanggapi dalil-dalil Jawaban TERLAWAN I untuk selain dan selebihnya, karena adalah merupakan dalil-dalil yang irrelevant dan tidak berdasar hukum ;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, mohon agar Yth. MAJELIS HAKIM, Yang Memeriksa dan Mengadili Perlawanan aquo, berkenan untuk *menolak* Jawaban TERLAWAN I, setidaknya untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa atas perlawanan Pelawan tersebut, **Pelawan** telah mengajukan **Replik terhadap Terlawan II** sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa PARA PELAWAN, menolak seluruh dalil Eksepsi TERLAWAN II, kecuali yang diakui dan berkesesuaian dengan dalil-dalil Perlawanan PARA PELAWAN, dan selanjutnya dengan ini PARA

Halaman 26 dari 65 halaman, Putusan Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA.Tmk



PELAWAN tetap berpegang teguh pada dalil-dalil Perlawanan semula ;

2. Bahwa, tidak benar dalil Eksepsi TERLAWAN II, tentang PARA PELAWAN tidak dapat berkapasitas sebagai PARA PELAWAN. Bahwa dalam perkara aquo, PARA PELAWAN adalah sebagai pihak yang sangat erat relevansinya dengan Obyek Sengketa, demikian pula secara yuridis terkait dan atau tidak terpisahkan dengan TERLAWAN II dan TERLAWAN III. Bahwa, PARA PELAWAN adalah pihak yang sangat berkepentingan terhadap dilaksanakan dan atau tidak dilaksanakannya Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, termasuk untuk mengajukan keberatan dan atau bantahan (verzet);
3. Bahwa, tidak benar dalil Eksepsi TERLAWAN II, tentang Perlawanan PARA PELAWAN kekurangan pihak, karena merupakan hak Para Pelawan untuk menarik siapa saja yang menjadi pihak dalam perkara a quo, adapun tidak di ikut sertakannya Notaris/PPAT yang membuat dan menanda-tangani Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kota Tasikmalaya sebagai pihak yang menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan dikarenakan tidak ada korelasinya dalam perkara a quo, sebab Perlawanan Para Pelawan ini diajukan bukan untuk memohon Pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan bukan pula untuk membatalkan Sertipikat Hak Tanggungan, sehingga dengan demikian Perlawanan Para Pelawan tidak disebut kekurangan Pihak;
4. Bahwa, tidak benar dalil eksepsi TERLAWAN II, TENTANG Perlawanan Para Pelawan tidak jelas dan kabur (Obscur Libel), Bahwa Perlawanan PARA PELAWAN adalah sudah tepat dan berdasar hukum, karena Perlawanan diajukan berkaitan dengan adanya rencana Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;
5. Bahwa, eksepsi TERLAWAN II pada pokoknya adalah mempermasalahkan Pokok Perkara, dan bukan eksepsi atau keberatan terhadap kompetensi Pengadilan atau bukan keberatan

Halaman 27 dari 65 halaman, Putusan Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA.Tmk



terhadap kehendak Undang-Undang yang harus dipenuhi, sebagaimana layaknya formalitas suatu Gugatan, sehingga Eksepsi TERLAWAN II tersebut, tidak berdasar hukum, oleh karenanya Eksepsi yang demikian, harus dinyatakan tidak dapat diterima (*vide* : Putusan MA RI, No. : 4434K/Pdt/1986, tertanggal 20 Agustus 1988). Bahwa Eksepsi yang isinya sama dengan Jawaban-jawaban biasa mengenai Pokok Perkara, dianggap bukan Eksepsi, oleh karenanya Eksepsi yang demikian, juga harus dinyatakan ditolak (*vide* : Putusan MA RI, No. : 284K/Pdt/1976, tertanggal 12 Januari 1976);

6. Bahwa PARA PELAWAN menolak dan tidak perlu menanggapi dalil-dalil Eksepsi dari TERLAWAN II, selain dan selebihnya, karena adalah merupakan dalil-dalil yang irrelevant dan tidak berdasar hukum ;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, mohon agar Yth. MAJELIS HAKIM Yang Memeriksa dan Mengadili Bantahan aquo, untuk **menolak Eksepsi dari TERLAWAN II seluruhnya.**

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa PARA PELAWAN menolak dengan tegas seluruh dalil Jawaban dari TERLAWAN II, kecuali yang diakui dan berkesesuaian dengan dalil-dalil Perlawanan PARA PELAWAN, dan selanjutnya PARA PELAWAN menyatakan tetap berpegang teguh pada dalil-dalil Perlawanan semula ;
2. Bahwa hal-hal yang telah dimuat Dalam Eksepsi tersebut di atas, mohon dianggap termuat dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan, dengan Replik Dalam Pokok Perkara aquo ;
3. Bahwa PARA PELAWAN menolak dalil jawaban TERLAWAN angka 3, yang menerangkan srtuktur keluarga alm. Dantoso tidak ada korelasinya dalam perkara a quo, karena justru sebaliknya keterangan tersebut sangat diperlukan serta erat kaitannya untuk mengetahui hubungan hukum antara alm. Dantoso sebagai

Halaman 28 dari 65 halaman, Putusan Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA.Tmk



Direktur PT Cipta Papan Utama Sejahtera yang kala itu sebagai penerima fasilitas pembiayaan dari Terlawan II dengan PARA PELAWAN, sehingga PARA PELAWAN meminjamkan Sertipikat No. 01187 yang kemudian dijadikan jaminan/anggunan;

4. Bahwa PARA PELAWAN menolak dalil Jawaban TERLAWAN II angka 4, karena ketika PARA PELAWAN meminjamkan sertipikat No. 01187 kepada Alm. Dantoso, kesepakatannya hanya untuk 8 bulan kemudian akan dikembalikan kepada PARA PELAWAN seperti halnya dalil para pelawan angka 7, meski kemudian kesepakatan tersebut meleset sampai sekarang;
5. Bahwa PARA PELAWAN menolak dalil TERLAWAN II angka 5, karena yang dipermasalahkan oleh TERLAWAN II hanya perbedaan istilah dalam penyebutan saja, bukan lah suatu suatu yang prinsip atau urgen, karena maksud tujuannya tidak jauh berbeda, yaitu TERLAWAN II memberikan pasilitas pembiayaan dan atau mengucurkan dana dan TERLAWAN III menerima fasilitas tersebut;
6. Bahwa PARA PELAWAN menolak dalil TERLAWAN II angka 6, karena PARA PELAWAN tidak pernah menerima surat perngatan atau surat lainnya dari TERLAWAN II, yang seharusnya TERLAWAN II juga memberi tahu PARA PELAWAN, sebab PARA PELAWAN merupakan pemilik dari sertipikat No. 01187 yang ikut dijaminkan atau dijadikan anggunan, karena kalau anggunan tersebut dilelang akan sangat merugikan PARA PELAWAN;
7. Bahwa PARA PELAWAN menolak dalil jawaban TERLAWAN II angka 7, 8 dan 9, karena pada pokoknya PARA PELAWAN **tidak berwenang untuk menolak permohonan lelang**, adalah merupakan hak dari TERLAWAN II. Bahwa akan tetapi, sebaliknya bahwa TERLAWAN II **juga tidak berhak untuk menolak terhadap Perlawan aquo dari PARA PELAWAN**. Bahwa diajukannya Perlawanan, **beralasan untuk menunda pelaksanaan lelang**,

Halaman 29 dari 65 halaman, Putusan Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA.Tmk



karena Perlawanan aquo **diajukan sebelum eksekusi dijalankan** (*vide* : **Putusan MA RI No. : 697K/Sip/1974, tertanggal 31 Agustus 1977**) ;Bahwa PARA PELAWAN menolak dan tidak perlu menanggapi dalil-dalil Jawaban TERLAWAN II untuk selain dan selebihnya, karena adalah merupakan dalil-dalil yang irrelevant dan tidak berdasar hukum ;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, mohon agar Yth. MAJELIS HAKIM, Yang Memeriksa dan Mengadili Bantahan aquo, berkenan untuk **menolak Jawaban TERLAWAN II, setidaknya tidaknya untuk dinyatakan tidak dapat diterima.**

