



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara tertentu dalam tingkat pertama dalam persidangan Majelis telah menjatuhkan Putusan atas Gugatan Perlawanan atas Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh:

TENDI RAHMAT umur 36 tahun, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, tempat tinggal di Parakanhonje RT.005 RW. 004 Kelurahan Sukamajukaler Kecamatan Indihiang Kota Tasikmalaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada DASTA HADI KUSUMAH, SH., MAULANA DWI PERMANA, SH dan ATEP ISMAIL ISKANDAR, SH/Advokat dan Penasehat Hukum, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 05 September 2016, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya dengan register nomor 1483/Reg.K/2016/PA.Tmk tertanggal 08 September 2016, selanjutnya disebut sebagai "Pelawan";

### M E L A W A N

KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA cq. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG KANTOR WILAYAH VII DKJN BANDUNG KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG TASIKMALAYA, berkedudukan di Jalan Ir. H. Djuanda No. 19 Kota Tasikmalaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. EDIH MULYADI, SE., MSi, RENDI WAHYUDIN, MISKIJU, ADI PRABAWA, YASINEM dan MARSYA DENNY HARISUKMA, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 06 Oktober 2016, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya dengan register nomor 1731/Reg.K/2016/PA.Tmk tertanggal 15 Nopember 2016, selanjutnya disebut sebagai "Terlawan I";

Hal. 1 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT BANK BNI SYARIAH cabang Tasikmalaya, berkedudukan di Jalan Mesjid Agung, No. 26, Kota Tasikmalaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada ETZA IMELDA FITRI, S.H., M.H., BAYU ADJI HERNAWAN, S.H., M.H., SYARIF HIDAYAT, S.H., dan MUHAMMAD ANZAR LATIFANSYAH, S.H. Advokat dan Konsultan Hukum berkantor pada Kantor Hukum Etza Imelda Fitri, S.H., M.H. & Partners, berkantor di K Link Tower Suite E Jalan Jendral Gatot Subroto Kav. 59A 12920 Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Oktober 2016, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya dengan register nomor 1793/Reg.K/2016/PA.Tmk tertanggal 25 Nopember 2016, selanjutnya disebut sebagai "Terlawan II";

Pengadilan Agama tersebut;

Telah mempelajari berkas perkara;

Telah mendengar keterangan kedua belah pihak;

Telah memeriksa alat bukti di persidangan;

## TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat gugatan Perlawanannya tertanggal 07 September 2016 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya dengan Register Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk tertanggal 08 September 2016 telah mengajukan gugatan perlawanan atas lelang eksekusi hak tanggungan dengan dalil-dalil sebagai berikut :

### I. Kedudukan dan Kepentingan Hukum Pelawan.

1. Bahwa Pelawan adalah suatu perusahaan berbentuk Persekutuan Komanditer (CV) yang bergerak dalam bidang perdagangan umum dan percetakan, berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Komanditer "CV. Tendigraphia" Nomor: 101, tanggal 15 Agustus 2011, SK. Menteri Kehakiman dan HAM RI Tgl 24 Juli 2002, No. C – 934.HT.03.02 – Th. 2002;
2. Bahwa Pelawan merupakan nasabah Terlawan II sejak sekitar tahun 2012 dan sebagai Pemberi Hak Tanggungan sekaligus Pemilik sah atas objek hak tanggungan berupa sebidang tanah dan bangunan yang melekat di atasnya, SHM No. 1612/Cipedes a.n. Nurlela, luas tanah 194 m<sup>2</sup> dan luas Hal. 2 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan 125 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Bojong Tengah No.5, Kelurahan Cipedes, Kecamatan Cipedes, Kota Tasikmalaya;

3. Bahwa berdasarkan hal di atas, Pelawan memiliki hak dan kepentingan hukum untuk mengajukan gugatan perlawanan atas pelaksanaan lelang objek hak tanggungan *a quo* oleh Terlawan I (KPKNL Tasikmalaya) atas permintaan Terlawan II (PT. Bank BNI Syariah Cabang Tasikmalaya), yang akan dilaksanakan pada tanggal 08 September 2016;

## II. Dasar Hukum Diajukannya Gugatan Perlawanan.

4. Bahwa Pelawan mengajukan gugatan perlawanan ke Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya terhadap Terlawan I dan Terlawan II (Para Terlawan) melalui pertanggungjawaban perdata Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 jo. Pasal 1366 jo. Pasal 1367 KUHPerdato jo. Pasal 195 ayat (6) jo. Pasal 207 HIR.

## III. Uraian Fakta-Fakta Hukum.

5. Bahwa pada sekitar tahun 2012, untuk meningkatkan kemampuan usaha Pelawan dalam bidang percetakan, Pelawan telah mengikatkan diri dalam sebuah perjanjian kredit pembiayaan dengan menggunakan sistem syariah (non konvensional) kepada Terlawan II sebagaimana dalam Rekening Pembiayaan Nomor: 334971519, untuk jangka waktu pengembalian fasilitas kredit selama 7 (tujuh) tahun;
6. Bahwa untuk pengembalian fasilitas kredit pembiayaan *a quo*, Pelawan telah memberikan jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan yang melekat di atasnya, SHM No. 1612/Cipedes a.n. Nurlela, luas tanah 194 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 125 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Bojong Tengah No.5, Kelurahan Cipedes, Kecamatan Cipedes, Kota Tasikmalaya;
7. Bahwa pada awalnya, Pelawan telah menjalankan kewajiban kreditnya kepada Terlawan II *a quo*, yang menurut perhitungan Pelawan, sudah masuk sekitar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) untuk pengembalian fasilitas kredit *a quo*. Namun dalam perkembangannya, usaha Pelawan mengalami hambatan dan kemunduran sehingga Pelawan tidak dapat melaksanakan kewajiban kreditnya secara sempurna;

Hal. 3 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa atas dasar itikad baik dan pertimbangan jangka waktu yang tersisa atas pengembalian kredit yang telah disepakati, Pelawan masih beritikad baik untuk melanjutkan dan melunasi sisa kewajiban kredit *a quo* kepada Terlawan II;
9. Bahwa akan tetapi, pada tanggal 10 Agustus 2016, Terlawan II melayangkan Surat Pemberitahuan Lelang Objek Hak Tanggungan, Nomor: TSM/05/733/R, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Terlawan I atas permintaan Terlawan II akan segera melaksanakan lelang objek hak tanggungan *a quo*, yang akan dilaksanakan pada tanggal 08 September 2016;
10. Bahwa atas rencana pelaksanaan lelang objek hak tanggungan *a quo*, Pelawan berkeberatan atas alasan-alasan hukum sebagai berikut:

#### IV. Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan *a quo* Tidak Sah dan Batal Demi Hukum.

11. Bahwa antara Pelawan sebagai Pemberi Hak Tanggungan dan Terlawan II sebagai Pemegang Hak Tanggungan terikat pada perjanjian yang tertuang dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan perkara *a quo*, sedangkan prinsip hak tanggungan itu sendiri merupakan prinsip jaminan atas suatu hutang tertentu maka eksekutorial terhadap objek Hak Tanggungan tidak bisa lepas dari ketentuan **Pasal 224 HIR**;
12. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, secara mutlak eksekusi lelang objek hak tanggungan dalam perkara *a quo* tidaklah dapat dilaksanakan secara langsung oleh Terlawan I atas permintaan Terlawan II, selain harus meminta Fiat Eksekusi dari Ketua Pengadilan Agama setempat;
13. Bahwa hal ini senada dengan pertimbangan Mahkamah Agung dalam Putusannya yang telah menjadi yurisprudensi, yakni **Putusan MARI No. 3201 K/Pdt/1984**, yang pada pokoknya menyatakan bahwa eksekusi hak tanggungan tidak dapat dilaksanakan dengan serta merta harus melalui Ketua Pengadilan. Pertimbangan dalam putusan Mahkamah Agung ini disebutkan bahwa agar tidak ada pihak yang dirugikan atas eksekusi hak tanggungan tersebut;
14. Bahwa kemudian objek Hak Tanggungan *a quo* secara fisik dihuni dan dikuasai langsung oleh Pelawan sebagai debitur/pemberi Hak Tanggungan, Hal. 4 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga berdasarkan **Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor: 07 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan**, dikatakan bahwa pelelangan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur sendiri (Terlawan II) melalui Kantor Lelang (Terlawan I), apabila terlelang (Pelawan) tidak mau mengosongkan objek yang dilelang, tidak dapat dilakukan pengosongan berdasarkan **Pasal 200 ayat (11) HIR** melainkan harus diajukan gugatan;

15. Bahwa berdasarkan uraian terpapar di atas, menurut hukum Terlawan II sebagai kreditur/pemegang Hak Tanggungan dalam melaksanakan lelang objek hak tanggungan *a quo* harus menempuh cara eksekusi berdasarkan **Pasal 224 HIR jo Pasal 14 ayat (2) UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996**, yaitu pelelangan umum yang dilakukan melalui Pengadilan Agama setempat. Dengan ketentuan sebagai berikut :
  - Adanya penetapan dari Ketua Pengadilan Agama;
  - Sebagai pihak pemohon adalah Pengadilan Agama;
  - Prosedur sama dengan melalui KPKNL.
16. Bahwa, karena ternyata lelang objek hak tanggungan yang akan dilaksanakan pada tanggal 8 September 2016 tidak atas perintah dan/atau penetapan Ketua Pengadilan Agama yang berwenang dan tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, tetapi dilaksanakan sendiri oleh Terlawan I atas permohonan Terlawan II maka lelang eksekusi tersebut bertentangan dengan hukum yang berlaku, sehingga karenanya pelelangan tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum atau harus dibatalkan;
17. Bahwa, perbuatan Para Terlawan yang akan melakukan lelang objek hak tanggungan milik Pelawan tanpa melalui prosedur hukum yang berlaku adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Pelawan;
18. Bahwa menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul "Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata", halaman 314-315 dikatakan bahwa, *"Salah satu syarat agar perlawanan dapat dipertimbangkan sebagai alasan untuk menunda eksekusi, harus diajukan sebelum eksekusi dijalankan"*;

Hal. 5 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa atas dasar hal tersebut di atas, dan untuk mencegah terjadinya kerugian yang lebih besar pada diri Pelawan, maka penjualan lelang/lelang objek hak tanggungan yang dilakukan oleh Terlawan I atas permohonan Terlawan II terhadap objek hak tanggungan milik Pelawan berupa :

*Sebidang tanah dan bangunan yang melekat di atasnya, SHM No. 1612/Cipedes a.n. Nurlela, luas tanah 194 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 125 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Bojong Tengah No.5, Kelurahan Cipedes, Kecamatan Cipedes, Kota Tasikmalaya;*

Yang akan dilaksanakan pada tanggal 8 September 2016 harus ditunda atau ditangguhkan sampai perkara ini mendapatkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

## V. Tuntutan.

Berdasarkan uraian-uraian di atas, dengan ini Pelawan mohon agar Majelis Hakim yang mulia pada Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini, dan memberikan putusan sebagai berikut:

### DALAM PROVISI:

Menyatakan menangguhkan lelang eksekusi terhadap objek hak tanggungan berupa :

*Sebidang tanah dan bangunan yang melekat di atasnya, SHM No. 1612/Cipedes a.n. Nurlela, luas tanah 194 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 125 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Bojong Tengah No.5, Kelurahan Cipedes, Kecamatan Cipedes, Kota Tasikmalaya;*

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar;
3. Menyatakan Para Terlawan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan bahwa penjualan lelang terhadap objek Hak Tanggungan berupa :

*Sebidang tanah dan bangunan yang melekat di atasnya, SHM No. 1612/Cipedes a.n. Nurlela, luas tanah 194 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 125 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Bojong Tengah No.5, Kelurahan Cipedes, Kecamatan Cipedes, Kota Tasikmalaya;*

Hal. 6 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang akan dilaksanakan pada tanggal 8 September 2016 oleh Terlawan I atas permohonan Terlawan II adalah tidak sah dan batal demi hukum;

5. Menghukum Para Terlawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

## **SUBSIDAIR :**

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak berperkara namun tidak berhasil, Majelis Hakim juga telah memerintahkan para pihak yang berperkara untuk menempuh proses mediasi dan mediasi telah ditempuh dari tanggal 11 Oktober 2016 sampai dengan tanggal 15 November 2016, namun proses mediasi tidak berhasil;

Menimbang, bahwa selanjutnya dibacakan gugatan perlawanan perlawanan, dan atas pertanyaan Ketua Majelis, Kuasa Hukum Pelawan menyatakan tidak ada perubahan dan tambahan atas gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa atas gugatan Perlawanan Pelawan tersebut, Terlawan I (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tasikmalaya telah menyampaikan jawaban dan bantahannya yang pada pokoknya sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI**

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

- I.1. Bahwa dalam posita perlawanannya, Pelawan mengakui pihaknya adalah debitur dari Terlawan II berdasarkan Perjanjian Kredit diantara mereka, dimana hingga saat ini Pelawan tidak dapat memenuhi seluruh kewajibannya kepada Terlawan II sebagaimana diperjanjikan dan diakui Pelawan dalam surat perlawanan. Hal tersebut adalah jelas kelalaian Pelawan (dalam hal pemenuhan kewajiban pembayaran kredit) sehingga mengakibatkan kredit macet.

- I.2. Bahwa berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 995 K/Sip/1975 tanggal 8 Agustus 1975**, apabila seorang debitur masih memiliki kewajiban kepada krediturnya yang belum dilunasi, maka si debitur tidak memiliki hak apa pun terhadap Hal. 7 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



krediturnya, sedangkan untuk pengajuan perlawanan haruslah ada sesuatu hak yang dilanggar, untuk dapat menarik yang bersangkutan sebagai Terlawan dalam suatu proses peradilan.

- I.3. Bahwa oleh karena perlawanan ini diajukan oleh Pelawan (selaku debitur) yang tidak melunasi utangnya padahal berdasarkan Perjanjian Kredit, Pelawan jelas-jelas memiliki kewajiban untuk itu, maka Pelawan harus dinyatakan sebagai pihak yang tidak berhak/berkualitas untuk mengajukan perlawanan *a quo*.
- I.4. Bahwa dengan demikian jelas terbukti dalam hal ini Pelawan tidak dapat melaksanakan kewajibannya (*wanprestasi*) untuk melakukan pembayaran atas utang Pelawan kepada Terlawan II sebagaimana yang telah diperjanjikan maka demi hukum, Pelawan sama sekali tidak mempunyai hak untuk melakukan perlawanan atau tuntutan terkait dengan pelaksanaan eksekusi barang jaminan sebagai akibat cidera janji/*wanprestasi*nya tersebut.

## 2. Eksepsi Obscuur Libel / Perlawanan Tidak Jelas atau Kabur

Bahwa perlawananann Pelawan sangat kabur (Obscuur Libel), hal ini didasarkan pada:

- 2.2. Bahwa dalam posita perlawanan Pelawan halaman 1 nomor 1 yang menyatakan bahwa Pelawan merupakan Debitur PT. BNI Syariah Kantor Cabang Tasikmalaya sejak tahun 2012, sedangkan Pelawan baru menandatangani Akad Pembiayaan Murabahah pada tanggal 26 Maret 2014 dengan Akta Nomor TSM/024/2014/Murabahah Modal Kerja WUS, maka sangatlah Kabur dan tidak jelas posita perlawanan Pelawan;
- 2.3. Bahwa dalam Provisi dan Petitum Pelawan perihal Penangguhan pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas obyek sengketa sebidang tanah dan bangunan SHM No. 1812/Cipedes, tercatat atas nama Nurlela, luas 194 m2, terletak di Jl. Bojong Tengah No.5, Kelurahan Cipedes, Kec. Cipedes, Kota Tasikmalaya, menyebutkan bahwa pelaksanaan lelang yang dimohonkan oleh Pelawan untuk dapat ditangguhkan, maka sangatlah Kabur dan tidak jelas perlawanan Pelawan;
- 2.4. Bahwa tidak jelasnya dasar hukum perlawanan, posita atau Hal. 8 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

fundamentumpetendi tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtsgrond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari perlawanan, maka atas dasar apakah Pelawan menuntut Terlawan I melakukan membatalkan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 08 September 2016 sebagaimana petitum surat perlawanan, sehingga cukup beralasan apabila perlawanan terhadap Terlawan tidak dapat diterima karena tidak jelas alias kabur;

## **Perlawanan yang menyatakan perbuatan melawan hukum:**

- Bahwa perlawanan Pelawan khususnya yang ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tasikmalaya *in casu* Terlawan I, tidak ada satupun dalil yang menyebutkan dalam surat perlawanan Pelawan tentang perbuatan Terlawan I yang merugikan Pelawan. Sedangkan Pelawan menuntut untuk menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum atas pelaksanaan lelang *a quo*.
- Bahwa karena landasan hukum dalam perlawanan belum jelas, maka atas dasar apakah Pelawan menuntut Terlawan I menanggung resiko sebagaimana petitum surat perlawanan. Dalam posita perlawanan setelah dibaca dan diteliti secara cermat tidak ada argumen Pelawan tentang perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Terlawan I, sehingga cukup beralasan apabila perlawanan terhadap Terlawan I tidak dapat diterima karena tidak jelas alias kabur.

2.5. Berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 492K/Sip/1970 tanggal 16Desember 1970** yang menegaskan bahwa :*"Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat diakibatkan tidakditerimanya tuntutan tersebut"*, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan perlawanan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaad*).

## **3. Eksepsi Plurium Litis Consortium / Perlawanan Kurang Pihak**

- 3.1. Bahwa sebelum menjatuhkan suatu keputusan agar peradilan dapat berjalan seimbang serta sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh, Majelis Hakim perlu mendengarkan juga pendapat atau argumentasi pihak terkait sebagai bahan pertimbangan, hal ini dikenal dengan azas Audi et Alteram

Hal. 9 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Partem, sehingga perlawanan yang diajukan Pelawan telah **kurang pihak/tidak lengkap**;

3.2. Bahwa perkara a quo kurang pihak, seharusnya **PT. Balai Lelang Star**, berkedudukan di Jakarta, termasuk dalam pihak perkara a quo, karena PT. Balai Lelang Star selaku Pemohon Lelang yang diberi Kuasa dari PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tasikmalaya untuk melakukan proses pra lelang yang salah satu objek lelangnya adalah objek sengketa perkara a quo;

3.3. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Terlawan I mohon agar Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya menyatakan menolak perlawanan Pelawan, karena perlawanan kurang pihak.

## 4. **Eksepsi Terlawan I Untuk Dikeluarkan Sebagai Pihak Dalam Perkara A Quo**

4.1. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Pelawan khususnya yang ditujukan kepada Terlawan I adalah terkait dengan lelang eksekusi terhadap sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.01812/ Cipedes atas nama Nurlela isteri Pelawan dengan luas tanah 194 m2, yang menurut Pelawan hal tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum.

4.2. Bahwa perlu Pelawan pahami, tugas dan fungsi Terlawan I dalam proses pelelangan / pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan ini adalah sebagai instansi yang mempunyai tugas dalam melaksanakan lelang.

4.3. Bahwa dapat Terlawan I tegaskan, Terlawan I sebagai pihak yang melakukan pelelangan atas objek perkara a quo, sesuai dengan Surat Pernyataan dari PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tasikmalaya No.TSM//05/614/R, dalam angka 3 (tiga) ditegaskan bahwa *"sehubungan dengan penjualan/pelelangan agunan vide butir 2 diatas, dengan ini PT. Bank BNI Syariah Cabang Tasikmalaya selaku kreditur menyatakan berhak atas agunan tersebut dan untuk itu PT. Bank BNI Syariah Cabang Tasikmalaya bertanggung jawab apabila terjadi gugatan Pidana maupun Perdata yang diajukan oleh pihak manapun"*.

4.4. Bahwa berdasarkan surat pernyataan tersebut Terlawan I akan dijamin Hal. **10** dari **115** hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan dibebaskan baik sekarang ataupun di kemudian hari terhadap segala gugatan atau tuntutan yang timbul sebagai akibat pelelangan obyek perkara *a quo* oleh PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tasikmalaya *in casu* Terlawan II.

- 4.5. Bahwa berdasarkan pada uraian tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* dapat mengeluarkan Terlawan I sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka cukup berdasar hukum dan beralasan apabila Terlawan I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar berkenan memutus dengan menerima eksepsi Terlawan I dan menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

## DALAM PROVISI :

1. Bahwa Terlawan I dengan tegas menolak dalil/alasan Pelawan dalam perlawanannya yang pada pokoknya **meminta kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya untuk menanggukhan lelang eksekusi atas objek sengketa** berupa sebidang tanah SHM No.1612/Kel. Cipedes a.n. Nurlela
2. Bahwa permohonan provisi Pelawan ini adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum sehingga sudah sepatutnya permohonan ini ditolak oleh Majelis Hakim. Hal ini didasarkan pada **Surat Edaran Mahkamah Agung No.4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil** dengan tegas dinyatakan bahwa **setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) harus disertai dengan penetapan sebagaimana yang diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 dan harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama**. Dengan demikian, jelas bahwa tanpa disertai uang jaminan yang sama nilainya dengan objek sengketa pelaksanaan putusan serta merta dan provisionil tidak boleh dilaksanakan

Hal. 11 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terhadap hal – hal yang dikemukakan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon dianggap telah menjadi satu kesatuan dalam pokok perkara ini, serta Terlawan I menolak seluruh dalil Pelawan, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Terlawan I;
2. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Pelawan di dalam mengajukan perlawanan adalah sebagaiberikut :
  - a. Sehubungan perbuatan melawan hukum Terlawan II melalui Terlawan I yang melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa 1 (satu) bidang tanah dan bangunan SHM No. 01812/Cipedes luas 194 M2 tercatat an. Nurlela dan terletak di Jalan Bojong Tengah No.5, Kel. Cipedes, Kec. Cipedes, Kota Tasikmalaya;
  - b. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan harus melalui fiat eksekusi Pengadilan Agama;
3. Bahwa dengan tegas Terlawan I menyatakan bahwa dalil-dalil/alasan-alasan Pelawan adalah tidak beralasan sama sekali karena Terlawan I dalam menerima dan melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan barang jaminan yang berirah-irah "*Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*" yang mempunyai kekuatan eksekutorial berdasarkan **UUHT No. 4 Tahun 1996** yang telah memenuhi persyaratan lelang sesuai dengan **Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016** tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. **Perdirjen Kekayaan Negara No. 6/KN/2013** tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang;
4. Bahwa lelang atas objek perkara *a quo* berdasarkan atas permintaan dari PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tasikmalaya in casu Terlawan II sebagai Pemohon Lelang/Penjual kepada Terlawan I sebagaimana dimaksud dalam suratnya No. : TSM/05/609 /R tanggal 22 Juni 2016 perihal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Penetapan Tanggal Lelang dan Surat Pengantar SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah), yang dalam hal ini berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor TSM/024/2014 Murabahah Modal Kerja WUS Tanggal 26 Maret 2014, yang diikat Hak Tanggungan (HT) dengan Sertifikat Hak Tanggungan No. 03134/2014 tanggal 08 September 2014, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 778/2014 tanggal 18 Juni 2014. Adapun pokok dari surat dimaksud Hal. **12** dari **115** hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah Terlawan II memohon agar dilakukan lelang atas asset, milik Pelawan berupa:

- 1 (satu) bidang tanah dan bangunan SHM No. 01812/Cipedes 194 M2 tercatat an. Nurlela terletak di Jalan Bojongtengah No.25, Kel. Cipedes, Kec. Cibeureum, Kota Tasikmalaya.

5. Bahwa bersama dengan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut, Terlawan II telah melampirkan dokumen-dokumen persyaratan lelang sebagaimana dimaksud dalam **pasal 6 ayat (5) Perdirjen Kekayaan Negara No. : No. 6/KN/2013** berupa :

- Salinan/fotokopi berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor TSM/024/2014 Murabahah ModalKerja WUS Tanggal 26 Maret 2014;
- Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 03134/2014 tanggal 08 September 2014 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 778/2014 tanggal 18 Juni 2014. yang ditandatangani/disetujui oleh Penggugat;
- Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 01812/Cipedes, an. Nurlela;
- Asli Surat Keterangan Nilai Limit Lelang;
- Asli Surat Pernyataan Harga Limit tanggal 22 Juni 2016 perihal Harga Limit Lelang, sekaligus menerangkan Rincian Hutang Para Dibitur yang salah satunya atas nama Tendi Rahmat;
- Surat Pernyataan No. TSM/05/614/R tanggal 22 Juni 2016 perihal Kreditor selaku Pemohon Lelang akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan, Pernyataan Wanprestasi Para Debitur;
- Salinan/fotokopi Surat  
Surat No. : TSM/05/684/R tanggal 02 Agustus 2014 hal **Surat Teguran I**;  
Surat No. : TSM/05/685/R tanggal 02 Agustus 2014 hal **Surat Peringatan II**;  
Surat No. : TSM/05/685/R tanggal 07 Mei 2015 **Surat Peringatan III**;
- Salinan/fotokopi Surat No. TSM/05/733/R tanggal 10 Agustus 2016 hal Pemberitahuan Lelang Obyek Hak Tanggungan;

6. Bahwa Terlawan I dengan tegas menolak dalil/alasan Pelawan poin 11 s.d 16 yang intinya menyatakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek Hak Tanggungan milik Pelawan harus menggunakan ketentuan pasal 224 HIR jo. Pasal 14 ayat (2) UUHT. Hal ini sangat tidak berdasar Hal. **13** dari **115** hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/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)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan oleh Terlawan I didasarkan pada **Pasal 6 UUHT jo. janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri (*beding van eigenmachtig verkoop*)** yang ada dalam *Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)* bukan didasarkan pada **fiat eksekusi atas titel eksekutorial yang tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan** yang dalam pelaksanaan eksekusinya harus melalui Pengadilan Agama setempat.

7. Bahwa dalil Pelawan yang meminta pelelangan/penjualan di muka umum *a quo* terhadap agunan kredit Pelawan yang dilaksanakan Terlawan I untuk di tunda atau ditangguhkan dengan alasan tidak dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Agama adalah tidak berdasar hukum. Hal ini didasarkan pada:
8. Bahwa kewenangan untuk melaksanakan lelang Pasal 6 UUHT merupakan hak yang diperoleh dari undang-undang (*Ex Lege*) khusus kepada pemegang HT peringkat pertama untuk menjual atas kekuasaan sendiri barang yang diikat dengan HT jika debitor cidera janji. Dengan demikian, maka untuk pelaksanaan eksekusinya tidak memerlukan adanya fiat eksekusi dari pengadilan.
9. Lelang eksekusi Hak Tanggungan dalam perkara *a quo* adalah guna memenuhi ketentuan bunyi **Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996** dan **janji sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e yang telah tercetak dalam blanko formulir Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 292/2012 tanggal 26 April 2012 dan Nomor 1168/2013 tanggal 15 Februari 2013 jo Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 2618/2012 tanggal 30 Juli 2012** yang berbunyi:

*"Jika debitor 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 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;

Hal. 14 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 di atas; dan
- 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."

