



PUTUSAN

Nomor 8/PDT/2017/PT PDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Padang yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

HAMDY NEGA, umur ±46 tahun, Jenis kelamin laki-laki, Pekerjaan Swasta, Agama Katholik, Alamat Komplek BTN Blok RR No.08 RT/RW 003/011, Kelurahan Rawang Kecamatan Padang Selatan Kota Padang , dalam hal ini telah memberi Kuasa kepada

1. Riefia Nadra, S.H.;
2. Rennal Arifin, S.H., M.H.;
3. Wisnaldi, S.H.;
4. Meri Anggraini. Z, S.HI.;
5. Hafnizal, S.H.;
6. Joni Sudirman, S.H.;
7. Elfia Winda, S.H.;

Kesemuanya adalah Advokat/Konsultan Hukum dari kantor "Hukum Mitra Wahana" alamat Jalan Ujung Pandang Q5 No.3 Asratek-Ulak Karang, Padang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 November 2015, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang dibawah Nomor 58/PF.Pdt/II/2016 tanggal 5 Februari 2016, selanjutnya disebut sebagai Penggugat/Pembanding;

L a w a n:

- I. Direksi PT. Bank Mega, Tbk berkedudukan di Jakarta Selatan, suatu bank berbentuk Perseroan Terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan Hukum Republik Indonesia, Cq. Branch Small Medium Enterprise Manager Cabang Padang Jalan Jenderal Sudirman No.42 B-C Kota Padang, dalam hal ini memberi Kuasa Kepada:

1. John Eric Pontoh S.H.;
2. Tuti Andayani Sebayang, S.H.;
3. Tunggul Tambunan, S.H.;

Halaman 1 dari 49 Putusan Nomor 8/PDT/2017/PT PDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Suciati Eka Pertiwi, S.H.;
5. Steven Albert, S.H.;
6. Kadiman Piator Situmorang, S.H.;
7. Erwin Ritonga, S.H.
8. Ferry Edward M. Gultom, S.H.;
9. Erza Besari Putra, S.H.;
10. Eko Nofriadi, S.H.;

Bertindak selaku karyawan PT. BANK Mega Tbk, Berkantor Pusat di Menara Bank Mega Lantai 15, Jalan Kapten Tandean Kav. 12-14A, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. SK.033/DIRBM-LI/16 tanggal 15 Februari 2016, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang dibawah Nomor 100/PF.Pdt/II/2016 tanggal 25 Februari 2016, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I/ Terbanding I;

- II. Pemerintah Republik Indonesia, Cq. Manteri Keuangan, Cq. Dirjen Kekayaan Negara, Cq. Kepala kantor Wilayah DJKN Riau, Sumbar dan Kepri, Cq. Kepala kantor Pelayanan kekayaan Negara dan Lelang Padang, beralamat di Jalan Perintis Kemerdekaan No.79 Padang, dalam hal ini telah memberi Kuasa kepada :

1. Muhammad Syukur;
2. Zainal Abidin Roza;
3. Yusmayetty Mulyani;
4. Cahyo Agung Pambudi;
5. Bujang Bustaman;

Beralamat di Jalan Perintis Kemerdekaan Nomor 79 Padang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-164/MK.6/2016 tanggal 29 Februari 2016, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang dibawah Nomor 119/PF.Pdt/II/2016 tanggal 16 Maret 2016, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II/ Terbanding II;

- III. Akmal Ahmad, pekerjaan Wiraswasta beralamat di Jalan Veteran Nomor 11 A RT.001/RW.001, Kelurahan Purus, Kecamatan Padang Barat, Kota Padang, dalam hal ini telah memberi Kuasa kepada:

1. Lukman, S.H.;
2. Ronny Liswandi, S.H.;

Halaman 2 dari 49 Putusan Nomor 8/PDT/2017/PT PDG.



Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "PILAR LAW FIRM" beralamat kantor di Jalan Koto Marapak Nomor 4 B Telp/Fax. (0751) 21685 Kota Padang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 168/SK/PLF/2016 tanggal 15 April 2016, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang dibawah Nomor 211/PF.Pdt/IV/2016 tanggal 19 April 2016, selanjutnya disebut Tergugat III/Terbanding III;

IV. Pemerintah Republik Indonesia, Cq. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Cq. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi Sumatera Barat, Cq. Kepala kantor Pertanahan Kota Padang, dalam hal ini telah memberi Kuasa kepada :

1. Syofrina Roza, S.H.;
2. Olsia Rediftera;
3. Nelia Verawati, S.H.;
4. Gita Anggraini, S.Tr;

Keempat memilih alamat dan berkedudukan pada Kantor Pertanahan Kota Padang di jalan Ujung Gurun No.1 Padang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.176/SK-13.71/II/2016 tanggal 16 Februari 2016, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang dibawah Nomor 82/PF.Pdt/II/2016 tanggal 18 Februari 2016, selanjutnya disebut Tergugat IV/Terbanding IV;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Padang Nomor 8/PDT/2017/PT PDG.
2. Berkas perkara berserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 24/Pdt.G/2016/PN.Pdg. tanggal 5 Oktober 2016., .

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 5 Januari 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas I A Padang, pada tanggal 05 Februari 2016 dalam Register Nomor 24 /Pdt.G/2016/PN.Pdg., mengajukan gugatan sebagai berikut :

- a. Bahwa Penggugat adalah Nasabah Bank Mega (Debitur) berdasarkan pada surat Perjanjian Kredit Mega UKM No 072/PK-UKM/PD-SD/11, tanggal 22 September 2011 yang dibuat di bawah tangan bermaterai cukup, dengan

Halaman 3 dari 49 Putusan Nomor 8/PDT/2017/PT PDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pinjaman sejumlah Rp. 500.000.000 (lima ratus juta) selama 5 (lima) tahun, dengan angsuran sebesar Rp. 13,854,154,00 (*tiga belas juta, delapan ratus lima puluh empat ribu seratus lima puluh empat rupiah*) per bulannya dan sebagai agunannya adalah sebuah sertifikat Hak Milik No. 1516, Surat Ukur No,758 tanggal 20 September 2011 tercatat atas nama Herniwati, Herdy Nega, Hendy Nega, Hamdy Nega ;

- b. Bahwa terhadap kredit tersebut Penggugat lancar melakukan pembayaran sampai pada angsuran bulan Agustus 2013, namun pada bulan September 2013 Penggugat mengalami kesulitan pembayaran angsuran, karena usaha dari Penggugat agak sedikit macet dan Penggugat mengalami kekurangan modal usaha;
- c. Bahwa karena Penggugat merasa sudah kesulitan untuk mengangsur pinjaman pada Bank Mega, maka akhirnya Penggugat mengajukan Permohonan tambahan modal usaha pada Bank Mega, dengan tujuan untuk menambah modal Usaha Penggugat, sehingga Penggugat bisa mengangsur lagi kredit Penggugat;
- d. Bahwa atas permohonan Penggugat tersebut, Bank Mega bukannya menambah plafon kredit Penggugat tapi yang di lakukan oleh Bank Mega adalah merestruktur jangka waktu fasilitas kredit Penggugat yang diberitahukan kepada Penggugat melalui surat tertanggal 20 Januari 2014 No. 78/PD-SD/MKT/14, dengan adanya Perubahan Ke -1 (satu) Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 072/PK-UKM/PD-SD/11, dengan jumlah pembayaran Rp. 375.439.712,94 (*tigaratus tujuh puluh lima juta empat ratus tiga puluh sembilan ribu tujuh ratus dua belas koma sembilan puluh empat rupiah*) selama 120 bulan, tehitung dari sejak tanggal Perubahan ini di tandatangi sampai dengan tanggal 05 Januari 2024 dengan jumlah angsuran Rp. 6.057.155,00 (*enam juta lima puluh tujuh ribu seratus lima puluh lima rupiah*) perbulanya ;
- e. Bahwa sebenarnya Penggugat tidak menyetujui restruktur jangka waktu fasilitas kredit Penggugat tersebut karena yang Penggugat butuhkan adalah penambahan plafon kredit, tetapi karena Penggugat berada dipihak yang lemah Penggugat dipaksa untuk menandatangani restruktur tersebut dan akhirnya Penggugat menandatangani saja restruktur tersebut;
- f. Bahwa walapun dengan restruktur tersebut, dengan itikat baik dan rasa tanggung jawab Penggugat tetap juga melakukan pembayaran terus sampai pada bulan September 2014, pada bulan Oktober dan November 2014

Halaman 4 dari 49 Putusan Nomor 8/PDT/2017/PT PDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat hanya sanggup mengasur Rp.1000.000 (satu juta rupiah) dan Rp. 1.150.000 (satu juta seratus lima puluh ribu rupiah);

- g. Bahwa pada bulan Desember 2014 saat Penggugat melakukan pembayaran pada Bank Mega, Penggugat sudah tidak bisa lagi melakukan Pembayaran/penyetoran karena rekening Penggugat telah di blokir oleh pihak Bank Mega;
- h. Bahwa pada tanggal 10 Desember 2014 tanpa adanya pemberitahuan ataupun undangan lelang terhadap Penggugat, pihak Bank Mega/Tergugat I telah mengeluarkan Pengumuman Lelang ke satu dan pada tanggal 08 Januari 2015 Pengumuman Lelang kedua yang akan di selenggarakan pada Rabu/04 Maret 2015 pukul 14.00 Wib bertempat di Kantor PT. Bank Mega Tbk, Cabang Padang, Jln Jend. Sudirman No 42 B-C Padang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Padang (Tergugat II)
- i. Bahwa pada tanggal 4 Maret 2015 a quo di lakukan Pelelangan yang di fasilitasi oleh Tergugat II, tanpa ada undangan terhadap Penggugat, maka Proses Lelang yang di lakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak prosedural, dan dari hasil lelang tersebut keluarlah tergugat III sebagai Pemenang Lelang, dengan harga Rp. 613.500.000 (Enam Ratus tiga belas juta lima ratus ribu rupiah):
- j. Bahwa tercatat hutang Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp. 375.439.712,94 (*tigaratus tujuh puluh lima juta empat ratus tiga puluh sembilan ribu tujuh ratus dua belas rupiah sembilan puluh empat sen*), maka sisa uang lelang yang menjadi hak Penggugat masih tersisa sebesar Rp.238.000.000,94 tidak jelas keberadaannya sampai saat ini;
- k. Bahwa seharusnya Tergugat I melalui Tergugat II memberitahukan perihal Proses lelang tersebut kepada Penggugat, bukan serta merta melelang begitu saja objek hak tanggungan karena ada proses yang harus dilakukan oleh Pihak Tergugat I yaitu menawarkan terlebih dahulu kepada Penggugat untuk menjual sendiri objek hak tanggungan untuk mendapatkan harga tertinggi penjualan objek hak tanggungan (Vide Pasal 20 Undang – Undang No 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan);
- l. Bahwa pada kenyataannya Pihak Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan proses lelang tanpa memberi kesempatan kepada Penggugat untuk menjual sendiri objek hak tanggungan dan apalagi harga objek hak tanggungan tersebut dijual kepada Tergugat III oleh Tergugat I dan Tergugat II jauh dibawah harga pasaran/harga NJOP yang berlaku ditengah – tengah masyarakat dan disamping itu pihak Tergugat I dan Tergugat II tidak

Halaman 5 dari 49 Putusan Nomor 8/PDT/2017/PT PDG.