Bahwa atas perlawanan Pelawan tersebut, **Pelawan** telah mengajukan **Replik terhadap Terlawan III** sebagai berikut :

1. Bahwa PARA PELAWAN menolak dengan tegas seluruh dalil Jawaban dari TERLAWAN III, kecuali yang diakui dan berkesesuaian dengan dalil-dalil Perlawanan PARA PELAWAN, dan selanjutnya PARA PELAWAN menyatakan tetap berpegang teguh pada dalil-dalil Perlawanan semula;
2. Bahwa dalam jawabannya, TERLAWAN III pada pokoknya mengakui mempunyai sisa kewajiban utang kepada TERLAWAN II, dan TERLAWAN III pun beritikad baik akan menyelesaikan sisa kewajiban tersebut, adapun cara yang akan ditempun oleh TERLAWAN III dalam menyelesaikan sisa kewajiban tersebut dengan melepaskan asset/harta peninggalan alm. Dantoso berupa tanah dan bangunan (Jawaban Terlawan III angka 9);
3. Bahwa PARA PELAWAN mengingatkan serta berharap TERLAWAN III bersungguh-sungguh mempunyai niat serta kehendak melepaskan asset peninggalan alm. Dantoso tersebut, yang hasil penjualannya diberikan kepada TERLAWAN II untuk melunasi / menyelesaikan sisa kewajiban/utang kepada TERLAWAN II;



4. Bahwa PARA PELAWAN juga berharap dalam melepaskan asset tersebut, TERLAWAN III memasang harga tidak terlalu tinggi, sehingga tidak akan ada peminatnya serta akan memerlukan waktu yang lama dalam melepaskan asset tersebut;
5. Bahwa PARA PELAWAN menolak dan tidak perlu menanggapi dalil-dalil Jawaban TERLAWAN TERBANTAH III untuk selain dan selebihnya;

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

Bahwa atas Replik perlawanan Pelawan tersebut, **Terlawan I** telah mengajukan **Duplik** sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Terlawan I tetap pada dalil-dalil semula sebagaimana yang telah disampaikan dalam Jawaban terdahulu dan menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Pelawan kecuali hal-hal yang diakui secara tegas.
2. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas dalil Para Pelawan yang menyatakan eksepsi Terlawan I pada pokoknya mempermasalahkan pokok perkara sehingga Eksepsi Terlawan I tidak berdasar hukum.
3. Bahwa eksepsi Terlawan I telah berdasar pada hukum yang kuat yaitu Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 995_K/Sip/1975 tanggal 8 Agustus 1975, apabila seorang debitur masih memiliki kewajiban kepada krediturnya yang belum dilunasi, maka si debitur tidak memiliki hak apa pun terhadap krediturnya, sedangkan untuk pengajuan BANTAHAN haruslah ada sesuatu hak yang dilanggar, untuk dapat menarik yang bersangkutan sebagai Terlawan dalam suatu proses peradilan.
4. Berdasarkan hal tersebut diatas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan bantahan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*)

Halaman 31 dari 65 halaman, Putusan Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA.Tmk



DALAM POKOK PERKARA :

5. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon dianggap telah menjadi satu kesatuan dalam pokok perkara ini serta Terlawan I dengan tegas menolak seluruh dalil/alasan Para Pelawan di dalam surat bantahannya dan repliknya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
6. Bahwa dalam repliknya Para Pelawan menyatakan tidak perlu menanggapi dalil-dalil Jawaban para Terlawan , hal ini membuktikan bahwa Para Pelawan tidak dapat membantah kebenaran dalil-dalil yang disampaikan para Terlawan .
7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka bantahan Para Pelawan , setidak-tidaknya menyangkut Terlawan I terhadap objek perkara *a quo* adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum, untuk itu Terlawan I mohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili *perkara a quo* kiranya berkenan memutus perkara ini dengan amar sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:

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

Dalam Pokok Perkara:

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

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

Bahwa atas Replik perlawanan Pelawan tersebut, **Terlawan II** telah mengajukan **Duplik** sebagai berikut :

Halaman 32 dari 65 halaman, Putusan Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA.Tmk



DALAM EKSEPSI

1. PARA PELAWAN tidak berwenang mengajukan Perlawanan, (Exceptio Diskualifikatoir)

- 1.1 Bahwa dasar hukum Perlawanan terhadap eksekusi terdapat dalam Pasal 207 ayat (1) HIR yang menyatakan : *“Perlawanan debitur terhadap pelaksanaan keputusan, baik dalam hal disitanya barang tak bergerak maupun dalam hal disitanya barang bergerak, harus diberitahukan oleh orang itu dengan surat atau dengan lisa kepada ketua pengadilan negeri tersebut pada pasal 195 ayat (6), jika perlawanan itu diberitahukan dengan lisan, maka ketua wajib mencatatnya atau menyuruh mencatatnya. (IR. 120, 197, 206.)”*.
- 1.2 Bahwa dengan merujuk pada Pasal 207 ayat (1) HIR tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa TERLAWAN III merupakan debitur tereksekusi sehingga TERLAWAN III adalah yang paling berhak mengajukan Perlawanan atau PARA PELAWAN bersama-sama dengan TERLAWAN III.
- 1.3 Bahwa Perlawanan tidak dapat menunda atau menghentikan pelaksanaan lelang, dasar hukumnya adalah:
 - a. Pasal 207 ayat (2) HIR yang menyatakan: *“Perlawanan itu tidak dapat menahan orang memulai atau meneruskan pelaksanaan keputusan itu, kecuali jika ketua memberi perintah, supaya hal itu ditangguhkan sampai pengadilan negeri mengambil keputusan. (Rv. 422; IR. 208, 224.)”*.
 - b. Hal tersebut berlaku juga untuk pihak ketiga, dasar hukumnya adalah Pasal 208 ayat (1) HIR, yang menyatakan bahwa : *“Pengaturan pasal di atas berlaku juga jika orang lain melawan keputusan itu dengan mengatakan, bahwa barang yang disita itu miliknya. (Rv. 477 dst.)”*.
- 1.4 Bahwa berdasarkan uraian diatas, PARA PELAWAN dalam kedudukannya tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan

Halaman 33 dari 65 halaman, Putusan Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA.Tmk



Perlawanan atas Pelaksanaan Lelang sehingga sangat patut untuk Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya menyatakan tidak dapat menerima Perlawanan PARA PELAWAN dalam perkara *aquo*.

2. Perlawanan PARA PELAWAN Kekurangan Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

2.1. Bahwa peran Notaris/PPAT dan Badan Pertanahan Nasional tidak bisa dilepaskan dari proses pelaksanaan pengikatan hak tanggungan, karena kedua pihak tersebut mempunyai kewenangan berdasarkan Undang-undang. Dasar hukum dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah Pasal 10 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU Hak Tanggungan), yang menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT. Sedangkan mengenai penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan dasar hukumnya adalah Pasal 14 UU Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan hal tersebut diatas, maka dalil eksepsi angka 3 PARA PELAWAN tidak berdasar dan patut untuk DITOLAK.

2.2. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, jelas Perlawanan PARA PELAWAN mengandung unsur Perlawanan kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena tidak menyertakan Notaris/PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya sebagai pihak yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik dan Sertifikat Hak Tanggungan atas objek *Aquo*;

Halaman 34 dari 65 halaman, Putusan Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA.Tmk



2.3. Bahwa menurut pendapat dari ahli Hukum Perdata M. YAHYA HARAHAP dalam bukunya Hukum Acara Perdata hal 117 alinea ke dua, dijelaskan sebagai berikut : “Untuk menghindari terjadinya kekurangan pihak dalam gugatan, lebih baik menarik pihak ketiga yang bersangkutan sebagai pihak daripada menjadikannya sebagai saksi. Dengan jalan menariknya sebagai tergugat, memberi jaminan kepada Penggugat bahwa gugatannya tidak mengandung cacat plurium litisconsorsium”.

2.4. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2438/ SIP/1980 tertanggal 22 Maret 1980 menyatakan: “untuk gugatan yang para pihaknya tidak lengkap, maka gugatan tersebut tidak dapat diterima”.