10. Bahwa setelah dilakukan pemeriksaan secara formil terhadap dokumen yang dilampirkan, dinyatakan bahwa dokumen tersebut telah memenuhi semua persyaratan lelang yang ditentukan dalam **Peraturan Menteri Keuangan (PMK) 27/KMK.06/2016** tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. **Perdirjen Kekayaan Negara No. 6/KN/2013** tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang;

11. Bahwa mengingat dokumen persyaratan lelang yang diajukan oleh Terlawan II sebagai Pemohon Lelang/Penjual telah lengkap, maka pelaksanaan lelang dimaksud harus dilaksanakan sesuai **Pasal 7 Vendu Reglement jo. Pasal 13 PMK No. 27/PMK.06/2016** tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan "*Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal subjek dan Objek Lelang*", sehingga pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terlawan I telah sah menurut hukum;

12. Bahwa setelah dinyatakan lengkap lampiran dokumen permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh Terlawan II, maka Terlawan I menetapkan jadwal lelang melalui suratnya No. : S-999/WKN.8/KNL.05/2016 tanggal 08 Agustus 2016;

13. Bahwa sebagai tindak lanjut dari rencana pelaksanaan lelang, Terlawan II telah melakukan pengumuman lelang pertama melalui Selebaran tanggal 10 Agustus 2016 dan melalui surat kabar Priangan tanggal 25 Agustus 2016 sebagai Pengumuman Kedua. Hal tersebut telah sesuai dengan **pasal 51, 52, 53, dan 54 PMK No. 27/PMK.06/2016** tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Hal. 15 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa terhadap objek yang dilelang tersebut juga telah dikeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 299/2016 tanggal 07 September 2016 atas SHM No. No. 01812/Cipedes, yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 03134/2014 an. PT. Bank BNI Syariah;
15. Bahwa dikarenakan seluruh tahapan pra lelang telah dilakukan sesuai ketentuan lelang yang berlaku dan **tidak ada Penetapan pengadilan yang menengguhkan pelaksanaan lelang**,
16. Bahwa pelaksanaan lelang tersebut dilakukan dengan **kehati-hatian dan cermat** karena secara formil terhadap dokumen yang dilampirkan telah dilakukan pemeriksaan dan **Terlawan I** telah memenuhi semua persyaratan yang ditentukan dalam **PMK No. 27/PMK.06/2016** tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang **jo. Perdirjen Kekayaan Negara No. 6/KN/2013** tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang;
17. Bahwa terhadap penjualan umum/ lelang pertama atas objek 1 (satu) bidang tanah dan bangunan SHM No. 1812/Cipedes 194 M2 tercatat an. Nurlela **tidak laku terjual /Tidak Ada Peminat**, sehingga dengan demikian atas objek sengketa / objek lelang tersebut **BELUM TERJADI PERALIHAN HAK**;
18. Bahwa Terlawan I dengan tegas menolak dalil Pelawan pada halaman 4 angka 4 yang pada pokoknya menyatakan bahwa tindakan Terlawan I dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum.
19. Bahwa berdasarkan **Pasal 1365 KUHPdata** jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :
- Harus ada perbuatan;
  - Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
  - Harus ada unsur kesalahan;
  - Harus ada kerugian yang diderita;
  - Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.
- Unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

Hal. 16 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bahwa Terlawan I tegaskan, Pelawan dalam perlawanannya juga tidak menjelaskan secara rinci mengenai unsur kesalahan yang telah dilakukan oleh Terlawan I dan hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan sehingga Pelawan dapat menyatakan bahwa Terlawan I telah melakukan perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu sangat sulit untuk meyakini kebenaran dalil-dalil perlawanan Pelawan. Justru sebaliknya sangat terlihat jelas bahwa upaya perlawanan yang diajukan oleh Pelawan kepada Terlawan I hanya mengada-ada dan menunjukkan adanya upaya coba-coba.

21. Bahwa Terlawan I sebagai instansi Pemerintah yang bertanggung jawab melakukan pelelangan hanya menjalankan tugas sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

22. Bahwa dikarenakan pelaksanaan lelang hak tanggungan yang dilakukan oleh Terlawan I telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Terlawan I adalah sah menurut hukum, sehingga tidak ada satu pun perbuatan Terlawan I yang dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum.

23. Bahwa dikarenakan pelelangan yang dilakukan oleh Terlawan I adalah telah sah menurut hukum dan tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku, maka berdasarkan pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Pasal 4 dengan tegas menyatakan "*Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*". Jadi dengan demikian terhadap lelang yang dilakukan Terlawan I tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum.

24. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, mohon Majelis Hakim menyatakan bahwa Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan telah sah menurut hukum;

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Terlawan I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan:

### DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Terlawan I;

Hal. 17 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menolak perlawanan Pelawan atau setidaknya tidak menerima perlawanan Pelawan;

## **DALAM PROVISI:**

Menolak permohonan Provisi Pelawan untuk seluruhnya.

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menyatakan menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Tanggal 08 September 2016 sah menurut hukum;
3. Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
4. Menyatakan menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.
5. Apabila Majelis Yang Mulia Hakim Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas Gugatan Perlawanan Pelawan tersebut, Terlawan II (PT BNI SYARIAH Cabang Tasikmalaya) menyampaikan jawaban dan bantahannya yang pada pokoknya sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT**

**BAHWA PENGADILAN AGAMA KOTA TASIKMALAYA TIDAK BERWENANG/ TIDAK MEMILIKI KOMPETENSI UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO (EKSEPSI KEWENANGAN ABSOLUT/ *EXCEPTIO DECLINATOIR*)**

- a. Bahwa pengajuan Eksepsi Kompetensi Absolut ini oleh Terlawan II karena berkaitan dengan adanya kewenangan absolut oleh 5 (lima) lingkungan peradilan yaitu sebagai berikut :

- 1) Peradilan Umum;
- 2) Peradilan Tata Usaha Negara;
- 3) Peradilan Agama;
- 4) Peradilan Militer; dan
- 5) Peradilan Khusus (Arbitrase, Pengadilan Niaga, dan lain-lain).

Bahwa masing-masing pengadilan tersebut diatas mempunyai yurisdiksi yang berbeda-beda/ tertentu.

Hal. 18 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa Terlawan II mengajukan Eksepsi Kewenangan Absolut (*exceptio declinatoire*) di dasarkan pada ketentuan **Pasal 134 Herziene Inlandsch Reglement ("HIR") dan Pasal 132 Reglement op de Rechtsvordering ("Rv")**;
- c. Bahwa Eksepsi Kewenangan Absolut dapat diajukan oleh Terlawan II setiap saat sesuai ketentuan Pasal 134 HIR dan Pasal 132 Rv yang mengatur bahwa eksepsi kewenangan absolut dapat diajukan oleh Terlawan II setiap saat selama proses pemeriksaan berlangsung sejak proses pemeriksaan dimulai sampai sebelum putusan dijatuhkan di persidangan tingkat pertama ( incasu Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya);
- d. Bahkan Hakim karena jabatannya wajib menyatakan dirinya tidak berwenang apabila perkara yang diajukan secara absolut berada di luar kewenangannya sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 132 Rv yang menyatakan :

*"Dalam hal hakim tidak berwenang karena jenis pokok perkaranya, maka ia meskipun tidak diajukan tangkisan tentang ketidakwenangannya, karena jabatannya wajib menyatakan dirinya tidak berwenang".*

Bahwa yang dimaksud dalam pasal ini adalah Hakim secara ex officio, wajib menyatakan diri tidak berwenang mengadili perkara yang diperiksanya, apabila perkara diajukan secara absolut berada diluar yurisdiksinya atau termasuk dalam kewenangan lingkungan peradilan lain, kewajiban tersebut mesti dilakukan secara ex-officio meskipun Terlawan II atau Terlawan I tidak mengajukan eksepsi tentang itu.

- e. Bahwa terbukti Pelawan telah keliru dan salah dalam mengajukan Perlawanan dalam perkara a quo untuk diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Agama Tasikmalaya, dikarenakan bahwa Pelawan dalam mengajukan perlawanan a quo didasarkan karena adanya keberatan atas **pelaksanaan lelang oleh Terlawan II melalui Terlawan I dengan dasar gugatan perbuatan melawan hukum tentang pelaksanaan lelang hak tanggungan, bukan berkaitan dengan masalah penafsiran dari akad murabahah**, dengan demikian menurut hukum Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya tidak berwenang mengadili perkara Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk ini, oleh karena perkara ini **bukanlah mengenai Hal. 19 dari 115 hal**. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa ekonomi syari'ah sebagaimana ditentukan di dalam ketentuan Pasal 49 UU No. 3 tahun 2006 tentang **Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama**;

- f. Dengan demikian ternyata yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah tentang perlawanan lelang sebagai eksekusi langsung yang dilakukan atau akan dilakukan oleh Terlawan II melalui Terlawan I, dan **bukan mengenai sengketa ekonomi syari'ah**. Seharusnya Pelawan mengajukan perkaranya di Pengadilan yang mewilayahi tempat pelaksanaan eksekusi tersebut sebagaimana ketentuan dalam pasal 195 ayat 6 HIR (incasu Pengadilan Negeri Kelas I B Tasikmalaya). Apalagi ternyata objek yang akan dilelang adalah tanah dan bangunan yang termuat dalam sertifikat hak tanggungan atas perkara ini haruslah diikuti ketentuan yang telah ditetapkan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan jo. Sertifikat Hak Tanggungan tersebut;
- g. Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan fakta tersebut telah terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa **perkara ini tidak termasuk perkara sengketa ekonomi syari'ah, oleh karena perkara ini berkaitan dengan lelang yang akan dilaksanakan oleh Terlawan II melalui Terlawan I dan bukan berkaitan dengan masalah penafsiran dari Akad Pembiayaan Murabahah No. TSM/024/2014/Murabahah Modal Kerja WUS tanggal 26 Maret 2014, maka Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya tidak berwenang mengadili perkara Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk ini, sehingga menurut hukum Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya tidak berwenang mengadili sesuai dengan ketentuan Pasal 49 UU No. 3 tahun 2006, karena perkara ini bukanlah mengenai sengketa ekonomi syari'ah**;
- h. Bahwa hal tersebut telah didukung dan terbukti berdasarkan ketentuan Pasal 4 Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 778/2014 tanggal 18 Juni 2014 yang dibuat dihadapan IDA ARYANI, S.H. PPAT di Kota Tasikmalaya yang dibuat oleh Pelawan dan Terlawan II yang menyatakan sebagai berikut :

*"Para Pihak (incasu Pelawan dan Terlawan II) dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut diatas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor **Pengadilan Negeri Kelas I B Tasikmalaya**".*

Hal. 20 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- i. Bahwa pengaturan klausula mengenai forum penyelesaian perselisihan dalam ketentuan Pasal 4 Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 778/2014 tanggal 18 Juni 2014 tersebut oleh Pelawan dan Terlawan II yang terikat di dalamnya adalah tunduk pada asas kebebasan berkontrak (asas *pacta sunt servanda*) yang bersifat universal dan konsensual (kesepakatan antara Pelawan dengan Terlawan II). Bahwa hal tersebut sesuai dengan asas “Kebebasan Berkontrak” sebagaimana diatur di dalam ketentuan **Pasal 1338 KUHPerdata**;
- j. Bahwa pemilihan domisili hukum di dalam Pasal 4 Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 778/2014 tanggal 18 Juni 2014 tersebut yang telah menentukan **Kantor Pengadilan Negeri Kelas I B Tasikmalaya** sebagai sebagai tempat penyelesaian perselisihan berkenaan dengan Hak Tanggungan tersebut telah didukung berdasarkan ketentuan **Pasal 118 ayat (4) Het Indische Reglement (HIR)** sebagai salah satu sumber Hukum Acara Perdata Indonesia, telah diatur mengenai kompetensi dari **Pengadilan Negeri Kelas I B Tasikmalaya** berdasarkan pemilihan domisili yang ditentukan bersama/disepakati antara Pelawan dengan Terlawan II;
- k. Menurut **Yahya Harahap**, dalam bukunya *Hukum Acara Perdata*, terbitan Sinar Grafika (2005), (hal. 200), para pihak dalam perjanjian dapat menyepakati domisili (pengadilan) pilihan yang berisi klausul sepakat memilih pengadilan negeri tertentu yang akan berwenang menyelesaikan sengketa yang timbul dari perjanjian. Pencantuman klausula tersebut harus berbentuk akta tertulis yang dicantumkan dalam perjanjian pokok atau dalam akta tersendiri/terpisah dari perjanjian pokok (vide Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 778/2014 tanggal 18 Juni 2014);
- l. Bahwa dengan demikian jelas dan terbukti Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo (kompetensi Absolut), karena yang berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara ini adalah Pengadilan Negeri Kelas I B Tasikmalaya, untuk itu Terlawan II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aguo untuk tidak menerima gugatan Penggugat (niet ontvankelijke verklaard).

Hal. 21 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- m. Mengingat eksepsi ini adalah mengenai kewenangan mengadili, maka Terlawan II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo **untuk memutus terlebih dahulu (Putusan Sela) eksepsi ini sebelum memeriksa pokok perkara;**
- n. Bahwa permohonan Putusan Sela di atas diajukan oleh Terlawan II berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :
- Pasal 125 ayat (2) HIR, yang menyatakan :  
*"Akan tetapi jika si Tergugat, didalam surat jawabannya yang tersebut pada Pasal 121, mengemukakan eksepsi (penangkisan) bahwa pengadilan negeri tidak berkuasa akan memeriksa perkaranya, maka meskipun ia sendiri atau wakilnya tidak datang, wajiblah pengadilan negeri memberi keputusan tentang eksepsi itu, sesudah didengarnya orang yang menggugat itu, hanya jika eksepsi itu tidak dibenarkan, maka pengadilan negeri akan memutuskan pokok perkara itu".*
  - Pasal 134 HIR yang menyatakan :  
*"Jika perselisihan itu adalah suatu perkara yang tiada masuk kuasa pengadilan negeri, maka pada sembarang waktu dalam pemeriksaan perkara itu, boleh diminta supaya hakim mengaku dirinya tiada berkuasa dan hakim itupun wajib pula mengaku karena jabatannya, bahwa ia tidak berkuasa".*
  - Pasal 136 HIR yang menyatakan :  
*"Eksepsi (penangkisan) yang sekiranya hendak dikemukakan oleh orang yang digugat, **KECUALI TENTANG HAL HAKIM TIDAK BERKUASA**, tidak boleh dikemukakan dan ditimbang satu-satu, tetapi harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara".*
- o. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 125 jo. Pasal 134 jo. Pasal 136 HIR, maka apabila Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara a quo berpendapat lain, bersama ini Terlawan II bersama ini mengajukan Jawaban, baik dalam eksepsi-eksepsi lainnya maupun dalam pokok perkara serta mengajukan gugatan Rekonsensi atas Perlawanan Pelawan a quo sebagaimana diuraikan dibawah ini.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, telah terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa **Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya secara Absolut tidak berwenang/ tidak memiliki kompetensi untuk memeriksa dan mengadili**

Hal. 22 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Perlawanan Pelawan a quo**, oleh karena itu Terlawan II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini kiranya berkenan terlebih dahulu untuk memberikan Putusan Sela sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Kompetensi Absolut dari Terlawan II tersebut;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaring);
3. Menyatakan Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya tidak berwenang dan/atau tidak memiliki kompetensi absolut untuk memeriksa dan mengadili Perlawanan Pelawan yang telah terdaftar dalam register perkara No. 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk. tanggal 08 September 2016 di Kepaniteraan Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya.
4. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara menurut hukum.

Bahwa apabila Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara a quo berpendapat lain terhadap Eksepsi Kompetensi yang diajukan oleh Terlawan II sebagaimana tersebut diatas, perkenankanlah bersama ini Terlawan II mengajukan Jawaban, baik dalam eksepsi-eksepsi lainnya maupun dalam pokok perkara serta mengajukan gugatan Rekonsensi atas Perlawanan Pelawan a quo sebagai berikut :

## I. DALAM KOMPENSI

### DALAM EKSEPSI

#### 1. TENTANG PELAWAN YANG TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING UNTUK MENGAJUKAN PERLAWANAN

- 1) Bahwa ternyata Pelawan bukanlah Pemilik atas tanah dan bangunan objek sengketa yang berlokasi di Jalan Bojong Tengah, Kelurahan Cipedes, Kecamatan Cipedes, Kota Tasikmalaya, Propinsi Jawa Barat sebagaimana dimaksud di dalam Sertifikat Hak Milik No. 1812/Cipedes (T2 – 2) , akan tetapi yang tercatat sebagai pihak yang berhak dan pemegang haknya adalah **Nurlela** yang nyata-nyata bukan merupakan pihak dalam perkara a quo. Dengan demikian terbukti Pelawan adalah bukan pihak yang berhak dan tidak memiliki legal standing dalam pengajuan Perlawanan a quo yang jelas-jelas telah melanggar ketentuan Pasal 378 Rv dan Pasal 379 Rv.

Hal. 23 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Bahwa terlebih lagi, objek hak tanggungan tersebut telah menjadi jaminan hutang pada PT. Bank BNI Syariah (incasu Terlawan II) sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 778/2014 tanggal 18 Juni 2014 yang dibuat dihadapan Ida Aryani, S.H., PPAT di Kota Tasikmalaya (T2 – 1) jo. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 03134/2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tasikmalaya pada tanggal 08 September 2014.
- 3) Bahwa Pelawan sebagai debitur PT. Bank BNI Syariah dalam rangka utang piutang ternyata Pelawan tidak memenuhi kewajiban pembayaran hutangnya, sehingga PT. Bank BNI Syariah selaku pemegang hak tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 778/2014 tanggal 18 Juni 2014 yang menyatakan jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, oleh Pelawan, pihak Terlawan II selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat I dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pelawan :
  - a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang obyek 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 dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut diatas;
  - f. Melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Terlawan II perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.

Hal. 24 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4) Bahwa menurut ketentuan hukum yang tercantum dalam pasal 200 ayat 11 HIR dengan tegas menyatakan bahwa selama barang yang dijual lelang belum ditinggalkan pemilik asal (incasu Pelawan), eksekusi lelang belum tuntas dan cara penuntasannya adalah dengan cara eksekusi riil, yaitu memerintahkan dengan paksa untuk mengosongkan tanah dan rumah tanpa melalui suatu gugatan dan apabila enggan, maka Ketua Pengadilan Negeri/ Ketua Pengadilan Agama untuk segera melakukan tindakan pengosongan;
- 5) Dengan demikian terbukti bahwa dalil-dalil keberatan yang disampaikan Pelawan dengan menyatakan objek eksekusi menjadi objek sengketa di Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya dalam perkara No. 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk. adalah akal-akalan saja oleh Pelawan selaku Debitur guna menghindari kewajibannya untuk membayar utang kepada Terlawan II selaku Kreditur. Bahwa hal tersebut sekaligus membuktikan itikad jahat dan jati diri Pelawan yang tidak memiliki itikad baik di dalam pengajuan perlawanannya (abuse of legal procedure);
- 6) Berdasarkan alasan-alasan dan fakta hukum tersebut diatas, terbukti Pelawan tidak mempunyai legal standing dan kualitas lagi untuk mengajukan gugatan perlawanan ini, karena Pelawan adalah bukan pemilik dari tanah dan bangunan yang akan dieksekusi (tanah dan bangunan sengketa);
- 7) Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas , maka gugatan perlawanan Pelawan harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke veerklaard).

## **2. TENTANG PENGAJUAN PERLAWANAN ADALAH KELIRU, KARENA KEBERATAN ATAS PARATE EKSEKUSI SEHARUSNYA DIAJUKAN DALAM BENTUK GUGATAN, BUKAN PERLAWANAN**

- 2.1. Bahwa pelaksanaan eksekusi lelang barang jaminan yang dimintakan Terlawan II kepada Terlawan I di dasarkan ketentuan Pasal 6 jo Pasal 20 Ayat 1 Undang –Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Hal. 25 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkaitan dengan Tanah (parate eksekusi), dan bukan didasarkan pada fiat eksekusi atas titel eksekutorial yang tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang harus melalui Penetapan Ketua Pengadilan;

2.2. Bahwa berdasarkan Pasal 195 ayat 6 HIR maupun Pasal 378 Rv, pengajuan perlawanan telah ditentukan secara limitatif hanya semata-mata ditujukan untuk :

- a. Melawan penyitaan, baik berupa sita jaminan, sita eksekusi maupun sita marital ;
- b. Melawan eksekusi berdasar Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap ;
- c. Melawan eksekusi grosse akta berdasarkan kekuatan Pasal 224 HIR ;
- d. Melawan eksekusi perdamaian berdasar Pasal 130 HIR;

2.3. Bahwa dengan demikian jelas **Perlawananan harus berhadapan langsung dengan suatu Putusan atau Penetapan Pengadilan** yang sudah ada wujudnya (mohon periksa buku "Perlawananan Terhadap Grose Akta Serta Putusan Pengadilan Dan Arbitrase Dan Standar Hukum Eksekusi" karangan M. Yahya Harahap, terbitan PT Citra Aditya Bakti, 0293 hal. 28) ;

2.4. Bahwa berdasar ketentuan hukum acara tersebut terbukti formalitas keberatan yang diajukan terhadap suatu parate eksekusi oleh Kantor Lelang **tidak dapat dilakukan melalui suatu perlawanan** (verzet) melainkan melalui suatu Gugatan ;

2.5. Bahwa mengingat keberatan yang diajukan oleh Para Pelawan terhadap pelaksanaan parate eksekusi tersebut ternyata diajukan dalam bentuk Perlawanan, maka Perlawanan yang diajukan Pelawan harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak sesuai hukum acara yang berlaku ;

2.6. Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara a quo untuk untuk menolak Perlawananan Pelawan tersebut atau setidaknya menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);

Hal. 26 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 3. PELAWAN TIDAK MEMILIKI LEGITIMA PERSONA STANDI IN JUDICIO DALAM PERKARA INI.

- 1) Bahwa dalam gugatan Perlawanan Pelawan tertanggal 7 September 2016, menyebutkan Tendi Rahmat selaku pimpinan CV. Tendigraphia yang bertindak sebagai pihak Pelawan, dan status hukum Tendi Rahmat bertindak selaku pribadi adalah bukan orang yang berwenang bertindak untuk mewakili CV. Tendigraphia karena hak dan tanggung jawab suatu badan hukum (CV. Tendigraphia) melekat pada badan hukum itu sendiri, sedangkan Pelawan di dalam Perlawanannya tidak secara tegas dan jelas bertindak untuk mewakili CV. Tendigraphia;
- 2) Bahwa dalam badan hukum berbentuk CV, maka yang berwenang untuk bertindak mewakili CV. Tendigraphia adalah persero pengurus;
- 3) Bahwa Perseroan Comanditer (CV : Comanditaire Vennootschap) adalah suatu perseroan untuk menjalankan suatu perusahaan yang terdiri dari persero komanditer (sleeping partner) yang menyediakan modal uang dan persero pengurus / pemimpin (persero complementer) yang memimpin perseroan dan yang berwenang bertindak keluar mewakili perseroan. Seandainya Tendi Rahmat bertindak mewakili perseroan Comanditer ( CV. Tendigraphia) semestinya yang mewakili bertindak adalah persero pengurus, sedangkan pengakuan Pelawan menyebut sebagai Pimpinan CV. Tendigraphia adalah status hukum yang tidak jelas dan kabur, maka haruslah dibuktikan dengan akte otentik, dalil Pelawan sebagai pemimpin CV. Tendigraphia untuk itu Terlawan II mensomir Pelawan untuk membuktikan dalil pengakuannya tersebut.

## 4. PERLAWANAN PELAWAN ADALAH KABUR / TIDAK JELAS (OBSCUR LIBEL) ;

- a. Bahwa setelah membaca surat gugatan Perlawanan Pelawan, ternyata dalil-dalil yang menjadi dasar tuntutan (posita) Pelawan khususnya yang ditujukan kepada Terlawan II sama sekali tidak beralasan dan tidak berlandaskan pada fakta hukum yang jelas;
- b. Bahwa dalam posita gugatan Perlawanan Pelawan setidaknya Pelawan nyata menyatakan bahwa yang menjadi permasalahan hukum adalah akan dilakukannya eksekusi lelang barang jaminan Hal. 27 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap Sertifikat Hak Milik No. 1812/Cipedes, selanjutnya disebut objek sengketa;

- c. Bahwa Pelawan mendalilkan keberatan-keberatan dalam posisinya karena Pelawan adalah pemilik sah dari objek sengketa sebagaimana diuraikan pada angka 2 halaman 4 surat Perlawanannya, akan tetapi ternyata Pelawan bukan pihak yang berhak/bukan pemilik atas objek sengketa karena yang tercatat sebagai pemegang haknya adalah **Nurlela** sesuai Sertifikat Hak Milik No. 1812/Cipedes yang bukan merupakan pihak dalam perkara a quo. Bahwa Pelawan sengaja dan tidak beritikad baik sebagai Debitur tanpa dasar dan alasan yang jelas dan sah menurut hukum, Pelawan tetap mengajukan perlawanan a quo, oleh karena keberatan Pelawan ini jelas tidak didasari dasar hukum yang cukup sehingga gugatan perlawanan ini menjadi kabur/tidak jelas;
- d. Dalam hal jaminan dengan Hak Tanggungan, kreditur (incasu Terlawan II) menurut hukum diberikan hak dan wewenang untuk mengeksekusi sendiri/langsung objek jaminan atas kekuasaan sendiri. Hal ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 6 jo pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah ("UUHT") yang menyatakan sebagai berikut :

Pasal 6 :

*"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".*

Pasal 20 ayat (1) huruf a :

*"Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:*

*hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6,"*

Bahwa eksekusi ini adalah yang dikenal sebagai eksekusi langsung atau parate executie.