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)



menggunakan jasa appraisal (Penaksir harga pasaran terhadap objek Hak tanggungan) yang ada;

- m. Bahwa tindakan dari Tergugat I dan Tergugat II yang telah menjual objek hak tanggungan kepada Tergugat III dengan harga dibawah harga pasaran / NJOP dan tidak menggunakan jasa appraisal, Penggugat beranggapan bahwa antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III ada perbuatan melawan hukum dalam meloloskan Tergugat III sebagai pihak pemenang lelang
- n. Bahwa Tergugat IV telah melakukan proses balik nama sertifikat Hak Milik No.1516 yang tercatat atas nama Herniwati, Herdy Nega, Hendy Nega, Hamdy Nega kepada pihak ketiga lainnya;
- o. Bahwa Perbuatan Tergugat I, dan Tergugat II yang telah melelang objek perkara tanpa memberitahu Penggugat, tanpa memberi kesempatan kepada Penggugat untuk menjual sendiri objek hak tanggungan untuk mendapatkan harga tertinggi dan melelang kepada Tergugat dengan harga jauh dari harga pasaran / NJOP dan tidak menggunakan jasa appraisal adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
- p. Bahwa Perbuatan Tergugat III yang telah mendapatkan objek perkara dari prosedur lelang yang tidak benar adalah perbuatan melawan hukum;
- q. Bahwa atas segala tindakan dan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige daads) yang di lakukan oleh Tergugat-Tergugat sebagaimana di uraikan di atas, telah menimbulkan kerugian yang sangat besar kepada Penggugat, baik secara materil dan immaterial yang harus dipertanggungjawabkan secara mutlak (strict liability) oleh Tergugat-Tergugat sebagaimana di maksud dalam pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH perdata) ;
- r. Bahwa untuk menjamin agar sertifikat yang menjadi objek gugatan Penggugat agar tidak dipindahtangankan kepada pihak lain, mohon kiranya Majelis Hakim untuk meletakkan sita tahan (conservatoir beslag) terhadap Sertifikat Hak Milik No. 1516, Surat Ukur No.758 tanggal 20 September 2011 tercatat atas nama Herniwati, Herdy Nega, Hendy Nega, Hamdy Nega;
- s. Bahwa guna menjamin gugatan Penggugat tidak menjadi sia-sia (illusoir) dengan hormat kiranya Ketua Pengadilan Negeri Kelas I A Padang untuk meletakkan Sita Jaminan (conservatoir beslag) dan atau Sita Tarik (revindicatoire beslag) terhadap harta kekayaan Para Tergugat baik berupa benda tetap/tidak bergerak maupun benda bergerak yang akan Penggugat sebutkan dan mohonkan secara tersendiri;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- t. Bahwa guna menghindari timbulnya preseden yang lebih buruk lagi di kemudian hari khususnya terhadap wibawa dan kekuasaan Pengadilan di mata masyarakat, dan demi tegaknya hukum di bumi Indonesia yang kita cintai ini, baik oleh tindakan yang dilakukan oleh Para Tergugat maupun pihak-pihak lain yang merasa dirinya kebal hukum dan atau tidak tersentuh oleh hukum (*untouchable*), maka dengan ini Penggugat selaku pencari keadilan (*justitia Bellen*), mohon dengan hormat kiranya agar ketua Pengadilan Negeri Klas I A Padang mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- u. Bahwa oleh karena gugatan ini berdasarkan pada bukti-bukti otentik yang tidak terbantah kebenarannya, oleh karena itu Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Kelas I A Padang menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) atau serta merta meskipun ada upaya bantahan (*verzet*), Banding atau Kasasi;
- v. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kelas I A Padang agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas objek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut;

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I, II, III, dan IV adalah Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan II adalah tidak sah dan cacat hukum;
4. Menyatakan Tergugat III tidak berhak atas objek perkara;
5. Menyatakan sita tahan atas sertifikat Hak Milik No. 1516, Surat Ukur No.758 tanggal 20 September 2011 tercatat atas nama Herniwati, Herdy Nega, Hendy Nega, Hamdy Nega adalah kuat, sah dan berharga;
6. Menyatakan sita jaminan dan atau sita tarik terhadap harta kekayaan para Tergugat baik berupa benda tetap/tidak bergerak maupun benda bergerak kuat sah dan berharga;
7. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan objek perkara kepada Penggugat dalam keadaan bebas dan kosong, jika engkar dengan bantuan aparat keamanan;

Halaman 7 dari 49 Putusan Nomor 8/PDT/2017/PT PDG.

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

8. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Tergugat-Tergugat menyatakan banding/verzet ataupun kasasi;
9. Menghukum Tergugat I s/d Tergugat IV untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;
10. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar seluruh ongkos/ biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIRE

Dan/atau apabila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya < Ex aequo et bono >.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan dalam perkara ini, para pihak masing-masing menghadap Kuasa-kuasanya sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I mengajukan jawaban sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- I. OBJEK PERKARA BUKAN MILIK PENGGUGAT (EXCEPTIO DOMINI)
Bahwa dalam dalil Gugatannya Penggugat menyatakan sebagai pemilik atas sebidang tanah berdasarkan Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik Nomor : 1516/Kampung Jawa, seluas 89-M² (delapan puluh sembilan meter persegi), yang terletak di Propinsi Sumatera Barat, Kota Padang, Kecamatan Padang Barat, Kelurahan Kampung Jawa, setempat dikenal sebagai Jalan Pasar Baru No.62, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 758/Kampung Jawa tanggal 20 September 2011, dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) Tanah : 03.01.04.07.01543, untuk selanjutnya akan disebut "Objek Perkara".

Bahwa terhadap Objek Perkara tersebut telah dilaksanakan penjualan di muka umum (lelang eksekusi Hak Tanggungan) oleh dan atau dihadapan Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang (*in casu* Tergugat II) pada hari Rabu tanggal 04 Maret 2015, bertempat di Kantor PT. BANK MEGA Tbk, Cabang Padang, Jalan Jenderal Sudirman nomor 42 B-C, Kota Padang (*in casu* Tergugat I), dan pada pelaksanaan lelang tersebut maka AKMAL AHMAD (*in casu* Tergugat III) telah disahkan sebagai Pembeli / Pemenang Lelang atas Objek Perkara tersebut, sebagaimana dimaksud dalam Risalah Lelang Nomor : 059/2015, tertanggal 04 Maret 2015, dan Objek Perkara telah dibaliknamakan atau

Halaman 8 dari 49 Putusan Nomor 8/PDT/2017/PT PDG.

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)



kepemilikannya telah beralih ke atas nama AKMAL AHMAD selaku pembeli atau pemenang lelang yang sah berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 059/2015, tertanggal 04 Maret 2015 tersebut, sehingga Objek Perkara BUKAN milik Penggugat lagi.

Oleh karena Penggugat BUKAN LAGI MERUPAKAN PEMILIK atas Objek Perkara, maka Penggugat tidak dapat mengajukan Gugatan *aquo* dengan dalil HAK MILIK sebagaimana tercantum dalam Gugatan *aquo*. Dengan demikian jelas dan nyata bahwa Gugatan Penggugat *aquo* mengandung suatu cacat formal *exceptio domini*, karena Objek Perkara bukan lagi milik Penggugat melainkan telah beralih kepemilikannya kepada AKMAL AHMAD yang dinyatakan memenuhi syarat dan sah sebagai pembeli atas Objek Perkara tersebut berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 059/2015, tertanggal 04 Maret 2015, dan oleh karena itu adalah layak dan patut secara hukum Tergugat I memohon agar kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* berkenan menolak seluruh Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

II. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK BERDASAR HUKUM (ONGRONDWETTIG) TIDAK JELAS, TIDAK TERANG, BIAS DAN KABUR (OBSCUURLIBEL).

1. Bahwa Tergugat I menolak dan membantah dengan tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat yang terkesan dibuat-buat dan mengada-ada karena tidak menjelaskan apa yang menjadi dasar hukum (*rechtgrond*) dari peristiwa-peristiwa hukum yang diuraikan (*fundamentum petendi*) dalam Gugatan *aquo* sehingga menjadi kabur (*obscuur libel*) atau mengandung unsur ketidak-jelasan (*onduidelijk*) serta menimbulkan ketidak sinkronan atau kerancuan antara Posita dengan Petitum dalam Gugatan *aquo* berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :

- a). Penggugat dalam Gugatannya tidak menyebutkan dengan jelas letak dan batas-batas bidang tanah Objek Perkara, sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1559K/Pdt/1983 tanggal 23-10-1984 juncto Pengadilan Tinggi Medan No. 402/1982, yang kaidah hukumnya menyatakan : "*Gugatan tidak dapat diterima karena tidak menyebutkan dengan jelas letak dan batas-batas tanah sengketa*".
- b). Pada satu sisi dalil Gugatan Penggugat pada halaman 2 (*dua*) huruf 'b' surat Gugatannya menyatakan : "*..... pada bulan September*

Halaman 9 dari 49 Putusan Nomor 8/PDT/2017/PT PDG.



2013 Penggugat mengalami kesulitan pembayaran angsuran karena usaha dari Penggugat agak sedikit macet dan seterusnya”, dan dalil Gugatan Penggugat pada halaman 2 (dua) huruf ‘c’ menyatakan : “Bahwa karena Penggugat merasa sudah kesulitan untuk mengangsur pinjaman pada Bank Mega, dan seterusnya”, akan tetapi pada sisi lain dalil Gugatan Penggugat masih mengharapkan penambahan plafond atau jumlah fasilitas kredit dari Tergugat I pada halaman 2 (dua) huruf ‘d’ surat Gugatannya yang pada intinya menyatakan : “Bahwa atas permohonan Penggugat tersebut, Bank Mega bukannya menambah plafond kredit Penggugat tapi yang dilakukan oleh Bank Mega adalah merestruktur jangka waktu fasilitas kredit Penggugat dan seterusnya”.

Bahwa dalil Penggugat pada halaman 2 (dua) huruf ‘b’ dan huruf ‘c’ surat Gugatannya tersebut diatas tidak sinkron atau bertolak belakang dengan dalil Penggugat pada halaman 2 (dua) huruf ‘d’ surat Gugatannya, karena dalil Penggugat pada halaman 2 (dua) huruf ‘b’ dan huruf ‘c’ surat Gugatannya secara jelas dan nyata Penggugat telah menyadari dan mengakui ketidak-mampuannya untuk membayar angsuran (pinjaman pokok dan bunga) fasilitas kreditnya kepada Tergugat I, akan tetapi sesuai dalil Penggugat pada halaman 2 (dua) huruf ‘d’ surat Gugatannya ternyata Penggugat justru masih mengharapkan Tergugat I agar menambah plafond fasilitas kredit Penggugat, padahal jika Tergugat I memberikan penambahan plafond atau jumlah fasilitas kredit kepada Penggugat sudah barang tentu akan menambah besarnya jumlah nominal angsuran (pinjaman pokok dan bunga) per bulan yang akan dibayar oleh Penggugat, yang pada akhirnya membuat Penggugat semakin kesulitan dan lebih kewalahan untuk membayar angsuran (pinjaman pokok dan bunga) per bulan fasilitas kreditnya karena jumlah nominalnya jauh lebih besar.

- c). Pada satu sisi dalil Gugatan Penggugat pada halaman 2 (dua) huruf ‘e’ surat Gugatannya menyatakan : “Bahwa sebenarnya Penggugat tidak menyetujui restruktur jangka waktu fasilitas kredit Penggugat tersebut karena yang Penggugat butuhkan adalah penambahan plafon kredit, dan seterusnya”, akan tetapi pada sisi lain dalil Penggugat pada halaman 3 (tiga) huruf ‘f’ surat Gugatannya menyatakan : “Bahwa walaupun dengan restruktur tersebut,,

Halaman 10 dari 49 Putusan Nomor 8/PDT/2017/PT PDG.



pada bulan Oktober dan November 2014 Penggugat hanya sanggup mengangsur Rp.1.000.000.- (satu juta rupiah) dan Rp.1.150.000.- (satu juta seratus lima puluh ribu rupiah)”, yang seharusnya sebesar Rp.6.057.155,00.- (enam juta lima puluh tujuh ribu seratus lima puluh lima rupiah) setelah jangka waktu fasilitas kredit Penggugat direstruktur (reschedule) dengan cara menambah atau memperpanjang jangka waktu fasilitas kredit Penggugat menjadi 2 (dua) kali lebih lama dari jangka waktu sebelumnya, yaitu menjadi 120 (seratus dua puluh) bulan.