2.5. Bahwa berdasarkan hal tersebut patutlah kiranya majelis hakim menolak Perlawanan PARA PERLAWAN atau setidaknya tidaknya menyatakan Perlawanan PARA PELAWAN tidak dapat diterima karena Perlawanan PARA PELAWAN kekurangan Pihak (Plurium Litis Consortium).

3. Perlawanan PARA PELAWAN Kabur (*Obscuur Libel*)

3.1 Bahwa sudah jelas dalil-dalil PARA PELAWAN dalam Posita tidak selaras dengan Petitum yang diajukan. Terdapat petitum dari PARA PELAWAN untuk menghukum TERLAWAN II dan TERLAWAN III mengembalikan dan menyerahkan objek agunan, yang mana dalil tersebut tidak selaras dengan Perlawanan PARA PELAWAN, yaitu untuk penundaan lelang.

3.2 Bahwa dalam Perlawanan PARA PELAWAN tidak ada keselarasan antara Posita dan Petitum serta terlihat asal-asalan dan tidak jelas arah tujuannya sehingga patutlah hal ini menjadi pertimbangan majelis untuk menolak perlawanan PARA PELAWAN.

DALAM PROVISI

Halaman 35 dari 65 halaman, Putusan Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA.Tmk



Bahwa TERLAWAN II melaksanakan lelang atas objek perkara dengan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, dimana berdasarkan Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang menyatakan : **“Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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.”** Sehingga tindakan TERLAWAN II menempuh Eksekusi Lelang adalah sah secara hukum dan Permohonan PARA PELAWAN sudah seharusnya tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang terurai dalam eksepsi diuraikan kembali dalam pokok perkara;
2. Bahwa TERLAWAN II menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh PARA PELAWAN kecuali apa yang diakui kebenarannya secara tegas dan tertulis oleh TERLAWAN II;
3. Bahwa dalil PARA PELAWAN pada angka 3 patut untuk ditolak. Jelas bahwa kedudukan PARA PELAWAN dalam perkara ini adalah selaku pemilik agunan yang menjamin Fasilitas Pembiayaan TERLAWAN III. PT. CIPTA PAPAN UTAMA SEJAHTERA yaitu TERLAWAN III, berbentuk badan hukum yang mana organ didalamnya diatur oleh Anggaran Dasarnya dan sama sekali tidak ada kaitannya dengan struktur keluarga Alm. Dantoso.
4. Bahwa dalil PARA PELAWAN pada angka 4 tidak berdasar dan patut untuk DITOLAK, karena kesepakatan pinjam meminjam dan pengembalian dalam jangka waktu 8 bulan atas Sertifikat Hak Milik No. 1187 antara PARA PELAWAN dan Alm. Dantoso tidak ada kaitannya dengan TERLAWAN II, sehingga tidak bisa menjadi dasar penundaan dan perlawanan lelang. Dasar eksekusi lelang adalah telah terjadinya cedera janji TERLAWAN III atas Akad Pembiayaan serta

Halaman 36 dari 65 halaman, Putusan Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA.Tmk



Pemberian Hak Tanggungan oleh PARA PELAWAN kepada TERLAWAN II yang dibuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Hak-hak TERLAWAN II sebagai pemegang Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Milik No. 01187 dilindungi oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH. TERLAWAN II sebagai pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui lelang, dasar hukumnya adalah Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa: "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".

5. Bahwa PARA PELAWAN tentunya mengetahui jangka waktu Pemberian Fasilitas Pembiayaan yang diberikan oleh TERLAWAN II kepada TERLAWAN III adalah 12 (dua belas) bulan, dimana jangka waktu APHT yang merupakan perjanjian aksesoir mengikuti perjanjian induknya. Berdasarkan hal tersebut jelas bahwa dalil PARA PELAWAN yang menyatakan bahwa Objek Agunan akan dikembalikan dalam jangka waktu 8 bulan merupakan suatu hal yang mengada-ada.
6. Bahwa dalil PARA PELAWAN angka 5 mencerminkan PARA PELAWAN tidak mengerti tentang perbankan syariah, sehingga dalil yang dikemukakan PARA PELAWAN patut untuk dikesampingkan dan DITOLAK. Jelas ada perbedaan prinsip antara bank konvensional dengan bank syariah, selain itu peraturan tentang perbankan syariah juga secara spesifik diatur dalam Undang-undang No. 28 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (UU Perbankan Syariah) dimana dalam UU Perbankan Syariah tidak mengenal istilah KREDIT. Disamping itu, penggunaan istilah yang akan dipergunakan dalam kegiatan atau produk perbankan syariah juga harus melalui kajian dan fatwa dari

Halaman 37 dari 65 halaman, Putusan Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA.Tmk



Dewan Syariah Nasional (DSN) terlebih dahulu agar tidak keluar dari prinsip syariah. Penggunaan istilah dalam perbankan syariah merupakan hal yang sangat prinsipil sehingga diatur dalam UU Perbankan Syariah, maka dari itu, dalil PARA PELAWAN yang menyatakan bahwa istilah KREDIT dan PEMBIAYAAN adalah sama saja merupakan suatu hal yang menunjukkan bahwa PARA PELAWAN tidak mengerti mengenai prinsip dasar ekonomi syariah khususnya perbankan syariah.

7. Bahwa dalil PARA PELAWAN dalam angka 6 merupakan alasan yang mengada-ada. Bahwa pada saat pelaksanaan akad pembiayaan dan pengikatan agunan, PARA PELAWAN tentunya hadir serta menandatangani akta-akta notariil, dimana telah dijelaskan juga oleh Notaris serta dituangkan dengan jelas dalam Akad Pembiayaan Musyarakah nomor 58 Tanggal 23-12-2011 mengenai syarat dan ketentuan pembiayaan, termasuk jangka waktu Fasilitas Pembiayaan TERLAWAN III yang terhitung mulai dari tanggal 23-11-2011 dan berakhir pada tanggal 23-12-2012, sehingga tidak ada alasan untuk PARA PELAWAN tidak tahu mengenai cedera janji TERLAWAN III terhadap Fasilitas Pembiayaan yang diberikan TERLAWAN II.
8. Bahwa pada saat pelaksanaan akad pembiayaan dan pengikatan agunan, PARA PELAWAN menyatakan bersedia menjamin pelunasan utang TERLAWAN III dengan menyerahkan aset berupa sebidang tanah berdasarkan SHM No. 1187 milik PARA PELAWAN sebagai agunan pembiayaan sebagaimana tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 33/2012 Tanggal 19 April 2012, yang dibuat dihadapan Hajjah Dwi Ratna Kartikawati, Notaris di Kota Tasikmalaya. Selanjutnya dalam APHT Pasal 2 tersebut terdapat janji, kuasa dan pernyataan dari PARA PELAWAN yang intinya menyebutkan bahwa apabila debitur dalam hal ini adalah TERLAWAN III tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya berdasarkan Akad Pembiayaan yang dibuat antara TERLAWAN II dan TERLAWAN

Halaman 38 dari 65 halaman, Putusan Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA.Tmk



III, maka TERLAWAN II selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama tanpa harus ada persetujuan atau kuasa terlebih dahulu dari PARA PELAWAN berwenang untuk menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian. Dalam rangka melindungi hak pemegang Hak Tanggungan terhadap komitmen serta itikad menghindari eksekusi lelang dari pemberi Hak Tanggungan, maka dinyatakan dengan tegas dalam Pasal 14 [Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang](#) ("Permenkeu 27/2016") bahwa 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. Berdasarkan hal tersebut, permohonan penundaan eksekusi lelang hanya dapat dilakukan oleh pihak ketiga/pihak lain yang kedudukannya bukan sebagai debitor/pihak terseksuksi. Berdasarkan hal tersebut, maka dalil PARA PELAWAN untuk melakukan perlawanan lelang tidak berdasar dan patut untuk DITOLAK.

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

Dari seluruh uraian-uraian tersebut di atas, maka TERLAWAN II memohon kepada Majelis Hakim agar berkenan untuk memutus:

DALAM PROVISI

Menolak permohonan Provisi PARA PELAWAN untuk seluruhnya.

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi TERLAWAN II untuk seluruhnya.