- e. Bahwa berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut diatas, maka menurut hukum Terlawan II selaku Kreditur Hal. **28** dari **115** hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

diberikan hak untuk mengeksekusi sendiri dan/atau langsung objek sengketa atas kekuasaan sendiri dan bukan didasarkan pada Fiat Eksekusi atas titel eksekutorial yang tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang harus melalui Penetapan Pengadilan, mengingat gugatan perlawanan a quo tidak didasarkan pada dasar hukumnya yang benar (*rechts grond*) dan peristiwa hukum yang sebenarnya terjadi (*fetelljke grond*), maka gugatan perlawanan a quo tidak memenuhi syarat formil sehingga harus dinyatakan tidak jelas dan tidak tertentu (*een duidelljkenen, bepaalde conclusie*). Oleh karena itu gugatan perlawanan a quo harus dinyatakan sebagai gugatan yang kabur (*obscuur libel*);

- f. Bahwa berpedoman pada arti yang diberikan oleh doktrin atau pelaksanaan parate eksekusi tersebut, Terlawan II merupakan pemegang Hak Tanggungan Pertama yang memiliki hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa melalui Pengadilan dan tidak mengikuti prosedur hukum acara;
- g. Bahwa dengan demikian dasar hukum serta prosedur hukum untuk melakukan lelang objek Hak Tanggungan oleh Terlawan II dengan perantaraan Terlawan I sudah sesuai dengan Peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- h. Bahwa tidak ada sama sekali dasar bagi Pelawan yang disampaikan dalam posita angka 15 gugatannya yang menyatakan bahwa tatacara pelelangan tidak sesuai dengan Pasal 224 HIR jo. Pasal 14 ayat (2) UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996, oleh karena dalil-dalil Pelawan tersebut hanya merupakan akal-akalan belaka guna menghindar dari kewajibannya selaku debitur;
- i. Bahwa disamping itu, di dalam petitum gugatannya pada angka 3, Pelawan telah memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan para Terlawan telah melakukan perbuatan melawan hukum, tanpa mampu merinci secara tegas dan jelas di dalam posita gugatannya, perbuatan dan/atau tindakan yang mana dari para Terlawan yang dianggap oleh Pelawan telah memenuhi unsur-unsur perbuatan

Hal. 29 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melawan hukum sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPerdara;

- j. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum, maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:
  - a. harus ada Perbuatan;
  - b. perbuatan itu harus melawan hukum;
  - c. ada kerugian;
  - d. ada hubungan sebab akibat antara perbuatan;
  - e. melawan hukum itu dengan kerugian;
  - f. ada kesalahan (schuld);
- k. Bahwa ternyata Pelawan di dalam perlawanannya tidak menjelaskan bagaimana terjadinya perbuatan melawan hukum tersebut dan terhadap dan/ atau peristiwa apa perbuatan melawan hukum dilakukan, tidak adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian, sehingga tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPerdara dan sama sekali gugatan a quo tidak mempunyai dasar hukum sesuai yang disyaratkan dalam hukum acara perdata yang mengakibatkan gugatan perlawanan Pelawan menjadi tidak jelas dan kabur (obscur libel).

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. tanggal 21 Nopember 1970 No. 492 K/Sip/1970 dinyatakan bahwa :

*"Gugatan yang tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima, seperti halnya :*

- *agar dinyatakan sah semua Keputusan Menteri Perhubungan Laut, tetapi tidak disebutkan putusan-putusan yang mana;*
- *agar dinyatakan sebagai perbuatan yang melanggar hukum segala perbuatan Tergugat terhadap Penggugat dengan tidak menyebutkan perbuatan-perbuatan yang mana.*

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, terbukti surat perlawanan yang diajukan oleh Pelawan sebagaimana dimaksud di dalam surat Gugatan Perlawanan tertanggal 7 September 2016 sebagaimana

Hal. 30 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksud dalam register perkara No. 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk, adalah tidak beralasan dan tidak jelas dalil-dalil gugatannya.

- I. Bahwa hal lain yang menambah kaburnya Perlawanan Pelawan adalah Pelawan telah salah dan keliru dalam mencantumkan objek sengketa dalam perkara a quo, oleh karena yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo adalah Sertifikat Hak Milik **No. 1812/Cipedes**, sedangkan yang dijadikan objek sengketa oleh Pelawan adalah Sertifikat Hak Milik **No. 1612/Cipedes** (vide angka 2 hal. 4, angka 6 hal. 5, tentang tuntutan provisi hal. 6, bagian petitum angka 4 hal. 7 Perlawanan a quo);

- m. Bahwa menurut pendapat dari Darwin Prinst, SH. dalam bukunya yang berjudul Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung 2002, halaman 171 menyebutkan :

*Eksepsi Obscuuri Libeli adalah tangkisan yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat kabur. Gugatan yang demikian misalnya karena melawan hak atau tidak beralasan. Contoh gugatan yang kabur diatur dalam Pasal 125 ayat (1) HIR/Pasal 149 ayat (1) RBG ;*

*Berdasarkan klarifikasi eksepsi menurut Hukum Acara Perdata sebagaimana dikemukakan oleh ahli Hukum tersebut diatas, dapat ditarik kesimpulan bahwa eksepsi gugatan tidak jelas/kabur ( Exceptie Obscure Libelli) adalah salah satu jenis atau bentuk dari eksepsi yang bersifat penolakan agar persidangan tidak diteruskan hingga pemeriksaan pokok perkara.*

Namun ternyata tidak satupun dalil-dalil yang Pelawan ajukan khususnya terhadap Terlawan II yang menurut unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana . dimaksud Pasal 1365 KUHperdata.

Oleh karena tidak terpenuhinya syarat-syarat perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam undang-undang, maka gugatan Pelawan a quo merupakan gugatan yang tidak benar dan tidak berdasar, sehingga tuntutan-tuntutan diajukan oleh Pelawan merupakan tuntutan-tuntutan yang tidak benar tidak berdasar dan hanya mengada-ada, sehingga sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk menyatakan bahwa Hal. 31 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan Gugatan Perlawanan Pelawan a quo DITOLAK ATAU  
SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet-  
ontvankelijke verklaard);

## 2. PERLAWANAN PELAWAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

- a. Bahwa berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor:  
TSM/024/2014/Murabahah Modal Kerja WUS Tanggal 26 Maret  
2014 yang dibuat dihadapan yang dibuat oleh Terlawan II selaku  
Bank/kreditur dengan Pelawan selaku nasabah/debitur bersama-  
sama dengan istri Pelawan selaku Wakil Direktur CV.  
Tendigraphia telah menggabungkan diri masing-masing bertindak  
untuk dan atas nama serta mewakili CV. Tendigraphia secara  
tanggung renteng menanggung segala hutang (hoofdelijke) yang  
dalam Akad Pembiayaan Murabahah tersebut bertindak selaku  
nasabah/ debitur;
- b. Bahwa selain itu perjanjian pengikatan jaminan atas tanah  
bangunan obyek sengketa (Sertifikat Hak Milik No. 1812/Cipedes)  
yang didasarkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor:  
778/2014 Tanggal 18 Juni 2014 yang dibuat dihadapan Ida Aryani,  
S.H., PPAT di Tasikmalaya.  
Bahwa di dalam melakukan tindakan pembuatan Akta Pemberian  
Hak Tanggungan tersebut, Nurlela telah memperoleh persetujuan  
dari suaminya yaitu Tendi Rahmat (incasu Pelawan), karena  
merupakan harta bersama;
- c. Bahwa dengan demikian kedudukan hukum Pelawan sebagai  
nasabah/ debitur dalam Akad Pembiayaan Murabahah maupun  
dalam perjanjian pengikatan jaminan tidak berdiri sendiri, tetapi  
bersama-sama dengan Nurlela. Dengan demikian menurut  
hukum, dalam melakukan tuntutan hukum atas obyek sengketa  
yang merupakan harta bersama juga harus dilakukan bersama-  
sama dengan istrinya Nurlela tersebut;
- d. Bahwa ternyata Pelawan di dalam mengajukan Perlawanan a quo  
terbukti tidak menyertakan istrinya sebagai pihak dalam perkara a  
quo, maka gugatan a quo nyata-nyata dikualifikasikan sebagai  
Hal. 32 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan yang tidak memenuhi syarat formil (mengandung cacat formil) sehingga kurang pihak (plurium litis consortium) dan oleh karenanya Perlawanan a quo harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam Eksepsi tersebut diatas, secara mutatis mutandis juga termasuk dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Perlawanan Pelawan baik dalam posita maupun petitum, kecuali diakui secara tegas kebenarannya oleh Terlawan II.
3. Bahwa untuk memperjelas duduk permasalahan yang sebenarnya terjadi dapat Terlawan II uraikan hubungan hukum antara Pelawan dengan Terlawan II yaitu sebagai berikut :
  - a. Bahwa antara Terlawan II dengan Pelawan dan istri Pelawan yang bernama Nyonya Nurlela telah mendapatkan fasilitas pembiayaan Wirausaha iB Hasanah dari Terlawan II dengan tujuan pembiayaan tanah dan bangunan untuk tempat usaha percetakan dengan harga barang berupa yang dijual Bank (Terlawan II) kepada Nasabah (Pelawan) sebagai pembeli disepakati dan diterima dengan harga Rp. 907.719.708,- (sembilan ratus tujuh juta tujuh ratus sembilan belas ribu tujuh ratus delapan rupiah) sebagaimana dimaksud di dalam Akad Pembiayaan Murabahah Nomor : TSM/024/2014/Murabahah Modal Kerja WUS Tanggal 26 Maret 2014, dengan perincian sebagai berikut :
    - Harga perolehan : Rp. 630.000.000,-  
(enam ratus tiga puluh juta rupiah);
    - Uang Muka : Rp. 70.000.000,-  
(tujuh puluh juta rupiah);
    - Pembiayaan Bank (Pokok Pembiayaan) : Rp. 560.000.000,-  
(lima ratus enam puluh juta rupiah);
    - Keuntungan Bank (Margin) : Rp. 347.719.708,-

Hal. 33 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(tiga ratus empat puluh tujuh juta tujuh ratus sembilan belas ribu tujuh ratus delapan rupiah);

- Harga jual Bank (Maksimum pembiayaan Bank) :Rp. 907.719.708,-

(sembilan ratus tujuh juta tujuh ratus sembilan belas ribu tujuh ratus delapan rupiah).

- b. Bahwa jangka waktu pembiayaan adalah 84 (delapan puluh empat) bulan, terhitung sejak tanggal 26 Maret 2014 sampai dengan tanggal 25 Maret 2021 sebagaimana dimaksud di dalam Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: TSM/024/2014/Murabahah Modal Kerja WUS Tanggal 26 Maret 2014 beserta pembuatan akta-akta turutannya sebagai berikut :

- Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 778/2014 Tanggal 18 Juni 2014 yang dibuat dihadapan Ida Aryani, S.H. PPAT di Kota Tasikmalaya;
- Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 368/2014 Tanggal 26 Maret 2014, yang dibuat dihadapan Ida Aryani, S.H. PPAT di Kota Tasikmalaya;
- Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 03134/2014 Tanggal 08 September 2014, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Kabupaten Tasikmalaya.

4. Bahwa sebagaimana dinyatakan sendiri oleh Pelawan di dalam dalil-dalil Perlawanannya tertanggal 07 September 2016, telah terungkap fakta-fakta dan peristiwa hukum sebagai berikut :

- 1) Bahwa Pelawan telah memperoleh fasilitas kredit dari Terlawan II sebagaimana dimaksud di dalam Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: TSM/024/2014/Murabahah Modal Kerja WUS Tanggal 26 Maret 2014 (vide angka 5 halaman 4 surat Perlawanan);
- 2) Bahwa guna menjamin pelunasan utang tersebut, Pelawan telah menjaminkan assetnya berupa Sertifikat Hak Milik No.1612/Cipedes a.n. Nurlela, seluas 194 M2 (seratus Sembilan puluh empat meter persegi) yang terletak di Jalan Bojong Tengah No. 5, Kelurahan Cipedes, Kecamatan Cipedes, Kota Tasikmalaya (vide angka 6 halaman 4 dan 5 surat Perlawanan);

Hal. 34 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) Bahwa usaha Pelawan mengalami hambatan dan kemunduran sehingga Pelawan tidak dapat melaksanakan kewajiban kreditnya secara sempurna (vide angka 7 halaman 5 surat Perlawanan);

Dengan demikian pengakuan Pelawan tersebut merupakan alat bukti yang sempurna sesuai ketentuan Pasal 174 HIR jo. Pasal 1925 KUHPdata yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 1925 KUHPdata :

*"Pengakuan yang diberikan di hadapan Hakim, merupakan suatu bukti yang sempurna terhadap orang yang telah memberikannya, baik sendiri maupun dengan perantaraan seseorang yang diberi kuasa khusus untuk itu";*

Pasal 174 HIR

*"Pengakuan yang diucapkan di hadapan hakim, cukup menjadi bukti untuk memberatkan orang yang mengaku itu, entah pengakuan itu diucapkannya sendiri, entah dengan perantaraan orang lain, yang diberi kuasa khusus";*

5. Bahwa Terlawan II menolak secara tegas dalil-dalil Pelawan pada angka 11, 12, 13, 14, 15 dan 16 Perlawanan a quo, berdasarkan alasan-alasan dan fakta hukum sebagai berikut :

- a. Bahwa berdasarkan pengakuan Pelawan sendiri di dalam dalil-dalil Perlawanannya pada angka 6 halaman 4 dan 5 Perlawanannya yang bersesuaian dengan akta-akta otentik berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 778/2014 Tanggal 18 Juni 2014 yang dibuat dihadapan Ida Aryani, S.H. PPAT di Kota Tasikmalaya jo. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 03134/2014 Tanggal 08 September 2014, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Kabupaten Tasikmalaya, terbukti Pelawan telah menyerahkan objek jaminan a quo kepada Terlawan II guna menjamin pelunasan utangnya kepada Terlawan II dengan perincian sebagai berikut :

Bahwa sesuai Akad Pembiayaan Murabahah Nomor : TSM/024/2014/Murabahah Modal Kerja WUS Tanggal 26 Maret 2014, dengan perincian sebagai berikut :

- Harga perolehan : Rp. 630.000.000,-  
Hal. 35 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(enam ratus tiga puluh juta rupiah);

- Uang Muka : Rp. 70.000.000,-  
(tujuh puluh juta rupiah);
- Pembiayaan Bank (Pokok Pembiayaan) :Rp. 560.000.000,-  
(lima ratus enam puluh juta rupiah);
- Keuntungan Bank (Margin) : Rp. 347.719.708,-  
(tiga ratus empat puluh tujuh juta tujuh ratus sembilan belas ribu tujuh ratus delapan rupiah);
- Harga jual Bank (Maksimum pembiayaan Bank): Rp. 907.719.708,-  
(sembilan ratus tujuh juta tujuh ratus sembilan belas ribu tujuh ratus delapan rupiah).

Sehingga kewajiban atau Utang yang harus dibayar oleh Nasabah/ Pelawan kepada Bank/ Terlawan II adalah Rp. 907.719.708,- (sembilan ratus tujuh juta tujuh ratus sembilan belas ribu tujuh ratus delapan rupiah).

- b. Bahwa pengikatan jaminan atas tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud di dalam Sertifikat Hak Milik No. 1812/Cipedes telah di lakukan secara sah dan sempurna berdasarkan akta-akta otentik sebagai berikut :

- Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 778/2014 Tanggal 18 Juni 2014 yang dibuat dihadapan Ida Aryani, S.H. PPAT di Kota Tasikmalaya;
- Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 368/2014 Tanggal 26 Maret 2014, yang dibuat dihadapan Ida Aryani, S.H. PPAT di Kota Tasikmalaya;
- Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 03134/2014 Tanggal 08 September 2014, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Kabupaten Tasikmalaya guna menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp. 560.000.000,- (lima ratus enam puluh juta rupiah).

Berdasarkan alasan-alasan dan bukti-bukti otentik tersebut diatas, maka pengikatan objek jaminan berupa Sertifikat Hak Milik No. 1812/Cipedes dengan Hak Tanggungan yang di lakukan oleh Hal. 36 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pejabat yang berwenang dan sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku, oleh karenanya pengikatan atas obyek jaminan adalah sah dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

c. Bahwa sesuai dengan dalil-dalil Pelawan sendiri pada angka 7 halaman 5 Perlawanan a quo, terbukti Pelawan telah melakukan Wanprestasi dengan tidak melaksanakan kewajiban pembayaran utang kepada Terlawan II. Bahwa atas Wanprestasi yang dilakukan oleh Pelawan tersebut, maka Terlawan II telah memberikan surat-surat pemberitahuan, Teguran, Panggilan dan Peringatan sebagai berikut :

- 1) Surat dari Terlawan II Nomor: TSM/04/966/R Tanggal 01 Desember 2014 kepada Pelawan perihal Surat Teguran ke-1;
- 2) Surat dari Terlawan II Nomor: TSM/04/967/R Tanggal 10 Desember 2014 kepada Pelawan perihal Surat Teguran ke-2;
- 3) Surat dari Terlawan II Nomor: TSM/04/009/R Tanggal 02 Januari 2015 kepada Pelawan perihal Pemberitahuan Pemasangan Plakat;
- 4) Surat dari Terlawan II Nomor: TSM/04/013/R Tanggal 02 Januari 2015 kepada Pelawan perihal Surat Somasi ke-1;
- 5) Surat dari Terlawan II Nomor: TSM/04/051/R Tanggal 12 Januari 2015 kepada Pelawan perihal Surat Teguran ke-2;
- 6) Surat dari Terlawan II Nomor: TSM/04/104/R Tanggal 10 Februari 2015 kepada Pelawan perihal Pemberitahuan Pemasangan Plakat;
- 7) Surat dari Terlawan II Nomor: TSM/04/139/R Tanggal 10 Februari 2015 kepada Pelawan perihal Surat Somasi ke-2;
- 8) Surat dari Terlawan II Nomor: TSM/04/431/R Tanggal 07 Mei 2015 kepada Pelawan perihal Surat Teguran ke-3;
- 9) Surat dari Terlawan II Nomor: TSM/05/125/R Tanggal 02 Februari 2016 kepada Pelawan perihal Panggilan;
- 10) Surat dari Terlawan II Nomor: TSM/05/193/R Tanggal 15 Februari 2016 kepada Pemberitahuan Pemasangan Plakat;
- 11) Surat dari Terlawan II Nomor: TSM/05/194/R Tanggal 15 Februari 2016 kepada Pelawan perihal Surat Teguran ke-4;

Hal. 37 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 12) Surat dari Terlawan II Nomor: TSM/05/ /R Tanggal 16 Februari 2016 kepada Pelawan perihal Surat Somasi ke-1;
  - 13) Surat dari Terlawan II Nomor: TSM/05/ /R Tanggal 16 Februari 2016 kepada Pelawan perihal Surat Somasi ke-2;
  - 14) Surat dari Terlawan II Nomor: TSM/05/817/R Tanggal 20 Februari 2016 kepada Pelawan perihal Surat Somasi ke-3;
  - 15) Surat dari Terlawan II Nomor: TSM/05/245/R Tanggal 01 Maret 2016 kepada Pelawan perihal Surat Teguran ke-5;
  - 16) Surat dari Terlawan II Nomor: TSM/05/376/R Tanggal 04 April 2016 kepada Pelawan perihal Surat Teguran ke-6;
  - 17) Surat dari Terlawan II Nomor: TSM/05/581/R Tanggal 06 Juni 2016 kepada Pelawan perihal Surat Teguran ke-7;
- d. Bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut diatas, terbukti bahwa Pelawan telah mengetahui secara jelas dan pasti atas konsekwensinya jika terjadi kredit macet maka jaminan kredit akan dilakukan Pelelangan, karena Pelawan telah mengetahui dan menyetujuinya dengan adanya surat-surat tersebut diatas;
- e. Akan tetapi ternyata justeru Pelawan tidak beritikad baik yaitu dengan mengajukan Perlawanan a quo tanpa dasar dan alasan yang sah serta mengandung penyalahgunaan hukum acara (abuse of legal procedure) guna membebaskan Pelawan dari kewajiban pembayaran tunggakan kredit kepada Terlawan II. Bahwa terlebih lagi sampai dengan Perlawanan a quo diajukan oleh Pelawan di kepaniteraan Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya, Pelawan sama sekali belum memenuhi kewajibannya sesuai yang diperjanjikan sehingga menyebabkan kredit yang diberikan oleh Terlawan II kepada Pelawan menjadi menunggak dan/atau macet;
- f. Dengan demikian telah terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa Pelawan telah melakukan wanprestasi terhadap Akad Pembiayaan Murabahah Nomor : TSM/024/2014/Murabahah Modal Kerja WUS Tanggal 26 Maret 2014 dengan tidak memenuhi kewajiban pembayaran tunggakan kredit, sehingga menurut hukum memberikan hak kepada Terlawan II untuk menjual obyek Hal. 38 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/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)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak tanggungan (incasu Sertifikat Hak Milik No. 1812/Cipedes) atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 jo. Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

- g. Bahwa nilai outstanding Pelawan sampai dengan tanggal 22 Juni 2016 adalah sebesar Rp. 814.396.494,- (delapan ratus empat belas juta tiga ratus Sembilan puluh enam ribu empat ratus Sembilan puluh empat rupiah);
- h. Bahwa sebelum Terlawan II meminta bantuan kepada Terlawan I untuk melaksanakan lelang obyek sengketa, dengan itikad baik dan demi menjaga nama baik Pelawan, Terlawan II telah memberikan kesempatan kepada Pelawan untuk melunasi kewajibannya secara baik-baik. Bahwa Terlawan II juga telah beberapa kali berusaha menegur /memperingatkan Pelawan sebagaimana uraian tersebut di atas, namun Pelawan tidak menunjukkan itikad baiknya dan hanya memberikan janji-janji kosong kepada Terlawan II;
- i. Bahwa dengan tidak adanya penyelesaian tunggakan kredit dan tidak adanya itikad baik dari Pelawan untuk melunasi semua utangnya kepada Terlawan II, maka dengan mendasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku Terlawan II meminta bantuan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tasikmalaya (incasu Terlawan I) untuk melakukan penjualan lelang atas obyek jaminan tersebut;
- j. Bahwa hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan pada Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda- Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang menyatakan bahwa "*Apabila debitur 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*";

Hal. 39 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- k. Bahwa dalam rangka persiapan lelang atas obyek jaminan tersebut, dengan bantuan Terlawan I telah dilakukan pengumuman rencana lelang melalui selebaran tanggal 10 Agustus 2016 sebagai Pengumuman Pertama dan melalui surat kabar harian umum Kabar Priangan yang terbit di Tasikmalaya tanggal 25 Agustus 2016 sebagai Pengumuman Kedua.

Bahwa disamping itu, Terlawan II juga telah mengirimkan surat pemberitahuan akan dilakukan Lelang Objek Hak Tanggungan kepada Pelawan melalui surat Terlawan II Nomor: TSM/05/733/R tanggal 10 Agustus 2016;

- l. Bahwa setelah melalui proses persiapan lelang sebagaimana tersebut diatas, Terlawan II melakukan pelelangan atas obyek jaminan pada tanggal 08 September 2016, dengan hasil obyek jaminan belum laku terjual;
6. Bahwa Terlawan II menolak dalil-dalil Pelawan pada angka 7 halaman 5 Perlawanan a quo, bersama ini Terlawan II mensommier Pelawan untuk membuktikan dalilnya tersebut.
7. Bahwa Terlawan II menolak secara tegas dalil-dalil Pelawan pada angka 8 halaman 5 Perlawanan a quo, oleh karena dalil-dalil Pelawan a quo telah memutarbalikkan fakta dan berupaya mengelabui Majelis Hakim. Bahwa fakta sebenarnya adalah Pelawan tidak mempunyai itikad baik untuk memenuhi kewajibannya pembayaran utang tersebut.
8. Bahwa Terlawan II menolak secara tegas dalil-dalil Pelawan pada angka 11 s/d 19 halaman 5 dan 6 Perlawanan a quo, oleh karena dalil-dalil Pelawan a quo sekedar akal-akalan mengada-ada dan wujud ketidakfahaman Pelawan atas ketentuan Undang-Undang R.I. Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (untuk selanjutnya disebut UUHT), sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak dan dikesampingkan berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :
- a. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT menyatakan bahwa : *"apabila debitur cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan peringkat I mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta* Hal. 40 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

*mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.*

Bahwa Pasal 6 UUHT tersebut telah memberikan hak bagi Pemegang Hak Tanggungan (incasu Terlawan II) Peringkat Pertama untuk melakukan Parate Eksekusi, artinya Pemegang Hak Tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari Pemberi Hak Tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari Pengadilan Negeri setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan hutang debitur dalam hal debitur cidera janji. Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada kepala Kantor Lelang Negara untuk melakukan pelelangan atas obyek Hak Tanggungan;

- b. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT tersebut, Terlawan II selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I atas Sertifikat Hak Milik No. 1812/Cipedes mempunyai hak untuk melakukan eksekusi/ penjualan atas tanah agunan tersebut melalui pelelangan umum karena Terlawan selaku debitur telah melakukan Wanprestasi/cidera janji terhadap Akad Pembiayaan Murabahah Nomor : TSM/024/2014/Murabahah Modal Kerja WUS Tanggal 26 Maret 2014. Bahwa pelelangan tersebut dilakukan tanpa perlu ijin terlebih dahulu dari Terlawan selaku nasabah/debitur;
- c. Bahwa dengan perkataan lain berdasarkan Pasal 6 UUHT tersebut maka Terlawan II selaku Pemegang hak Tanggungan Peringkat I untuk melakukan penjualan atas objek agunan yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan dapat dilakukan langsung tanpa melalui Pengadilan Agama sebagaimana yang didalakan oleh Terlawan;
- d. Bahwa disamping ketentuan Pasal 6 UUHT tersebut, sesuai Klausula dalam Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 778/2014 tanggal 18 Juni 2014 yang menyatakan jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, oleh Terlawan, pihak Terlawan II selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat I Hal. 41 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pelawan :

- a) Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang obyek 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 dari uang 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 Terlawan II perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.
- e. Bahwa berdasarkan ketentuan UUHT dan klausula dalam APHT diatas maka tindakan Terlawan II yang akan melakukan pelelangan atas obyek agunan melalui Terlawan I adalah tindakan yang sah dan **bukan sebagai perbuatan yang melawan hukum**;
9. Bahwa Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan didasarkan atas Perbuatan Melawan Hukum (PMH), akan tetapi ternyata tidak ada satupun dalil-dalil baik dalam posita maupun petitum dalam surat Perlawanannya yang mendalilkan adanya kerugian yang diderita oleh Pelawan akibat PMH tersebut.
- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, unsur-unsur dari PMH, adalah sebagai berikut:
- a. adanya suatu perbuatan;
  - b. perbuatan tersebut melawan hukum (dalam arti sempit) atau dalam arti luas;
  - c. adanya kesalahan dari si pelaku;
  - d. **timbulnya kerugian yang timbul bagi si korban**; dan

Hal. 42 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

e. adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Bahwa oleh karena unsur “timbulnya kerugian yang timbul bagi si korban” tidak ada maka menurut hukum tidak ada PMH yang dilakukan oleh Terlawan II.

Bahwa fakta hukum sebenarnya adalah justeru Terlawan II-lah yang sangat dirugikan akibat ulah Pelawan yang telah melakukan Wanprestasi terhadap Akad Pembiayaan Murabahah Nomor : TSM/024/2014/Murabahah Modal Kerja WUS Tanggal 26 Maret 2014 yang nyata-nyata telah merugikan Terlawan II karena Pelawan tidak memenuhi kewajibannya membayar tunggakan kredit, sehingga sangatlah tidak patut dan tidak ada dasar/ alasan apapun yang dapat dipergunakan sebagai justifikasi oleh Pelawan untuk mengajukan tuntutan ganti rugi kepada Terlawan II.