Bahwa dalil Penggugat pada halaman 2 (dua) huruf ‘e’ surat Gugatannya tersebut diatas tidak sinkron atau bertolak belakang dengan dalil Penggugat pada halaman 3 (tiga) huruf ‘f’ surat Gugatannya, karena dengan dalil Penggugat pada halaman 2 (dua) huruf ‘e’ surat Gugatannya tersebut ternyata Penggugat masih mengharapkan penambahan plafond atau jumlah fasilitas kreditnya dan tidak mengharapkan Tergugat I melakukan restruktur (reschedule) jangka waktu fasilitas kreditnya, sedangkan dalil Penggugat pada halaman 3 (tiga) huruf ‘f’ surat Gugatannya secara jelas dan nyata Penggugat sudah mengakui / menyatakan walaupun jangka waktu fasilitas kreditnya telah direstruktur (reschedule) oleh Tergugat I ternyata Penggugat hanya sanggup mengangsur sebesar Rp.1.000.000.- (satu juta rupiah) dan Rp.1.150.000.- (satu juta seratus lima puluh ribu rupiah) pada bulan Oktober dan November 2014, yang seharusnya sebesar Rp.6.057.155,00.- (enam juta lima puluh tujuh ribu seratus lima puluh lima rupiah) per bulan, padahal jumlah nominalnya jauh lebih kecil dari jumlah nominal angsuran (pinjaman pokok dan bunga) per bulan fasilitas kredit Penggugat sebelum Tergugat I melakukan restruktur (reschedule) jangka waktu fasilitas kredit Penggugat dengan cara menambah atau memperpanjang jangka waktu fasilitas kredit Penggugat menjadi 2 (dua) kali lebih lama dari jangka waktu fasilitas kredit Penggugat sebelumnya, yaitu menjadi 120 (seratus dua puluh) bulan. Jika Tergugat I memberikan penambahan plafond atau jumlah fasilitas kredit kepada Penggugat dan tidak menambah atau tidak memperpanjang jangka waktu fasilitas kredit Penggugat maka akibatnya jumlah nominal angsuran (pinjaman pokok dan bunga) per bulan yang akan dibayar oleh Penggugat akan semakin besar, yang



pada akhirnya justru akan membuat Penggugat semakin kesulitan dan lebih kewalahan untuk membayar angsuran (pinjaman pokok dan bunga) per bulan fasilitas kreditnya karena jumlah nominalnya jauh lebih besar

- d). Pada satu sisi dalil Gugatan Penggugat pada halaman 3 (tiga) huruf 'l' menyatakan : “... dan apalagi harga objek hak tanggungan tersebut dijual kepada Tergugat III oleh Tergugat I dan Tergugat II jauh dibawah harga pasaran/harga NJOP yang berlaku ditengah-tengah masyarakat dan seterusnya”, dan dalil Penggugat pada halaman 4 (empat) huruf 'm' menyatakan : “Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menjual objek hak tanggungan kepada Tergugat III dengan harga dibawah harga pasaran/NJOP dan dan seterusnya”, serta dalil Penggugat pada halaman 4 (empat) huruf 'o' menyatakan : “ ... dan melelang kepada Tergugat dengan harga jauh dari harga pasaran/NJOP dan dan seterusnya”, akan tetapi disisi lain Penggugat tidak dapat menyebutkan dan tidak dapat menjelaskan besarnya nilai nominal harga pasaran atau besarnya NJOP yang dimaksud oleh Penggugat.
- e). Pada satu sisi dalil Gugatan Penggugat pada halaman 4 (empat) huruf 'm' menyatakan : “..., Penggugat beranggapan bahwa antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III ada perbuatan melawan hukum dalam meloloskan Tergugat III sebagai pihak pemenang lelang”, dan dalil Penggugat pada halaman 4 (empat) huruf 'o' menyatakan : “ ... dan tidak menggunakan jasa appraisal adalah merupakan perbuatan melawan hukum”, akan tetapi disisi lain Penggugat tidak dapat menyebutkan dan tidak dapat menjelaskan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dinyatakan Penggugat telah dilakukan para Tergugat dalam Gugatan aquo, sehingga dalil Gugatan yang demikian tentunya tidak memenuhi unsur jelas dan tegas (een duidelijke en bepaalde conclusie) sebagaimana diatur dalam pasal 8 Rv.
- f). Pada satu sisi dalil Gugatan Penggugat pada halaman 4 (empat) huruf 'p' menyatakan : “Bahwa Perbuatan Tergugat III yang telah mendapatkan objek perkara dari prosedur lelang yang tidak benar adalah perbuatan melawan hukum”, akan tetapi disisi lain Penggugat tidak dapat menyebutkan dan tidak dapat menjelaskan dasar hukum (rechtgrond) prosedur lelang yang benar dan unsur-unsur perbuatan



melawan hukum yang dimaksud oleh Penggugat, sehingga dalil Penggugat tersebut secara jelas dan nyata menunjukkan dan membuktikan bahwa Penggugat sama sekali tidak mengerti dan tidak memahami ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

- g). Pada satu sisi dalil Gugatan Penggugat pada halaman 4 (empat) huruf 'q' yang menyatakan : "Bahwa atas segala tindakan dan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daads) yang dilakukan oleh Tergugat-Tergugat sebagaimana diuraikan diatas, telah menimbulkan kerugian yang sangat besar kepada Penggugat, baik secara materil dan immaterial yang harus dipertanggungjawabkan secara mutlak (strict liability) oleh Tergugat-Tergugat sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)", akan tetapi disisi lain Penggugat tidak dapat menyebutkan dan tidak dapat menjelaskan atau mengkualifikasikan secara jelas dan konkrit perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat.

Dari uraian-uraian tersebut diatas terbukti dan tidak dapat dibantah lagi bahwa Gugatan Penggugat telah nyata-nyata kabur, tidak jelas (*obscuur libel*), tidak tepat, tidak berdasarkan hukum dan tidak berdasarkan fakta (*feitelijk ground*), dalil Gugatan yang demikian tentunya tidak memenuhi azas jelas dan tegas (*een duidelijke en bepaalde conclusie*) dan karenanya kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*, agar berkenan terlebih dahulu memutuskan untuk menerima Eksepsi Tergugat I dan sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *aquo* menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), karena bertentangan dengan kaidah-kaidah hukum yang dimaksud dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut :

- (a). Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 239 K/Sip/1968 yang kaidah hukumnya menyatakan :

"suatu gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima" (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;



(b). Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 565 K/SIP/1973, tanggal 21 Agustus 1974, yang kaidah hukumnya menyatakan :

“Jika gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima”;

(c). Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1409 K/Pdt/1996 tanggal 21 Oktober 1997 jo. No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 jo. No. 566 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang kaidah hukumnya menyatakan :

“Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan tidak sempurna atau setidaknya-tidaknya yang dituntut kurang jelas”;

(d). Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 28 K/Sip/1973, tanggal 05 November 1975, yang kaidah hukumnya menyatakan :

“Apabila petitum tidak disinkronkan atau tidak sesuai maksudnya dengan posita maupun tidak bersifat alternatif menyebabkan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I menolk dengan tegas dan keras dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas dan jelas tentang kebenarannya.
2. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam bagian eksepsi secara mutatis-mutandis merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan Jawaban dalam Pokok Perkara

HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT I

3. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah terjadi hubungan hukum dimana Penggugat telah memperoleh fasilitas kredit dari Tergugat I berupa fasilitas Kredit Modal Kerja Fixed Loan sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (“Mega UKM”) Nomor : 072/PK-UKM/PD-SD/11 tertanggal 22 September 2011, yang telah dilegalisasi oleh SYAMSUHARDI, SH, Notaris di Padang, dengan Legalisasi Nomor : 461/2011 tanggal 22 September 2011 berikut Lampiran Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (“Perjanjian Mega UKM”), dengan Jangka Waktu fasilitas kredit selama 60 (enam puluh) bulan terhitung dari sejak tanggal 22 September 2011 sampai dengan tanggal 22 September 2016, dengan tingkat bunga untuk setiap tahunnya sebesar 13,25 % (tiga belas koma dua puluh lima persen) per tahun flat in arrear, dan pembayaran angsuran (pinjaman pokok dan bunga) sebesar

Halaman 14 dari 49 Putusan Nomor 8/PDT/2017/PT PDG.



Rp.13.854.154,02.- (tiga belas juta delapan ratus lima puluh empat ribu seratus lima puluh empat rupiah dua sen) per bulan, dimana pembayaran angsuran (pinjaman pokok dan bunga) wajib dilakukan Debitur selambat-lambatnya pada setiap tanggal 22 (dua puluh dua) untuk setiap bulannya, dan untuk pertama kali dimulai sejak tanggal 22 (dua puluh dua) Oktober 2011 sampai dengan tanggal 22 September 2016 sebagaimana tercantum dalam Repayment Schedule Inquiry tertanggal 22-09-2011.

Bahwa Perjanjian Kredit yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya sebagaimana ketentuan yang diatur pada Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menetapkan

"Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya"

4. Bahwa untuk menjamin pembayaran kembali atas Fasilitas Kredit Modal Kerja Fixed Loan yang diberikan Tergugat I kepada Penggugat tersebut, maka Penggugat selaku Debitur telah menyerahkan jaminan kepada Tergugat I selaku Kreditur berupa sebidang tanah hak milik berdasarkan Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik Nomor : 1516/Kampung Jawa, seluas 89-M² (delapan puluh sembilan meter persegi), yang terletak di Propinsi Sumatera Barat, Kota Padang, Kecamatan Padang Barat, Kelurahan Kampung Jawa, setempat dikenal sebagai Jalan Pasar Baru No.62 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 758/Kampung Jawa tanggal 20 September 2011, dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) Tanah : 03.01.04.07.01543, terdaftar atas nama Herniwati (17-06-1943), Herdy Nega (05-08-1968), Hendy Nega (23-10-1969) dan Hamdy Nega (23-10-1969), berikut bangunan yang didirikan/dibangun di atasnya serta segala sesuatu yang ada dan/atau melekat di atasnya, yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor : 4676/2011 bertalian dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan, Nomor : 382/2011 tertanggal 22 September 2011, dibuat dihadapan SYAMSUHARDI, SH, sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Padang, selanjutnya disebut "Objek Perkara".

Bahwa Sertipikat Hak Tanggungan tersebut memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", sehingga merupakan suatu Akta yang otentik yang mempunyai kekuatan Eksekutorial, sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat 2 dan ayat 3 Undang-undang

Halaman 15 dari 49 Putusan Nomor 8/PDT/2017/PT PDG.



Nomor 4 Tahun 1996 tentang HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH (selanjutnya disebut "Undang-undang Hak Tanggungan"), yang berbunyi :

- Pasal 14 ayat 2 yang berbunyi sebagai berikut :

"Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

- Pasal 14 ayat 3 yang berbunyi sebagai berikut :

"Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah".

Sehingga oleh karenanya pemberian Hak Tanggungan tersebut telah sesuai dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dengan demikian dalam hal Debitur (*in casu* Penggugat) wanprestasi/ingkar janji maka Tergugat I berhak untuk melakukan eksekusi/penjualan atas Objek Perkara yang merupakan Jaminan/Agunan kredit yang telah dibebani dengan Hak tanggungan, sebagai penyelesaian kewajiban Penggugat terhadap Tergugat I.

5. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 2 (dua) huruf 'b' surat Gugatannya yang pada intinya menyatakan : *"..... pada bulan September 2013 Penggugat mengalami kesulitan pembayaran angsuran karena usaha dari Penggugat agak sedikit macet dan seterusnya"*, karena menurut catatan yang ada pada Tergugat I ternyata pembayaran angsuran pokok dan bunga fasilitas kredit Penggugat selaku Debitur kepada Tergugat I selaku Kreditur sudah mulai menunggak atau melampaui tanggal atau jadwal pembayaran angsuran sejak angsuran ke-12 (dua belas) yang seharusnya dibayar pada tanggal 22 September 2012.
6. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat sebagai berikut :
 - pada halaman 2 (dua) huruf 'c' surat Gugatannya yang pada intinya menyatakan : *"Bahwa karena Penggugat merasa sudah kesulitan untuk mengangsur pinjaman pada Bank Mega, maka akhirnya Penggugat mengajukan permohonan tambahan modal usaha pada Bank Mega (in casu Tergugat I), dengan tujuan untuk menambah*



modal usaha Penggugat, sehingga Penggugat bisa mengangsur lagi kredit Penggugat” ;

- pada halaman 2 (dua) huruf 'd' surat Gugatannya yang pada intinya menyatakan : *“Bahwa atas permohonan Penggugat tersebut, Bank Mega bukannya menambah plafond kredit Penggugat tapi yang dilakukan oleh Bank Mega adalah merestruktur jangka waktu fasilitas kredit Penggugat..... dan seterusnya”* ;

- pada halaman 2 (dua) huruf 'e' surat Gugatannya yang pada intinya menyatakan : *“Bahwa sebenarnya Penggugat tidak menyetujui restruktur jangka waktu fasilitas kredit Penggugat tersebut karena yang Penggugat butuhkan adalah penambahan plafon kredit, dan seterusnya”* ;

- karena dalam Surat Permohonan Debitur (*in casu Penggugat*) tertanggal 07 Januari 2014 sama sekali tidak pernah dan tidak benar Penggugat selaku Debitur mengajukan permohonan penambahan modal usaha, akan tetapi yang diajukan Penggugat adalah permohonan penurunan angsuran per bulan atas fasilitas kredit Penggugat, dan permohonan Penggugat tersebut telah disetujui oleh Tergugat I melalui atau berdasarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (SPPK) tertanggal 20 Januari 2014, Nomor : 78/PD-SD/MKT/14, dengan ketentuan dan syarat-syarat yang tercantum didalamnya telah disetujui Penggugat selaku Debitur, dan oleh karena itu berdasarkan Akta Perubahan Ke-I (satu) Terhadap Perjanjian Kredit, Nomor : 072/PK-UKM/PD-SD/11 tanggal 20 Januari 2014, yang telah dibuat, disepakati, disetujui dan ditandatangani oleh dan antara Tergugat I selaku Kreditur dengan Penggugat selaku Debitur, selanjutnya disebut “Perjanjian Kredit”, maka Tergugat I telah melakukan restrukturisasi dan perpanjangan Jangka Waktu (*reschedule*) fasilitas kredit Penggugat tersebut dengan melakukan *restrukturisasi* atas 'outstanding' (baki debit) fasilitas kredit Penggugat selaku Debitur sebesar Rp.375.439.712,94.- (tiga ratus tujuh puluh lima juta empat ratus tiga puluh sembilan ribu tujuh ratus dua belas rupiah sembilan puluh empat sen), dan Tergugat I selaku Kreditur juga telah melakukan perubahan Jangka Waktu fasilitas kredit, tingkat bunga, besar angsuran pokok dan bunga, fasilitas kredit sebagai berikut :