2. Menolak Perlawanan PARA PELAWAN atau setidaknya menyatakan Perlawanan PARA PELAWAN Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Perlawanan PARA PELAWAN untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Perlawanan PARA PELAWAN tidak dapat diterima. (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)
2. Menghukum PARA PELAWAN untuk membayar biaya perkara.
Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Bahwa atas Replik perlawanan Pelawan tersebut, **Terlawan III** telah mengajukan **Duplik** sebagai berikut :

1. Bahwa Terlawan III menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil-dalil Replik Para Pelawan, kecuali secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam bagian Jawaban Terhadap Perlawanan, mohon dianggap termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Duplik atas Replik Para Pelawan;
3. Bahwa Terlawan III tegaskan kembali, sebagai ahli waris yang belum **genap setahun** ditinggal almarhum Dantoso, yang secara nyata harus dihadapkan dengan seluruh beban-beban almarhum, in casu perkara a quo;
4. Bahwa Terlawan III sebagai ahli waris dan sebagai orang tua tunggal dengan status ibu rumah tangga tetap berkeyakinan permasalahan ini akan terselesaikan dengan baik dan sekali lagi Terlawan III tekankan bahwa dalam melepaskan aset-aset yang ada tidak bisa dilakukan secara tergesa-gesa, makanya Terlawan III berulang-ulang memohon kepada Terlawan II agar diberikan sedikit kekeluasaan waktu, setidaknya Terlawan III tidak diserang oleh Para Pelawan maupun Terlawan II dengan waktu yang sangat diburu-buru, yang sebenarnya



mereka sangat faham dengan kondisi Terlawan III sebagaimana kenyataannya;

5. Bahwa Terlawan III tidak perlu lagi menanggapi dalil-dalil para pelawan untuk selain dan selebihnya;

Berdasarkan uraian-uraian yang dikemukakan diatas, dengan ini mohon sudilah kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

"Memerintahkan kepada Terlawan I dan Terlawan II untuk menunda dan atau menanggihkan lelang objek hak tanggungan dalam hal ini objek sengketa sebelum putusan dalam perkara a quo berkekuatan hukum tetap"

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya.

Bahwa bersamaan dengan jawaban, Terlawan I telah mengajukan eksepsi diluar Kompetensi peradilan, Terlawan menyatakan bahwa Perlawanan Pelawan kabur (*obscur libel*) dan Prematur, sedangkan Terlawan II menyatakan bahwa Pelawan tidak berwenang mengajukan perlawanan (*Exceptio Discualifikatoir*), dan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), maka oleh karena eksepsi Terlawan I dan Terlawan II diluar eksepsi Kompetensi peradilan, akan diperiksa dan dipertimbangkan bersamaan dengan pemeriksaan pokok perkara;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Perlawanannya, **Pelawan** telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Hak Tanggungan tertanggal 29 Oktober 2019, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya karena asli ada pada Terlawan III, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1187 atasnama Roesdinar Samsudi (suami Pelawan I), yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Tasikmalaya, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah



dicap pos, tidak dapat dicocokkan dengan aslinya karena asli ada pada Terlawan II, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.2;

Bahwa atas alat bukti tersebut Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III tidak membantahnya:

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

1. Fotokopi Permohonan bantuan Eksekusi Hak tanggungan dan jadwal lelang ulang kepada KPKNL Tasikmalaya Nomor 084/S--TSM/2019 tertanggal 3 Desember 2019, yang aslinya dikeluarkan oleh Pimpinan Kantor Cabang BJB Syariah Tasikmalaya, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T1-1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan dari pimpinan Cabang Banj BJB Syariah cabang Tasikmalaya tanggal 3 Desember 2019 tentang penjelasan bahwa akad pembiayaan Terlawan III dalam keadaan macet, yang aslinya dikeluarkan oleh Pimpinan Kantor Cabang BJB Syariah Tasikmalaya, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T1-2;
3. Fotokopi Surat penetapan jadwal ulang Lelang Nomor S-1234/WKN.08/KNL.05/2019 tertanggal 5 September 2019, yang aslinya dikeluarkan oleh Kepala KPKNL Tasikmalaya, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T1-3;
4. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 401/2019 tanggal 11 November 2019 berupa tanah yang bersertifikat atasnama Ipah Rosipah, Dani Danwiar, Tedi Kusdiyan, Heli Weliya (para Pelawan), bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T1-4;
5. Fotokopi pengumuman lelang ulang tanggal 10 Desember 2019

Halaman 42 dari 65 halaman, Putusan Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA.Tmk



melalui surat kabar Priangan Tasikmalaya, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dicap pos dan dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T1-5;

6. Fotokopi Pemberitahuan Lelang ualang Nomor 089/S-TSM/2019 tertanggal 9 Desember 2019, yang aslinya dikeluarkan oleh Pimpinan Kantor Cabang BJB Syariah Tasikmalaya, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan merupakan copy dari copy karena asli pada Terlawan III, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T1-6;
7. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 990/34/2019 tertanggal 17 Desember 2019, yang aslinya dikeluarkan oleh Kepala KPKNL Tasikmalaya bahwa lelang tidak ada yang menawar, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T1-7;

Bahwa atas bukti-bukti surat tersebut telah diperlihatkan kepada Pelawan, Terlawan II dan Terlawan III, kesemuanya tidak ada yang membantah semua bukti tersebut;

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

1. Fotokopi akad Pembiayaan Musyarakah Nomor 58 tanggal 23 Desember 2011 atas Wawan Irawan dan R.Prahesti Trimelyani selaku direktur PT. Cipta Mapan Utama Sejahtera, tanggal 17 Oktober 2016, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T2-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1187/Lengkongsari atasnama Ipah Rosipah, Dani Danwiar, Tedi Kusdiyan, Heli Weliya (para Pelawan), bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T2-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 0156/2012 yang dikeluarkan oleh BPN Kota Tasikmalaya beserta akad pemberian hak



tanggungannya Nomor 33/2012 tanggal 19 April 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Dwi Ratna Kartikawati, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T2-3;

4. Fotokopi Akta Addendum pembiayaan Musyarakah Nomor 44 tanggal 27 Desember 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Dewi Ratna Kartikawati, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T2-4;
5. Fotokopi Salinan Surat Peringatan I Nomor 34/S-Tsm/Mkt/I/2014 tanggal 6 Januari 2014 dari Terlawan II kepada Terlawan III, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T2-5;
6. Fotokopi Salinan Surat Peringatan II Nomor 908/S-Tsm/Mkt/I/2014 tanggal 7 Mei 2014 dari Terlawan II kepada Terlawan III, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T2-6;
7. Fotokopi Salinan Surat Peringatan III Nomor 1012/S-Tsm/Mkt/I/2014 tanggal 2 Juni 2014 dari Terlawan II kepada Terlawan III, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T2-7;
8. Fotokopi Salinan Surat Pemberitahuan Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP4) Nomor 2449/M/KC-Tsm/2011 tanggal 23 Desember 2011, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T2-8;

Bahwa atas bukti surat tersebut telah diperlihatkan kepada Pelawan, Terlawan I dan Terlawan III menyatakan mengakui keberadaan bukti-bukti Terlawan tersebut;

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

Halaman 44 dari 65 halaman, Putusan Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA.Tmk



1. Fotokopi Akta Kematian Nomor 3278-KM-09042019-0016 atasnama Dantoso Samsudi (suami Terlawan III) yang meninggal pada tanggal 1 April 2019 yang dikeluarkan oleh Kantor Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Tasikmalaya tanggal 11 April 2019, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T3-1;
2. Fotokopi Brosur pemberitahuan lelang yang dikeluarkan oleh Bank BJB Syariah Cabang Tasikmalaya tertanggal 3 Desember 2019, bukti tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T3-2;

Bahwa atas bukti surat tersebut telah diperlihatkan kepada Pelawan, Terlawan I dan Terlawan II menyatakan mengakui keberadaan bukti-bukti Terlawan III tersebut;

Bahwa selanjutnya Pelawan menyampaikan kesimpulan yang pada pokoknya tetap dengan Perlawanannya;

Bahwa Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III menyampaikan kesimpulan yang pada pokoknya masing-masing tetap dengan jawabannya;

Bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka ditunjuk segala sesuatu yang tercantum dalam berita acara persidangan perkara ini sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari isi putusan ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Perlawanan Pelawan adalah seperti diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memeriksa Surat Kuasa Khusus Pelawan dan Surat Kuasa Khusus Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya, telah sesuai dengan ketentuan Pasal 123 HIR jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 1994 tentang Surat Kuasa

Halaman 45 dari 65 halaman, Putusan Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA.Tmk



Khusus, dan Majelis Hakim telah pula memeriksa Kartu Tanda Pengenal Advokat (KTPA) Kuasa Pelawan dan Terlawan III, ternyata telah sesuai dengan Ketentuan Pasal 30 Undang-undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat, oleh karena itu Majelis Hakim harus menyatakan bahwa Kuasa Pelawan dan Terlawan III merupakan subjek pemberi bantuan hukum yang sah sehingga Majelis Hakim dapat menerima dan memberi izin kepada Kuasa Pelawan dan kuasa para Terlawan tersebut untuk beracara dalam perkara *aquo*;

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

Menimbang, bahwa antara Pelawan dan para Terlawan telah melakukan upaya perdamaian melalui mediasi wajib sebelum pemeriksaan perkara sebagaimana ketentuan Pasal 4 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan Mediator bernama Drs. Didi Sopandi, LC, M.Hum, akan tetapi upaya perdamaian melalui mediasi tersebut tidak berhasil;

Dalam Provisi

Menimbang, bahwa Pelawan di dalam surat perlawanannya pelawan telah mengajukan gugatan provisi yang pada pokoknya mohon agar pengadilan menunda lelang objek hak tanggungan berupa sebidang tanah dan bangunan yang melekat di atasnya Sertifikat Hak Milik Nomor 01187/Lengkongsari atas nama Ipah Rosipah, Dani Danwiar, Tedi Kusdian, Heli Weliya, dengan luas 1035 m², yang terletak di Letkol Komir Kartaman (Kp. Lengkong), Kelurahan Lengkongsari, Kecamatan Tawang, Kota Tasikmalaya, yang hingga sekarang diduduki dan dikuasai oleh PARA PELAWAN, sebelum putusan dalam Perlawanan *aquo*, telah berkekuatan hukum tetap, dengan ancaman TERLAWAN I dan TERLAWAN II diwajibkan untuk membayar uang paksa (*dwangsom*),

Halaman 46 dari 65 halaman, Putusan Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA.Tmk



sebesar Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), untuk setiap kali TERLAWAN I dan TERLAWAN II melanggar putusan provisionil aquo, secara seketika dan sekaligus”;

Menimbang, bahwa atas gugatan provisi Pelawan, Terlawan II menolak penundaan lelang dan atau tidak menyelenggarakan lelang tanpa alasan yang jelas;

Menimbang, bahwa atas gugatan Pelawan dalam petitum provisi sebagaimana tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan provisi merupakan permohonan kepada hakim agar diadakan tindakan sementara mengenai hal yang tidak termasuk pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena pada dasarnya pokok permasalahan dalam perkara a quo adalah perlawanan terhadap dilaksanakannya lelang eksekusi atas obyek Hak Tanggungan berupa sebidang tanah dan bangunan yang melekat di atasnya Sertifikat Hak Milik Nomor Sertifikat Hak Milik Nomor 01187/Lengkongsari atas nama Ipah Rosipah, Dani Danwiar, Tedi Kusdiyan, Heli Weliya, dengan luas 1035 m², yang terletak di Letkol Komir Kartaman (Kp. Lengkong), Kelurahan Lengkongsari, Kecamatan Tawang, Kota Tasikmalaya, sedangkan perlawanan Pelawan dalam petitum provisi adalah agar diadakan tindakan penundaan lelang eksekusi terhadap obyek hak tanggungan sebagaimana tersebut di atas, maka dapat dinyatakan bahwa perlawanan Pelawan dalam petitum provisi tersebut secara substansial adalah sama dengan perlawanan dalam pokok perkara, karena penundaan atau penangguhan lelang eksekusi terhadap obyek hak tanggungan sudah merupakan rangkaian tindakan hukum atas obyek gugatan dalam pokok perkara. Oleh karena itu, maka Majelis Hakim menyatakan sudah seharusnya perlawanan Pelawan pada petitum provisi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Eksepsi



Menimbang, bahwa Terlawan I telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. **Bantahan Pelawan Kabur (*Obscuur Libel*).**

1.1. Pelawan mohon agar Terlawan II menunda atau tidak menyelenggarakan lelang atas obyek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 01187/Lengkongsari atas nama Ipah Rosipah, Dani Danwiar, Tedi Kusdiyan, Heli Weliya, dengan luas 1035 m², yang terletak di Letkol Komir Kartaman (Kp. Lengkong), Kelurahan Lengkongsari, Kecamatan Tawang, Kota Tasikmalaya, namun Pelawan justru mengakui obyek tersebut dijadikan jaminan hutang kepada Terlawan II dan mengakui jika Terlawan III masih mempunyai kewajiban kepada Terlawan II;

1.2. Bahwa Pelawan juga mempermasalahkan harga limit yang jauh dibawah harga pasar dan tidak dilaksanakan melalui kepaniteraan PN Tasikmalaya;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, jelas bahwa Perlawanan Pelawan tidak jelas atau kabur (**OBSCUUR LIBEL**);

2. **Eksepsi Gugatan Pelawan Prematur.**

Bahwa Perlawanan Pelawan premature karena obyek belum ada yang menawar apalagi membeli, sesuai dengan risalah lelang Nomor 990/34/2019 tanggal 17 Desember 2019, oleh karenanya Perlawanan Pelawan tidak jelas atau kabur (**OBSCUUR LIBEL**)

Menimbang, bahwa Terlawan II telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. **Pelawan tidak berwenang mengajukan Gugatan (*Exceptio Diskualifikatoir*)**

Bahwa Pelawan adalah pihak yang memiliki agunan dan pihak tereksekusi yang tidak mempunyai hak dan kedudukan untuk yang tidak mempunyai hak dan kedudukan untuk menunda dan/atau membatalkan pelaksanaan eksekusi lelang Hak Tanggungan.



Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor [27/PMK.06/2016 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang](#) Pasal 27 menyatakan bahwa Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan, sehingga PARA PELAWAN dalam kedudukannya tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan Perlawanan atas Pelaksanaan Lelang sehingga sangat patut untuk Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya menyatakan tidak dapat menerima Perlawanan PARA PELAWAN dalam perkara *aquo*;

2. Gugatan Pelawan Kekurangan Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

- 2.1. Bahwa gugatan Pelawan mengandung unsur gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena tidak menyertakan Notaris /PPAT yang membuat dan menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya sebagai pihak yang menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan atas objek agunan;
- 2.2. Bahwa menurut pendapat dari ahli Hukum Perdata M. YAHYA HARAHAP dalam bukunya Hukum Acara Perdata hal 117 alinea ke dua, dijelaskan sebagai berikut : *“Untuk menghindari terjadinya kekurangan pihak dalam gugatan, lebih baik menarik pihak ketiga yang bersangkutan sebagai pihak daripada menjadikannya sebagai saksi. Dengan jalan menariknya sebagai Terlawan, memberi jaminan kepada Pelawan bahwa gugatannya tidak mengandung cacat plurium litisconsorsium”*;
- 2.3. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2438/ SIP/1980 tertanggal 22 Maret 1980 menyatakan : *“untuk gugatan yang para pihaknya tidak lengkap, maka gugatan tersebut tidak dapat diterima”*;
- 2.4. Bahwa berdasarkan hal tersebut patutlah kiranya majelis hakim menolak GugatanPelawan atau setidaknya menyatakan



Gugatan Pelawan tidak dapat diterima karena Gugatan Pelawan kekurangan Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

3. Bantahan Pelawan Kabur (*Obscuur Libel*).

3.1 Bahwa dalil-dalil PARA PELAWAN dalam Posita tidak selaras dengan Petitum.

3.1.1 Bahwa dalam petitumnya PARA PELAWAN meminta untuk menghukum TERLAWAN III melunasi kewajiban fasilitas kredit kepada TERLAWAN II, dimana hal tersebut tidak ada dalam dalil posita PARA PELAWAN.