Bahwa disamping itu ternyata Pelawan juga tidak dapat membuktikan dan memperinci berapa besar kerugian yang dialaminya, hal tersebut jelas telah membuktikan suatu fakta bahwa sebenarnya tidak ada kerugian dalam bentuk apapun yang diderita oleh Pelawan.

Bahwa hal tersebut telah didukung berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. sebagai berikut :

- a. Putusan Mahkamah Agung Nomor : 598.K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971 menyatakan: “... dalam persidangan pengadilan ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan secara rinci adanya dan besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat karena tidak berhasil membuktikannya, maka hakim menolak tuntutan pembayaran ganti rugi yang diajukan Penggugat tersebut”.
- b. Putusan Mahkamah Agung Nomor : 117.K/Sip/1975 tanggal 02 Juni 1971 menyatakan: “Suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya. Dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh hakim”.

Hal. 43 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Putusan Mahkamah Agung Nomor : 556.K/Sip/1980 tanggal 28 Mei 1983 menyatakan bahwa: *"Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti harus ditolak"*.
- d. Putusan Mahkamah Agung Nomor : 19.K/Sip/1983 tanggal 03 September 2003 menyatakan bahwa: *"...karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima"*.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka petitum mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dituduhkan oleh Pelawan sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke veerklaard).

10. Bahwa Terlawan II dengan tegas menolak dalil-dalil Pelawan pada halaman 6 Pelawan a quo tentang Tuntutan Provisi, oleh karena tuntutan provisi a quo telah berkaitan dengan pokok perkara dan tuntutan provisi Pelawan tersebut tidak memenuhi syarat-syarat Pasal 180 HIR, bahkan bertentangan dengan Pasal 180 ayat (1) HIR jo. Rv Pasal 54 dan 57 jo. SEMA No. 3 tahun 2000 jo. SEMA No. 4 tahun 2001.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, sudah sepatutnya tuntutan provisi yang diajukan Pelawan tersebut haruslah ditolak dan dikesampingkan.

11. Bahwa dengan tidak terbuktinya Perlawanan Pelawan a quo, maka adalah tepat Majelis Hakim Yang Terhormat menghukum Pelawan untuk membayar keseluruhan biaya yang timbul atas perkara ini.

### **DALAM REKONPENSİ**

Bahwa mohon agar hal-hal yang telah diuraikan pada bagian Konpensi diatas, dianggap telah termasuk pada bagian Rekonsensi ini. Sedangkan para pihak adalah **Terlawan II Dalam Konpensi menjadi Penggugat Dalam Rekonsensi** dan **Pelawan Dalam Konpensi menjadi Tergugat Dalam Rekonsensi**;

Bahwa Penggugat Dalam Rekonsensi/ Tergugat Dalam Konpensi dengan ini mengajukan gugatan rekonsensi kepada Tergugat Dalam Rekonsensi/ Penggugat Dalam Konpensi;

Hal. 44 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat Dalam Rekonsensi telah menerima fasilitas kredit dari Penggugat Dalam Rekonsensi dengan perincian sebagai berikut:

- a. Bahwa Tergugat Dalam Rekonsensi telah memperoleh fasilitas kredit dari Penggugat Dalam Rekonsensi sebagaimana tersebut dalam Akad Pembiayaan Murabahah Nomor : TSM/024/2014/Murabahah Modal Kerja WUS Tanggal 26 Maret 2014, dengan perincian sebagai berikut :
  - Harga perolehan : Rp. 630.000.000,-  
(enam ratus tiga puluh juta rupiah);
  - Uang Muka : Rp. 70.000.000,-  
(tujuh puluh juta rupiah);
  - Pembiayaan Bank (Pokok Pembiayaan) :Rp. 560.000.000,-  
(lima ratus enam puluh juta rupiah);
  - Keuntungan Bank (Margin) : Rp. 347.719.708,-  
(tiga ratus empat puluh tujuh juta tujuh ratus sembilan belas ribu tujuh ratus delapan rupiah);
  - Harga jual Bank (Maksimum pembiayaan Bank):Rp. 907.719.708,-  
(sembilan ratus tujuh juta tujuh ratus sembilan belas ribu tujuh ratus delapan rupiah).

Sehingga kewajiban atau Utang yang harus dibayar oleh Nasabah/ Tergugat Dalam Rekonsensi kepada Bank/ Penggugat Dalam Rekonsensi adalah Rp. 907.719.708,- (sembilan ratus tujuh juta tujuh ratus sembilan belas ribu tujuh ratus delapan rupiah).

- b. Bahwa guna menjamin fasilitas kredit tersebut, Tergugat Dalam Rekonsensi telah menyerahkan tanah dan bangunan sebagai agunan berupa Sertifikat Hak Milik No. 1812/Cipedes yang tercatat atas nama Nurlela;
- c. Bahwa Tergugat Dalam Rekonsensi usahanya mengalami hambatan dan kemunduran sehingga Tergugat Dalam Rekonsensi tidak dapat melaksanakan kewajiban kreditnya secara sempurna;

Hal. 45 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Bahwa Tergugat Dalam Rekonsensi terbukti telah melakukan wanprestasi terhadap Akad Pembiayaan Murabahah Nomor : TSM/024/2014/Murabahah Modal Kerja WUS Tanggal 26 Maret 2014 dengan tidak memenuhi kewajiban pembayaran tunggakan kredit, sehingga menurut hukum memberikan hak kepada Penggugat Dalam Rekonsensi untuk menjual obyek hak tanggungan (incasu Sertifikat Hak Milik No. 1812/Cipedes) atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 jo. Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.
- e. Bahwa Penggugat Dalam Rekonsensi telah mengirimkan beberapa surat teguran/peringatan kepada Tergugat Dalam Rekonsensi untuk menyelesaikan kewajibannya untuk menghindari lelang sebagaimana telah diuraikan pada bagian konsensi tersebut diatas;

Bahwa sebagaimana telah diakui oleh Tergugat Dalam Rekonsensi di atas, sebagai agunan atas fasilitas kredit tersebut, Tergugat Dalam Rekonsensi telah menyerahkan agunan kepada Penggugat Dalam Rekonsensi berupa Sertifikat Hak Milik No. 1812/Cipedes sebagaimana dimaksud di dalam Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor: 03134/2014 Tanggal 08 September 2014, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Kabupaten Tasikmalaya guna menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp. 560.000.000,- (lima ratus enam puluh juta rupiah) jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 778/2014 Tanggal 18 Juni 2014 yang dibuat dihadapan Ida Aryani, S.H. PPAT di Kota Tasikmalaya ;

Bahwa nilai outstanding Tergugat Dalam Rekonsensi sampai dengan tanggal 22 Juni 2016 adalah sebesar Rp. 814.396.494,- (delapan ratus empat belas juta tiga ratus Sembilan puluh enam ribu empat ratus Sembilan puluh empat rupiah);

Bahwa meskipun telah diberikan peringatan/teguran tertulis beberapa kali, Tergugat Dalam Rekonsensi tetap tidak melunasi utang kreditnya Hal. 46 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

kepada Penggugat Dalam Rekonpensi sehingga tindakan Tergugat Dalam Rekonpensi yang tidak memenuhi kewajibannya tersebut merupakan **perbuatan Wanprestasi** terhadap Akad Pembiayaan Murabahah Nomor : TSM/024/2014/Murabahah Modal Kerja WUS Tanggal 26 Maret 2014 tersebut dan sesuai ketentuan **Pasal 1236 KUHPerdara**, Tergugat Dalam Rekonpensi sebagai pihak yang berhutang wajib memberikan ganti rugi kepada Penggugat Dalam Rekonpensi sebagai pihak yang berpiutang ;

Bahwa berdasarkan Pasal 1238 KUHPerdara, perbuatan Tergugat Dalam Rekonpensi yang lalai/tidak dapat memenuhi ketentuan dalam Akad Pembiayaan Murabahah Nomor : TSM/024/2014/Murabahah Modal Kerja WUS Tanggal 26 Maret 2014 dengan lewatnya waktu yang ditentukan termasuk dalam perbuatan ingkar janji/ Wanprestasi;

Bahwa oleh karena Tergugat Dalam Rekonpensi telah wanprestasi/tidak dapat melunasi angsuran fasilitas kredit yang telah diberikan oleh Penggugat Dalam Rekonpensi sesuai Akad Pembiayaan Murabahah Nomor : TSM/024/2014/Murabahah Modal Kerja WUS Tanggal 26 Maret 2014 dan telah diberikan berkali-kali surat undangan dan surat peringatan serta Somasi, namun Tergugat Dalam Rekonpensi tetap tidak bersedia melunasi tunggakan fasilitas kredit kepada Penggugat Dalam Rekonpensi, maka berdasarkan ketentuan **Pasal 1243 KUHPerdara** Penggugat Dalam Rekonpensi demi hukum dan Undang-Undang berhak untuk menuntut ganti rugi materiil kepada Tergugat Dalam Rekonpensi sebesar sebesar Rp. 814.396.494,- (delapan ratus empat belas juta tiga ratus Sembilan puluh enam ribu empat ratus Sembilan puluh empat rupiah) (posisi per tanggal 22 Juni 2016) secara seketika dan sekaligus;

Bahwa selain kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat Dalam Rekonpensi sebagai akibat Tergugat Dalam Rekonpensi tidak dapat melunasi utangnya, Penggugat Dalam Rekonpensi sebagai Bank yang mendapat kepercayaan dari sebagian besar masyarakat Indonesia juga terganggu reputasinya karena tertunggaknya pembayaran Tergugat Dalam Rekonpensi berakibat meningkatnya nilai kredit macet dalam pembukuan Penggugat Dalam Rekonpensi dan berlarut-larutnya

Hal. 47 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

proses penyelesaian kredit bermasalah atas nama Tergugat Dalam Rekonpensi, sehingga beralasan bagi Penggugat Dalam Rekonpensi meminta ganti rugi immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);

Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat Dalam Rekonpensi tidak sia-sia (illusoir), maka Penggugat Dalam Rekonpensi permohonan sita jaminan atas harta kekayaan milik Tergugat Dalam Rekonpensi selain harta kekayaan yang telah diberikan sebagai agunan tertulis terkait fasilitas kredit yang diberikan oleh Penggugat Dalam Rekonpensi;

Bahwa gugatan rekonpensi berdasarkan bukti-bukti yang sah sehingga beralasan putusan Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi dan verzet (uitvoerbaar bij voorraad) ;

Maka : Berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan di atas, Terlawan II Dalam Konpensi/ Penggugat Dalam Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut :

## I. DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan Provisi Pelawan untuk seluruhnya;

## II. DALAM KONPENSI :

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara ini ;

## III. DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Dalam Rekonpensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan secara hukum, Tergugat Dalam Rekonpensi adalah Debitur yang beritikad tidak baik;
3. Menyatakan Tergugat Dalam Rekonpensi telah melakukan Wanprestasi atas Akad Pembiayaan Murabahah Nomor : TSM/024/2014/Murabahah Modal Kerja WUS Tanggal 26 Maret 2014;
4. Menghukum Tergugat Dalam Rekonpensi untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp. 814.396.494,- (delapan ratus empat belas Hal. 48 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juta tiga ratus sembilan puluh enam ribu empat ratus sembilan puluh empat rupiah) (posisi per tanggal 22 Juni 2016), secara seketika dan sekaligus;

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap harta milik Tergugat Dalam Rekonpensi yang dimohonkan oleh Penggugat Dalam Rekonpensi;
6. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya verzet, banding atau kasasi;
7. Menghukum Tergugat Dalam Rekonpensi membayar biaya perkara;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas Eksepsi dan Jawaban Terlawan I dan Terlawan II tersebut, Pelawan melalui Kuasanya menyampaikan Replik dan tanggapannya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

### A. Tentang Eksepsi Yang Diajukan Terlawan I (KPKNL Tasikmalaya) Yang Menyatakan Pelawan adalah Pihak yang Tidak Berkualitas Untuk Mengajukan Perlawanan *a quo*.

1. Bahwa pokok permasalahan yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah keberatan Pelawan atas eksekusi lelang terhadap objek hak tanggungan yang akan dilakukan oleh Terlawan I atas permohonan Terlawan II, dan **BUKAN** permasalahan yang berkaitan dengan perjanjian kredit dan sebagainya, sebagaimana didalilkan secara absurd dan menyesatkan oleh Terlawan I (KPKNL Tasikmalaya);
2. Bahwa dengan berpedoman pada kaidah hukum **yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1038 K/Sip/1973 tanggal 1 Agustus 1973**, maka yang harus diperiksa hanyalah pelaksanaan lelang eksekusinya saja;
3. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dalil eksepsi gugatan yang diajukan Terlawan I (KPKNL Tasikmalaya) *a quo* sangat tidak berdasar dan keliru, oleh karenanya harus ditolak.

### B. Tentang Eksepsi *Obscuur Libel* Yang Diajukan Oleh Terlawan I (KPKNL Tasikmalaya).

Hal. 49 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa menurut hukum, gugatan/perlawanan tidak atau kabur (*obscuur libel*) adalah antara posita dengan petitum saling bertentangan, tidak relevan, tidak ada hubungannya. Termasuk juga adanya petitum yang tidak jelas, sebagaimana dalam yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI No. 492K/Sip/1970 dan putusan Mahkamah Agung RI No. 582K/Sip/1973, bentuk-bentuk petitum yang tidak jelas yaitu antara lain, petitum tidak rinci dan atau kontradiksi antara posita dengan petitum, mengakibatkan gugatan tidak jelas dan memberi kesempatan kepada tergugat untuk mengajukan eksepsi *obscuur libel*. (Vide, M. Yahya Harahap, SH., Hukum Acara Perdata, halaman 451-453);
2. Bahwa Pelawan menolak dalil Terlawan I pada jawabannya halaman 2 s.d 3 point 2 dan seterusnya. Bahwa alasan diajukannya gugatan perlawanan Pelawan atas eksekusi lelang perkara *a quo* adalah adanya suatu rencana pelaksanaan eksekusi lelang yang akan dilakukan oleh Terlawan I atas permohonan Terlawan II, yang tidak dilakukan dengan prosedur maupun ketentuan yang ada;
3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon Majelis Hakim Pengadilan Agama yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menolak dalil eksepsi *obscuur libel* yang diajukan Terlawan I atau setidak-tidaknya mengesampingkan;

### C. Tentang Eksepsi *Plurium Litis Consortium*/Perlawanan Kurang Pihak Yang Diajukan Terlawan I (KPKNL Tasikmalaya).

1. Bahwa menurut hukum, penarikan pihak ketiga dalam suatu perkara tidak lagi dijadikan sebagai prinsip umum secara ketat, tetapi mengarah pada pelenturan yang bercorak kasuistik. Penerapannya digantungkan kepada kebutuhan atau kepentingan dalil gugatan (vide, Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Cet-keempat, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 117);
2. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah keberatan Pelawan atas eksekusi lelang objek hak tanggungan yang dilakukan oleh Terlawan I atas permohonan Terlawan II yang bertentangan dan tidak sesuai dengan prosedur hukum yang Hal. 50 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berlaku, sehingga dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Sedangkan mengenai keharusan menarik Pihak Ketiga (PT. Balai Lelang Star) sebagai pihak dalam perkara *a quo*, tidak bersifat mutlak atas alasan, menurut hukum pihak ketiga tersebut tidak berkepentingan (*belang hebbende*) dalam arti, pihak ketiga tersebut tidak termasuk subjek hukum dalam perkara gugatan *a quo*, sebagaimana diakui pula secara *geclasuleerde bekenenis* oleh Terlawan I dalam dalil jawabannya pada bagian pokok perkara *a quo*;

3. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dalil eksepsi gugatan kurang pihak yang diajukan Terlawan I tidak beralasan, dan karenanya harus ditolak.

### D. Tentang Eksepsi Yang Diajukan Terlawan I (KPKNL Tasikmalaya) yang menyatakan bahwa Terlawan I Harus Dikeluarkan sebagai Pihak dalam Perkara *a quo*.

1. Bahwa secara *geclasuleerde bekenenis*, Terlawan I (KPKNL Tasikmalaya) telah mengakui adanya hubungan hukum (*rechts betrekking*) atau keterlibatannya dalam perkara *a quo*, sebagaimana dalam Surat Jawabannya pada bagian pokok perkara, terutama halaman 7 point 12 yang dibuktikan antara lain dengan adanya dalil yang menyatakan bahwa Terlawan I telah menetapkan jadwal lelang melalui suratnya No. : S-999/WKN.8/KNL.05/2016 tanggal 08 Agustus 2016;
2. Bahwa dalam hal ini, Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi Keenam, Cetakan I, Februari 2002, Penerbit Liberty Yogyakarta, halaman 48-49 menyebutkan bahwa, pada dasarnya ***seseorang dapat mengajukan gugatan (tuntutan hak) selama ia mempunyai kepentingan hukum*** sebagaimana asas: ***point d'interest, point d'action***. Hal ini juga sesuai dengan putusan Mahkamah Agung RI tanggal 7 Juli 1971 No. 294 K/Sip/1971 yang mensyaratkan bahwa ***gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum***. Selanjutnya putusan Mahkamah Agung RI No. 305 K/Sip/1971 tertanggal 1971 menyatakan bahwa ***penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang digugatnya***;

Hal. 51 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dalil gugatan Terlawan I yang menyatakan bahwa Terlawan I harus dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* tidak beralasan, dan patut apabila Majelis Hakim Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya menolak dalil eksepsi tersebut.

### E. Tentang Eksepsi Kompetensi Absolut Yang Diajukan Terlawan II (Bank BNI Syariah Tasikmalaya).

1. Bahwa dalam dalil eksepsi kompetensi absolut jawabannya *a quo*, Terlawan II (Bank BNI Syariah Tasikmalaya) menyatakan bahwa perkara ini tidak termasuk perkara sengketa ekonomi syariah dan adanya klausul mengenai forum penyelesaian perselisihan dalam ketentuan Pasal 4 APHT No. 778/2014 tanggal 18 Juni 2014 yang memilih domisili pada Kantor Pengadilan Negeri Klas IB Tasikmalaya, dengan demikian Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya tidak berwenang mengadili perkara *a quo*;
2. Bahwa terhadap dalil eksepsi kewenangan absolut yang diajukan Terlawan II tersebut di atas, Pelawan menolaknya dan tetap berpegang pada alasan-alasan hukum sebagai berikut;
3. Bahwa di dalam nomenklatur Hukum Acara Peradilan Agama dikenal suatu asas yang disebut dengan asas personalitas ke-Islaman sebagaimana petunjuk dalam Buku II tentang Pedoman Teknis Peradilan untuk lingkungan peradilan agama, dikatakan bahwa, **Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989** sebagaimana yang telah diubah dengan **Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006** dan diubah lagi untuk yang kedua kalinya dengan **Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009** menganut asas personalitas ke-Islaman, sehingga segala sengketa antara orang-orang yang beragama Islam mengenai hal-hal yang diatur dalam **Pasal 49 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989** sebagaimana yang telah diubah dengan **Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006** dan diubah lagi dengan **Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009** menjadi kewenangan Pengadilan Agama;
4. Bahwa asas personalitas ke-Islaman ini berlaku dalam kasus-kasus sebagai berikut:

Hal. 52 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sengketa di bidang perkawinan yang perkawinannya tercatat di Kantor Urusan Agama, meskipun salah satu (suami atau isteri) atau kedua belah pihak (suami isteri) telah keluar dari agama Islam;
  - Sengketa di bidang kewarisan yang pewarisnya beragama Islam, meskipun sebagian atau seluruh ahli waris beragama selain Islam;
  - Sengketa di bidang ekonomi syariah, meskipun nasabahnya atau pengelola lembaga keuangan baik bank maupun non bank yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah beragama selain Islam;
  - Sengketa di bidang wakaf meskipun para pihak atau salah satu pihak beragama selain Islam;
  - Sengketa di bidang hibah dan wasiat yang dilakukan berdasarkan hukum Islam;
  - Perlawanan terhadap sita eksekusi dan/atau gugatan pembatalan lelang atas objek sengketa yang merupakan kelanjutan pelaksanaan eksekusi dari seluruh perkara yang menjadi kewenangan pengadilan agama harus diselesaikan oleh pengadilan agama walaupun pihak yang bersengketa ada yang beragama selain Islam.
5. Bahwa perkara ini adalah perlawanan pihak tereksekusi (*partij verzet*) terhadap rencana eksekusi hak tanggungan yang akan dilakukan oleh Terlawan I atas permohonan Terlawan II, merupakan kelanjutan dari perkara ekonomi syariah yang menjadi kewenangan Pengadilan Agama untuk mengadilinya, oleh karenanya Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya pun berwenang untuk mengadili perkara perlawanan ini;
6. Bahwa berdasarkan hal-hal terurai di atas, eksepsi Terlawan II (Bank BNI Syariah Tasikmalaya) mengenai kewenangan absolut pengadilan agama, tidak memiliki alasan hukum, oleh karenanya eksepsi Terlawan II tersebut harus ditolak;
7. Bahwa kemudian, terkait dengan kewenangan Pengadilan Negeri Klas IB Tasikmalaya sebagai Pengadilan yang berwenang untuk mengadili perkara *a quo* berdasarkan pilihan domisili sebagaimana dikemukakan dalam jawaban Terlawan II, adalah tidak tepat dan bertentangan dengan ketentuan **Pasal 118 ayat (4) HIR jo. Pasal 99 ayat (16) Rv.**, yang menyatakan:

Hal. 53 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## **Pasal 118 ayat (4) HIR :**

“Jika ada suatu tempat tinggal yang dipilih dengan surat akta, maka penggugat, kalau mau, boleh mengajukan tuntutan nya kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak tempat tinggal yang dipilih itu”;

## **Pasal 99 ayat (16) Rv :**

“Jika ada tempat tinggal pilihan, di hadapan hakim di tempat tinggal pilihan itu atau dihadapan hakim di tempat tinggal nyata Tergugat, atas pilihan penggugat”;

8. Bahwa menurut logikanya yang normatif dalam kedua pasal tersebut di atas, dikatakan bahwa kesepakatan atas pilihan domisili yang dituangkan dalam suatu perjanjian **TIDAK BERSIFAT IMPERATIF**, melainkan bergantung pada kehendak si Penggugat/Pelawan;
9. Bahwa dengan demikian perlawanan yang diajukan Pelawan ke Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya a quo **SUDAH TEPAT** dan **TIDAK MELANGGAR** kompetensi absolut Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya sesuai dengan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor : TSM/024/2014/Murabahah Modal Kerja WUS, tanggal 26 Maret 2014;
10. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dalil eksepsi kompetensi absolut yang diajukan Terlawan II dalam perkara ini sangat tidak berdasar hukum dan harus ditolak;

## **F. Tentang Eksepsi Yang Diajukan Oleh Terlawan II Yang Menyatakan Bahwa Pelawan Tidak Mempunyai Legal Standing Untuk Mengajukan Perlawanan a quo.**

1. Bahwa terlepas dari berbagai argumentasi hukum yang absurd, kontradiktif dan membingungkan dari Terlawan II a quo, Pelawan menolak eksepsi Terlawan II yang menyatakan bahwa Pelawan tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan perlawanan ini, atas alasan-alasan hukum sebagai berikut:
2. Bahwa benar Nurlela yang tertera dalam SHM No. 1812/Cipedes (objek sengketa) adalah isteri sah dari Pelawan, sehingga berdasarkan ketentuan **Pasal 91 ayat (4) Instruksi Presiden No.1 Tahun 1991 Tentang Kompilasi Hukum Islam** jo. **Pasal 36 ayat (1) Undang-Hal. 54 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Undang No.1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan**, Pelawan bertindak secara sah sebagai Pemberi Hak Tanggungan dalam perkara ini. Dan berdasarkan ketentuan **Pasal 207 HIR**, maka Pelawan mempunyai legal standing untuk mengajukan perlawanan dalam perkara ini;

3. Bahwa berdasarkan penjelasan hukum sebagaimana terpapar di atas, terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa dalil eksepsi Terlawan II yang menyatakan bahwa Pelawan tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan perlawanan dalam perkara ini, menjadi **GAGAL** dan tidak berdasarkan hukum. Oleh karenanya, mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolaknya, atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;

## **G. Tentang Eksepsi dari Terlawan II Yang Menyatakan Bahwa Pengajuan Perlawanan Adalah Keliru.**

1. Bahwa didalam menyusun konstruksi hukum mengenai dalil eksepsi Terlawan II *a quo* telah salah sejak awal, oleh karena Terlawan II telah ternyata tidak memahami secara lengkap baik materiil maupun formil pengajuan perkara perlawanan oleh Pelawan dalam perkara ini;
2. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, bahwa pengajuan perlawanan Pelawan *a quo*, didasarkan pada keberatan Pelawan atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi objek hak tanggungan yang akan dilakukan oleh Terlawan I (KPKNL Tasikmalaya) atas permohonan Terlawan II (Bank BNI Syariah Tasikmalaya), yang di dalam konsep hukum acara perdata disebut sebagai upaya hukum perlawanan terekskusi (*partij verzet*) berdasarkan ketentuan Pasal 207 HIR, dan bukan didasarkan pada Pasal 195 ayat (ayat) 6 HIR maupun Pasal 378 Rv., sebagaimana didalilkan Terlawan II secara keliru dalam jawabannya;
3. Bahwa dalam hal ini, D.Y. Witanto, SH., dalam tulisannya yang berjudul: "*Parate Eksekusi vs Eksekusi Grosse Akta dalam Lembaga Jaminan Hak Tanggungan*" yang dimuat di laman resmi Pengadilan Negeri Blambangan Umpu, Provinsi Lampung (<http://www.pn-blambangan.go.id>);

Hal. 55 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

blambanganumpu.go.id) menjelaskan bahwa perlawanan terhadap eksekusi (*partij verzet*) diatur dalam Pasal 207 HIR dan Pasal 225 Rbg;

4. Bahwa kemudian dalam Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II, yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung, halaman 144 s.d 145 mengatur bahwa perlawanan tereksekusi terhadap sita eksekusi barang bergerak dan barang yang tidak bergerak diatur dalam Pasal 207 HIR atau Pasal 225 Rbg;
5. Bahwa beberapa kaidah hukum yurisprudensi antara lain:
  - **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 510 K/Pdt/2000, tanggal 27 Pebruari 2001**, yang menyatakan bahwa: "...yang dapat mengajukan gugatan Perlawanan (Verzet) atas sita jaminan bukan hanya pihak ketiga saja melainkan pihak Tergugat, pemilik atau derden verzet";
  - **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 697 K/Sip/1974, tanggal 31 Agustus 1977**, yang menyatakan bahwa: "keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap eksekusi, sebelum pelelangan dilaksanakan";
6. Bahwa berdasarkan uraian hukum sebagaimana terpapar di atas, pengajuan upaya hukum perlawanan oleh Pelawan a quo sudah tepat menurut hukum. Oleh karenanya dalil eksepsi Terlawan II a quo harus ditolak;