- Jangka Waktu, yang semula selama 60 (enam puluh) bulan, terhitung sejak tanggal 22 September 2011 sampai dengan tanggal 22 September 2016, telah dirubah menjadi selama 120 (seratus dua puluh)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bulan terhitung sejak tanggal 20 Januari 2014 sampai dengan tanggal 05 Januari 2024 ;

- Tingkat Bunga, yang semula untuk setiap tahunnya sebesar 13,25 % (tiga belas koma dua puluh lima persen) flat in arrear, *telah dirubah menjadi sebesar 15 % (lima belas persen) effective per tahun ;*
- Pembayaran Angsuran, yang semula 60 (enam puluh) kali angsuran (pinjaman pokok dan bunga) sebesar Rp.13.854.154,02.- (tiga belas juta delapan ratus lima puluh empat ribu rupiah dua sen) per bulan, dan pembayaran angsuran (pinjaman pokok dan bunga) dilakukan setiap bulan selambat-lambatnya pada setiap tanggal 22 (dua puluh dua) untuk setiap bulannya, untuk pertama kali dimulai sejak tanggal 22 Oktober 2011 sampai dengan tanggal 22 September 2016, *telah dirubah menjadi 120 (seratus dua puluh) kali angsuran (pinjaman pokok dan bunga) dan pembayaran angsuran (pinjaman pokok dan bunga) dilakukan selambat-lambatnya pada setiap tanggal 05 (lima) untuk setiap bulannya, untuk pertama kali dimulai sejak tanggal 05 Pebruari 2014 sampai dengan tanggal 05 Januari 2024 sebesar Rp.6.057.155,00.- (enam juta lima puluh tujuh ribu seratus lima puluh lima rupiah),* sebagaimana tercantum dalam Repayment Schedule Inquiry tertanggal 10-01-2014.

7. Bahwa dalil Peggugat pada halaman 3 (tiga) huruf 'f' surat Gugatannya tersebut membuktikan bahwa Debitur (*in casu Peggugat*) telah mengakui kelalaiannya atau ketidak-mampuannya untuk melaksanakan dan memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I dimana Debitur (*in casu Peggugat*) menyatakan : "*Bahwa walaupun dengan restruktur tersebut, dan seterusnya....., pada bulan Oktober dan November 2014 Peggugat hanya sanggup mengangsur Rp.1.000.000.- (satu juta rupiah) dan Rp.1.500.000.- (satu juta lima ratus ribu rupiah) "*, karena besarnya angsuran per-bulan sejak fasilitas kredit Peggugat direstrukturisasi adalah sebesar Rp.6.057.155,00.- (*enam juta lima puluh tujuh ribu seratus lima puluh lima rupiah*).
8. Bahwa Tergugat I sudah cukup memberikan toleransi kepada Peggugat sejak pembayaran angsuran fasilitas kredit Peggugat mulai menunggak atau melampaui tanggal / jadwal pembayaran angsuran ke-12 (dua belas) yang seharusnya dibayar pada tanggal 22 September 2012 sampai dengan fasilitas kredit Peggugat dianalisa masuk dalam kolektibilitas macet karena tidak mampu lagi melakukan pembayaran angsuran fasilitas kreditnya

Halaman 18 dari 49 Putusan Nomor 8/PDT/2017/PT PDG.



kepada Tergugat I, dan oleh karena itu Tergugat I telah memberikan beberapa kali Surat Peringatan dengan jenjang waktu, antara lain sebagai berikut :

- a. Surat Peringatan I No. 201/PD-SD/V/14, tanggal 02 Mei 2014 ;
- b. Surat Peringatan II No. 225/PD-SD/V/14, tanggal 13 Mei 2014 ;
- c. Surat Peringatan III No. 289/PD-SD/VI/14, tanggal 18 Juni 2014 ;
- d. Surat Teguran / Somasi Pertama No. 495/PD-SD/IX/14, tanggal 23 September 2014 ;
- e. Surat Teguran / Somasi Terakhir No. 508/PD-SD/X/14 tanggal 02 Oktober 2014.

Dengan adanya jenjang waktu antara Surat-Surat Peringatan I, II, III sampai dengan Surat-Surat Teguran / Somasi tersebut diatas sudah cukup menunjukkan dan membuktikan bahwa Tergugat I telah memberikan kesempatan atau waktu yang cukup bagi Penggugat untuk dapat menyelesaikan atau melunasi fasilitas kreditnya, namun ternyata hal tersebut tidak dipergunakan oleh Penggugat, karena tidak ada realisasi atau tindak lanjut maupun itikad baik dari Penggugat untuk menyelesaikan atau melunasi fasilitas kreditnya tersebut kepada Tergugat I, dan dengan demikian hal tersebut telah menunjukkan bahwa Penggugat selaku Debitur tidak beritikad baik (ingkar janji / wanprestasi).

9. Bahwa oleh karena Penggugat tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I meskipun telah berulang kali diperingatkan dan ditegur, maka Tergugat I dengan hak yang dimilikinya selaku Kreditur dan Pemegang Hak Tanggungan atas Jaminan / Agunan (*in casu Objek Perkara*) yang diserahkan Penggugat kepada Tergugat I, maka adalah patut menurut hukum tindakan Tergugat I untuk melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Jaminan / Agunan (*in casu Objek Perkara*) yang diserahkan Penggugat tersebut kepada Tergugat I selaku Kreditur berdasarkan ketentuan Pasal 6, Pasal 14, dan Pasal 20 ayat (1), Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang berbunyi sebagai berikut :

- *Pasal 6 yang berbunyi sebagai berikut :*

Apabila Debitur cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Halaman 19 dari 49 Putusan Nomor 8/PDT/2017/PT PDG.



- Pasal 14 yang berbunyi sebagai berikut :

- (1). Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan per-undang-undangan yang berlaku.
- (2). Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.
- (3). Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.

- Pasal 20 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut :

Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :

- a). hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b). titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Dalam penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dijelaskan dan ditegaskan bahwa hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan (*in casu Objek Perkara*) atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan (*in casu Tergugat I*). Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan (*in casu Penggugat*) bahwa apabila Debitur (*in casu Penggugat*) cidera janji, pemegang Hak Tanggungan (*in casu Tergugat I*) berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan (*in casu Objek Perkara*) melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan (*in casu Penggugat*) dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain.



Ketentuan dalam Pasal 14 yang perlu diperhatikan adalah bahwa *grosse acte hypotheek* yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya *hypotheek*, dalam hal Hak Tanggungan adalah *Sertipikat Hak Tanggungan*. Penjelasan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menjelaskan dan menegaskan bahwa irah-irah yang dicantumkan pada *Sertipikat Hak Tanggungan* dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada *Sertipikat Hak Tanggungan*, sehingga apabila Debitur (*in casu Penggugat*) cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

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 putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Selain itu *Sertipikat Hak Tanggungan* tersebut dinyatakan sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek*.

Bahwa dalam penjelasan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dijelaskan dan ditegaskan bahwa ketentuan ayat (1) merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh Undang-Undang ini bagi para kreditur *selaku* pemegang Hak Tanggungan (*in casu Tergugat I*) dalam hal harus dilakukan eksekusi. Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek Hak Tanggungan. Kreditor (*in casu Tergugat I*) berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan (*in casu Objek Perkara*). Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan (*in casu Penggugat*).

Bahwa ketentuan Pasal 6 dan Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah tersebut diatas juga sesuai dengan syarat dan ketentuan umum dalam Pasal 2 bagian "a. Ketentuan Fasilitas Kredit" huruf "d" dan Pasal 8 Lampiran Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan

Halaman 21 dari 49 Putusan Nomor 8/PDT/2017/PT PDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mega Usaha Kecil Menengah ("MEGA UKM") Nomor : 072/PK-UKM/PD-SD/11 tertanggal 22 September 2011 yang telah ditandatangani oleh dan antara Penggugat selaku Debitur dengan Tergugat I selaku Kreditur, yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 2 bagian "a. Ketentuan Fasilitas Kredit" huruf "d" :

"Fasilitas Kredit dapat dibatalkan sewaktu-waktu tanpa syarat oleh BANK dan dapat dibatalkan secara otomatis apabila kondisi DEBITUR menurun menjadi kurang lancar, diragukan atau macet".

Pasal 8 :

"Bank berhak secara seketika tanpa somasi lagi mengakhiri Perjanjian Mega UKM dan menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah yang terhutang oleh Debitur berdasarkan Perjanjian Mega UKM, baik karena Pokok, bunga, provisi dan karenanya pemberitahuan surat juru sita atau surat lain yang berkekuatan serupa itu tidak diperlukan lagi, bilamana Debitur dan / atau Penjamin : (i). Oleh Pengadilan Negeri dinyatakan pailit ; (ii). Meminta penundaan pembayaran hutang-hutangnya (surseance van betaling) ; (iii). Meninggal dunia (bagi Debitur perorangan) ; (iv). Tidak membayar bunga pada waktu yang ditentukan atau lalai / tidak memenuhi kewajibannya menurut Perjanjian Mega UKM atau perjanjian lainnya dengan Bank ; (v). Dinyatakan lalai / wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya menurut perjanjian lainnya dengan kreditur / pihak ketiga lainnya ; (vi). Terlibat dalam suatu perkara pengadilan dan / atau lembaga peradilan lainnya ; (vii). Tidak memenuhi kondisi atau keadaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 tentang Pernyataan dan Jaminan".

Bahwa ketentuan dan syarat yang tercantum dalam Perjanjian Kredit mengikat dan berlaku sebagaimana Undang-undang bagi mereka yang membuatnya sebagaimana sesuai dengan ketentuan pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : *"semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya"*

Bahwa kepada pemegang Hak Tanggungan (*in casu Tergugat I*) juga diberi kekuasaan oleh pemberi Hak Tanggungan (*in casu Penggugat*) untuk menjual melalui lelang obyek Hak Tanggungan (*in casu Objek Perkara*), apabila Penggugat cidera janji. Janji untuk memberi kewenangan ini dicantumkan di dalam Pasal 2 butir keenam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 382/2011 tertanggal 22 September 2011, dibuat

Halaman 22 dari 49 Putusan Nomor 8/PDT/2017/PT PDG.



dihadapan SYAMSUHARDI, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Padang, yang berbunyi sebagai berikut :

- *Jika Debitur (in casu Penggugat) tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas (in casu Perjanjian Kredit), oleh Pihak Pertama (in casu Penggugat), Pihak Kedua (in casu Tergugat I sebagai Kreditur) selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama (in casu Penggugat) :*
 - a. *Menjual atau suruh menjual dihadapan 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 uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitur tersebut diatas ; 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.*

Dengan adanya janji yang tercantum didalam Pasal 2 butir keenam Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut diatas maka Tergugat I selaku Kreditur dapat menggunakan kewenangannya untuk menjual Obyek Hak Tanggungan (*in casu Objek Perkara*) tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Penggugat selaku Debitur.

10. Bahwa Tergugat I terpaksa mengajukan permohonan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Jaminan / Agunan Fasilitas Kredit Penggugat (*in casu Objek Perkara*) kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang (*in casu Tergugat II*) melalui surat Nomor : 550/PD-SD/14 tertanggal 15 Oktober 2014, Perihal : Permohonan Lelang Hak Tanggungan Agunan Kredit. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 10 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi : “Penjual/Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui

Halaman 23 dari 49 Putusan Nomor 8/PDT/2017/PT PDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya”.

Bahwa atas permohonan lelang Tergugat I tersebut maka Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang (*in casu Tergugat II*) telah menetapkan bahwa lelang akan dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 10 Desember 2014, bertempat di PT. BANK MEGA, Tbk, Kantor Cabang Padang, Jalan Jenderal Sudirman No. 42 B-C, Kota Padang. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 21 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi : *“Waktu pelaksanaan lelang ditetapkan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II”.*

Bahwa jadwal pelaksanaan lelang atas Jaminan / Agunan (*in casu Objek Perkara*) tersebut juga telah diberitahukan oleh Tergugat I kepada Penggugat dengan menyampaikan/mengirimkan surat Nomor : 593/PD-SD/2014, tanggal 12 November 2014, Perihal : Pemberitahuan Penetapan Lelang Jaminan, dengan tujuan untuk memberikan waktu atau kesempatan kepada Penggugat agar segera menyelesaikan atau melunasi kewajibannya/fasilitas kreditnya kepada Tergugat I sebelum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan, akan tetapi Penggugat tidak mengindahkannya karena tidak berusaha menyelesaikan atau melunasi fasilitas kreditnya kepada Tergugat I sebelum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut dilaksanakan.