3.1.2 Bahwa dalam petitumnya PARA PELAWAN meminta untuk menghukum TERLAWAN II dan TERLAWAN III mengembalikan dan menyerahkan objek sengketa, yang mana hal tersebut tidak selaras dengan tujuan Perlawanan yang diajukan PARA PELAWAN, yaitu keberatan atas rencana penyelenggaraan lelang agunan Hak Tanggungan.

3.2 Bahwa dalam Perlawanan PARA PELAWAN tidak ada keselarasan antara Posita dan Petitum serta terlihat asal-asalan dan tidak jelas arah tujuannya sehingga patutlah hal ini menjadi pertimbangan majelis

Menimbang, bahwa Pelawan dalam repliknya, pada pokoknya membantah dalil-dalil Terlawan I dan Terlawan II dengan penjelasan sebagaimana berita acara persidangan dengan petitum dalam eksepsi menolak eksepsi-eksepsi Terlawan I dan Terlawan II;

Menimbang, bahwa atas eksepsi-eksepsi Terlawan I dan Terlawan II tersebut di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa atas eksepsi Terlawan I sebagaimana tersebut pada angka 2 (dua) yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan perlawanan Pelawan kabur (*obscuur libel*), karena dalam posita



perlawanannya Pelawan minta supaya lelang ditunda, namun Pelawan mengakui obyek yang menjadi agunan Terlawan III kepada Terlawan II adalah milik Pelawan sebagai penjamin dan mengakui Terlawan III masih mempunyai kewajiban kepada Terlawan II;

Menimbang, bahwa langkah Pelawan sebagaimana Perlawanan Pelawan agar lelang tersebut ditunda dan mengharap agar Terlawan III segera melunasi hutangnya merupakan hak Pelawan selaku pemilik agunan, sehingga Majelis Hakim berpendapat Pelawan telah jelas mengakui adanya konsekuensi logis dari adanya kewajiban yang tidak tertunaikan dengan risiko dilelangnya agunan untuk menutup kewajiban tersebut;

Menimbang, bahwa Terlawan I juga mengajukan eksepsi bahwa Perlawanan Pelawan premature karena lelang belum berhasil dilaksanakan oleh Terlawan I;

Menimbang, bahwa langkah Pelawan mengajukan Perlawanan tersebut dapat difahami bahwa Pelawan selaku pemilik agunan merasa khawatir akan kehilangan barang miliknya, setelah mengetahui adanya pemberitahuan akan dilelangnya agunan yang dijadikan tambahan agunan oleh Terlawan III tersebut adalah milik Pelawan, meskipun pada saat jadwal lelang yang telah ditentukan tidak ada penawaran terhadap obyek lelang sehingga lelang tidak dapat dilaksanakan sebagaimana risalah lelang yang diterbitkan Terlawan I, oleh karenanya majelis hakim berpendapat Pelawan sebagai orang yang berhak mengajukan perlawanannya;

Menimbang, bahwa tentang kepemilikan agunan dan dan posisi Pelawan dalam keterkaitannya dengan akad yang dilakukan oleh Terlawan III dengan Terlawan II adalah masuk dalam pertimbangan hukum tentang pokok perkara, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat akan mempertimbangkan dalam pokok perkara a quo;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Terlawan II sebagaimana tersebut dalam angka 1 (satu) yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pelawan



adalah Pelawan tidak berwenang mengajukan gugatan (*ekseptio diskualifikatoir*), Majelis Hakim berpendapat bahwa sesuai ketentuan hukum acara perdata yang berlaku bahwa Pelawan adalah orang yang merasa haknya dilanggar atau kepentingannya dirugikan oleh orang lain yang kemudian menuntut agar hak-haknya yang dilanggar atau kepentingannya yang dirugikan oleh orang lain tersebut dipulihkan oleh pengadilan. Dalam perkara *a quo* Pelawan adalah orang yang merasa kepentingannya dirugikan atau orang yang merasa akan mengalami kerugian dengan akan dilaksanakannya lelang eksekusi terhadap harta benda miliknya sebagai obyek hak tanggungan, oleh karena itu maka dapat dinyatakan Pelawan mempunyai *legal standing* untuk mengajukan perlawanan terhadap lelang eksekusi yang akan dilaksanakan oleh Terlawan I atas permohonan Terlawan II;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Terlawan II sebagaimana tersebut pada angka 2 (dua) di atas yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan perlawanan Pelawan kekurangan pihak (*plurium litis consortium*) karena Notaris/PPAT dan Kepala Kantor Pertanahan tidak dimasukkan oleh Pelawan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, Majelis Hakim berpendapat bahwa Notaris/PPAT dan Kepala Kantor Pertanahan sudah tidak terlibat lagi dengan lelang eksekusi yang dijadwalkan dilaksanakan pada tanggal 3 Desember 2019 oleh Terlawan I, oleh karena itu Notaris/PPAT dan Kepala Kantor Pertanahan tidak perlu dimasukkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Terlawan II sebagaimana tersebut pada angka 3 (tiga) yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan perlawanan Pelawan kabur (*obscuur libel*), karena dalam posita dan petitum tidak ada keselarasan, Majelis Hakim berpendapat bahwa di dalam posita perlawanan Pelawan telah diuraikan dengan terang dan jelas mengenai keberatan Pelawan selaku pemilik agunan jika obyek agunan tersebut dilelang dan memohon Pengadilan agar menghukum Terlawan III



segera melunasi hutangnya kepada Terlawan II sehingga agunan bisa segera dikembalikan kepada Pelawan;

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

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa hal-hal yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi *mutatis mutandis* dianggap termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan pertimbangan hukum dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa di dalam dalil-dalil pelawanannya, Pelawan menyatakan yang pada pokoknya bahwa antara Terlawan II dan Terlawan III telah terjadi perjanjian fasilitas pembiayaan syariah berupa Akad Pembiayaan Musyarakah pada hari Jum'at tanggal 23 Desember 2011 dengan jaminan Sertifikat Hak Milik atas nama para Pelawan Nomor 1187/Lengkongsari, Pelawan sebagai penanggung merasa haknya sebagai pemilik agunan terancam, oleh karenanya Pelawan mengajukan perlawanan perkara a quo;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil Perlawanan Pelawan, Terlawan II telah menyampaikan bantahan yang pada pokoknya menyatakan dasar Para Pelawan dalam mengajukan perlawanan adalah sehubungan dengan rencana pelaksanaan lelang terhadap tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor 01187/Kel.Lengkongsari atas nama Pelawan, dan pelaksanaan lelang atas objek perkara a quo dilakukan atas dasar permohonan dari Terlawan II karena Terlawan III telah tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku, permohonan lelang yang diajukan oleh Terlawan II telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan ketentuan Pasal 6 ayat (5) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor: PER-2/KN/2017 tanggal 22 Februari 2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, Terlawan I menetapkan hari dan tanggal



pelaksanaan lelang sesuai dengan surat Nomor: S-1234/WKN.08/KNL.05/2019 tanggal 05 Desember 2019, sehingga berdasarkan fakta tersebut, proses lelang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil Perlawanan Pelawan, Terlawan II telah menyampaikan bantahan yang pada pokoknya menyatakan bahwa hubungan hukum antara Terlawan II dengan Terlawan III tertuang sebagaimana Akad Pembiayaan Musyarakah pada hari Jum'at tanggal 23 Desember 2011 dengan jaminan Sertifikat Hak Milik atas nama para Pelawan Nomor 1187/Lengkongsari, dimana Pelawan sebagai penjaminnya;

Menimbang, bahwa Terlawan III telah menikmati fasilitas dari Terlawan II dengan jaminan agunan dari Pelawan, Terlawan III termasuk nasabah dengan pembiayaan bermasalah dan telah melakukan wanprestasi dan tidak melaksanakan kewajiban, maka Terlawan II berhak menjual objek Hak Tanggungan tersebut atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum (parate eksekusi) tanpa *fiat* Pengadilan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan aset tersebut, selain itu dalam klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 33/2012 Tanggal 19 April 2012, yang dibuat dihadapan Hajjah Dwi Ratna Kartikawati, Notaris di Kota Tasikmalaya berbunyi: *"jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh pihak pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama;*