### H. Tentang Eksepsi Legitima Persona Standi In Judicio dari Terlawan II.

1. Bahwa menurut Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., di dalam buku berjudul "Hukum Acara Perdata: Dalam Teori dan Praktek" halaman 3, dikatakan bahwa penggugat adalah seorang yang "merasa" bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang "dirasa" melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim. Di dalam hukum acara perdata, inisiatif, yaitu ada atau tidak adanya suatu perkara, harus diambil oleh seseorang atau beberapa orang yang merasa, bahwa haknya atau hak mereka dilanggar, yaitu oleh penggugat atau para penggugat;
2. Bahwa kemudian menurut M. Yahya Harahap, S.H., di dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata" halaman 111-136, mengatakan bahwa yang bertindak sebagai penggugat harus orang yang benar-  
Hal. 56 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Keliru dan salah bertindak sebagai penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat inilah yang dikatakan sebagai *error in persona*;

3. Bahwa sebagaimana telah jelas dan tegas disebutkan dalam Surat Perlawanan Pelawan terdahulu, bahwa Pelawan mengajukan upaya hukum perlawanan *a quo* mewakili CV. Tendigraphia, berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Komanditer "CV. Tendigraphia" Nomor: 101, tanggal 15 Agustus 2011, SK. Menteri Kehakiman dan HAM RI Tgl 24 Juli 2002, No. C – 934.HT.03.02 – Th. 2002;
4. Bahwa berdasarkan kaidah hukum yurisprudensi, sebagaimana dalam **putusan Mahkamah Agung RI No. 2539 K/Pdt/1985 tanggal 30 Juli 1980 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 779 K/Pdt/1992 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 2332 K/Pdt/1985 tanggal 29 Mei 1986**, maka secara hukum, Pelawan memiliki kualitas (*persona standi in judicio*) untuk mengajukan perlawanan ini;
5. Bahwa berdasarkan uraian huku tersebut di atas, eksepsi Terlawan II *a quo* patut untuk dikesampingkan;

### I. Tentang Eksepsi *Obscuur Libel* Yang Diajukan Terlawan II.

1. Bahwa berkaitan dengan eksepsi *obscur libel* yang diajukan oleh Terlawan II, Pelawan akan menanggapi pada bagian pokok perkara oleh karena hal itu sudah masuk pada bagian materi pokok permasalahan *a quo*. Penggugat akan membuktikan mengenai hak dan kepemilikan objek sengketa *a quo*, perihal fakta perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Terlawan, dan hal-hal lain yang sulit dipahami oleh Terlawan II dalam perkara ini secara hukum, bahwa Terlawan II benar-benar telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam perkara ini, dan bertanggung jawab atas kerugian yang diderita Pelawan, *Res Ipsa Loquitur*;

### J. Tentang Eksepsi *Plurium Litis Consortium* dari Terlawan II.

Hal. 57 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa penarikan pihak ketiga dalam suatu perkara tidak lagi dijadikan sebagai prinsip umum secara ketat, tetapi mengarah pada pelenturan yang bercorak kasuistik. Penerapannya digantungkan kepada kebutuhan atau kepentingan dalil gugatan (*vide*, Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Cet-keempat, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 117);
2. Bahwa dalam perkara perlawanan *a quo*, Pelawan bukan bertindak sebagai pribadi, melainkan sebagai “*Legal Mandatory*” dari CV. Tendigraphia, begitu pula Nurlela. Sehingga menurut hukum, kapasitas Pelawan dalam hal ini cukup mewakili tanpa harus mengikutsertakan Nurlela. Bahkan dengan tanpa mengikutsertakan Nurlela dalam perkara ini pun tidak menjadi penghalang, dan jelas Nurlela tidak merasa dirugikan dalam hal ini;
3. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dalil eksepsi gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) yang diajukan Terlawan II tidak beralasan, dan karenanya harus ditolak.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam Tanggapan Pelawan terhadap Eksepsi Terlawan I dan Terlawan II (Para Terlawan) mohon dianggap termasuk sebagai satu kesatuan dan/atau merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pokok perkara ini;
2. Bahwa Pelawan menolak semua dalil-dalil Terlawan I dan Terlawan II (Para Terlawan) kecuali yang dengan tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Pelawan;
3. Bahwa Pelawan tetap pada dalil-dalil gugatan perlawanannya yang telah disampaikan oleh Pelawan terdahulu, yang intinya menyatakan bahwa Para Terlawan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*);
4. Bahwa objek sengketa/pokok permasalahan yang menjadi dasar gugatan perlawanan *a quo* adalah mengenai rencana eksekusi lelang objek hak tanggungan milik Pelawan yang dilakukan oleh Terlawan I (KPKNL Tasikmalaya) atas permohonan Terlawan II (Bank BNI Syariah Tasikmalaya) Hal. 58 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang bertentangan dengan peraturan hukum yang berlaku (Perbuatan Melawan Hukum), dan bukan mengenai permasalahan yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian kredit dengan sistem murabahah sebagaimana didalilkan secara teoritis oleh Para Terlawan dalam jawabannya pada bagian pokok perkara;

5. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan Pelawan dalam surat gugatan perlawanannya terdahulu, bahwa perbuatan Terlawan I yang akan menjual (eksekusi lelang) objek hak tanggungan atas permohonan Terlawan II perkara *a quo* merupakan perbuatan melawan hukum atas alasan-alasan hukum sebagai berikut:

6. Bahwa menurut hukum, sebagaimana diatur dalam ketentuan **Pasal 20 UUHT**, prosedur eksekusi objek hak tanggungan hanya dapat dilakukan melalui 3 (tiga) cara, yaitu:

a. Eksekusi parate (eksekusi langsung);

Disebut eksekusi parate (eksekusi langsung) karena upaya paksa yang dilakukan oleh kreditor pemegang hak tanggungan langsung menghasilkan sejumlah uang dari penjualan lelang obyek hak tanggungan. Dalam hal debitor wanprestasi, maka pemegang hak tanggungan langsung mohon lelang ke kantor lelang negara. Hasil lelang ini dipergunakan untuk melunasi piutang kreditor, setelah dikurangi biaya lelang. Apabila ada kelebihannya, diserahkan kepada pemberi hak tanggungan (**Pasal 20 ayat (1) huruf a jo. Pasal 6 jo. Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT**);

b. Eksekusi dengan pertolongan hakim;

Eksekusi dengan pertolongan hakim obyek hak tanggungan diatur **Pasal 20 ayat (1) huruf b jo. Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT**;

Prosedur eksekusi dengan pertolongan hakim yang dimaksud **Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT** berupa permohonan eksekusi oleh kreditor kepada Ketua Pengadilan Negeri, selanjutnya Pengadilan Negeri melaksanakan eksekusi sebagaimana melaksanakan eksekusi putusan hakim biasa yang sudah mencapai kekuatan hukum pasti (*in kracht van gewijsde*). Eksekusi dilakukan terhadap sertifikat hak tanggungan yang di dalamnya memuat irah-irah dengan kata-kata: DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA. Sertifikat hak Hal. 59 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggungan yang demikian mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana putusan pengadilan, demikian diatur dalam **Pasal 14 UUHT** dan penjelasannya;

Prosedur eksekusi dengan pertolongan hakim tersebut adalah prosedur eksekusi yang ada dalam Hukum Acara Perdata sebagaimana diatur dalam **Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg**. Penggunaan prosedur ini dengan tegas dapat dibaca dalam **Penjelasan Umum Nomor 9 UUHT**, seperti berikut ini:

*Salah satu ciri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi hak tanggungan dalam undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga parate executie sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg**.*

*Sehubungan dengan itu, pada sertifikat hak tanggungan yang berfungsi sebagai surat-tanda-bukti adanya hak tanggungan, (yang pada bagian atasnya) 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. Selain itu, sertifikat hak tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti grosse acte hypotheek, yang untuk eksekusi hipotik atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan **Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg**.*

Dari Penjelasan Umum Nomor 9 UUHT ini diketahui bahwa UUHT tidak secara khusus mengatur tentang prosedur eksekusi obyek hak tanggungan, melainkan memasukkan ketentuan tentang eksekusi yang ada di dalam Hukum Acara Perdata sebagai ketentuan pelaksanaan eksekusi. Ketentuan UUHT merupakan ketentuan Hukum Materiil Perdata, yang mengatur perihal hukum jaminan. Di dalam setiap Hukum Jaminan, selalu ditemukan ketentuan tentang eksekusi obyek jaminan apabila debitur wanprestasi. Prosedur eksekusi obyek jaminan yang diatur di dalam Hukum Jaminan selalu sederhana, singkat dan mudah, yaitu begitu debitur wanprestasi kreditor langsung bertindak dalam Hal. 60 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahap eksekusi tanpa harus menempuh jalur litigasi. Di lain pihak, ketentuan **Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg** tentang eksekusi dengan pertolongan hakim, berada dalam ranah Hukum Acara Perdata. Ketentuan Hukum Acara Perdata diberlakukan dalam hal penyelesaian perkara dilakukan melalui litigasi.

Berdasarkan hal tersebut diketahui, istilah “memasukkan secara khusus” ke dalam UUHT, ketentuan tentang eksekusi yang berlaku dalam Hukum Acara Perdata (**Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg**) sebagaimana dituangkan dalam Penjelasan Umum Nomor 9 UUHT, harus dibaca sebagai “**meminjam**”. Peminjaman ketentuan Hukum Acara Perdata tentang eksekusi berdasar **Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg** oleh UUHT diperlukan sehubungan dengan belum adanya peraturan pelaksanaan eksekusi sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 26 UUHT**. Belum adanya peraturan pelaksanaan tersebut mengakibatkan ketentuan tentang eksekusi parate, eksekusi dengan pertolongan hakim dan eksekusi penjualan di bawah tangan sebagaimana diatur dalam **Pasal 20 UUHT** belum dapat dilaksanakan. Istilah meminjam tersebut mengandung makna bahwa eksekusi obyek hak tanggungan hanya berdasarkan ketentuan **Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg**. Dengan kata lain tidak ada satu pasal pun ketentuan UUHT tentang eksekusi yang berlaku. Selanjutnya istilah “meminjam” mengandung makna sementara, tidak permanen. Makna ini juga terkandung di dalam pemberlakuan ketentuan **Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg** bagi pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan, yaitu ketentuan **Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg** diberlakukan sampai dengan adanya peraturan pelaksanaan sebagaimana dimaksud **Pasal 26 UUHT**;

c. Eksekusi penjualan di bawah tangan;

Eksekusi penjualan di bawah tangan obyek hak tanggungan diatur **Pasal 20 ayat (2) dan (3) UUHT**;

Prosedur eksekusi penjualan di bawah tangan dapat dilakukan bilamana dipenuhi persyaratan yang diatur dalam **Pasal 20 ayat (2) dan (3) UUHT**. Persyaratan ini adalah adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan bahwa penjualan di bawah tangan obyek hak tanggungan akan memperoleh harga tertinggi yang menguntungkan

Hal. 61 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semua pihak. Dengan kata lain penjualan di bawah tangan dilakukan bilamana diperkirakan bahwa penjualan melalui pelelangan atau penjualan di muka umum melalui eksekusi parate atau eksekusi dengan pertolongan hakim yang dimaksud **Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b UUHT** tidak akan mencapai harga tertinggi. Penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar pada daerah yang bersangkutan dan/atau media masa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

7. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas diketahui, bahwa menurut pembentuk UUHT ketiga jenis eksekusi tersebut belum dapat dilaksanakan karena belum ada peraturan pelaksanaannya. Sambil menunggu terbentuknya peraturan pelaksanaan, maka pembentuk UUHT memberlakukan atau “meminjam” ketentuan **Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg**, sehingga dapat mewujudkan ciri hak tanggungan yang kuat yaitu berupa mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya;
8. Bahwa sehubungan dengan belum adanya peraturan pelaksanaan sebagaimana dimaksud **Pasal 26 UUHT**, maka prosedur eksekusi parate yang diatur dalam **Pasal 20 ayat (1) huruf a jo. Pasal 11 ayat (2) dan Pasal 6 UUHT**, serta eksekusi penjualan di bawah tangan yang diatur dalam **Pasal 20 ayat (2) dan (3) UUHT** sampai saat ini belum berlaku;
9. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan dalam perkara *a quo* tidak bisa dilakukan berdasarkan **Pasal 6 UUHT**, melainkan harus didasarkan pada ketentuan **Pasal 224 HIR jo. Pasal 14 ayat (2) jo. Pasal 20 ayat (1) huruf b jo. Pasal 26 beserta penjelasannya**, dan **penjelasan umum angka 9 UUHT**;
10. Bahwa ketentuan **Pasal 26 UUHT** menyebutkan bahwa:  
*“Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan”.*

Dalam penjelasan **Pasal 26** Undang-Undang tersebut dikatakan bahwa:

Hal. 62 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*"Yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement, Staatsblad 1941-44) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura, Staatsblad 1927-227).*

*Ketentuan dalam Pasal 14 yang harus diperhatikan adalah bahwa grosse acte hypotheek yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya hypotheek, dalam hal Hak Tanggungan adalah sertipikat Hak Tanggungan.*

*Adapun yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang belum ada, adalah peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus eksekusi Hak Tanggungan, sebagai pengganti ketentuan khusus mengenai eksekusi hypotheek atas tanah yang disebut di atas.*

*Sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan Umum angka 9, ketentuan peralihan dalam pasal ini memberikan ketegasan, bahwa selama masa peralihan tersebut, ketentuan hukum acara di atas berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan, dengan penyerahan sertipikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya".*

**11. Bahwa Penjelasan Umum butir 9 UUHT menyebutkan bahwa :**

*"Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-Undang ini, yaitu yang mengatur lembaga parate executie sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura).*

*Sehubungan dengan itu pada sertipikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat-tanda-bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan*

*Hal. 63 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/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)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Selain itu sertifikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti gross acte Hypotheek, yang untuk eksekusi Hypotheek atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal kedua Reglemen di atas.*

*Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut, ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-Undang ini, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi Hypotheek yang diatur dalam kedua Reglemen tersebut, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan”.*

12. Bahwa dari uraian-uraian fakta yuridis tersebut di atas, didasarkan pada ketentuan **Pasal 26 UUHT beserta penjelasannya dan penjelasan umum angka 9 UUHT** tersebut, dapat disimpulkan bahwa:

- Bahwa ketentuan mengenai prosedur atau tata cara pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan belum ada peraturan perundang-undangannya;
- Bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, maka pelaksanaan eksekusi hak tanggungan untuk daerah Jawa dan Madura dilaksanakan berdasarkan ketentuan **Pasal 224 HIR**, sedangkan untuk daerah luar Jawa dan Madura berdasarkan **Pasal 258 Rbg**;
- Bahwa **Pasal 224 HIR** mengatur bahwa pelaksanaan lelang akibat grosse hipotik yang memuat irah-irah: “*DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA*”, dilaksanakan atas perintah Pengadilan yang berwenang, dalam hal ini Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya berlaku pula terhadap pelaksanaan lelang terhadap Hak Tanggungan;
- Bahwa pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan tanpa adanya izin/fiat Ketua Pengadilan adalah Perbuatan Melawan Hukum;
- Bahwa ketentuan **Pasal 6 UUHT** bukan ketentuan yang mengatur mengenai prosedur atau tata cara eksekusi hak tanggungan.

Hal. 64 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa secara keseluruhan, Pelawan menolak dalil-dalil jawaban Terlawan I dan Terlawan II (Para Terlawan) untuk selain dan selebihnya, karena seandainya pun – **QUOD NON** – adalah tidak berdasar dan *irrelevant*.

## DALAM REKONPENSI

1. Bahwa pada prinsipnya, Tergugat Rekonpensi menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat Rekonpensi kecuali yang secara tegas bulat dan utuh diakui kebenarannya oleh Tergugat Rekonpensi; Pengakuan dengan klausul dianggap penolakan secara tegas (*onsplitbaar aveu*);
2. Bahwa Tergugat Rekonpensi menolak seluruh dalil-dalil gugatan rekonpensi atas alasan-alasan hukum sebagai berikut:
3. Bahwa dalam dalil jawabannya pada bagian eksepsi halaman 8 point 1 Penggugat Rekonpensi mendalilkan bahwa Tergugat Rekonpensi tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan perlawanan *a quo*, bahkan pada bagian eksepsi dalam surat jawabannya halaman 11 point 3, Penggugat Rekonpensi juga mendalilkan bahwa Tergugat Rekonpensi tidak memiliki *legitima persona standi in judicio* dalam perkara ini;
4. Bahwa dalil eksepsi Penggugat Rekonpensi tersebut di atas sangat bertolak belakang (kontradiksi) dan sangat membingungkan, dimana dalam gugatan rekonpensinya, Penggugat Rekonpensi tidak menjelaskan secara hukum, kualitas Tergugat Rekonpensi dalam perkara ini;
5. Bahwa pengajuan gugatan rekonpensi yang dilakukan Penggugat Rekonpensi secara tidak berdasar hukum ini sangat bertentangan sekali dengan ketentuan Pasal 132 a ayat (1) ke-1 HIR. Oleh karena itu, gugatan rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi *a quo* menjadi batal demi hukum, dan karenanya harus ditolak;
6. Bahwa dalam dalil jawabannya pada bagian eksepsi halaman 3 point a s/d o Penggugat Rekonpensi mendalilkan bahwa Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* secara absolut, karena yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Negeri Tasikmalaya;
7. Bahwa dalil eksepsi Penggugat Rekonpensi tersebut di atas sangat kontradiksi dengan dalil gugatan rekonpensi yang menuntut ganti rugi atas dasar wanprestasi;

Hal. 65 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa berdasarkan hal di atas, formulasi gugatan rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi sangat bertentangan dengan ketentuan Pasal 132 a ayat (1) ke-2 HIR, oleh karena itu, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan rekonsensi Penggugat Rekonsensi seluruhnya, atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;
9. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan secara tegas pada bagian sebelumnya, bahwa objek sengketa dalam perkara ini adalah keberatan atas rencana pelaksanaan eksekusi lelang yang akan dilakukan oleh Terlawan I dalam Kompensi atas permohonan Terlawan II dalam Kompensi, yang dalam nomenklatur hukum acara perdata disebut sebagai perlawanan pihak partai (*party verzet*);
10. Bahwa dalam hal ini, M. Yahya Harahap, dalam bukunya yang berjudul *"HUKUM ACARA PERDATA: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan"*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2010, halaman 487, menyatakan bahwa, *"Bertitik tolak dari ketentuan Pasal 132 a ayat (1) ke-3 HIR, pada prinsipnya undang-undang melarang Terlawan mengajukan gugatan rekonsensi terhadap gugatan perlawanan, baik hal itu dalam bentuk perlawanan pihak ketiga (Derden Verzet) atau perlawanan pihak partai (Party Verzet). Alasan yang mendukung larangan ini, ialah gugatan rekonsensi terhadap perlawanan menjalankan eksekusi, dianggap bertentangan dengan ketertiban beracara"*;
11. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, pengajuan gugatan rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi dalam perkara ini tidak berdasarkan hukum, dan oleh karenanya harus ditolak.

Berdasarkan uraian terpapar di atas, Pelawan tetap pada gugatan perlawanannya semula dan dengan segala kerendahan hati, memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya, yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan menjatuhkan putusan untuk mengabulkan gugatan untuk seluruhnya dan menolak seluruh dalil-dalil gugatan rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi semula Terlawan II dalam kompensi.

Hal. 66 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Replik dan Tanggapan Pelawan tersebut, Terlawan I telah menyampaikan Duplik dan tanggapan yang pada pokoknya sebagai berikut:

## A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Terlawan I tetap pada dalil eksepsi dalam jawabannya dan menolak seluruh dalil Pelawan dalam Replik maupun perlawanannya, kecuali yang secara tegas diakui Terlawan I;
2. **Eksepsi Pelawan adalah Pihak Yang Tidak Berkualitas Untuk Mengajukan Perlawanan A Quo**
  - a. Bahwa eksepsi TERLAWAN I adalah benar dan sangat berdasar sesuai **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 PERLAWANAN haruslah ada sesuatu hak yang dilanggar, untuk dapat menarik yang bersangkutan sebagai Terlawan dalam suatu proses peradilan.
  - b. Bahwa Pelawan selaku debitur masih mempunyai kewajiban hutang yang belum dilunasi kepada kreditur *in casu* TERLAWAN II.
  - c. Bahwa dalam perlawanan Pelawan tidak dapat menunjukan perbuatan TERLAWAN I yang melanggar hukum.
  - d. Bahwa dengan demikian maka Pelawan dinyatakan sebagai pihak yang tidak berhak/berkualitas untuk mengajukan perlawanan *a quo*.

## 3. Eksepsi Perlawanan Kabur (Obscuur Libel)

Bahwa perlawanan Pelawan sangat kabur (Obscuur Libel), hal ini didasarkan pada:

- a. Bahwa dalam posita perlawanan Pelawan halaman 1 nomor 1 yang menyatakan bahwa Pelawan merupakan Debitur PT. BNI Syariah Kantor Cabang Tasikmalaya sejak tahun 2012, sedangkan Pelawan baru menandatangani Akad Pembiayaan Murabahah pada tanggal 26 Maret 2014 dengan Akta Nomor TSM/024/2014/Murabahah Modal Kerja WUS, maka sangatlah Kabur dan tidak jelas posita perlawanan Pelawan;
- b. Bahwa dalam Posita dan Petitum Pelawan perihal Penangguhan pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas obyek sengketa Hal. 67 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebidang tanah dan bangunan SHM No. 1812/Cipedes, tercatat atas nama Nurlela, luas 194 m<sup>2</sup>, terletak di Jl. Bojong Tengah No.5, Kelurahan Cipedes, Kec. Cipedes, Kota Tasikmalaya, menyebutkan bahwa pelaksanaan lelang yang dimohonkan oleh Pelawan tidak sah dan batal demi hukum untuk dapat dibatalkan, maka sangatlah Kabur dan tidak jelas perlawanan Pelawan;

- c. Bahwa tidak jelasnya dasar hukum perlawanan, posita atau fundamentum petendi tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtsgrond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari perlawanan, maka atas dasar apakah Pelawan menuntut Terlawan I melakukan membatalkan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 08 September 2016 sebagaimana petitum surat perlawanan, sehingga cukup beralasan apabila perlawanan terhadap Terlawan tidak dapat diterima karena tidak jelas alias kabur;

### **Perlawanan yang menyatakan perbuatan melawan hukum:**

- Bahwa perlawanan Pelawan khususnya yang ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tasikmalaya *in casu* Terlawan I, tidak ada satupun dalil yang menyebutkan dalam surat perlawanan Pelawan tentang perbuatan Terlawan I yang merugikan Pelawan. Sedangkan Pelawan menuntut untuk menyatakan tidak sah dan batal demi hukum atas pelaksanaan lelang *a quo*.
  - Bahwa karena landasan hukum dalam perlawanan belum jelas, maka atas dasar apakah Pelawan menuntut Terlawan I menanggung resiko sebagaimana petitum surat perlawanan. Dalam posita perlawanan setelah dibaca dan diteliti secara cermat tidak ada argumen Pelawan tentang perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Terlawan I, sehingga cukup beralasan apabila perlawanan terhadap Terlawan I tidak dapat diterima karena tidak jelas alias kabur.
- d. Berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970** yang menegaskan bahwa : "Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat diakibatkan tidak diterimanya tuntutan tersebut", maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan perlawanan tidak dapat diterima (***niet onvankelijk verklaard***).

Hal. 68 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## 4. Eksepsi Plurium Litis Consortium / Perlawanan Kurang Pihak

- a. Bahwa sebelum menjatuhkan suatu keputusan agar peradilan dapat berjalan seimbang serta sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh, Majelis Hakim perlu mendengarkan juga pendapat atau argumentasi pihak terkait sebagai bahan pertimbangan, hal ini dikenal dengan azas Audi et Alteram Partem, sehingga perlawanan yang diajukan Pelawan telah **kurang pihak/tidak lengkap**;
- b. Bahwa perkara a quo kurang pihak, seharusnya **PT. Balai Lelang Star**, berkedudukan di Jakarta, termasuk dalam pihak perkara a quo, karena PT. Balai Lelang Star selaku Kuasa dari PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tasikmalaya untuk melakukan proses pra lelang yang salah satu objek lelangnya adalah objek sengketa perkara a quo;
- c. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Terlawan I mohon agar Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya menyatakan menolak perlawanan Pelawan, karena perlawanan kurang pihak.
- d. Bahwa tidak lengkapnya pihak-pihak yang dilibatkan dalam surat perlawanan mengakibatkan perlawanan cacat secara formil dan konsekwensinya Majelis Hakim sudah sepatutnya menyatakan perlawanan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

## 5. Eksepsi Terlawan I Dikeluarkan Sebagai Pihak

- 4.6. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Pelawan khususnya yang ditujukan kepada Terlawan I adalah terkait dengan lelang eksekusi terhadap sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.01812/ Cipedes atas nama Nurlela isteri Pelawan dengan luas tanah 194 m2, yang menurut Pelawan hal tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum.
- 4.7. Bahwa perlu Pelawan pahami, tugas dan fungsi Terlawan I dalam proses pelelangan / pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan ini adalah sebagai instansi yang mempunyai tugas dalam melaksanakan lelang.
- 4.8. Bahwa dapat Terlawan I tegaskan, Terlawan I sebagai pihak yang Hal. **69** dari **115** hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan pelelangan atas objek perkara *a quo*, sesuai dengan Surat Pernyataan dari PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tasikmalaya No.TSM/05/614/R, dalam angka 3 (tiga) ditegaskan bahwa *"sehubungan dengan penjualan/pelelangan agunan vide butir 2 diatas, dengan ini PT. Bank BNI Syariah Cabang Tasikmalaya selaku kreditur menyatakan berhak atas agunan tersebut dan untuk itu PT. Bank BNI Syariah Cabang Tasikmalaya bertanggung jawab apabila terjadi gugatan Pidana maupun Perdata yang diajukan oleh pihak manapun"*.

- 4.9. Bahwa berdasarkan surat pernyataan tersebut Terlawan I akan dijamin dan dibebaskan baik sekarang ataupun di kemudian hari terhadap segala gugatan atau tuntutan yang timbul sebagai akibat pelelangan obyek perkara *a quo* oleh PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tasikmalaya *in casu* Terlawan II.