Bahwa sebelum lelang atas Jaminan / Agunan (*in casu Objek Perkara*) dilaksanakan telah didahului dengan Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 11 Nopember 2014 melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan disusul kemudian dengan Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar harian "Padang Ekspres" yang terbit pada tanggal 26 Nopember 2014. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 44 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi :

- (1). *Pengumuman Lelang untuk Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersamasama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:*
 - a. *pengumuman dilakukan 2 (dua) kali, jangka waktu Pengumuman Lelang pertama ke Pengumuman Lelang kedua berselang 15 (lima*

Halaman 24 dari 49 Putusan Nomor 8/PDT/2017/PT PDG.



belas) hari dan diatur sedemikian rupa sehingga Pengumuman Lelang kedua tidak jatuh pada hari libur/hari besar;

- b. pengumuman pertama diperkenankan tidak menggunakan surat kabar harian, tetapi dengan cara pengumuman melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan/atau melalui media elektronik termasuk Internet, namun demikian dalam hal dikehendaki oleh Penjual, dapat dilakukan melalui surat kabar harian; dan*
- c. Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari sebelum pelaksanaan lelang.*

Dalam pelaksanaan lelang pada hari Rabu tanggal 10 Desember 2014 tersebut tidak ada yang mengajukan penawaran sebagaimana dimaksud dalam Salinan Risalah Lelang Nomor : 605/2014 yang diterbitkan pada tanggal 11 Desember 2014 oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang (*in casu Tergugat II*).

Sehubungan dengan tidak terjualnya Jaminan / Agunan (*in casu Objek Perkara*) dalam pelaksanaan lelang pada hari Rabu tanggal 10 Desember 2014 tersebut diatas maka Tergugat I kembali memberikan waktu kepada Penggugat untuk segera menyelesaikan kewajibannya dengan melunasi fasilitas kreditnya kepada Tergugat I, namun tetap saja Penggugat tidak mengindahkannya karena tidak berusaha menyelesaikan atau melunasi fasilitas kreditnya kepada Tergugat I sebelum pelaksanaan lelang tersebut. Oleh karena itu Tergugat I kembali mengajukan permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Jaminan / Agunan fasilitas kredit Penggugat (*in casu Objek Perkara*) tersebut kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang (*in casu Tergugat II*) melalui surat Nomor : 35/PD-SD/15 tertanggal 23 Januari 2015, Perihal : Permohonan Lelang Hak Tanggungan Agunan Kredit, sesuai ketentuan Pasal 10 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan atas permohonan Lelang Kedua tersebut maka Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang (*in casu Tergugat II*) telah menetapkan jadwal lelang yakni pada tanggal 04 Maret 2015 sesuai dengan ketentuan Pasal 21 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, hal mana juga telah diberitahukan oleh Tergugat I kepada Penggugat, dengan menyampaikan/mengirimkan surat Nomor :

Halaman 25 dari 49 Putusan Nomor 8/PDT/2017/PT PDG.



75/PD-SD/2015, tertanggal 05 Februari 2015, Perihal : Pemberitahuan Penetapan Lelang Jaminan, dengan tujuan untuk memberikan waktu atau kesempatan kepada Penggugat agar segera menyelesaikan atau melunasi fasilitas kreditnya kepada Tergugat I, akan tetapi Penggugat tidak menginginkannya karena tidak berusaha menyelesaikan atau melunasi fasilitas kreditnya kepada Tergugat I sebelum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut dilaksanakan, dan sebelum lelang atas Jaminan/Agunan dilaksanakan telah didahului dengan Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 03 Februari 2015 melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan disusul kemudian dengan Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar harian "Padang Ekspres" yang terbit pada tanggal 10 Februari 2015, sebagaimana disyaratkan dalam ketentuan Pasal 44 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, akan tetapi Penggugat tidak menginginkannya karena tidak berusaha menyelesaikan atau melunasi fasilitas kreditnya kepada Tergugat I sebelum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut dilaksanakan, dan dalam pelaksanaan lelang tersebut telah disahkan / ditetapkan AKMAL AHMAD (*in casu Tergugat III*) sebagai Pembeli atau Pemenang Lelang yang sah atas Jaminan / Agunan (*in casu Objek Perkara*) tersebut, sebagaimana dimaksud dalam Salinan Risalah Lelang Nomor : 059/2015, yang diterbitkan pada tanggal 10 Maret 2015 oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang (*in casu Tergugat II*).

11. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Gugatan Penggugat pada halaman 3 (*tiga*) huruf 'g' yang pada intinya menyatakan : "*Bahwa pada bulan Desember 2014 saat Penggugat melakukan pembayaran pada Bank Mega, Penggugat sudah tidak bisa lagi melakukan pembayaran/penyetoran karena rekening Penggugat telah diblokir oleh Pihak Bank Mega*", karena Tergugat I tidak pernah memblokir rekening Penggugat. Rekening Penggugat tersebut akan tutup dengan sendirinya (*closed by system*) berhubung karena rekening tersebut bersaldo nihil (nol) secara berturut-turut selama 3 (*tiga*) bulan terakhir, sehingga dengan sendirinya rekening tersebut akan tutup, dan bukan karena diblokir oleh Tergugat I.

Bahwa kondisi tutupnya rekening Penggugat tidaklah tepat sebagai alasan yang membuat Penggugat tidak dapat melakukan pembayaran / penyetoran, karena pembayaran fasilitas kredit Penggugat kepada

Halaman 26 dari 49 Putusan Nomor 8/PDT/2017/PT PDG.



Tergugat I dapat juga dilakukan dengan menyetorkan uang tunai kepada Tergugat I, maka dengan demikian dalil Penggugat tersebut tidak beralasan hukum sama sekali dan mengada-ada atau dibuat-buat, dan oleh karena itu Tergugat I mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* berkenan untuk menolak dan mengesampingkan Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

12. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 3 (*tiga*) huruf 'h' surat Gugatannya, yang pada intinya menyatakan : *"Bahwa pada tanggal 10 Desember tanpa adanya pemberitahuan ataupun undangan lelang terhadap Penggugat, pihak Bank Mega telah mengeluarkan Pengumuman Lelangdan seterusnya"*, serta menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 3 (*tiga*) huruf 'i' surat Gugatannya, yang pada intinya menyatakan : *"Bahwa pada tanggal 4 Maret 2015 aquo dilakukan pelelangan yang difasilitasi oleh Tergugat II, tanpa ada undangan terhadap Penggugat,dan seterusnya"*, karena dalil-dalil Penggugat tersebut tidak benar sama sekali. Seluruh jadwal/tanggal pelaksanaan lelang atas Objek Perkara tersebut diatas selalu diberitahukan secara tertulis oleh Tergugat I kepada Penggugat, dengan menyampaikan/mengirimkan surat kepada Penggugat, dan selanjutnya diumumkan melalui Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan dengan selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, yang kemudian disusul dengan Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar harian "Padang Expres", dan dengan demikian secara jelas dan nyata dalil-dalil Penggugat tersebut sungguh tidak beralasan sama sekali.

Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 3 (*tiga*) huruf 'j' yang pada intinya menyatakan : *"Bahwa tercatat hutang Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp.375.439.712,94.- (tiga ratus tujuh puluh lima juta empat ratus tiga puluh sembilan ribu tujuh ratus dua belas rupiah sembilan puluh empat sen), maka sisa uang lelang yang menjadi hak Penggugat masih tersisa sebesar Rp.238.000.000,94 tidak jelas keberadaannya sampai saat ini"*, karena harga lelang atas Agunan / Jaminan fasilitas kredit Penggugat (*in casu Objek Perkara*) dalam pelaksanaan lelang pada hari Rabu tanggal 04 Maret 2015 adalah sebesar Rp.613.500.000.- (enam ratus tiga belas juta lima ratus ribu rupiah),

Halaman 27 dari 49 Putusan Nomor 8/PDT/2017/PT PDG.



sedangkan menurut catatan Tergugat I jumlah seluruh pinjaman pokok dan bunga, tunggakan bunga, denda keterlambatan pembayaran pinjaman pokok dan bunga, berikut denda penalty serta denda lainnya ditambah tagihan pemakaian Kartu Kredit Bank Mega atas nama Penggugat, yang wajib dilunasi oleh Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp.481.543.326,03.- (empat ratus delapan puluh satu juta lima ratus empat puluh tiga ribu tiga ratus dua puluh enam rupiah tiga sen. Maka sisa bersih harga lelang yang akan dikembalikan kepada Penggugat adalah sebesar Rp.131.456.673,97.- (seratus tiga puluh satu juta empat ratus lima puluh enam ribu enam ratus tujuh puluh tiga rupiah sembilan puluh tujuh sen) sebagaimana telah diberitahukan oleh Tergugat I kepada Penggugat dengan Surat Pemberitahuan, Nomor : 412/PD-SD/15 tertanggal 16 November 2015, akan tetapi sampai saat ini Penggugat tidak pernah menanggapi Surat Pemberitahuan tersebut dan belum datang mengambil sisa bersih harga lelang yang menjadi hak Penggugat tersebut.

13. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat pada halaman 3 (*tiga*) huruf 'k' yang pada intinya menyatakan : *"Bahwa seharusnya, yaitu menawarkan terlebih dahulu kepada Penggugat untuk menjual sendiri objek hak tanggungandan seterusnya"*, dan pada halaman 3 (*tiga*) huruf 'l' yang pada intinya menyatakan : *"Bahwa pada kenyataannya.....tanpa memberi kesempatan kepada Penggugat untuk menjual sendiri objek hak tanggungan.....dan seterusnya"*, serta dalil Penggugat pada halaman 4 (*empat*) huruf 'o' yang pada intinya menyatakan : *"Bahwa perbuatan.....tanpa memberi kesempatan kepada Penggugat untuk menjual sendiri objek hak tanggungan.....dan seterusnya"*, karena dengan adanya jengjang waktu antara Surat-Surat Peringatan I, II, III sampai dengan Surat-Surat Teguran / Somasi, yang disusul dengan Surat-Surat Pemberitahuan Penetapan Lelang Jaminan (*in casu Objek Perkara*), sudah cukup menunjukkan bahwa Tergugat I telah memberikan kesempatan atau waktu yang cukup bagi Penggugat untuk dapat menyelesaikan atau melunasi fasilitas kreditnya, termasuk tetapi tidak terbatas dengan cara menjual sendiri Objek Perkara oleh Penggugat, namun pada kenyataannya Penggugat tidak pernah mengajukan permohonan tertulis untuk menjual sendiri Objek Perkara atau menyampaikan secara tertulis kepada Tergugat I tentang rencana akan melunasi fasilitas kreditnya dengan cara menjual sendiri Objek Perkara. Dengan demikian jelas dan nyata bahwa kesempatan yang telah diberikan

Halaman 28 dari 49 Putusan Nomor 8/PDT/2017/PT PDG.



oleh Tergugat I tersebut tidak dipergunakan oleh Penggugat, karena tidak ada realisasi atau tindak lanjut maupun itikad baik dari Penggugat untuk menyelesaikan atau melunasi fasilitas kreditnya tersebut kepada Tergugat I, atau dengan kata lain hal tersebut menunjukkan bahwa Penggugat adalah Debitur yang tidak beritikad baik.

14. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat pada halaman 3 (*tiga*) huruf 'l' yang pada intinya menyatakan : "*Bahwa pada kenyataannya....., dan disamping itu pihak Tergugat I dan Tergugat II tidak menggunakan jasa appraisal (Penaksir harga pasaran terhadap objek hak tanggungan yang ada*", dan pada halaman 4 (*empat*) huruf 'm' yang pada intinya menyatakan : "*Bahwa tindakan dari.....dan tidak menggunakan jasa appraisal,dan seterusnya*", serta dalil Penggugat pada halaman 4 (*empat*) huruf 'o' yang pada intinya menyatakan : "*Bahwa perbuatan.....dan tidak menggunakan jasa appraisaldan seterusnya*", karena sebelum mengajukan permohonan lelang ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang (*in casu Tergugat II*) maka Tergugat I sudah terlebih dahulu meminta agar dilakukan penilaian atas Objek Perkara kepada Kantor Jasa Penilai Publik Sudiono Awaludin & Rekan, yang telah menyampaikan Laporan Nomor : 164/KJPP-SAR/JKT-PDG/PN/CL/10/ 2014, Perihal : Laporan Penilaian Ringkas Aset Ruko Milik Hamdy Nega, tertanggal 10 Oktober 2014, dimana dalam laporan tersebut dicantumkan Nilai Likuidasi sebesar Rp.613.000.000.- (enam ratus tiga belas juta rupiah) sebagai dasar penetapan Nilai Limit Lelang atas Objek Perkara.