Menimbang, bahwa aturan mengenai jaminan atas benda tidak bergerak telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH, sangat terang dan jelas sekali tercantum dalam Pasal 18 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan yang menyatakan

Halaman 54 dari 65 halaman, Putusan Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA.Tmk



bahwa Hak Tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan

Menimbang, bahwa Terlawan III juga telah menyampaikan bantahan yang pada pokoknya menyatakan bahwa Terlawan III menerima fasilitas pembiayaan dari Terlawan II dan sebagai agunannya adalah beberapa Sertifikat Hak Milik atas tanah dan bangunan dan salah satunya adalah SHM No.01187/Kel.Lengkongsari atas nama Para Pelawan yang saat ini sebagai objek lelang dan dalam perkara ini sebagai **objek sengketa**, dan pada saat pengajuan kredit terhadap TERLAWAN II (BJB Syariah Cabang Tasikmalaya), agunan atas nama Para Pelawan adalah sebagai agunan tambahan atas permintaan pihak TERLAWAN III dan dalam prosedur pengajuan kreditnya atas persetujuan Para Pelawan;

Menimbang, bahwa Pelawan telah mengajukan replik sebagaimana termuat dalam berita acara sidang dan Terlawan I, Terlawan II maupun Terlawan III telah mengajukan dupliknya sebagaimana termuat pula dalam berita acara sidang;

Menimbang, bahwa Pelawan untuk menguatkan dalil-dalil perlawanannya telah mengajukan alat-alat bukti surat yang diberi tanda P.1 sampai dengan P.2, alat-alat bukti tersebut telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, karenanya secara formal dapat diterima sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa Terlawan I untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya telah mengajukan alat-alat bukti surat yang diberi tanda T1-1 sampai dengan T1-7, Terlawan II juga telah mengajukan alat-alat bukti surat yang diberi tanda T2-1 sampai dengan T2-8. sedangkan Terlawan III juga telah mengajukan alat-alat bukti surat yang diberi tanda T3-1 sampai dengan T3-2 alat-alat bukti tersebut telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, karenanya secara formal dapat diterima sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa dari jawab-menjawab tersebut antara Pelawan dan para Terlawan, dapat diketahui bahwa pokok permasalahan



yang masih diperselisihkan adalah apakah Penyelenggaraan Lelang Objek Hak Tanggungan yang akan dilaksanakan oleh TERLAWAN I atas permohonan TERLAWAN II, ditawarkan dengan limit harga yang jauh di bawah harga pasaran (*terlalu murah*) dan tidak dilaksanakan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tasikmalaya Klas 1A adalah perbuatan melawan hukum karena akan melelang barang milik para Pelawan dan menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum tanpa persetujuan Pelawan:

Menimbang, bahwa petitum pelawan yang memohon dinyatakan bahwa pelawan adalah pelawan yang baik dan benar, majelis hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana termuat dalam perlawanan Pelawan dan jawaban para Terlawan, dimana Pelawan adalah penjamin dari Terlawan III yang telah mendapatkan fasilitas pembiayaan Musyarakah dari Terlawan II sebagaimana dimaksud dalam Akad Pembiayaan Musyarakah tanggal 23 Desember 2011 dengan jaminan Sertifikat Hak Milik atas nama para Pelawan Nomor 1187/Lengkongsari yang tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 33/2012 Tanggal 19 April 2012, yang dibuat dihadapan Notaris Hajjah Dwi Ratna Kartikawati;

Menimbang, bahwa kedudukan para pelawan sebagai penanggung dalam akad yang dilakukan Terlawan III telah tertuang dalam akad tersebut, Menurut Wahbah Al Zuhaili Al Fiqh al Islam wa Adillatuhu yang diambil alih sebagai pendapat majelis, kafalah (penanggung) pada dasarnya merupakan akad kebaikan (*tabarru'*) dan saling tolong-menolong (*ta'awun*). Penjamin (kafil) berhak menerima kembali sejumlah jaminan yang diberikannya kepada orang yang dijamin (*makful anhu*) tanpa menerima tambahan (*muqabil*).

Menimbang, bahwa akibat hukum yang timbul dari Kafalah adalah: Pertama, penjamin (kafil) wajib menjamin sepenuhnya apabila orang yang ditanggung tidak ada (pergi atau menghilang) dan ia tidak dapat keluar

Halaman 56 dari 65 halaman, Putusan Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA.Tmk



dari kafalah, kecuali dengan jalan memenuhi hutang yang menjadi beban 'ashil (orang yang ditanggung). Kedua, pemegang jaminan (makful lahu) berhak mengembalikan warkat penanggungan sehingga penanggungan dengan sendirinya menjadi batal (fasakh);

Menimbang, bahwa sesuai dengan alat bukti T.2-1, T.2-2, T2-3 berupa salinan Akad Pembiayaan Musyarakah tanggal 23 Desember 2011 dengan jaminan Sertifikat Hak Milik atas nama para Pelawan Nomor 1187/Lengkongsari yang tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 33/2012 Tanggal 19 April 2012, yang dibuat dihadapan Notaris Hajjah Dwi Ratna Kartikawati, dimana para pelawan telah menghadap sendiri dihadapan Notaris Hajjah Dwi Ratna Kartikawati, maka telah ternyata seluruh dokumen perjanjian pemberian fasilitas pembiayaan beserta jadwal dan waktu serta besaran kewajiban pembayaran Terlawan III kepada Terlawan II secara tertulis telah diberikan secara jelas oleh Terlawan II kepada Terlawan III dan diketahui oleh para Pelawan selaku penanggung, oleh karena itu, dalil Pelawan yang menyatakan bahwa pelawan adalah pelawan yang baik, tidak dapat dibenarkan dan harus dinyatakan tidak terbukti;

Menimbang, bahwa terhadap petitum pelawan agar putusan provisi dapat dikukuhkan, majelis hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa perlawanan Pelawan dalam petitum provisi tersebut secara substansial adalah sama dengan perlawanan dalam pokok perkara, karena penundaan atau penangguhan lelang eksekusi terhadap obyek hak tanggungan sudah merupakan rangkaian tindakan hukum atas obyek gugatan dalam pokok perkara dan dalam pertimbangan tentang provisi majelis hakim telah menyatakan bahwa gugatan provisi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima, dan tidak ditemukan fakta hukum yang menuntut majelis hakim untuk menganulir pertimbangan hukum dan putusan dalam dalam provisi tersebut, maka sangat relevan jika majelis hakim tidak menolak petitum angka 3 tersebut;

Halaman 57 dari 65 halaman, Putusan Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA.Tmk



Menimbang, bahwa petitum angka 4 yang memohon agar majelis hakim menghukum Terlawan III (PT. Cipta Papan Utama Sejahtera) untuk melunasi kewajiban fasilitas kredit kepada Terlawan II, majelis hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa tentang kewajiban debitor untuk melaksanakan kewajibannya membayar angsuran terhadap fasilitas pembiayaan adalah sebuah kewajiban yang melekat dan mempunyai konsekwensi logis jika tidak dilaksanakan;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo adalah perlawanan yang diajukan para pelawan dalam perlawanannya kepada Terlawan I yang akan melelang obyek sengketa yang menjadi agunan pembiayaan yang diberikan pelawan sebagai penanggung Terlawan III dari Terlawan II dan dilekatkan sertifikat hak tanggungan, sehingga majelis berpendapat meskipun ada keterkaitan yang sangat nyata terhadap konsekwensi pelaksanaan kewajiban Terlawan III untuk melaksanakannya kepada Terlawan II, namun secara hukum tidak terkait dengan substansi perlawanan pelawan tentang penundaan lelang yang dilakukan Terlawan I, oleh karenanya majelis hakim patut menolak petitum pelawan tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 agar majelis hakim menghukum TERLAWAN II dan TERLAWAN III untuk mengembalikan dan menyerahkan Obyek Sengketa, yaitu sesuai SHM. No. : 01187/Kel. Lengkongsari, atas nama 1. IPAH ROSIPAH, 2. DANI DANWIAR, 3. Insinyur TEDI KUSDIYAN, 4. HELI WELIYA, milik PARA PELAWAN, seluas 1.035 m2, terletak di Letkol Komir Kartaman (Kp. Lengkong), Kel. Lengkongsari, Kec. Tawang, Kota Tasikmalaya, kepada PARA PELAWAN, majelis hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 55 ayat (1) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/POJK.03/2014 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah jo. Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 8/SEOJK.03/2015, dimaksud untuk memberikan pilihan/alternatif bagi Bank dalam