Bahwa berdasarkan pada uraian tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* dapat mengeluarkan Terlawan I sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

### DALAM PROVISI :

3. Bahwa Terlawan I dengan tegas menolak dalil/alasan Pelawan dalam perlawanannya yang pada pokoknya ***meminta kepada Majelis Hakim Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya untuk menanggukhan lelang eksekusi atas objek sengketa*** berupa sebidang tanah SHM No.1612/Kel. Cipedes a.n. Nurlela
4. Bahwa permohonan provisi Pelawan ini adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum sehingga sudah sepatutnya permohonan ini ditolak oleh Majelis Hakim. Hal ini didasarkan pada **Surat Edaran Mahkamah Agung No.4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil** dengan tegas dinyatakan bahwa **setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) harus disertai dengan penetapan sebagaimana yang diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 dan harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan**  
Hal. 70 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Dengan demikian, jelas bahwa tanpa disertai uang jaminan yang sama nilainya dengan objek sengketa pelaksanaan putusan serta merta dan provisionil tidak boleh dilaksanakan

## B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Terlawan I menolak dalil Pelawan dalam Perlawanannya maupun Repliknya kecuali yang secara tegas diakui oleh Terlawan I;

1. Bahwa Terlawan I menolak dalil Pelawan serta Repliknya, dan tetap pada dalil Terlawan I, hal ini didasarkan pada :

a. Bahwa Terlawan I dalam melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan telah sesuai **pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016** tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. **Pasal 6 ayat 5 Perdirjen Kekayaan Negara No. Per-03/KN/2010** tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang;

b. Bahwa dokumen yang diajukan oleh Terlawan I telah memenuhi "Legalitas subjek dan objek lelang", sehingga Terlawan I mempunyai kewenangan untuk melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan **pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan**;

c. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Terlawan I menolak dengan tegas dalil Pelawan.

2. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas dalil Pelawan dalam perlawanannya, hal ini berdasar pada :

a. Bahwa hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan. Hal tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh Pemberi Hak Tanggungan in casu Pelawan bahwa apabila debitor cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan in casu Terlawan II berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari Pelawan. Hal tersebut didasarkan pada **Pasal 6 UUHT**;

b. Bahwa berdasarkan **pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT**, Irah – irah yang dicantumkan pada sertifikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan Hal. 71 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

- c. Bahwa Konstruksi **Pasal 6 UUHT** tidaklah berbeda dengan prosedur pelaksanaan parate executie menurut ketentuan **Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata**, yang pada intinya mengatur janji untuk menjual benda jaminan atas kekuasaan (beding van eigen machtige verkoop) dan janji penjualan lelang harus dilakukan menurut cara sebagaimana diatur dalam **Pasal 1211 KUH Perdata**, sehingga ketentuan Pasal 6 UUHT menegaskan pelaksanaan parate executie melalui pelelangan umum, maka rasio hukumnya pejabat tersebut adalah Pejabat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Oleh karenanya prosedur pelaksanaan parate executie tanpa memerlukan fiat Ketua Pengadilan Agama, sudah sesuai dengan ketentuan UUHT;
- d. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, mohon Majelis Hakim menyatakan bahwa Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan telah sah menurut hukum.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Terlawan I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan:

## **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima Eksepsi Terlawan I;
2. Menolak perlawanan Pelawan atau setidaknya tidak menerima perlawanan Pelawan.

## **DALAM PROVISI:**

Menolak permohonan Provisi Pelawan untuk seluruhnya.

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menyatakan menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Hal. 72 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan pelaksanaan lelang tanggal 08 September 2016 adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.
5. Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap Replik dan Tanggapan Pelawan tersebut, Terlawan II telah menyampaikan Duplik dan tanggapan yang pada pokoknya sebagai berikut:

## I. DALAM KONPENSI

### DALAM EKSEPSI

#### 1. TENTANG PELAWAN YANG TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING UNTUK MENGAJUKAN PERLAWANAN

- a. Bahwa Terlawan II tetap pada dalil-dalil Jawabannya semula yang menyatakan Pelawan terbukti tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan Perlawanan, oleh karena Pelawan bukanlah Pemilik atas tanah dan bangunan objek sengketa yang berlokasi di Jalan Bojong Tengah, Kelurahan Cipedes, Kecamatan Cipedes, Kota Tasikmalaya, Propinsi Jawa Barat sebagaimana dimaksud di dalam Sertifikat Hak Milik No. 1812/Cipedes, akan tetapi yang tercatat sebagai pihak yang berhak dan pemegang haknya adalah **Nurlela** yang nyata-nyata bukan merupakan pihak dalam perkara a quo.
- b. Bahwa hal tersebut telah diakui sendiri oleh Pelawan yang mendalilkan pada huruf F angka 2 halaman 7 Repliknya menyatakan bahwa benar Nurlela yang tertera dalam SHM No. 1812/Cipedes (objek sengketa)... dst, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1923 jo. Pasal 174 HIR maka pengakuan Pelawan a quo adalah sah dan merupakan bukti yang sempurna bahwa Pelawan tidak mempunyai legal standing (Persona Standi In Judicio) dalam mengajukan Perlawanan a quo.
- c. Bahwa dalil Pelawan yang mendasarkan Pasal 91 ayat (4) Kompilasi Hukum Islam menyatakan :

Hal. 73 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/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)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*"Harta bersama dapat dijadikan sebagai barang jaminan oleh salah satu pihak atas persetujuan pihak lainnya".*

Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menyatakan :

"Mengenai harta bersama, suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak".

- d. Dengan demikian Perlawanan yang diajukan oleh isteri atau suami, dalam hal harta bersama yang disita, sudah barang tentu tidak dapat dibenarkan oleh karena harta bersama selalu merupakan jaminan untuk pembayaran hutang isteri atau suami yang terjadi dalam perkawinan, yang memang harus ditanggung bersama.
- e. Bahwa sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor: 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan di seluruh Indonesia, maka tidak ada lagi perbedaan status antara suami isteri, semua isteri atau wanita kawin dapat melakukan perbuatan hukum tanpa di wakili maupun bantuan dari suami mereka, mereka dapat berdiri sendiri sebagai subyek hukum, sedangkan isteri Pelawan ternyata tidak ikut sebagai pihak dalam perkara a quo sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa a quo;

Bahwa hal tersebut didukung berdasarkan ketentuan Pasal 31 Undang-Undang Perkawinan yang menyatakan sebagai berikut :

- 1) Hak dan kedudukan isteri adalah seimbang dengan hak dan kedudukan suami dalam kehidupan rumah tangga dan pergaulan hidup bersama dalam masyarakat;
  - 2) **Masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum**, dan;
  - 3) Suami adalah kepala keluarga dan isteri ibu rumah tangga.
- f. Bahwa ternyata antara Pelawan dengan isterinya (Nurlela) telah ikut menanda tangani Akad Pembiayaan Murabahah Nomor : TSM/024/2014/Murabahah Modal Kerja WUS Tanggal 26 Maret 2014 sehingga Pelawan dan isterinya pun harus ikut bertanggung jawab terhadap hutang yang dilakukan. Dengan demikian Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan sendiri dan tanpa mengikutsertakan isterinya (Nurlela) bersama-sama sebagai
- Hal. 74 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelawan dalam perkara a quo terkait objek sengketa a quo, sudah barang tentu tidak dapat dibenarkan, oleh karena harta bersama telah dijadikan jaminan untuk pembayaran Pembiayaan Murabahah tersebut yang harus ditanggung bersama.

g. Dengan demikian Perlawanan hanya dapat diajukan atas dasar hak milik, oleh karena Pelawan bukanlah pemilik atas objek sengketa a quo, maka Pelawan tidak memiliki legal standing untuk mengajukan Perlawanan (vide Pasal 195 (6) HIR).

h. Bahwa Pelawan telah keliru dan salah mendasarkan Perlawanannya pada Pasal 207 HIR, oleh karena Pasal 207 menyatakan sebagai berikut :

1) Perlawanan debitur terhadap pelaksanaan keputusan, baik dalam hal disita barang tak bergerak maupun dalam hal disita barang bergerak, harus diberitahukan oleh orang itu dengan surat atau dengan lisan 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.)

2) Kemudian perkara itu oleh ketua pada persidangan yang pertama sesudah itu, supaya diputuskan sesudah kedua belah pihak diperiksa atau dipanggil dengan sah. (IR.124 dst.)

3) Perlawanan itu tidak dapat menahan orang memulainya atau meneruskan pelaksanaan keputusan itu, kecuali jika ketua memberinya perintah, supaya hal itu ditangguhkan sampai pengadilan negeri mengambil keputusan. (Rv.422; IR.208,224.)

i. Dengan demikian sesuai dengan ketentuan Pasal 207 HIR tersebut diatas, maka semakin menegaskan bahwa Perlawanan tereksekusi (Partij Verzet) a quo adalah salah dan keliru, oleh karena berdasarkan Pasal 207 HIR telah menentukan secara limitatif bahwa Perlawanan hanya dapat dilakukan terhadap sita eksekusi barang bergerak dan barang yang tidak bergerak, sedangkan dalam perkara a quo tidak terdapat sita eksekusi karena eksekusi Hal. 75 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*hak tanggungan tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah (eksekusi langsung atau *parate executie*) yang menyatakan apabila debitur cedera janji, pemegang hak tanggungan pertama (incasu Terlawan II) mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Dengan demikian secara hukum Terlawan II memiliki hak untuk melakukan lelang tersebut melalui Terlawan I.*

- j. Bahwa disamping itu, sesuai dengan azas yang terdapat dalam Pasal 207 ayat (3) HIR, maka pada prinsipnya Perlawanan yang diajukan Pelawan a quo tidak menanggukuhkan eksekusi tersebut.*
- k. Dengan demikian terbukti Perlawanan yang diajukan Pelawan a quo tidak memenuhi syarat formil, sehingga perlawanan yang diajukan tidak sah, dengan demikian Perlawanan a quo harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke verklaard).*

## 2. TENTANG PENGAJUAN PERLAWANAN ADALAH KELIRU, KARENA KEBERATAN ATAS PARATE EKSEKUSI SEHARUSNYA DIAJUKAN DALAM BENTUK GUGATAN, BUKAN PERLAWANAN

- a. Bahwa Terlawan II tetap pada dalil-dalil eksepsinya semula dan menolak dalil-dalil Pelawan pada huruf G angka 1 s/d 6 Repliknya, oleh karena Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan a quo telah melanggar hukum acara yang berlaku karena Pelawan telah keliru dan salah mengajukan dalam bentuk Perlawanan dan bukan Gugatan.*
- b. Bahwa Pelawan telah keliru dan salah mendasarkan Perlawanannya pada Pasal 207 HIR, oleh karena, oleh karena berdasarkan Pasal 207 HIR telah menentukan secara limitatif bahwa Perlawanan hanya dapat dilakukan terhadap sita eksekusi barang bergerak dan barang yang tidak bergerak, sedangkan dalam perkara a quo tidak terdapat sita eksekusi karena eksekusi hak tanggungan tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal Hal. 76 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6 jo Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah (eksekusi langsung atau *parate executie*) yang menyatakan apabila debitur cedera janji, pemegang hak tanggungan pertama (incasu Terlawan II) mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Dengan demikian secara hukum Terlawan II memiliki hak untuk melakukan lelang tersebut melalui Terlawan I.

- c. Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara a quo untuk menolak dan mengsampingkan dalil-dalil Pelawan a quo.

### 3. PELAWAN TIDAK MEMILIKI LEGITIMA PERSONA STANDI IN JUDICIO DALAM PERKARA INI.

- a. Bahwa Terlawan II tetap pada dalil-dalil eksepsinya semula dan menolak dalil-dalil Pelawan pada halaman 9 huruf H angka 1 s/d 5 Repliknya, oleh karena Pelawan telah terbukti tidak memiliki Legitima Persona Standi In Judicio dalam mengajukan perlawanan.
- b. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat 1 Akta Pendirian Perseroan Komanditer "CV. Tendigraphia" Tanggal 15 Agustus 2011 No. 101, yang dibuat dihadapan Heri Hendriyana, S.H., M.H. Notaris di Kota Tasikmalaya dinyatakan bahwa: "Perseroan ini dipimpin, diusahakan dan diwakili oleh dan atas kebijaksanaan para pesero pengurus, yaitu penghadap Tuan Tendi Rahmat tersebut, dan penghadap Nyonya Nurlela D Puspita tersebut, sedangkan pesero Komanditer akan ditentukan kemudian.
- c. Berdasarkan Akta tersebut diatas, maka telah ditetapkan pesero pengurus (***daden van beheer***) adalah Tendi Rahmat dan Nurlela D Puspita yang memiliki pertanggungjawaban secara tanggung-renteng atas kewajiban CV terhadap Terlawan II. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 18 KUHD, maka yang berhak Hal. 77 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mewakili CV. Tendigraphia adalah para pesero pengurus yaitu Tendi Rahmat dan Nurlela D Puspita, sehingga tindakan Tendi Rahmat seorang diri dalam mengajukan Perlawanan adalah tidak sah dan tidak berhak/ tidak berwenang mewakili CV. Tendigraphia.

- d. Dengan demikian terbukti Pelawan tidak memiliki **Legitima Persona Standi In Judicio dalam perkara a quo**, sehingga perlawanan yang diajukan tidak sah, dengan demikian Perlawanan a quo harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke verklaard).

#### 4. PERLAWANAN PELAWAN ADALAH KABUR / TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL) ;

- a. Bahwa Terlawan II tetap pada dalil-dalil eksepsinya semula dan menolak dalil-dalil Pelawan pada halaman 10 huruf I Repliknya, oleh karena terbukti Pelawan tidak dapat membuktikan adanya unsur kerugian yang diderita oleh Pelawan di dalam dalil-dalil Repliknya baik dalam eksepsi maupun Pokok Perkara.
- b. Dengan demikian terbukti secara sah Pelawan tidak mampu membuktikan adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHperdata, oleh karenanya sudah sepatutnya Perlawanan Pelawan a quo DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet-ontvankelijke verklaard);

#### 5. PERLAWANAN PELAWAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

- a. Bahwa Terlawan II tetap pada dalil-dalil eksepsinya semula dan menolak dalil-dalil Pelawan pada halaman 10 huruf J Repliknya, oleh karena terbukti Perlawanan Pelawan a quo Kurang Pihak, karena tidak mengikut sertakan Nurlela yang secara hukum telah menggabungkan secara bersama-sama sebagaimana dimaksud di dalam Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: TSM/024/2014/Murabahah Modal Kerja WUS Tanggal 26 Maret 2014 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 778/2014

Hal. 78 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/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)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggal 18 Juni 2014 yang dibuat dihadapan Ida Aryani, S.H.,  
PPAT di Tasikmalaya.

- b. Bahwa oleh karena Pelawan di dalam mengajukan Perlawanan a quo terbukti tidak menyertakan istrinya sebagai pihak dalam perkara a quo, maka gugatan a quo nyata-nyata dikualifikasikan sebagai gugatan yang tidak memenuhi syarat formil (mengandung cacat formil) sehingga kurang pihak (plurium litis consortium) dan oleh karenanya Perlawanan a quo harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam Eksepsi tersebut diatas, secara mutatis mutandis mohon dianggap pula sebagai termasuk dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Terlawan Ilmenolak secara tegas dalil-dalil Pelawan dalam Repliknya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Terlawan II.
3. Bahwa ternyata Pelawan didalam Repliknya memberikan bantahan yang tidak esensial dan tidak tentu arahnya serta sama sekali tidak disertai dengan dasar alasan yang cukup, sehingga menurut hukum bantahan yang demikian disamakan dengan **Pengakuan Tanpa Syarat** atas dalil-dalil Jawaban Terlawan.
4. Bahwa Terlawan II menolak dalih Pelawan pada angka 3 halaman 11 Perlawanannya yang pada pokoknya menyatakan para Terlawan telah melakukan perbuatan melawan hukum, oleh karena Pelawan tidak mampu membuktikan adanya unsur kesalahan dan unsur kerugian yang diderita Pelawan dan/atau tidak ada perbuatan apapun yang dilakukan oleh Terlawan II yang dapat digolongkan sebagai "perbuatan melawan hukum" berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:
  - 4.1. Tentang Pengertian Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad) vide Pasal 1365 KUHPperdata  
Sebagaimana dikemukakan oleh semua sarjana, dasar hukum dari suatu gugatan perbuatan melawan hukum adalah Pasal 1365 KUHPperdata yang berbunyi:

Hal. 79 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*"Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".*

Bahwa Pasal 1365 KUHPdata tersebut dipandang sebagai menyediakan sarana bagi seseorang yang merasa bahwa haknya telah dirugikan oleh orang lain untuk menuntut orang tersebut di muka pengadilan untuk meminta ganti kerugian. Kiranya Pasal 1365 KUHPdt tersebut yang dijadikan dasar oleh Pelawan untuk menggugat Terlawan II;

Akan tetapi, Pasal 1365 KUHPdata ataupun pasal-pasal lainnya tidak memberikan definisi mengenai apa sebenarnya yang dimaksud dengan "Perbuatan Melawan Hukum". Pengertian perbuatan melawan hukum berkembang dalam praktek-praktek peradilan, dan semenjak Arrest HR tanggal 31 Januari Tahun 1919 dalam perkara Lindenbaum v. Cohen, perbuatan melawan hukum diartikan sebagai :

*"..... suatu perbuatan atau kealpaan, yang atau bertentangan dengan hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau bertentangan, baik dengan kesusilaan baik, maupun dengan keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan hidup orang lain atau benda..."*

Berdasarkan pengertian tersebut, semua sarjana menyepakati bahwa diperlukan 4 (empat) syarat/kriteria yang harus dipenuhi untuk menentukan apakah suatu perbuatan (daad) termasuk dalam kategori perbuatan melawan hukum (onrechtmatige) atau tidak.

1. Perbuatan itu bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Perbuatan itu melanggar hak subyektif orang lain;
3. Perbuatan itu melanggar kaidah tata susila;
4. Perbuatan itu bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.

Keempat syarat/kriteria tersebut adalah :

Hal. 80 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tentang Unsur-Unsur Yang Harus Dipenuhi Agar Gugatan Ganti Rugi Atas Dasar Perbuatan Melawan Hukum Dapat Dikabulkan

Para sarjana berpendapat bahwa gugatan perbuatan melawan hukum tidak boleh dilakukan dan dikabulkan secara sembarangan. Para sarjana bersepakat bahwa harus dipenuhi terlebih dahulu 4 (empat) unsur agar gugatan perbuatan melawan hukum dapat dikabulkan. Keempat unsur tersebut adalah :

1. Adanya perbuatan (daad) yang melawan hukum (onrechtmatige);
2. Adanya kesalahan (schuld);
3. Adanya kerugian yang timbul sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum tersebut;
4. Adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian yang diderita.

Keempat unsur tersebut bersifat **KUMULATIF**, artinya, semua unsur tersebut harus terpenuhi. Sebab jika salah satu saja unsur tersebut tidak dipenuhi, maka gugatan/Perlawanan menjadi tidak berdasar (groundless) dan karenanya tidak dapat dikabulkan. Jadi, misalnya, walaupun suatu perbuatan tertentu terbukti sebagai perbuatan melawan hukum (unsur 1 terpenuhi), namun jika Terlawan II tidak terbukti bersalah (unsur 2 tidak terpenuhi) atau tidak terbukti telah menyebabkan kerugian kepada Pelawan (unsur 3 tidak terpenuhi), atau ternyata tidak ada hubungan kausalitas antara perbuatan yang dituduhkan dan kerugian yang diklaim Pelawan (unsur 4 tidak terpenuhi), maka Perlawanan atas perbuatan melawan hukum tidak dapat dikabulkan.

Di dalam kerangka unsur-unsur tersebutlah setiap dalil dan bukti-bukti yang diajukan seseorang – in casu Pelawan dalam Perlawanan atas dasar perbuatan melawan hukum akan dikaji, yakni untuk memastikan apakah Perlawanan tersebut adalah perlawanan yang berdasar dan oleh karenanya pantas dikabulkan, atau sebaliknya, hanyalah perlawanan yang **mengada-ada (imajiner)** dengan itikad buruk yang oleh karenanya harus ditolak.

Hal. 81 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4.2. PERLAWAN YANG DIAJUKAN PELAWAN HARUS DITOLAK KARENA PELAWAN TIDAK DAPAT MEMBUKTIKAN TERPENUHINYA SEMUA UNSUR PERLAWANAN ATAS DASAR PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PERLAWANANNYA TERHADAP PARA TERLAWAN

Bahwa ternyata tidak ada satupun dari keempat unsur yang harus dipenuhi dalam suatu Perlawanan atas dasar Perbuatan Melawan Hukum dapat dipenuhi atau dibuktikan oleh Pelawan yang akan diuraikan fakta tersebut secara terperinci sebagai berikut :

- PERLAWANAN YANG DIAJUKAN PELAWAN HARUS DITOLAK KARENA PELAWAN TIDAK DAPAT MEMBUKTIKAN ADANYA PERBUATAN MELAWAN HUKUM (UNSUR 1), SEBAB :

1. Bahwa Pelawan tidak dapat membuktikan adanya unsur kesalahan yang dilakukan oleh Terlawan II terkait pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang menurut tafsir yang keliru dan salah dari Pelawan yang menyatakan tidak bisa dilakukan berdasarkan Pasal 6 UUHT, melainkan harus didasarkan pada ketentuan Pasal 224 HIR jo. Pasal 14 ayat (2/ jo. Pasal 20 ayat (1) huruf b jo. Pasal 26 beserta penjelasannya dan penjelasan umum angka 9 UUHT (vide angka 9 halaman 15 Repliknya).

Sehingga dengan demikian tidak ada perbuatan apapun yang dilakukan oleh Terlawan II yang dapat digolongkan sebagai "perbuatan melawan hukum".

2. Bahwa Pelawan tidak dapat membuktikan dengan bukti-bukti yang bersifat otentik mengenai adanya hubungan kausalitas antara perbuatan yang dilakukan Terlawan II -quod non- dengan kerugian yang diderita berdasarkan asumsi Pelawan mengenai adanya kerugian yang diklaimnya.
3. Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, perbuatan hukum Terlawan II adalah bukan merupakan perbuatan melawan hukum dan tidak ada pelanggaran hak orang lain/hak subyektif oleh karena Pelawan hanya mengaku-aku seolah-olah selaku pemilik tanpa didukung dengan bukti-bukti yang otentik dan sah menurut hukum.

Hal. 82 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. In casu justeru Pelawan lah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum karena :
  - Perbuatan Pelawan yang telah mengajukan Perlawanan kepada Terlawan II padahal pihak Pelawan adalah bukan merupakan pihak yang sah atas tanah objek sengketa yang akan di eksekusi dan beritikad buruk yaitu hanya berupaya menghalang-halangi eksekusi atas agunan tersebut dan berupaya menghindari dari kewajiban pembayaran hutang.

- BAHWA PERLAWANAN YANG DIAJUKAN OLEH PELAWAN HARUS DITOLAK KARENA PELAWAN TIDAK DAPAT MEMBUKTIKAN ADANYA KERUGIAN (SCHADE) (UNSUR 3), SEBAB :

Bahwa ternyata **Pelawan sama sekali tidak mendalilkan adanya kerugian yang dideritanya di dalam surat Perlawanannya**, hal tersebut jelas telah membuktikan suatu fakta bahwa sebenarnya tidak ada kerugian dalam bentuk apapun yang diderita oleh Pelawan, bahkan sebaliknya justeru Terlawan II lah yang dirugikan akibat Pelawan melakukan cidera janji/wanprestasi dalam kewajibannya membayar hutang kepada Terlawan II.

Bahwa berkaitan dengan unsur perincian jumlah kerugian tersebut diatas, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI menyatakan sebagai berikut:

- **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1954.K/Pdt/1987 tanggal 31 Agustus 1992**, menyatakan:

*"gugatan perdata yang didasarkan pada posita (fudamentum petendi) yaitu perbuatan melawan hukum dari pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) seharusnya dapat membuktikan adanya unsur kesalahan dan unsur besarnya kerugian yang diderita secara rinci oleh Termohon Kasasi. Bila kedua atau salah satu unsur tersebut tidak terbukti dalam persidangan, maka gugatan Termohon Kasasi seharusnya dinyatakan ditolak oleh Hakim"*

Hal. 83 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/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)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.598.K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971** menyatakan:  
“ besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat yang tidak dapat dibuktikan secara terperinci sehingga gugatan untuk ganti kerugian uang telah diajukan, harus ditolak oleh Pengadilan”
- **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.219/1970 Perd/PTB tanggal 18 Maret 1970** menyatakan:  
“apabila jumlah kerugian yang diderita tidak dapat dibuktikan dengan jelas, maka permohonan atas ganti rugi harus ditolak”

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, mengingat sifat kumulatif dari keempat unsur yang harus dipenuhi dalam suatu gugatan perbuatan melawan hukum, maka cukup dengan kenyataan bahwa Pelawan tidak mampu membuktikan terpenuhinya unsur perbuatan melawan hukum (unsur 1) dan tidak terpenuhinya unsur kerugian (unsur 3), maka Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan sudah sepatutnya untuk ditolak dan dikesampingkan.

Namun sebagai argumentasi untuk menguatkan, seandainya (quod non) unsur perbuatan melawan hukum terpenuhi (padahal tidak terpenuhi), Terlawan II berpendapat bahwa perlawanan Pelawan a quo tetap harus ditolak karena Pelawan tidak dapat memenuhi atau membuktikan adanya kesalahan/schuld (unsur 2) dan hubungan kausalitas antara perbuatan yang dituduhkannya terhadap Terlawan II dan kerugian yang diklaimnya (unsur 4).

Bahwa berdasarkan apa yang telah TERLAWAN II uraikan di atas, maka apa yang dimaksud oleh PELAWAN tentang Perbuatan Melawan Hukuma dalah tidak terbukti dan tidak beralasan, sehingga Perlawanan dari PELAWAN haruslah ditolak.

5. Bahwa Terlawan II menolak secara tegas dalih Pelawan pada halaman 11 s/d 17 yang menurut tafsir yang keliru dan salah dari Pelawan pada pokoknya menyatakan pelelangan eksekusi Hak Tanggungan tidak bisa Hal. 84 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan berdasarkan Pasal 6 UUHT, melainkan harus didasarkan pada ketentuan Pasal 224 HIR jo. Pasal 14 ayat (2/ jo. Pasal 20 ayat (1) huruf b jo. Pasal 26 beserta penjelasannya dan penjelasan umum angka 9 UUHT berdasarkan alasan-alasan dan fakta hukum sebagai berikut :

- 5.1. Bahwa berdasarkan penjelasan Pasal 14 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan ("UUHT"), Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-rah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitor cidera janji (incasu Pelawan), siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan Parate Executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata. Maka dalam pelaksanaan lelang ini tidak diperlukan fiat eksekusi terlebih dahulu dari Pengadilan;
- 5.2. Bahwa sesuai Pasal 14 UUHT diatas, pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan oleh Terlawan I sebagai lembaga parate eksekusi mempunyai kekuatan sama dengan putusan hakim pengadilan. Ketentuan ini merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan kepada Terlawan II selaku kreditor pemegang hak tanggungan dalam melaksanakan eksekusi hak tanggungan.
- 5.3. Bahwa perlu Terlawan II tegaskan berpedoman pada UUHT serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 jo PMK No. 106/PMK.06/2013 tentang Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK 93/2010"), rencana lelang yang dilaksanakan adalah lelang eksekusi hak tanggungan dan bukan merupakan lelang melalui kompetensi Pengadilan Negeri/ Pengadilan Agama terhadap Lelang Eksekusi Pengadilan. Bahwa lelang eksekusi hak tanggungan tidak memerlukan perintah dari Ketua Pengadilan untuk melakukan penjualan objek hak tanggungan melalui pelelangan umum, Terlawan II selaku kreditor pemegang hak tanggungan yang mempunyai kewenangan yang diberikan oleh Hal. 85 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

undang-undang dapat langsung mengajukan permintaan kepada Terlawan I (incasu KPKNL Tasikmalaya) untuk melaksanakan penjualan objek tanggungan terhadap yang telah melakukan cidera janji (incasu Pelawan).