Bahwa penetapan nilai limit lelang atas Objek Perkara tersebut diatas telah sesuai dengan persyaratan dalam Pasal 36 dan Pasal 38 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Fberbunyi sebagai berikut :

- Pasal 36 :
- (1). *Penjual / Pemilik Barang dalam menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:*
 - a. *penilaian oleh penilai; atau*
 - b. *penaksiran oleh penaksir / tim penaksir.*
- (2). *Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.*
- (3). *Penaksir/tim penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan*



Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik / kuno.

(4). Nilai Limit pada Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang bergerak yang menggunakan Nilai Limit ditetapkan oleh Pemilik Barang.

Nilai Limit pada Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang tetap berupa tanah dan/atau bangunan ditetapkan oleh Pemilik Barang, berdasarkan hasil penilaian dari penilai.

(5). Dalam hal bank kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai.

(6). Dalam hal Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dengan Nilai Limit paling sedikit Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai.

- Pasal 38 :

Dalam hal pelaksanaan Lelang Ulang, Nilai Limit dapat diubah oleh Penjual dengan ketentuan :

a. menunjukkan hasil penilaian yang masih berlaku, dalam hal Nilai Limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penilaian oleh penilai; atau

b. menunjukkan hasil penaksiran yang masih berlaku, dalam hal Nilai Limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penaksiran oleh penaksir / tim penaksir.

15. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat pada halaman 4 (*empat*) huruf 'm', huruf 'o', huruf 'p', dan huruf 'q' yang pada intinya menyatakan : "*Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelang atas Obyek Perkara*", karena prosedur permohonan dan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Perkara telah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan dan peraturan hukum pelaksanaan lelang yang berlaku berdasarkan Pasal 6, Pasal 14, dan Pasal 20 ayat Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang dilaksanakan dengan perantaran Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang dengan berpedoman pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Halaman 30 dari 49 Putusan Nomor 8/PDT/2017/PT PDG.



bertalian dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

16. Bahwa AKMAL AHMAD telah ditetapkan / disahkan sebagai Pembeli atau Pemenang Lelang yang sah atas Objek Perkara sebagaimana dimaksud dan tercantum dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor : 059/2015 tanggal 04 Maret 2015, dengan harga penawaran tertinggi sebesar Rp.613.500.000.- (enam ratus tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) sudah *melebihi atau melampaui* nilai limit lelang yang telah ditetapkan sebelumnya atas Objek Perkara, dan dalam pelaksanaan lelang tersebut tidak ada yang mengajukan sanggahan / verzet terhadap pembayaran hasil lelang. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 66 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi : *"Pejabat Lelang mengesahkan penawar tertinggi yang telah mencapai atau melampaui Nilai Limit sebagai Pembeli, dalam pelaksanaan lelang yang menggunakan Nilai Limit"*.
17. Bahwa selaku pemenang lelang yang sah atau selaku pembeli yang beritikad baik atas Objek Perkara maka hak-hak AKMAL AHMAD wajib dilindungi secara hukum, sebagaimana ditetapkan dalam berbagai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, yang antara lain sebagai berikut :
- a. Nomor : 251 K/SIP/1958 tanggal 26 Desember 1958, yang kaidah hukumnya menyatakan : *"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah"*;
 - b. Nomor : 1237 K/SIP/1973 tanggal 15 April 1973, yang kaidah hukumnya menyatakan : *"Pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum"*;
 - c. Nomor : 821 K/SIP/1974 tanggal 28 April 1976, yang kaidah hukumnya menyatakan : *"Pembeli dengan itikad baik harus dilindungi"*;
 - d. Nomor : 52 K/SIP/1975 tanggal 23 September 1975, yang kaidah hukumnya menyatakan : *"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi"*;
 - e. Nomor : 1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982, yang kaidah hukumnya menyatakan : *"Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum"*;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

f. Nomor : 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996, yang kaidah hukumnya menyatakan : *"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi";*

18. Bahwa dasar hukum yang menguatkan keabsahan AKMAL AHMAD dalam memiliki dan menguasai sepenuhnya Objek Perkara antara lain sebagai berikut :

a). Pasal 1457 KUH Perdata yang berbunyi :

"jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dengan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan".

b). Pasal 1458 KUH Perdata yang berbunyi :

"jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua-belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar"

Dasar hukum lain yang menguatkan keabsahan AKMAL AHMAD dalam memiliki dan menguasai sepenuhnya serta melakukan peralihan hak atas Objek Perkara kepada atau ke atas nama AKMAL AHMAD karena Jual Beli antara AKMAL AHMAD dengan Tergugat I memenuhi syarat untuk didaftarkan di Badan Pertanahan setempat karena telah sesuai dengan ketentuan sebagai berikut :

a. Pasal 19 ayat 1 dan 2, Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-pokok Agraria, sebagai berikut :

Ayat (1) : "Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah".

Ayat (2) : Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :

- a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

b. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah:

Ayat (1): "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jabatan, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perubahan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika

Halaman 32 dari 49 Putusan Nomor 8/PDT/2017/PT PDG.

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)



dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku”.

Dengan demikian secara hukum AKMAL AHMAD telah sah dan berwenang dengan kekuasaannya sendiri untuk menguasai dalam arti seluas-luasnya Objek Perkara berikut dengan segala apa yang telah diserahkan oleh Tergugat II.

19. Bahwa seluruh prosedur pelaksanaan lelang atas Jaminan tersebut telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bertalian dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Maka oleh karenanya terbukti demi hukum lelang yang telah dilakukan tersebut telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku – *baik secara teknis maupun procedural* – sehingga Pelelangan umum atas Jaminan/Agunan fasilitas kredit (*in casu Objek Perkara*) tersebut adalah patut menurut hukum untuk dinyatakan sah dan berharga, dan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I sebagaimana yang telah didalilkan dan disangkakan oleh Penggugat dalam semua dalil Gugatan *aquo* sehingga sudah sepatutnya dan selayaknya untuk ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*.

20. Bahwa untuk yang lain dan selebihnya Tergugat I tidak akan menanggapi dalil-dalil Gugatan Penggugat karena dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tidak berdasar hukum sama sekali dan dengan ini maka Tergugat I menolak dalil-dalil Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena seandainya pun –*quod non*– benar adalah *irrelevant*.

Dengan demikian, maka adalah suatu hal yang patut menurut hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang yang memeriksa mengadili perkara *aquo* melindungi hak kepentingan dari Tergugat I yang dilindungi oleh Undang-Undang dan pengembalian ekonomi masyarakat dengan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya (*althans*) dan atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, bersama ini Tergugat I mohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberi putusan dengan amar sebagai berikut :

Halaman 33 dari 49 Putusan Nomor 8/PDT/2017/PT PDG.



DALAM EKSEPSI

1. Menerima seluruh Eksepsi Tergugat I dalam perkara *aquo* ;
2. Menyatakan Objek Perkara bukan milik Penggugat (*exceptie domini*);
3. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Jelas, Tidak Terang, Bias Dan Kabur (*Obscuur Libel*);
4. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ont Vankelijke Verklaard*) ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ont Vankelijke Verklaard*) ;
2. Menyatakan Tergugat I adalah Tergugat I yang benar dan beritikad baik ;
3. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang salah dan tidak beritikad baik ;
4. Menyatakan sah dan berharga serta mengikat Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (“MEGA UKM”) Nomor : 072/PK-UKM/PD-SD/11 tertanggal 25 September 2011 berikut Lampiran Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (“Perjanjian MEGA UKM”) yang dibuat, disepakati dan ditanda-tangani oleh dan antara Tergugat I dengan Penggugat bersama-sama dengan Penjamin lainnya ;
5. Menyatakan sah dan berharga serta mengikat Perubahan Ke-I (satu) Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 072/PK-UKM/PD-SD/11 tertanggal 20 Januari 2014 berikut Lampiran Perjanjian Kredit (“Perjanjian”) yang dibuat, disepakati dan ditanda-tangani oleh dan antara Tergugat I dengan Penggugat bersama-sama dengan Penjamin lainnya ;
6. Menyatakan sah dan berharga serta mengikat Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor : 4676/2011 *juncto* Akta Pemberian Hak Tanggungan, Nomor : 382/2011 tertanggal 22 September 2011, dibuat dihadapan SYAMSUHARDI, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Padang ;
7. Menyatakan sah dan berdasarkan hukum serta tidak dapat dibatalkan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan pada hari Rabu tanggal 10 Desember 2014 dan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan pada hari Rabu tanggal 04 Maret 2015 atas Objek Perkara, berupa Sebidang tanah hak milik berdasarkan Sertipikat (Tanda Bukti Hak) ak Milik Nomor : 1516/Kampung Jawa eluas 89-M² (delapan puluh sembilan meter persegi), yang terletak di Propinsi Sumatera Barat, Kota Padang, Kecamatan Padang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat, Kelurahan Kampung Jawa, setempat dikenal sebagai Jalan Pasar Baru No.62, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 758/Kampung Jawa tanggal 20 September 2011, dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) Tanah 03.01.04.07.01543, sekarang tercatat atas nama AKMAL AHMAD, dahulu terdaftar atas nama Herniwati (17-06-1943), Herdy Nega (05-08-1968), Hendy Nega (23-10-1969) dan Hamdy Nega (23-10-1969), berikut bangunan yang didirikan/dibangun di atasnya serta segala sesuatu yang ada dan/atau melekat di atasnya ;

8. Menyatakan sah dan berdasarkan hukum serta mengikat dan tidak dapat dibatalkan Risalah Lelang Nomor 605/2014 tanggal 10 Desember 2014 ;
9. Menyatakan sah dan berdasarkan hukum serta mengikat dan tidak dapat dibatalkan Risalah Lelang Nomor 059/2015 tertanggal 04 Maret 2015
10. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

atau

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II mengajukan jawaban sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa tergugat II membantah dan menolak semua pendapat, seluruh dalil-dalil Penggugat, tuntutan, dan segala sesuatu yang dimukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Tergugat II telah melaksanakan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) terhadap agunan kredit penggugatan berdasarkan permohonan lelang dari Tergugat I sesuai dengan PMK No. 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan Lelang Jo Keputusan Menteri Keuangan No.304 /KMK.01/2012 tanggal 13 Juni 2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan peraturan pelaksanaan lainnya yang terkait.
3. Bahwa hal ini juga ditegaskan dalam Buku II Mahkamah Agung RI Edisi 2007 halaman 97-100 tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Khusus disebutkan bahwa lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat di batalkan (Putusan MA RI No.251K/SIP/1958 tanggal 26 Desember "Pembeli yang telah bertindak dengan ikatan baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan harus

Halaman 35 dari 49 Putusan Nomor 8/PDT/2017/PT PDG.

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)



dianggap syah “ dan Putusan MA RI No.3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996 “Pembeli beritikad baik harus dilindungi”.

4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil /alasan Penggugat, serta memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan menerima eksepsi Tergugat II.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi, mohon juga diungkap telah termasuk dalam pokok perkara ini, dan Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tega setelah diakui dan Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dimukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II
3. Bahwa Tergugat II keberatan dengan dalil Penggugat dalam surat gugatan huruf-k,I sebab Tergugat II telah melaksanakan lelang yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebab berdasarkan hasil penelitian kelengkapan berkas permohonan lelang, dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah menemui legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga tergugat II tidak boleh menolak permohonan yang diajukan kepadanya (Pasal 12 PMK No.93/PMK/ 06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang) termasuk juga dalam pembuatan kuitansi lelang yang menjadi lampiran dari Minute Risalah Lelang ;
4. Bahwa atas obyek-obyek perkara a quo telah di bebani Hak Tanggungan a.n PT Bank Mega Cab. Padang sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas obyek lelang a quo merupakan agunan kredit Penggugat. Sehingga dalil Penggugat yang menyatakan bahwa tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak berdasarkan hukum karena Tergugat II telah melaksanakan permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang di mohonkan oleh Tergugat I yang merupakan kreditor pemegang Hak Tanggungan dan mempunyai hak lebih diutamakan untuk menjamin pelunasan hutangnya dengan cara menjualnya melalui pelelangan umum karena debitor (Penggugat) telah cidera janji (Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Undang-Undang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah)



5. Bahwa hasil penelitian kelengkapan berkas permohonan lelang, dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga Tergugat II tidak boleh menolak lelang permohonan yang diajukan kepadanya. Berdasarkan risalah lelang No.059/2015 tanggal 04 Maret 2015 telah dilaksanakan lelang oleh Tergugat II dengan hasil bahwa lelang diatas objek lelang a quo ditunjuk sebagai pemenang adalah Tergugat III.
6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas jelas tidak ada satu pun tindakan Tergugat II yang merupakan suatu tindakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, maka sudah sepantasnya dalil/ alasan Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang berkenan memutuskan dengan diktum sebagai berikut:

PRIMER DALAMEKSEPSI

- *Menyatakan eksepsi Tergugat II cukup beralasan dan dapat di terima;*
- *Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tak dapat di terima (Niet ontvankelijk Verklaard)*

DALAM POKOK PERKARA

- *Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;*
- *Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontkelijk Verklaard);*
- *Menghukum Penggugat untuk membayar seluruhnya biaya perkara yang timbul*

SUBSIDER

Mohon putusan yang seadil-adilnya /Ex Aquo Et Bono

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat III mengajukan jawaban sebagai berikut tertanggal 07 April 2016 dalam perkara a quo sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

I. OBJEK SENGKETA BUKAN MILIK PENGGUGAT (EXCEPTI DOMINI).

- 1) Bahwa Tergugat III memperoleh hak atas sebidang tanah berdasarkan sertifikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik No : 1516/ Kampung Jawa seluas 89- M² (delapan puluh sembilan meter persegi), yang terletak di Provinsi Sumatera Barat, Kota Padang ,Kecamatan Padang Barat, Kelurahan Kampung Jawa, setempat dikenal sebagai jalan Pasar Baru No. 62



sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 758/ Kampung Jawa Tanggal 20 September 2011, dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah 03.01.04.07.01543, terdaftar atas nama Herniwati (17-06-1943), Herdy Nega (05-08-1968), Hendy Nega (23-10-1969) dan Hamdy Nega (23-10-1969), berikut bangunan yang didirikan /bangunan di atasnya serta segala sesuatu yang ada dan/atau melekat di atasnya, selanjutnya disebut "Obyek Sengketa" adalah melalui Lelang Eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan di hadapan Penjabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang (dalam perkara ini disebut Tergugat II), yang diselenggarakan pada Rabu Tanggal 04 Maret 2015, bertempat di PT.BANK MEGA,Tbk, Kantor Cabang Padang, jalan Jenderal Sudirman No. 42 B/C, kota padang, sebagaimana dimaksud atau berdasarkan kutipan : Risalah Lelang Nomor : 059/2015 tanggal 04 maret 2015.