menentukan tahapan yang akan ditempuh untuk mengatasi atau menyelesaikan pembiayaan atau piutang yang bermasalah (*non performance loan*). Untuk mengatasi *non performance loan* Bank dapat menempuh dua cara, yaitu penyelamatan piutang dan penyelesaian piutang. Alternatif pertama adalah penyelamatan piutang, merupakan upaya Bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menunaikan kewajibannya sesuai dengan penilaian Bank terhadap nasabah tersebut. Alternatif kedua adalah penyelesaian piutang melalui Lembaga Hukum yaitu Peradilan, Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) dan Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) atau Lembaga Arbitrase;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta dari alat bukti surat yang diajukan para pihak, membuktikan bahwa sebelum mengajukan permohonan Lelang Hak tanggungan kepada Terlawan I, Terlawan II telah memberikan kesempatan kepada Terlawan III untuk melakukan penyelesaian tunggakan pembiayaan secara musyawarah, namun tidak ternyata Terlawan III tidak melakukan upaya penyelesaian tersebut secara utuh, oleh karena itu maka dipandang cukup beralasan apabila pihak Terlawan II menempuh alternatif kedua dengan mengajukan lelang hak tanggungan kepada Terlawan I;

Menimbang, bahwa majelis hakim patut mengetengahkan pendapat Jumhur ulama selain ulama Hambaliyah yang berpendapat, bahwa pemegang barang jaminan tidak boleh memanfaatkan barang jaminan itu, karena bukan miliknya secara penuh. Hak pemegang barang jaminan terhadap barang itu hanyalah sebagai jaminan piutang yang ia berikan dan apabila orang yang berhutang tidak mampu melunasi hutangnya, barulah ia boleh menjual atau menaksir harga barang itu untuk melunasi piutangnya. Apabila ada kelebihan dalam penjualan tersebut, maka wajib dikembalikan kepada pemiliknya;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka dapat dinyatakan telah terbukti menurut hukum Terlawan III termasuk didalamnya Pelawan sebagai pemberi hak tanggungan pendamping (penanggung) telah



melakukan cidera janji (wanprestasi) atas perjanjian pokok yang tertuang dalam Akad Pembiayaan Musyarakah tanggal 23 Desember 2011 dengan jaminan Sertifikat Hak Milik atas nama para Pelawan Nomor 1187/Lengkongsari yang tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 33/2012 Tanggal 19 April 2012;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, majelis hakim berpendapat patut menolak petitum pelawan tersebut;

Menimbang, bahwa dalil Pelawan yang menyatakan bahwa tanpa persetujuan Pelawan, Terlawan II telah mengajukan lelang hak tanggungan kepada Terlawan I dengan limit harga yang sangat murah, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti T.2-5 berupa SP.1 tanggal 6 Januari 2014, alat bukti T.2-6 berupa SP.2 tanggal 7 Mei 2014 dan alat bukti T.2-7 berupa SP.3 tanggal 2 Juni 2014, mengenai peringatan kepada Terlawan III untuk menyelesaikan kewajiban pembiayaan kepada Terlawan II, telah ternyata Terlawan III telah diberi peringatan oleh Terlawan II untuk menyelesaikan tunggakan pembiayaan, maka sesuai bukti tersebut terbukti Terlawan III dan Pelawan telah diberitahu oleh Terlawan I tentang pelaksanaan lelang;

Menimbang, bahwa apakah hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum tanpa persetujuan Pelawan dan harus terlebih dahulu melalui fiat dari pengadilan ataukah tidak ? maka Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT), menyatakan: "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.";

Halaman 60 dari 65 halaman, Putusan Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA.Tmk



Menimbang, bahwa penjelasan atas Pasal 6 UUHT sebagaimana tersebut di atas berbunyi : “Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang 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 debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.”;

Menimbang, bahwa untuk memahami maksud Pasal 6 UUHT beserta penjelasannya sebagaimana tersebut di atas, Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) telah mengeluarkan Surat Edaran Nomor: SE-23/PN/ 2000 tanggal 22 Nopember 2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan, yang antara lain berbunyi :

1. Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUHT, maka lelang eksekusi Hak Tanggungan dapat dilaksanakan sebagai berikut :
 - a. Pemegang Hak Tanggungan pertama menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan;
 - b. Pemegang Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan menjual melalui pelelangan umum sesuai pasal 14 ayat (2) UUHT;
2. Lelang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada butir 1 huruf a berdasarkan Pasal 6 UUHT memberikan hak kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila debitur pemberi Hak Tanggungan cidera janji (*wanprestasi*). Penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang

Halaman 61 dari 65 halaman, Putusan Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA.Tmk



dan tidak memerlukan *fiat* eksekusi dari pengadilan mengingat penjualan berdasarkan Pasal 6 UUHT ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian;

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

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

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

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

Menimbang, bahwa ketentuan-ketentuan di atas, juga dikuatkan oleh Mahkamah Agung melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 04 Tahun 2014 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas



Bagi Pengadilan, yang rumusannya menyatakan bahwa terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan tanpa melalui gugatan. Dari rumusan sebagaimana tersebut di atas maka *expressis verbis* dapat dipahami pula bahwa lelang eksekusi terhadap hak tanggungan dapat dilakukan sendiri oleh kreditur melalui Kantor Lelang, tidak harus melalui *fiat* pengadilan;

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan ketentuan-ketentuan peraturan-peraturan tersebut, dengan demikian dalil Pelawan yang menyatakan lelang hak tanggungan tanpa *fiat* pengadilan adalah Perbuatan Melawan Hukum tidak tepat, oleh karena itu alasan/dalil tersebut tidak terbukti;

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

Menimbang, bahwa oleh karena Pelawan pihak yang kalah maka sesuai dengan ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR, Pelawan dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

M E N G A D I L I

DALAM PROVISI

- Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima;

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Terlawan II dan Terlawan III;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Pelawan seluruhnya;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 736.000,00 (tujuh ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim yang dilangsungkan pada hari Rabu tanggal 26 Pebruari 2020 Masehi, yang dibacakan pada hari Seni tanggal 2 Maret 2020 bertepatan dengan

Halaman 63 dari 65 halaman, Putusan Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA.Tmk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 7 Rajab 1441 Hijriyah, oleh kami Dr. Hj. Nurul Maulidah, S.Ag., M.H. sebagai Ketua Majelis, Farida Nur Aini, S.Ag., M.H. dan Samsudin Djaki, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum, oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim Anggota yang sama dan dibantu oleh Yosep Soemantri, S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Pelawan dan Kuasa Terlawan II, diluar hadirnya kuasa Terlawan I serta kuasa Terlawan III.

Hakim Anggota

Ketua Majelis

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

Dr. Hj. Nurul Maulidah, S.Ag., M.H.

Hakim Anggota

Samsudin Djaki, S.H.

Panitera Pengganti

Yosep Soemantri, S.H., M.H.

Perincian Biaya:

1. Pendaftaran	:	Rp.	30.000,00
2. Proses	:	Rp.	50.000,00
3. Panggilan	:	Rp.	600.000,00
4. PNBP Panggilan	:	Rp.	40.000,00
5. Redaksi	:	Rp.	10.000,00
6. Meterai	:	Rp.	<u>6.000,00</u>
Jumlah		Rp.	736.000,00

Halaman 64 dari 65 halaman, Putusan Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA.Tmk

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



(tujuh ratus tiga puluh enam ribu rupiah)

Halaman 65 dari 65 halaman, Putusan Nomor 1951/Pdt.G/2019/PA.Tmk