- 5.4. Bahwa sebagai warga Negara / Warga masyarakat yang baik, Pelawan seharusnya menyadari bahwa fasilitas kredit dari Terlawan II yang sudah lama dinikmati adalah hutang yang wajib dibayar / dipertanggung jawabkan, bukannya beralih, beralasan dan segala macam kelecikan lainnya yang semata-mata bertujuan untuk menghambat/ menunda proses lelang objek Hak Tanggungan dan menunda pembayaran kredit kepada Tergugat selaku kreditur;
- 5.5. Bahwa pada kenyataannya Pelawan tidak mampu dan tidak mau bertanggung jawab atas fasilitas kredit yang telah lama dinikmatinya. Dengan melihat kasus diatas, maka apabila tidak diambil tindakan tegas seperti putusan yang seadil-adilnya, hanya menjadi contoh yang buruk bagi Perbankan.
- 5.6. Bahwa pelelangan umum yang dilakukan oleh Tergugat yang diperantarai oleh Terlawan I merupakan upaya Terlawan II untuk memperoleh haknya yaitu pelunasan atas hutang Pelawan selaku debitur dengan cara menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 20 ayat 1.a jo pasal 6 UUHT.
- 5.7. Bahwa pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan tersebut merupakan akibat hukum dari Wanprestasi yang dilakukan oleh Pelawan selaku debitur yang notabene telah menandatangani Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: TSM/024/2014/Murabahah Modal Kerja WUS Tanggal 26 Maret 2014;
- 5.8. Bahwa upaya terakhir TERLAWAN II untuk mendapatkan pelunasan hutang dari PELAWAN adalah dengan mengajukan kepada pejabat lelang (KPKNL) permohonan eksekusi hak tanggungan dengan cara penjualan jaminan di muka umum.

Hal. 86 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5.9. Adapun dasar hukum dari TERLAWAN II dalam mengajukan eksekusi Hak Tanggungan adalah berdasarkan: Pasal 9.2 tentang Akibat dari peristiwa Cidera Janji Akad Pembiayaan Murabah No.99 yang menyatakan:

“ Jika ayat 1 pasal ini tidak dilaksanakan dan dipenuhi oleh NASABAH, maka BANK tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada NASABAH, akan menjual barang jaminan di depan umum ataupun dengan cara mengambil tindakan apapun yang dianggap perlu, yang sesuai dengan prinsip syariah”.

Juncto Pasal 6 UU No.4 Tahun 1996 yang menyatakan:

“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum seerta mengambil pelunasan piutang yang dari hasil penjualan tersebut”.

- 5.10 Berdasarkan UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-

benda berkaitan dengan Tanah jo Peraturan Menteri

Keuangan (PMK) No.93/MK.06/2010 yang telah diperbaharui

dengan PMK No.106/MK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang,

maka KPKNL Tasikmalaya adalah pihak yang dapat melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan.

- 5.11 Dengan demikian dalil PELAWAN a quo adalah salah dan sama sekali tidak benar. Terhadap dalil-dalil PELAWAN yang tidak berdasar dan mengada-ada maka sudah seharusnya ditolak.

- 5.12 Dengan demikian secara hukum kedudukan Terlawan II selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan harus mendapatkan perlindungan menurut hukum dari tindakan Pelawan yang nyata – nyata berupaya menghindari dari kewajibannya untuk melunasi hutang-hutangnya dengan berbagai alasan-alasan yang mengada-ada dan berdasarkan hukum.

Hal. 87 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Terlawan II menolak secara tegas dalih-dalih Pelawan pada halaman 17 Repliknya yang pada pokoknya menyatakan berdasarkan Pasal 224 HIR untuk mengeksekusi Akta Grosse disamping memenuhi syarat formal juga harus memenuhi syarat materiil, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :

- Bahwa sebelum Terlawan II selaku kreditur telah memberikan surat-surat peringatan kepada Pelawan agar menyelesaikan kewajibannya selaku debitur namun ternyata tidak ditanggapi oleh Pelawan, bahkan sampai batas waktu yang diberikan, Pelawan tetap tidak menunjukkan itikad baik menyelesaikan seluruh kewajibannya (cidera janji);
- Oleh karena itu sebagai upaya terakhir untuk mendapatkan pelunasan kembali seluruh hutang Pelawan, atas dasar ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), Terlawan II dengan perantaraan Terlawan I akan melakukan lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan (obyek sengketa);
- Bahwa menurut Pasal 6 UUHT, apabila debitur 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;
- Bahwa menurut Dr. Herowati Poesoko, SH., MH. dalam bukunya Parate Eksekusi Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan dalam UUHT) terbitan LaksBang PRESSindo Yogyakarta 2007 hal. 248, Pasal 6 UUHT tersebut dipersiapkan oleh Pembentuk Undang-undang sebagai tiang penyangga utama bagi kreditor (bank) dalam rangka memperoleh percepatan perlunasan piutangnya, maka tidak diragukan lagi bahwa Pasal 6 UUHT merupakan dasar hukum berlakunya parate executie manakala debitur wanprestasi;
- Bahwa untuk melakukan Parate Executie, Pemegang Hak Tanggungan (dengan demikian termasuk Terlawan II dalam perkara a quo) tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari Hal. 88 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan setempat (Prof. Dr. St. Remy Sjahdeini, SH, Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan-satu kajian mengenai Undang-undang Hak Tanggungan- Terbitan Alumni, Bandung Tahun 1999 hal. 46);

- Bahwa pendapat senada mengenai Parate Executie tanpa harus melalui fiat Pengadilan juga disampaikan oleh beberapa ahli sebagaimana dikutip oleh Dr. Herowati Poesoko, SH.,MH. dalam bukunya tersebut di atas termasuk pendapatnya sendiri dalam buku yang sama halaman 248, yang menyatakan bahwa “kemudahan menggunakan sarana Pasal 6 UUHT dikarenakan pelaksanaan penjualan obyek hak Tanggungan hanya melalui pelelangan umum, tanpa harus meminta fiat eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri”.

Selanjutnya dibagian lain bukunya tersebut (halaman 169) pada intinya dikatakan bahwa “prosedur fiat eksekusi untuk melakukan lelang obyek hak jaminan yang ditujukan kepada Kantor Lelang Negara untuk melaksanakan penjualan lelang secara umum berlaku terhadap eksekusi berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai title eksekutorial”;

- Bahwa terkait dengan pelaksanaan Pasal 6 UUHT, juga telah diterbitkan Surat Edaran dari Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara yaitu Surat Edaran Nomor : SE-21/PN/1998 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 UUHT dan Surat Edaran Nomor : SE-23/PN/2000.

Dalam angka 1 Surat Edaran No. SE-21/PN/1998 tersebut dikatakan :

“....Penjualan tersebut bukan secara paksa, tetapi merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian oleh pihak-pihak. Oleh karena itu tidak perlu ragu-ragu lagi melayani permintaan lelang dari pihak perbankan atas obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan”.

Selanjutnya dalam angka 3 Surat Edaran tersebut ditegaskan :

“Lelang Obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang- Undang Hak Tanggungan adalah tergolong pada Lelang Sukarela.....”

Hal. 89 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketentuan tersebut dipertegas lagi dalam Surat Edaran No. SE-23/PN/2000 yang menyatakan :

Angka 2 :

"Penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan mengingat penjualan berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian"

Selanjutnya disebutkan juga dalam angka 2 Surat Edaran No. SE-23/PN/2000 bahwa :

"Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT tidak diperlukan persetujuan debitor untuk pelaksanaan lelangnya";

- Bahwa dasar hukum pelaksanaan Parate Executie di atas diperkuat lagi dengan dengan terbitnya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tanggal 23 April 2010, yang Pasal 12 nya menyatakan :

"Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang";

- Bahwa oleh karena itu dalil Pelawan di dalam Repliknya angka 6 halaman 12 yang intinya menyatakan untuk mengeksekusi Akta Grosse melalui aanmaning dengan mendasarkan pada Pasal 224 HIR/Pasal 258 Rbg, jelas dalil yang tidak berdasar hukum dan menyesatkan.

Bahwa Pasal 224 Rbg itu sendiri menjelaskan :

***"Surat asli dari pada surat hipotik dan surat utang, yang dibuat di hadapan notaris di Indonesia dan yang memakai perkataan: "atas nama keadilan" di kepalanya, kekuatannya sama dengan surat putusan hakim. Dalam hal menjalankan surat yang demikian, jika tidak dipenuhi dengan jalan damai, maka dapat diperlakukan peraturan pada bagian ini, akan tetapi dengan pengertian, bahwa paksa badan hanya boleh dilakukan sesudah diizinkan oleh putusan Hakim. Jika hal menjalankan putusan itu harus dijalankan***

Hal. 90 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*sama sekali atau sebagian di luar daerah hukum pengadilan negeri, yang ketuanya memerintahkan menjalankan itu, maka peraturan-peraturan pada pasal 195 ayat kedua dan yang berikutnya dituruti."*

Bahwa Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 03134/2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tasikmalaya pada tanggal 08 September 2014 berdasarkan ketentuan diatas **kekuatannya sama dengan surat putusan hakim**. Untuk itu Dalam melakukan eksekusi atas obyek yang dijaminakan dengan hak tanggungan, seharusnya tidak perlu lagi memerlukan Fiat eksekusi ketua Pengadilan, karena hal ini sudah mengandung irah-irah yang disamakan dengan putusan pengadilan.

Bahwa dalil-dalil Pelawan tersebut menunjukkan kalau Pelawan tidak memahami Undang-undang Hak Tanggungan dan lembaga Parate Eksekusi dalam penyelesaian kredit bermasalah serta tidak mengikuti perkembangan hukum khususnya mengenai eksekusi Hak Tanggungan, sehingga masih menganut paham yang salah mengenai Parate Eksekusi;

- Bahwa Lelang Eksekusi obyek Hak Tanggungan yang akan dilaksanakan Terlawan II dengan bantuan Terlawan I merupakan pelaksanaan hak Terlawan II untuk menjual atas kekuasaan sendiri (Parate Eksekusi) yang diberikan oleh Undang-undang (vide Pasal 6 jo. Pasal 20 UUHT), bukan karena ada sengketa perjanjian.

Pelaksanaan hak yang diberikan undang-undang tersebut dipertegas lagi dalam Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 menyatakan bahwa:

Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/ penetapan pengadilan, **dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu**, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam perundang-undangan;

Adapun pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terlawan II dengan perantaraan Terlawan I adalah sesuai Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 menyatakan bahwa:

Hal. 91 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau di hadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah;

- Bahwa Dengan demikian dalil Pelawan tersebut adalah dalil yang tidak benar dan berdasar hukum sama sekali, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak dan dikesampingkan.
- Bahwa Sesuai Pasal 35 jo. Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010, Penetapan Limit Lelang dalam hal lelang eksekusi Hak Tanggungan, menjadi tanggung jawab Penjual (incasu Terlawan II) berdasarkan penaksiran oleh Penaksir/Tim Penaksir dari Perusahaan Penjual;
- Bahwa penilaian dan penaksiran harga limit lelang obyek hak Tanggungan atas obyek sengketa telah dilakukan Telawan II sebagai pihak Penjual dengan sesuai ketentuan yang berlaku dengan tetap mempertimbangkan antara lain Nilai NJOP, Nilai Pasar Wajar, Nilai Likuidasi, peruntukan, perkembangan wilayah dan daya beli masyarakat, dengan demikian penilaian dan penaksiran nilai limit obyek lelang sudah sesuai ketentuan yang berlaku.
- Bahwa sesuai ketentuan Pasal 24 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/ PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah ditentukan bahwa lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga Peradilan umum.

Selanjutnya pada Pasal 27 disebutkan bahwa pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang di luar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 dilakukan oleh Pejabat lelang dalam hal antara lain:

- SKT untuk pelaksanaan lelang tanah atau tanah dan bangunan belum ada (vide huruf a);
- terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitur/suami atau istri debitur/ tereksekusi (vide huruf c), dan
- pengumuman lelang yang dilaksanakan Penjual tidak dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan (vide huruf f);

Hal. 92 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Oleh karena gugatan a quo terhadap lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT a quo diajukan oleh Pelawanyang notabene adalah debitur yang sekaligus tereksekusi, dan atas obyek sengketa yang akan dilelang sudah diterbitkan SKT serta sudah dilakukan pengumuman lelang, maka jelas gugatan a quo yang diajukan oleh Pelawantidak memenuhi ketentuan Pasal 24 maupun Pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- Bahwa berdasarkan bukti-bukti, fakta-fakta dan ketentuan-ketentuan hukum serta pendapat para ahli tersebut diatas, nyata-nyata gugatan Pelawan a quo sama sekali tidak berdasar hukum dan sangat mengada-ada serta didasari itikad tidak baik untuk menunda-nunda pelaksanaan lelang;

## II. DALAM REKONPENSI

1. Bahwa terhadap seluruh dalil-dalil yang telah Penggugat dalam Rekonsensi/ Terlawan dalam Konpensi sampaikan pada bahagian Konpensi, mohon dianggap dan termasuk pada bahagian yang tidak terpisahkan dalam Rekonsensi ini;
2. Bahwa Penggugat dalam Rekonsensi menolak seluruh dalil-dalil Tergugat dalam Rekonsensi, kecuali diakui kebenarannya secara jelas dan tegas oleh Penggugat dalam Rekonsensi;
3. Bahwa Penggugat dalam Rekonsensi menolak secara tegas dalih Tergugat dalam Rekonsensi pada angka 3 dan 11 hal. 17 s/d 19, oleh karena pengajuan gugatan Rekonsensi a quo merupakan hak Penggugat dalam Rekonsensi berdasarkan ketentuan Pasal 132a HIR dan adanya pertautan hubungan mengenai dasar hukum dan kejadian yang relevan antara gugatan konvensi dan Rekonsensi sehingga penyelesaiannya dapat dilakukan secara efektif dalam satu putusan sesuai asas peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan.
4. Bahwa pengajuan gugatan Rekonsensi yang diajukan oleh Penggugat dalam Rekonsensi didasarkan pada adanya Wanprestasi/ cidera janji sesuai Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dilakukan oleh Tergugat dalam Rekonsensi selaku debitur

Hal. 93 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai Perjanjian Kredit yang telah ditandatangani bersama antara Penggugat dalam Rekonpensi dengan Tergugat dalam Rekonpensi.

Berdasarkan uraian tersebut di atas tergugat memohon kepada Majelis Hakim untuk berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

I. **DALAM PROVISI :**

- Menolak tuntutan Provisi Pelawan untuk seluruhnya;

II. **DALAM KONPENSI :**

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara ini ;

III. **DALAM REKONPENSI :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Dalam Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum, Tergugat Dalam Rekonpensi adalah Debitur yang beritikad tidak baik ;
3. Menyatakan Tergugat Dalam Rekonpensi telah melakukan wanprestasi atas Akad Pembiayaan Murabahah Nomor : TSM/024/2014/Murabahah Modal Kerja WUS Tanggal 26 Maret 2014;
4. Menghukum Tergugat Dalam Rekonpensi untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp. 814.396.494,- (delapan ratus empat belas juta tiga ratus sembilan puluh enam ribu empat ratus sembilan puluh empat rupiah) (posisi per tanggal 22 Juni 2016), secara seketika dan sekaligus;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap harta milik Tergugat Dalam Rekonpensi yang dimohonkan oleh Penggugat Dalam Rekonpensi ;
6. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya verzet, banding atau kasasi ;
7. Menghukum Tergugat Dalam Rekonpensi membayar biaya perkara ;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Hal. 94 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Gugatan Perlawanannya, Pelawan melalui Kuasanya telah menyerahkan alat-alat bukti tertulis sebagai berikut:

- a. Fotocopy dari fotocopy Akta Pendirian Perseroan Komenaditer "CV. TENDIGRAPHIA" Nomor: 101, tanggal 15 Agustus 2011, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Heri Hendriyana, SH., Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan fotocopy aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.1;
- b. Fotocopy Surat Teguran ke-5, No.: TSM/05/245/R tanggal 01 Maret 2016, Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.2;
- c. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Objek Hak Tanggungan, No.: TSM/05/733/R, tanggal 10 Agustus 2016, Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.3;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawaban dan bantahannya, Terlawan I telah menyerahkan alat-alat bukti tertulis sebagai berikut:

- a. Fotocopy dari fotocopy yang dilegalisir Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 778/2014, Tanggal 18 Juni 2014, APHT terhadap SHM No.1812 an Nurlela, Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan fotocopy aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.1;
- b. Fotocopy dari fotocopy yang dilegalisir Sertifikat Hak Tanggungan I No. 03134/2014, Tanggal 08 Agustus 2014, PT. Bank BNI Syariah sebagai pemegang Hak Tanggungan peringkat Pertama Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan fotocopy aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.2;
- c. Fotocopy dari copy Surat Teguran ke- 1 No. TSM/05/966/R tanggal 01 Desember 2014, sebagai Peringatan I, Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan copy aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.3;
- d. Fotocopy dari copy Surat Teguran ke-2 No. TSM/05/051/R tanggal 12 Januari 2015, sebagai Peringatan II, Bukti surat tersebut telah diberi Hal. **95** dari **115** hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- meterai cukup dan telah dicocokkan dengan copy aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.4;
- e. Fotocopy dari copy Surat Teguran ke- 3 No. TSM/04/431/R tanggal 07 Mei 2015, sebagai Peringatan III, Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan copy aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.5;
  - f. Fotocopy Surat Pernyataan Nomor: TSM/05/614/R, tanggal 22 Juni 2016, berisi Pernyataan dari kreditur bahwa debitur benar-benar wanprestasi, Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.6;
  - g. Fotocopy Surat Permohonan Penetapan Lelang dan Surat Pengantar SKPT Nomor TSM/05/609/R tanggal 22 Juni 2016, yang berisi Pelaksanaan Lelang terhadap obyek sengketa *a quo* didasarkan atas permohonan PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tasikmalaya, Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.7;
  - h. Fotocopy Hasil Penelitian Kelengkapan Berkas Nomor; HPKB-688/WKN.09/KNL.0505/2016 tanggal 08 Agustus 2016, yang berisi Terhadap permohonan lelang dilakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan administrative, Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.8;
  - i. Fotocopy Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor : S-2992/WKN.09/KNL.08/2014 tanggal 21 Juli 2014, yang berisi bahwa Dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal olehkarenanya Kepala KPKNL Tasikmalaya menetapkan jadwal lelang, Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.9;
  - j. Fotocopy Pengumuman Lelang Pertama, yang berisi Pengumuman Lelang I berupa selebaran tertanggal 16 Agustus 2016, Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.10;
  - k. Fotocopy Pengumuman Lelang Kedua, yang berisi Pengumuman Lelang II dimuat di surat kabar harian Kabar Priangan tanggal 25 Agustus 2016, Hal. 96 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.11;

- l. Fotocopy dari copy Pemberitahuan Lelang Obyek Hak Tanggungan kepada Debitur dengan surat nomor : TSM/05/733/ tanggal 10 Agustus 2016, yang berisi Kreditur telah melakukan pemberitahuan lelang kepada debitur wanprestasi, Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan copy aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.12;
- m. Fotocopy SKPT Nomor : 299/2016 tanggal 07 September 2016, yang berisi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sebagai syarat dilaksanakan lelang atas tanah, Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.13;
- n. Fotocopy Risalah Lelang No. 754/2016, Tanggal 08 September 2016, yang berisi Berita Acara Pelaksanaan Lelang, Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TI.14;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawaban dan bantahannya, Terlawan II telah menyerahkan alat-alat bukti tertulis sebagai berikut:

- a. Fotocopy Formulir permohonan pembiayaan tanggal 06 Maret 2014, Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.1;
- b. Fotocopy Surat PT. Bank BNI Syariah Nomor : TSM/05/196/2014/R Tanggal 19 Maret 2014 Perihal Surat Keputusan Pembiayaan, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.2;
- c. Fotocopy Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: TSM/024/2014/Murabahah Modal Kerja WUS Tanggal 26 Maret 2014, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan copy aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.3;
- d. Fotocopy Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal 26 Maret 2014, Nomor: 368/2014 yang dibuat dihadapan Ida Aryani, PPAT di

Hal. 97 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Kota Tasikmalaya, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan copy aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.4;

- e. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 778/2014 Tanggal 18 Juni 2014 yang dibuat dihadapan Ida Aryani,SH, PPAT di Kota Tasikmalaya, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan copy aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.5;
- f. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 1812, Gambar Situasi Tanggal 16 Oktober 1997, No. 2117/1997, Luas: 194 M2 (seratus sembilan puluh empat meter persegi) atas nama pemegang Nurlela yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.6;
- g. Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan Nomor :03134/2014 Tanggal 08 September 2014 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.7;
- h. Fotocopy Surat PT. BNI Syariah Nomor TSM/04/966/R Tanggal 01 Desember 2014 Perihal Surat Teguran ke – 1, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.8;
- i. Fotocopy Surat PT. BNI Syariah Nomor : TSM/04/967/R Tanggal 10 Desember 2014 Perihal Surat Teguran ke-2, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.9;
- j. Fotocopy Surat PT. BNI Syariah Nomor : TSM/04/009/R Tanggal 2 Januari 2015 Perihal Pemberitahuan Pemasangan Plakat, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.10;
- k. Fotocopy Surat PT. BNI Syariah Nomor :TSM/04/013/R Tanggal 2 Januari 2015 Perihal Surat Somasi Ke – 1, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.11;

Hal. 98 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- l. Fotocopy Surat PT. BNI Syariah Nomor : TSM/04/051/R Tanggal 12 Januari 2015 Perihal Surat Somasi Ke – 2, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan copy aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.12;
- m. Fotocopy Surat PT. BNI Syariah Nomor : TSM/04/104/R Tanggal 10 Februari 2015 Perihal : Pemberitahuan Pemasangan Plakat, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.13;
- n. Fotocopy Surat PT. BNI Syariah Nomor : TSM/04/139/R Tanggal 10 Februari 2015 Perihal : Surat Somasi ke – 2, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.14;
- o. Fotocopy Surat PT. BNI Syariah Nomor : TSM/04/431/R Tanggal 07 Mei 2015 Perihal : Surat Teguran ke-3, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.15;
- p. Fotocopy Surat PT. BNI Syariah Nomor : TSM/05/125/R Tanggal 02 Februari 2016 Perihal : Panggilan, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.16;
- q. Fotocopy Surat PT. Bank BNI Syariah Nomor : TSM/05/193/R Tanggal 15 Februari 2016 Perihal : Pemberitahuan Pemasangan Plakat, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.17;
- r. Fotocopy Surat PT. BNI Syariah Nomor : TSM/05/194/R Tanggal 15 Februari 2016 Perihal : Surat Teguran ke – 4, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.18;
- s. Fotocopy Surat PT. BNI Syariah Nomor : TSM/05/ /R Tanggal 16 Februari 2016 Perihal : Surat Somasi ke – 1, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.19;

Hal. 99 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- t. Fotocopy Surat PT. BNI Syariah Nomor : TSM/05/ /R Tanggal 16 Februari 2016 Perihal : Surat Somasi ke – 2, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.20;
- u. Fotocopy Surat PT. BNI Syariah Nomor : TSM/05/817/R Tanggal 20 Februari 2016 Perihal : Surat Somasi ke – 3, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.21;
- v. Fotocopy Surat PT. BNI Syariah Nomor : TSM/05/245/R Tanggal 1 Maret 2016 Perihal : Surat Teguran ke – 5, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.22;
- w. Fotocopy Surat PT. BNI Syariah Nomor : TSM/05/376/R Tanggal 4 April 2016 Perihal : Surat Teguran ke – 6, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.23;
- x. Fotocopy Surat PT. BNI Syariah Nomor : TSM/05/581/R Tanggal 6 Juni 2016 Perihal : Surat Teguran ke – 7, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.24;
- y. Fotocopy Surat Terlawan II (PT. BNI Syariah Kantor Cabang Tasikmalaya) Nomor : TSM/05/609/R Tanggal 22 Juni 2016 Perihal : Permohonan Penetapan Tanggal Lelang dan Surat Pengantar SKPT, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.25;
- z. Fotocopy Surat dari Terlawan II (PT. BNI Syariah Kantor Cabang Tasikmalaya) Nomor : TSM/05/733/R Tanggal 10 Agustus 2016 Perihal : Pemberitahuan Lelang Objek Hak Tanggungan, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.26;
- aa. Fotocopy Asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 299/2016 tanggal 07 September 2016 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya, bukti surat tersebut telah diberi meterai

Hal. 100 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.27;

bb. Fotocopy Selebaran tanggal 10 Agustus 2016 sebagai Pengumuman Pertama, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.28;

cc. Fotocopy Surat Kabar Harian Umum Kabar Priangan tanggal 25 Agustus 2016 sebagai Pengumuman Kedua, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda TII.29;

Menimbang, bahwa Pelawan telah menyampaikan kesimpulan secara tertulis tertanggal 21 Februari 2017 yang pada pokoknya tetap pada gugatan dan jawabannya yang semuanya termuat dalam berita acara perkara ini;

Menimbang, bahwa Terlawan I telah menyampaikan kesimpulan secara tertulis tertanggal 21 Februari 2017 yang pada pokoknya tetap pada jawaban dan dupliknya, yang semuanya termuat dalam berita acara perkara ini;

Menimbang, bahwa Terlawan II telah menyampaikan kesimpulan secara tertulis tertanggal 21 Februari 2017 yang pada pokoknya tetap pada jawaban dan dupliknya yang semuanya termuat dalam berita acara persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini di rujuk segala hal yang tertuang di dalam berita acara persidangan perkara ini sebagai bagian yang tak terpisahkan dan satu kesatuan dengan putusan ini;

## TENTANG HUKUMNYA

### Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa Terlawan I, dan Terlawan II melalui Kuasa Hukumnya dalam jawabannya mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi Pelawan Adalah Pihak Yang Tidak Berkualitas Untuk Mengajukan Perlawanan A Quo;
2. Eksepsi Obscuur Libel / Perlawanan Tidak Jelas atau Kabur;
3. Eksepsi Plurium Litis Consortium / Perlawanan Kurang Pihak;