Bahwa pada hari Rabu Tanggal 04 Maret 2015 telah dilaksanakan Lelang Eksekusi hak tanggungan atas obyek sengketa tersebut oleh atau dihadapan Badan / Penjabat Tata Usaha Negara (TUN), yaitu Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara Sumatera Barat cq. Kantor pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang.

Bahwa kutipan Risalah lelang nomor : 059/2015 tanggal 04 maret 2015 tersebut juga dibuat oleh atau dihadapan badan / Penjabat Tata Usaha Negara (TUN), dalam hal ini dibuat oleh atau dihadapan YUNALDI IDRIS, sarjana EKONOMI,selaku penjabat lelang kelas I yang diangkat berdasarkan surat keputusan menteri keuangan republik indonesia nomor : 02/KM.6/UP.11?2011 tanggal 28 januari 2015, berkedudukan dikantor pelayanan kekayaan negara an lelang (KPKNL) padang.

Bahwa obyek perkara tersebut telah dialihkan atau dibalik namakan ke atas nama tergugat III,oleh Badan/penjabat Tata Usaha Negara (TUN), yaitu badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, dalam hal ini oleh kepala kantor Pertanahan kota padang,berdasarkan Kutipn Risalah lelang nomor : 059/2015 tanggal 04 maret 2015, sebagaimana tercantum dalam lembaran pendaftaran peralihan hak,pembebanan dan pencatatan lainnya yang terdapat pada sertifikat (Tanda Bukti Hak) hak milik No 1516/kampung Jawa tersebut,tercatat atas nama AKMAL AHMAD.

Sehubungan dengan hal-hal tersebut diatas maka secara jelas dan nyata bahwa pelaksanaan Lelang Ekskusi hak tanggungan dan pembuatan



kutipan Risalah Lelang serta Pengadilan nama atas obyek perkara tersebut dilakukan /dilaksanakan atau dibuat oleh atau dihadapan Badan/Pejabat Usaha negara (TUN) sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 1 angka 9 UU No. 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan tata Usaha Negara yang menyebutkan :” keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan Peraturan Perundang – Undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.”

Dengan demikian yang patut menurut hukum bahwa yang berwenang untuk membatalkan pelaksanaan lelang berdasarkan Kutipn Risalah lelang Nomor : 059/2015 tanggal 04 maret 2015 dan pengalihan nama sertifikat (Tanda Bukti Hak) Milik No 1516/kampung jawa tersebut, sesuai dengan ketentuan Pasal 134 HIR / 160 RBG yang berbunyi : “apabila persengketaan itu adalah suatu perkara yang tidak termasuk wewenang Pengadilan Negeri untuk mengadilinya, maka pada saat dalam pemeriksaan perkara itu Tergugat dapat mengajukan tangkisan supaya Pengadilan Negeri menyatakan tidak berwenang mengadili perkara itu dan Pengadilan Negeri karena jabatannya harus puas menyatakan bahwa tidak berwenang mengadili perkara itu.”

- 2). Bahwa dalam dalil Gugatannya Penggugat menyatakan sebagai pemiliki atas sebidang atas tanah yaitu sebagai berikut : sebidang tanah berdasarkan sertifikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik Nomor 1516/kampung jawa seluas 89-m² (delapan puluh sembilan meter persegi), yang terletak di Provinsi Sumatera Barat, Kota Padang Kecamatan Padang Barat ,Kelurahan Kampung jawa, setempat dikenal sebagai jalan pasar baru jawa tanggal 20 september 2011 ,dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah 03.01.04.07.01543, berikut bangunan yang didirikan /dibangun diatasnya serta segala sesuatu yang ada dan /atau melekat diatasnya,dahulu terdaftar atas nama Herniwati (17-06-1943), Herdy Nega (05-08-1968), Hendy Nega (23-10-1969) dan Hamdy Nega (23-10-1969), sekarang tercatat atas nama AKMAL AHMAD (in casu Terrgugat III).

Merupakan suatu dalil yang dibuat-buat oleh Penggugat, hal mana jelas dan pasti bahwa obyek sengketa tersebut adalah benar – benar milik dari

Halaman 39 dari 49 Putusan Nomor 8/PDT/2017/PT PDG.



AKMAL AHMAD (in casu Terrgugat III) selaku pembeli / pemenang lelang sebagaimana tercantum dalam Kutipn Risalah lelang Nomor : 059/2015 tanggal 04 maret 2015 , sehingga dengan demikian atas obyek sengketa sejatinya adalah milik dari tergugat III dan BUKAN dimiliki oleh Penggugat.

Sebagaimana dipertegas dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menetapkan : “sertifikat merupakan SUATU TANDA BUKTI HAK yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”

Oleh karena Penggugat BUKAN MERUPAKAN PEMILIK YANG SAH atas obyek sengketa, maka adalah suatu hal yang patut secara hukum jika dikatakan bahwa Gugatan penggugat mengandung cacat exceptie dimini, sehingga adalah hal yang patut menurut hukum apabila majelis hakim yang memeriksa dan menagdili perkara aquo berkenan menolak gugatan pengugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Net Ontvankelijke Verklaard).

II. EKSEPSI MENGENAI GUGATAN PENGGUGAT KABUR / TIDAK JELAS

1. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas / tidak terang isinya gelap (onduidelijk) serta Posita atau Fundamentum petendi tidak menjelaskan dasar hukum (rechtgrond) dan dasar fakta (feitenlijk grond) kejadian atau peristiwa yang mendasari Gugatan dalam hal dalil Gugatan tersebut tidak memenuhi syarat formil.
2. Bahwa Penggugat dalam Gugatan tidak menyebutkan batas batas tanah, dimana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1559/K/Pdt/1983 Tanggal 23-10-1984, jo Pengadilan Tinggi Medan No. 402/1982, yang kaedah hukumnya menyebutkan : “ gugatan tidak dapat diterima karena tidak menyebutkan dengan jelas letak dan batas-batas tanah sengketa.

Bahwa penggugat sejatinya tidak memiliki dasar hukum(rechtgrond) atas dalil unsur-unsur PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang dilakukan para Tergugat pada Gugatan tersebut, dalil Gugatan tersebut, dalil Gugatan demikian tentunya tidak memenuhi unsur jelas dan tegas (een duidelijke en bapaalde conclusie) sebagaimana diatur dalam Pasal 8 Rv, sehingga Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas karena sengaja mengarang dalil-dalil dalam gugatan.

Dengan demikian sudah jelas dan nyata bahwa Gugatan Penggugat yang diajukan tersebut tidak jelas, tidak lengkap dan kabur (obscur libel), oleh karenanya mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan

Halaman 40 dari 49 Putusan Nomor 8/PDT/2017/PT PDG.



memutus perkara ini menolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke Verklaard), karena sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 239 /K/Sip/1968 yang kaidah hukumnya menyebutkan bahwa :” suatu Gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima”.

Dalam hukum acara perdata pihak yang menggugat berkewajiban untuk mengkualifikasikan perbuatan pihak-pihak yang di gugatnya tersebut sebagaimana sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdata yang dikonstantir dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Tanggal 21 agustus 1974 Nomor 565 K/SIP/1973 yang berbunyi :” jika gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima ”,.

Berdasarkan fakta hukum tersebut diatas maka gugatan demikian sudah sepatutnya ditolak untuk seluruhnya atau dinyatakan tidak dapat diterima, karena Gugatan Penggugat diajukan telah tidak jelas, tidak lengkap, dan kabur (obscuur libel), oleh karenanya mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet Ontvankelijke Verlaard).

III. EKSEPSI ERRR IN PERSONA I DISKUALIFIKASI IN PERSON 9 KELIRU PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT III)

Bahwa Penggugat yang melibatkan Tergugat III sebagai pihak dalam Gugatan Penggugat adalah sangat keliru dan mengandung cacat formil, oleh karena antara Tergugat III dengan Penggugat tidak pernah ada hubungan hukum sama sekali, Penggugat dan Tergugat III tidak pernah terikat dalam suatu perjanjian maupun kerja sama dalam bentuk apapun sehingga tindakan Penggugat menarik Tergugat III sebagai pihak adalah bertentangan dengan ketentuan Pasal 1340 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata yang intinya menyebutkan :” suatu perjanjian hanya berlaku kepada pihak-pihak yang membuatnya dan tidak dapat membawa rugi kepada pihak ketiga”. Hal ini juga telah ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 601K/SIP/1975:

Penggugat telah keliru menarik Tergugat III sebagai pihak dalam perkara ini karena Tergugat III tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Penggugat dikarenakan Tergugat III memperoleh hak atas sebidang bidang tanah berdasarkan Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik No 1516/kampung 1516/kampung Jawa seluas 89-M² (delapan puluh sembilan



meter persegi), yang terletak di Provinsi Sumatera Barat, Kota Padang Kecamatan Padang Barat, Kelurahan Kampung Jawa, setempat dikenal sebagai jalan pasar baru N0.62 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 758/ Kampung Jawa tanggal 20 September 2011, dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah 03.01.04.07.01543, berikut bangunan yang didirikan /dibangun di atasnya serta segala sesuatu yang ada dan / atau melekat di atasnya, adalah melalui Lelang Eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan pada hari Rabu Tanggal 04 Maret 2015 dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang (dalam perkara ini disebut Tergugat II), sebagaimana dimaksud atau tercantum dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor : 059/2015 Tanggal 04 Maret 2015.

Dengan demikian Gugatan Penggugat yang melibatkan Tergugat III sebagai pihak dalam Gugatan tersebut jelas mengandung cacat Formil, sehingga mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan terlebih dahulu memutuskan untuk menerima Eksepsi Tergugat III dan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya – tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tersebut tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat III membantah dengan tegas seluruh dalil Gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas dan jelas tentang kebenarannya dalam jawaban ini;
2. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam bagian Eksepsi secara mutatis-mutandis merupakan suatu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara;
3. Bahwa pada tanggal 18 Februari 2015 Tergugat III membaca iklan yang berjudul “ Pengumuman kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan “ yang dimuat pada harian Padang Ekspres edisi PT. Bank Mega TBK (dalam perkara ini disebut Tergugat I), akan melaksanakan Lelang Eksekusi hak tanggungan dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang (dalam perkara ini disebut tergugat II) terhadap obyek jaminan atas nama HAMDY NEGA (dalam perkara ini disebut penggugat), yaitu berupa sebidang tanah berdasarkan sertifikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik Nomor 1516/kampung Jawa seluas 89-M² (delapan puluh sembilan meter persegi), yang terletak di Provinsi Sumatera Barat, Kota Padang Kecamatan Padang Barta, Kelurahan Kampung Jawa, setempat dikenal sebagai jalan pasar baru Jawa Tanggal 20 September 2011,

Halaman 42 dari 49 Putusan Nomor 8/PDT/2017/PT PDG.



terdaftar atas nama Herniwati (17-06-1943), Herdy Nega (05-08-1968), Hendy Nega (23-10-1969) dan Hamdy nega (23-10-1969).