Hal. 101 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

### 4. Eksepsi Terlawan I Untuk Dikeluarkan Sebagai Pihak Dalam Perkara A Quo;

Menimbang, bahwa eksepsi Terlawan I diajukan pada sidang keempat dan bersamaan pada saat mengajukan jawaban pertama terhadap materi pokok perkara. Dengan demikian eksepsi yang diajukan oleh Terlawan I telah memenuhi ketentuan hukum acara yang berlaku sebagaimana maksud pasal 125 ayat (2) dan pasal 133 serta pasal 136 HIR, oleh karena itu eksepsi Terlawan I dapat diterima dan akan dipertimbangkan secara bersamaan sebagai satu kesatuan eksepsi dari Terlawan I;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Terlawan I tersebut maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi bahwa Pelawan Adalah Pihak Yang Tidak Berkualitas Untuk Mengajukan Perlawanan A Quo, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa suatu pelelangan yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang dalam hal ini sebagai Terlawan I atas permohonan dari Terlawan II atau Bank BNI Syariah adalah merupakan suatu rangkaian dari pada suatu Eksekusi dan apabila lelang sudah dilaksanakan atau sudah selesai dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, maka pihak yang merasa dirugikan harus mengajukan dalam bentuk Gugatan ke Pengadilan, oleh karena dalam perkara ini pelaksanaan lelang belum dilaksanakan atau belum selesai maka majelis berpendapat para pihak yang merasa dirugikan benar melakukan gugatan perlawanan ke Pengadilan, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi MARI No 697 K/Sip/1974 sehingga Pelawan Adalah Pihak Yang Berkualitas Untuk Mengajukan Perlawanan A Quo;

Menimbang dengan demikian eksepsi dari Terlawan I tidaklah beralasan maka Majelis menolak eksepsi tersebut

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Terlawan I bahwa Perlawanan Pelawan Obscur Libel / Perlawanan Tidak Jelas atau Kabur, Majelis Hakim berpendapat, eksepsi tersebut berkaitan dengan pokok perkara, maka terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkannya bersamaan dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Terlawan I yang menyatakan bahwa perlawanan Pelawan mengandung Plurium Litis Consortium / Hal. 102 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perlawanan Kurang Pihak, karena seharusnya PT. Balai Lelang Star, berkedudukan di Jakarta, termasuk dalam pihak perkara a quo, karena PT. Balai Lelang Star selaku Pemohon Lelang yang diberi Kuasa dari PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tasikmalaya untuk melakukan proses pra lelang yang salah satu objek lelangnya adalah objek sengketa perkara a quo;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tasikmalaya yang merupakan instansi Pemerintah di Tingkat Daerah, mempunyai tugas dan kewajiban yang diberikan Peraturan Perundang-Undangan untuk menyelenggarakan pengurusan piutang Negara yang dalam hal ini melaksanakan pelelangan atas piutang negara sehingga adalah cukup apabila Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang bertindak dihadapan hukum tanpa melibatkan instansi lainnya;

Menimbang, bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang merupakan perpanjangan dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia yang ada di daerah dan berhak sebagai pihak baik itu sebagai Pelawan maupun sebagai Terlawan di Pengadilan hal mana sesuai dengan Putusan MA 3562.K/Pdt/1984;

Menimbang dengan demikian eksepsi dari Terlawan I tersebut tidaklah beralasan maka Majelis menolak eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Terlawan I yang menyatakan bahwa Terlawan I harus Dikeluarkan Sebagai Pihak Dalam Perkara A Quo perlawanan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Terlawan I sebagai pelaksana lelang, maka secara mutatis mutandis terlibat dalam perkara A Quo, sehingga eksepsi tersebut tidak beralasan dan Majelis menolak eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa Terlawan II melalui Kuasa Hukumnya dalam jawabannya mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi bahwa Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya tidak berwenang/tidak memiliki kompetensi untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo (eksepsi kewenangan absolut/exceptio declinatoire);
2. Eksepsi tentang Pelawan yang tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan perlawanan;

Hal. 103 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/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)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Eksepsi tentang pengajuan perlawanan adalah keliru, karena keberatan atas parate eksekusi seharusnya diajukan dalam bentuk gugatan bukan perlawanan;
4. Eksepsi Pelawan tidak memiliki legitima persona standi in judicio dalam perkara ini;
5. Eksepsi perlawanan Pelawan adalah kabur/tidak jelas (obscur libel);
6. Eksepsi perlawanan Pelawan kurang pihak (plurium litis consortium);

Menimbang, bahwa eksepsi Terlawan I terdiri dari eksepsi kompetensi dan eksepsi yang lainnya yang diajukan pada sidang keempat dan bersamaan pada saat mengajukan jawaban pertama terhadap materi pokok perkara. Dengan demikian eksepsi yang diajukan oleh Terlawan II telah memenuhi ketentuan hukum acara yang berlaku sebagaimana maksud pasal 125 ayat (2) dan pasal 133 serta pasal 136 HIR, oleh karena itu eksepsi Terlawan II dapat diterima dan akan dipertimbangkan secara bersamaan sebagai satu kesatuan eksepsi dari para Terlawan;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi kewenangan yang diajukan Terlawan II, Majelis Hakim telah mempertimbangkannya dalam Putusan Sela mengenai Kewenangan Absolut yang dibacakan pada tanggal tanggal 03 Januari 2017 Masehi bertepatan dengan 05 Rabiul Akhir 1438 Hijriyah;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi bahwa Pelawan tidak mempunyai Legal Standing untuk mengajukan perlawanan, karena Pelawan bukan Pemilik atas tanah dan bangunan objek sengketa yang berlokasi di Jalan Bojong Tengah, Kelurahan Cipedes, Kecamatan Cipedes, Kota Tasikmalaya, Propinsi Jawa Barat sebagaimana dimaksud di dalam Sertifikat Hak Milik No. 1812/Cipedes, akan tetapi yang tercatat sebagai pihak yang berhak dan pemegang haknya adalah Nurlela;

Terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa akad pembiayaan murabahah yang terjadi adalah antara Bank BNI Syari'ah selaku kreditur dan Perseroan Komanditer CV. Tendi Graphia selaku debitur, dimana secara bersama-sama Tendi Rahmat dan Nurlela disamping sebagai suami istri juga sebagai Direktur dan Wakil Direktur Perseroan Komanditer tersebut, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Tendi Rahmat dan Nurlela merupakan satu kesatuan dalam kedudukannya di Perseroan Komanditer CV. Tendi Graphia, sehingga walaupun pihak Pelawan (Tendi

Hal. 104 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rahmat) saja yang mengajukan keberatan, maka sebagai satu kesatuan maka cukup Pelawan (Tendi Rahmat) yang mengajukan perlawanan tersebut, sehingga eksepsi tersebut tidak beralasan dan Majelis menolak eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi bahwa pengajuan perlawanan adalah keliru, karena keberatan atas parate eksekusi seharusnya diajukan dalam bentuk gugatan;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut bahwa suatu pelelangan yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang dalam hal ini sebagai Terlawan I atas permohonan dari Terlawan II atau Bank BNI Syari'ah adalah merupakan suatu rangkaian dari pada suatu Eksekusi dan apabila lelang sudah dilaksanakan atau sudah selesai dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang maka pihak yang merasa dirugikan harus mengajukan dalam bentuk Gugatan ke Pengadilan, oleh karena dalam perkara ini pelaksanaan lelang belum dilaksanakan atau belum selesai maka majelis berpendapat para pihak yang merasa dirugikan benar melakukan gugatan perlawanan ke Pengadilan, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi MARI No 697 K/Sip/1974, dan dalam perkara a quo Pelawan telah mengajukannya dengan mencantumkan perihal **Gugatan Perlawanan**, dengan demikian eksepsi dari Terlawan II tidaklah beralasan maka Majelis menolak eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi bahwa Pelawan tidak memiliki legitima persona standi ini judicio dalam perkara ini karena yang berwenang untuk bertindak mewakili CV. Tendigraphia adalah persero pengurus;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa dalam surat gugatan perlawanannya, Pelawan (Tendi Rahmat) mendudukan dirinya selaku pimpinan CV. Tendigraphia yang beralamat di Parakan Honje, RT.005, RW.004, Kelurahan Sukamaju Kaler, Kecamatan Indihiang, Kota Tasikmalaya, sebagaimana terurai dalam Akta Pendirian Perseroan Komanditer "CV. Tendigraphia" Nomor: 101, tanggal 15 Agustus 2011, SK. Menteri Kehakiman dan HAM RI Tgl 24 Juli 2002, No. C – 934.HT.03.02 – Th. 2002, dengan demikian, kedudukan Pelawan dalam perkara a quo bukan merupakan perseorangan namun sebagai representasi dari

Hal. 105 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perseroan Komanditer "CV. Tendigraphia", dengan demikian eksepsi dari Terlawan II tidaklah beralasan maka Majelis menolak eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi bahwa Perlawanan Pelawan adalah kabur/tidak jelas (obscuur libel), Majelis Hakim berpendapat, eksepsi tersebut berkaitan dengan pokok perkara, maka terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkannya bersamaan dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi perlawanan Pelawan kurang pihak (plurium litis consortium) karena tidak menyertakan Nurlela sebagai istri Pelawan;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam Perseroan Komanditer "CV. Tendigraphia, hubungan antara Tendi Rahmat dan Nurlela adalah hubungan struktural sebagai Direktur dan wakil Direktur bukan hubungan marital sebagai suami istri, oleh karenanya, ketika secara struktural Pelawan mengatasnamakan pimpinan Perseroan Komanditer "CV. Tendigraphia, maka di dalamnya telah termasuk seluruh kepengurusan perseroan tersebut, dengan demikian eksepsi dari Terlawan II tidaklah beralasan maka Majelis menolak eksepsi tersebut;

### Dalam Provisi

Menimbang, bahwa setelah mempelajari Perlawanan Pelawan mengenai gugatan Provisi yaitu menanggukuhkan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Sebidang tanah dan bangunan yang melekat di atasnya, SHM No. 1612/Cipedes a.n. Nurlela, luas tanah 194 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 125 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Bojong Tengah No.5, Kelurahan Cipedes, Kecamatan Cipedes, Kota Tasikmalaya, Majelis berpendapat bahwa oleh karena gugatan provisi ini berkaitan dengan penilaian benar atau sah tidaknya proses pelelangan dan pembuktian dalam pokok perkara maka mengenai hal tersebut akan dipertimbangkan dalam pokok perkara;

### Dalam Pokok Perkara :

#### I. Dalam Konvensi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Pelawan adalah sebagaimana yang diuraikan di atas ;

Menimbang, bahwa Majelis telah berusaha mendamaikan para pihak berperkara, baik secara langsung kepada Penggugat dan Tergugat Materil maupun melalui kuasanya masing-masing, sebagaimana yang dikehendaki

Hal. 106 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh pasal 130 ayat (1) HIR jo. Pasal 56 ayat (2) Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama, akan tetapi tidak berhasil ;

Menimbang, bahwa terhadap perkara ini telah dilakukan upaya mediasi, akan tetapi tidak berhasil, Penggugat tetap dengan gugatannya dan Tergugat tetap dengan bantahannya, maka pemeriksaan perkara ini telah memenuhi ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Mediasi;

Menimbang, bahwa isi dan maksud gugatan Perlawanan adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari secara cermat dan seksama gugatan Perlawanan dalam perkara ini, serta jawab-menjawab antara Pelawan dengan Terlawan I dan Terlawan II, Majelis berkesimpulan bahwa yang menjadi pokok sengketa antara Pelawan dengan Terlawan I dan Terlawan II adalah mengenai Sebidang tanah dan bangunan yang melekat di atasnya, SHM No. 1612/Cipedes a.n. Nurlela, luas tanah 194 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 125 m<sup>2</sup>, yang sertifikatnya dijamin untuk memperoleh Kredit pada Bank BNI Syari'ah, yang sekarang akan dilakukan lelang eksekusi oleh Terlawan I atas permohonan Terlawan II;

Menimbang, bahwa Pelawan menilai proses lelang eksekusi yang dilakukan Terlawan I atas permohonan Terlawan II tidak sah dan batal demi hukum karena tidak memohon eksekusi fiat Pengadilan Agama;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan perlawanan tersebut Terlawan I dan Terlawan II dalam jawabannya membantah gugatan perlawanan tersebut dengan dalil yang pada pokoknya, bahwa Perlawanan Pelawan tidak beralasan dan proses lelang eksekusi telah sesuai dengan peraturan perundang-perundangan, dengan alasan bahwa Pelawan dengan menggunakan Perseroan Komanditer "CV. Tendigraphia telah mendapatkan fasilitas pembiayaan dengan akad murabahah dengan nomor TSM/024/2014/Murabahah modal kerja WUS tanggal 26 Maret 2014 dan dalam perjanjian tersebut ikut di dalamnya Pelawan dan Nurlela sebagai wakil Direktur Perseroan Komanditer "CV. Tendigraphia yang telah menjaminkan sebagai agunan berupa SHM No. 1612/Cipedes a.n. Nurlela, luas tanah 194 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 125 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Bojong Tengah No.5, Kelurahan Cipedes, Kecamatan Cipedes, Kota Tasikmalaya atas nama Nurlela;

Hal. 107 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Pelawan tidak melakukan kewajibannya dalam melunasi hutang pembiayaannya sehingga Pelawan dapat dikatakan wanprestasi sehingga penyelesaian masalah kredit macet ini dilakukan melalui parate eksekusi terhadap jaminan dari akta perjanjian kredit tersebut, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT;

Menimbang, bahwa dalam proses pelelangan Terlawan I dalam jawabannya mengatakan pada pokoknya adalah bahwa perbuatan Terlawan I yang telah melakukan proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas sebidang tanah SHM No. 1612/Cipedes a.n. Nurlela, luas tanah 194 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 125 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Bojong Tengah No.5, Kelurahan Cipedes, Kecamatan Cipedes, Kota Tasikmalaya sudah berpedoman pada Undang-Undang hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo Peraturan Dirjen Kekayaan Negara : Per-03/KN/2010 tanggal 05 Oktober 2010 tentang petunjuk teknis Pelaksanaan lelang;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan surat perlawanan ini adalah apakah eksekusi hak tanggungan harus melalui fiat Ketua Pengadilan Agama atau tidak;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Gugatan Perlawanannya Pelawan telah mengajukan alat-alat bukti (P.1, P.2 dan P.3);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan jawaban dan bantahan-bantahannya Terlawan I Telah mengajukan alat-alat bukti (TI.1, TI.2, TI.3, TI.4, TI.5, TI.6, TI.7, TI.8, TI.9, TI.10, TI.11, TI.12, TI.13, dan TI.14);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan jawaban dan bantahan-bantahannya Terlawan II Telah mengajukan alat-alat bukti (TII.1, TII.2, TII.3, TII.4, TII.5, TII.6, TII.7, TII.8, TII.9, TII.10, TII.11, TII.12, TII.13, TII.14, TII.15, TII.16, TII.17, TII.18, TII.19, TII.20, TII.21, TII.22, TII.23, TII.24, TII.25, TII.26, TII.27, TII.28 dan TII.29);

Menimbang, bahwa terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh Pelawan, Terlawan I dan Terlawan II, Majelis Hakim menilainya secara keseluruhan karena bukti yang diajukan oleh Pelawan, Terlawan I dan Terlawan II semuanya saling berhubungan satu dengan yang lainnya dan menurut Majelis alat-alat bukti tersebut merupakan akta otentik dan telah bermeterai cukup, maka atas Hal. 108 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dasar tersebut Majelis Hakim berkesimpulan bahwa surat-surat bukti dimaksud telah memenuhi syarat formil sebagai alat bukti, oleh karenanya bukti-bukti tersebut dapat dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti tersebut dapat diperoleh fakta-fakta sebagai berikut:

- Bahwa telah terjadi akad pembiayaan murabahah, dengan Perseroan Komanditer "CV. Tendigraphia sebagai debitur dan Bank BNI Syariah sebagai kreditur;
- Bahwa dalam perjalanannya, pihak debitur bermasalah dalam pembayaran cicilannya, sehingga mendapat surat panggilan dan teguran dari pihak kreditur;
- Bahwa oleh karena pihak debitur tetap tidak bisa melunasi kewajibannya, maka akhirnya dilakukan proses eksekusi lelang terhadap Objek Hak Tanggungan berupa Sebidang tanah dan bangunan yang melekat di atasnya, SHM No. 1612/Cipedes a.n. Nurlela, luas tanah 194 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 125 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Bojong Tengah No.5, Kelurahan Cipedes, Kecamatan Cipedes, Kota Tasikmalaya;
- Bahwa proses eksekusi lelang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tasikmalaya (Terlawan I) atas permohonan Bank BNI Syari'ah (Terlawan II);

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Perlawanan Pelawan dan jawaban Terlawan I dan Terlawan II, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menyampaikan analisa terhadap Pasal 6 dan Pasal 20 yang sekaligus dijadikan pertimbangan hukum dalam pokok perkara *a quo*;

**Pengaturan Parate eksekusi dalam UUHT Nomor 4 th 1996 terdapat dalam Pasal 20 dan pasal 6 UUHT;**

- Prinsip hukum pasal 20 ayat (1) UUHT : apabila debitor cidera janji, maka pemegang Hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana maksud pasal 6 UUHT.
  - Unsur – unsur yang terjalin dan menjadi esensi pasal 6 UUHT adalah :
1. Debitur cidera janji;

Hal. 109 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Kreditur pemegang hak tanggungan pertama diberi hak;
3. Hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri;
4. Syarat penjualan melalui pelelangan umum;
5. Hak kreditor mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan;
6. Hak kreditor, mengambil pelunasan piutangnya sebatas hak tagih;

Dari unsur tersebut terdapat 2 hal penting, manakala debitor cidera janji, yaitu :

1. Peralihan hak;
2. Pelaksanaan hak;

Pasal 6 UUHT tersebut mengandung prinsip tentang hak yang diberikan undang – undang ( *ex lege* ) untuk “ **menjual atas kekuasaan sendiri**”, sehingga pasal 6 UUHT tersebut merupakan dasar berlakunya *parate executie* tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat ada Kerancuan Penjelasan pada Pasal 6 UUHT;

Isi pasal 6 UUHT :

*“Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.*

Penjelasan pasal 6 UUHT

*“hak tersebut yaitu 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 1 pemegang hak tanggungan. **Hak tersebut didasarkan pada janji** apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari kreditor – kreditor yang lain...”*

Pasal 6 beserta penjelasan tersebut menunjukkan, bahwa hak “menjual atas kekuasaan sendiri” tersebut tidak diberikan oleh undang – undang ( *ex-lege* ) melainkan “atas dasar telah diperjanjikan” terlebih dahulu;

Pelaksanaan lelang oleh kantor lelang berdasarkan ketentuan pasal 6 UUHT serta penjelasannya tersebut, tetap memerlukan *fiat* pengadilan.

Hal. **110** dari **115** hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Karena pelaksanaan lelang sesuai dengan pasal 6 tersebut harus berdasarkan pada ketentuan Penjelasan Umum angka 9 junto penjelasan pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT, yang pada intinya prosedur parate eksekusi harus berdasarkan pada ketentuan pasal 224 HIR, yakni pelaksanaan eksekusi dimaksud harus mendapatkan *fiat* Ketua Pengadilan dimana obyek hak tanggungan berada. Prinsip hukum tersebut, bersesuaian pula dengan Keputusan Ketua Mahkamah Agung RI Nomor : KMA/ 032/ SK/ IV/ 2006 tentang pemberlakuan Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, tanggal 04 April 2006, yang lampiran dari KMA tersebut berupa Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Peradilan Agama, Buku II edisi Revisi tahun 2014, pada halaman 109 hingga 111, mengatur tentang kewenangan dan prosedur pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui *fiat* pengadilan.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga mempertimbangkan pasal 200 ayat 11 HIR yang menyatakan bahwa selama barang yang dijual lelang belum ditinggalkan pemilik asal (incasu Pelawan), eksekusi lelang belum tuntas dan cara penuntasannya adalah dengan cara eksekusi riil, yaitu memerintahkan dengan paksa untuk mengosongkan tanah dan rumah tanpa melalui suatu gugatan dan apabila enggan, maka Ketua Pengadilan Negeri/Ketua Pengadilan Agama untuk segera melakukan tindakan pengosongan, menurut pendapat Majelis, hal ini merupakan kelemahan parate eksekusi yang tidak bisa secara mutatis mutandis melakukan pengosongan atas tanah dan bangunan, namun pengosongan tersebut tetap harus *fiat* Pengadilan di mana objek tersebut berada, dan Majelis Hakim juga berpendapat, bahwa secara tidak langsung pasal ini juga memerintahkan agar pelaksanaan lelang eksekusi melalui *fiat* Ketua Pengadilan;

Menimbang, Majelis Hakim memperhatikan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3201 K/Pdt/1984, yang pada pokoknya menyatakan bahwa eksekusi hak tanggungan tidak dapat dilaksanakan dengan serta merta, namun harus melalui Ketua Pengadilan. Pertimbangan dalam putusan Mahkamah Agung ini disebutkan bahwa agar tidak ada pihak yang dirugikan atas eksekusi hak tanggungan tersebut dan Majelis Hakim memperhatikan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor: 07 Tahun Hal. 111 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yang dikatakan bahwa pelelangan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur sendiri melalui Kantor Lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan objek yang dilelang, tidak dapat dilakukan pengosongan melainkan harus diajukan gugatan

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat Gugatan Perlawanan Pelawan tersebut telah beralasan dan berdasarkan hukum, sehingga oleh karenanya Gugatan Perlawanan Pelawan **patut dikabulkan**;

Menimbang, oleh karena Gugatan Perlawanan Pelawan dikabulkan, maka tuntutan provisi Pelawan, juga dikabulkan dengan menyatakan menangguhkan lelang eksekusi terhadap objek hak tanggungan berupa Sebidang tanah dan bangunan yang melekat di atasnya, SHM No. 1612/Cipedes a.n. Nurlela, luas tanah 194 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 125 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Bojong Tengah No.5, Kelurahan Cipedes, Kecamatan Cipedes, Kota Tasikmalaya;

### Dalam Rekonvensi

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

Menimbang, bahwa Penggugat rekonvensi telah mengajukan Gugatan Rekonvensi dengan tuntutan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Menyatakan secara hukum, Tergugat Dalam Rekonvensi adalah Debitur yang beritikad tidak baik;
- Menyatakan Tergugat Dalam Rekonvensi telah melakukan Wanprestasi atas Akad Pembiayaan Murabahah Nomor : TSM/024/2014/Murabahah Modal Kerja WUS Tanggal 26 Maret 2014;
- Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp. 814.396.494,- (delapan ratus empat belas juta tiga ratus sembilan puluh enam ribu empat ratus sembilan puluh empat rupiah) (posisi per tanggal 22 Juni 2016), secara seketika dan sekaligus;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap harta milik Tergugat Dalam Rekonvensi yang dimohonkan oleh Penggugat Dalam Rekonvensi;
- Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya verzet, banding atau kasasi;

Hal. **112** dari **115** hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

f. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Rekonvensi Penggugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Rekonvensi tersebut **premature**, karena senyatanya Penggugat Rekonvensi sedang melakukan proses eksekusi lelang melalui lembaga Parate eksekusi yang mendapat perlawanan dari Tergugat Rekonvensi, sehingga gugatan Penggugat Rekonvensi tersebut seharusnya diajukan setelah putusan gugatan perlawanan lelang eksekusi telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi dinyatakan prematur, maka seluruh petitum gugatan Penggugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaar*);

### Dalam Konvensi dan Rekonvensi

Menimbang, bahwa oleh karena Terlawan I dan Terlawan II adalah pihak yang dikalahkan, maka kepada Terlawan I dan Terlawan II harus dibebani untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng bersama dengan Pelawan;

Memperhatikan segala peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

### MENGADILI

#### Dalam Eksepsi :

1. Menolak eksepsi Terlawan I dan Terlawan II;

#### Dalam Provisi:

1. Menyatakan menanggukuhkan lelang eksekusi terhadap objek hak tanggungan berupa:

Sebidang tanah dan bangunan yang melekat di atasnya, SHM No. 1612/Cipedes a.n. Nurlela, luas tanah 194 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 125 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Bojong Tengah No.5, Kelurahan Cipedes, Kecamatan Cipedes, Kota Tasikmalaya;

#### Dalam Pokok Perkara :

##### I. Dalam Konvensi

1. Menerima dan mengabulkan perlawanan Pelawan sebagian;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar;
3. Menyatakan Para Terlawan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Hal. 113 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan bahwa penjualan lelang terhadap objek Hak Tanggungan berupa :

*Sebidang tanah dan bangunan yang melekat di atasnya, SHM No. 1612/Cipedes a.n. Nurlela, luas tanah 194 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 125 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Bojong Tengah No.5, Kelurahan Cipedes, Kecamatan Cipedes, Kota Tasikmalaya;*

yang akan dilaksanakan oleh Terlawan I atas permohonan Terlawan II adalah tidak sah dan batal demi hukum;

5. Menolak gugatan Pelawan selainnya;

## II. Dalam Rekonvensi

1. Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaar*) untuk seluruhnya;

### 2. Dalam Konvensi dan Rekonvensi

Membebaskan kepada Pelawan, Terlawan I dan Terlawan II untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 606.000 (Enam ratus enam ribu rupiah);

Demikian Putusan ini dijatuhkan dalam musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 28 Februari 2017 Masehi bertepatan dengan tanggal 01 Jumadil Akhir 1438 Hijriyah oleh kami Toha Marup, S.Ag., MA sebagai Ketua Majelis, serta Farida Nur Aini, S.Ag, dan Lia Yuliasih, S.Ag, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana dibacakan pada hari Selasa tanggal 07 Maret 2017 Masehi bertepatan dengan 08 Jumadil Akhir 1438 Hijriyah, dibacakan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri para Hakim anggota dan Drs. M. Jam sebagai Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Pelawan, Kuasa Terlawan II dan diluar hadirnya Kuasa Terlawan I;

Ketua Majelis,

**Toha Marup, S.Ag. MA.**

Hakim Anggota,

Hakim Anggota,

Hal. 114 dari 115 hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/PA.Tmk



**Farida Nur Aini, S.Ag.**

**Lia Yuliasih, S.Ag.**

Panitera Pengganti,

**Drs. M. Jam**

**Perincian Biaya Perkara :**

1. Biaya Pendaftaran	:	Rp.	30.000,-
2. Biaya Proses	:	Rp.	40.000,-
3. Biaya Panggilan	:	Rp.	525.000,-
4. Biaya Redaksi	:	Rp.	5.000,-
5. Biaya materai	:	Rp.	6.000,-
Jumlah		Rp.	606.000,-

(Enam ratus enam ribu rupiah)

Hal. **115** dari **115** hal. Putusan Nomor 1316/Pdt.G/2016/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)