4. Bahwa berdasarkan Kutipan Risalah lelang Nomor : 059/2015 tanggal 04 maret 2015. Tergugat III telah disahkan sebagai pembeli atau pemenang Lelang dengan harga penawaran sebesar Rp. 613.500.000,- (enam ratus tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) atas sebidang tanah berdasarkan Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik Nomor 1516/kampung jawa seluas 89-M² (delapan puluh sembilan meter persegi), yang terletak di jalan pasar baru no 62 kampung jawa kecamatan padang barat di provinsi sumatera barat, kota padang dijelaskan lebih lanjut dalam Surat Ukur Nomor 758/kampung jawa tanggal 20 september 2011, terdaftar atas nama Herniwati (17-06-1943), Herdy Nega (05-08-1968), Hendy Nega (23-10-1969) dan Hamdy nega (23-10-1969), berikut dengan bangunan rumah tinggal yang didirikan/dibangun di atasnya, selanjutnya disebut "Obyek perkara"
5. Bahwa tergugat III menolak tegas dalil –dalil pengugat, karena selaku pembeli Lelang yang beritikad baik maka hak-hak Tergugat III wajib dilindungi secara hukum, sebagaimana ditetapkan dalam berbagai **Yurisprudensi** Mahkamah Agung Republik Indonesia, yang antara lain sebagai berikut ;
 - a. Nomor : 251 K/SIP/1958 tanggal 26 desember 1958, yang kaidah hukumnya menyatakan : " pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah".
 - b. Nomor : 1237 K/SIP/1973 tanggal 15 april 1973, yang kaidah hukumnya menyatakan : " pembeli dengan itikad baik harus mendapatkan perlindungan".
 - c. Nomor : 821 K/SIP/1974 tanggal 28 april 1976, yang kaidah hukumnya menyatakan : " pembeli dengan itikad baik harus dilindungi".
 - d. Nomor : 52 K/SIP/1975 tanggal 23 september 1975, yang kaidah hukumnya menyatakan : " pembeli yang beritikad baik harus dilindungi".
 - e. Nomor : 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 januari 1996, , yang kaidah hukumnya menyatakan : " pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum".
 - f. Nomor ; 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 januari 1996 , yang kaidah hukumnya menyatakan : " pembeli yang beritikad baik harus dilindungi".



Bahwa dasar hukum yang menguatkan keabsahan tergugat III dalam memiliki dan menguasai sepenuhnya Obyek sengketa antara lain sebagai berikut ;

a). Pasal 1457 KUHPerdata yang berbunyi :

‘jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dengan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan’.

b). Pasal 1458 KUHPerdata yang berbunyi :

“itu dianggap telah terjadi antara kedua –belah pihak seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”

Dasar hukum lain yang menguatkan peralihan hak kepada tergugat III jualbeli antara tergugat III dengan tergugat I memenuhi syarat untuk didaftarkan di badan pertanahan setempat karena telah sesuai dengan ketentuan sebagai berikut :

a. Pasal 19 ayat 1 dan 2, Undang _ undang pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 tahun 1960 tentang pokok- pokok Agraria, sebagai berikut ;

Ayat (1) : untuk menjamin kepastian hukum

Oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah republic indonesia menurut ketentuan – ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.

Ayat (2) : pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :

- a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- c. Pemberian surat – surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

b. Pasal 37 ayat (1) PP No 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah

Ayat (1) : peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jabatan, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perubahan hukum pemindahan haklainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan data yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang – undangan berlaku”

Dengan demikian secara hukum tergugat III telah sah dan berwenang, dengan kekuasaannya sendiri untuk menguasai dalam arti



seluas – luasnya obyek sengketa berikut dengan segala apa yang telah diserahkan oleh tergugat I

6. Bahwa dari uraian fakta hukum tersebut maka dalam hal ini secara jelas dan nyata para tergugat sama sekali tidak melakukan perbuatan melawan hukum terhadap penggugat, maka sudah sepantasnya gugatan aquo haruslah dinyatakan tidak diterima dikarenakan tidak berdasarkan ketentuan hukum (Niet ont Vankelijke verklaard).
7. Bahwa untuk lain dan selebihnya tergugat III tidak akan menanggapi dalil – dalil gugatan dan Replik Penggugat karena seandainya pun benar adalah *Irrelevant*.
8. Bahwa oleh karena keseluruhan gugatan penggugat tersebut sangat beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak maka tentang biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara hukum haruslah dibebankan kepada pihak penggugat:
Berdasarkan uraian – uraian tersebut diatas, bersama initergugat III mohon agar yang Terhormat majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberi putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Obyek gugatan bukan milik penggugat (exceptie domini);
2. Menyatakan perlawanan penggugat tidak berdasar hukum (Onrechnating of ongegrond) tidak jelas, tidak terang, biasa dan kabur (obscuur libel);
3. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima ((Niet ont Vankelijke verklaard)

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya :
2. Menyatakan tergugat III adalah tergugat III yang benar dan beritikad baik
3. Menyatakan penggugat adalah penggugat yang salah dan tidak beritikad baik :
4. Menyatakan sah dan berharga menurut hukum serta tidak dapat dibatalkan lagi pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan pada hari rabu tanggal 10 desembe 2014 dan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan pada hari rabu tanggal 04 maret 2015 atas obyek perkara, sebidang atas tanah yaitu sebagai berikut :sebidang tanah berdasarkan sertifikat (tanda Bukti Hak) hak milik nomor 1516/kampung jawa seluas 89-m (delapan pulu sembilan meter persegi), yang terletak diprovinsi sumatera barat, kota padang kecamatan padang barta, kelurahan kampung jawa, setempat dikenal sebagai jalan pasar baru no 62 sebagaimana diuraikan dalam surat ukur nomor

Halaman 45 dari 49 Putusan Nomor 8/PDT/2017/PT PDG.



758/kampung jawa tanggal 20 september 2011 dengan nomor identifikasi bidang (NIB) tanah 03.01.04.07.01543, berikut bangunan yang didirikan /dibangun di atasnya serta segala sesuatu yang ada dan /atau melekat di atasnya, dahulu terdaftar atas nama herniwati (17-06-1943), herdy Nega (05-08-1968), hendy nega (23-10-1969) dan hamdy nega (23-10-1969), , berikut bangunan yang didirikan /dibangun di atasnya serta segala sesuatu yang ada dan /atau melekat di atasnya, sekarang tercatat atas nama AKMAL AHMAD, karena telah beralih hak menjadi milik AKMAL AHMAD (in casu Tergugat III selaku pemenang lelang):

5. Menyatakan sah dan berharga menurut hukum serta tidak dapat dibatalkan risalah lelang Nomor : 605/2014 tanggal 10 desember 2014 dan risalah lelang nomor 059/ 2015 tertanggal 04 maret 2015:
6. Menyatakan sah dan berharga menurut hukum serta tidak dapat dibatalkan risalah lelang Nomor : 605/2014 tanggal 10 desember 2014 dan risalah lelang nomor 059/ 2015 tertanggal 04 maret 2015:
7. Menghukum penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini

Atau

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat IV mengajukan jawaban sebagai berikut :

1. Bahwa tergugat IV membalik namakan sertifikat hak milik No.1516 kelurahan kampung Jawa an. Herawati, Hendri Nega, Hendri Nega, Hamdi Nega ketetapan sesuai dengan pada Pasal 41 praturan pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yaitu atas permohonan dari sdr . Akmal Ahmad selaku pembeli lelang tanggal 30 Maret 2015 dengan melapirkan :
 - 1) Surat pernyataan tanggal 10 Maret 2015
 - 2) Sertifikat asli Hak milik No. 1516/ kelurahan kampung jawa an. Herawati, Herdi Nega, Hendi Nega, Hamdi Nega.
 - 3) Kutipan risalah lelang pada kantor wilayah DJKN Riau Sumatra Barat dan Kepulauan Riau KPKNL Padang pada tanggal 12 Maret 2015 No.059/2015
2. Bahwa selanjutnya setelah Akmal Ahmad membayar biaya pendaftaran ke Negara, maka Tergugat IV melaksanakan pendaftaran peralihan hak sertifikat hak milik 1516 kelurahan kampung jawa tersebut;

Halaman 46 dari 49 Putusan Nomor 8/PDT/2017/PT PDG.



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Padang telah menjatuhkan putusan Nomor 24/Pdt.G/2016/PN Pdg., tanggal 5 Oktober 2016 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi para Tergugat seluruhnya

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum para Penggugat membayar biaya perkara sejumlah **Rp. 2.466.000,-** (dua juta empat ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Relas pemberitahuan putusan diluar hadirnya Tergugat IV, Perdata Nomor 24/Pdt.G/2016/PN.Pdg., tanggal 5 Oktober 2016 oleh Jurusita Pengganti kepada Badan Pertanahan Negara Kota Padang pada tanggal 19 Oktober 2016;

Menimbang, bahwa Akta permohonan banding dari kuasa Penggugat/Pembanding telah mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 24/Pdt.G/2016/PN Pdg tanggal 5 Oktober 2016 pada tanggal 19 Oktober 2016 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan melalui relas pemberitahuan pernyataan banding kepada Tergugat I/Terbanding tanggal 21 Oktober 2016, Tergugat II dan Tergugat IV/Terbanding II dan IV masing-masing tanggal 20 Oktober 2016 dan Tergugat III/Terbanding III tanggal 19 Oktober 2016;

Menimbang, bahwa memori banding dari kuasa Penggugat/Pembanding tanggal 14 Februari 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang tanggal 14 Februari 2017 yang salinannya telah diberitahukan atau diserahkan kepada Tergugat I/Terbanding I tanggal 22 Februari 2017, kepada Tergugat II dan Tergugat III/Terbanding II dan III masing-masing tanggal 16 Februari 2017 dan Tergugat IV/Terbanding IV tanggal 14 Februari 2017;

Menimbang, bahwa kepada para pihak yang berperkara telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara kepada kuasa Penggugat/Pembanding tanggal 12 Desember 2016, kepada Tergugat I/Terbanding I, tanggal 7 Desember 2016, kepada Tergugat II dan kepada Tergugat IV/Terbanding II dan IV masing-masing pada tanggal 6 Desember 2016 dan kepada Tergugat III/Terbanding III tanggal 9 Desember 2016;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa pernyataan permohonan banding dari kuasa Penggugat/Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan telah

Halaman 47 dari 49 Putusan Nomor 8/PDT/2017/PT PDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menurut ketentuan oleh Undang-undang, sehingga permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Hakim tingkat banding mempelajari dengan seksama berkas perkara dan berita acara sidang, serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 24/Pdt.G/2016/PN Pdg., tanggal 5 Oktober 2016, sedangkan pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar, dan tidak ada alasan Hakim tingkat banding untuk membatalkan atau merobah putusan Hakim tingkat pertama, Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan hukum tingkat pertama serta dapat disetujui dan diambil alih sebagai pertimbangan hukum Hakim tingkat banding sendiri dalam memutus perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari memori banding yang diajukan oleh Pembanding tidak terdapat hal-hal yang baru yang dapat membatalkan putusan, dengan demikian memori banding dari pembanding tersebut harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 24/Pdt.G/2016/PN Pdg., tanggal 5 Oktober 2016 haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat/Pembanding dipihak yang kalah, maka ia harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat, ketentuan pasal 1338 KUHPerdara, dan pasal-pasal lain dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari kuasa Penggugat/Pembanding tersebut;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 24/Pdt.G/2016/PN Pdg., tanggal 5 Oktober 2016 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan yang dalam tingkat banding sejumlah Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Demikianlah diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Padang, pada hari Senin tanggal 13 Maret 2017 oleh Kami : Effendi, S.H.M.H., selaku Ketua Majelis, Tamsir, S.H.M.H., dan Taswir,

Halaman 48 dari 49 Putusan Nomor 8/PDT/2017/PT PDG.

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

S.H.M.H., masing-masing sebagai Hakim anggota, yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Padang Nomor 8/PDT/2017/PT PDG, tanggal 26 Januari 2017 dan putusan mana diucapkan pada hari Kamis tanggal 16 Maret 2017 oleh Hakim Ketua Majelis dalam sidang yang terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh Nurmiati. S, S.H., tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara atau kuasa hukumnya.-

Hakim-Hakim anggota

Katua Majelis,

Tamsir, S.H.M.H.

Effendi, S.H.M.H.

Taswir, S.H.M.H.

Panitera Pangganti,

Nurmiati. S, S.H.

Perincian biaya perkara :

1. Materai putusan	Rp. 6.000,-
2. Redaksi putusan	Rp. 5.000,-
3. Pemberkasan	<u>Rp. 139.000,-</u>
Jumlah	Rp. 150.000,-

Halaman 49 dari 49 Putusan Nomor 8/PDT/2017/PT PDG.

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)