



**PUTUSAN**  
**NOMOR 123/PDT/2017/PT PDG.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Padang yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada Pengadilan Tingkat Banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**ADRIAN RACHMAN**, umur 32 tahun, bertempat tinggal di Jl. Marapalam Raya V nomor 14 RT.03/RW.04 Kubu Marapalam, Padang Timur, Kota Padang, pekerjaan wiraswasta, yang dalam hal ini diwakili Kuasanya bernama : NUR WIDAYATI,SH. Advokat beralamat di Jl. Sitawa nomor 32 Tabing Padang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Desember 2016, selanjutnya disebut sebagai PENGUGAT/ PEMBANDING ;

L a w a n :

1. **PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk . Kantor Wilayah Sumbar c.q. PT. BANK RAKYAT INDONESIA (persero) Tbk.** Kantor Cabang Bukit Tinggi, berkedudukan di Jl.Ahmad Yani nomor 03 Bukit Tinggi Sumatera Barat, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I/TERBANDING I;
2. **DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA c.q. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA KANTOR WILAYAH SUMATERA BARAT c.q. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG KOTA PADANG**, alamat di Jl. Perintis Kemerdekaan, Jati Padang Timur, Kota Padang 25129, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II/TERBANDING II;
3. **SHERLY ANDRIANI**,\_umur 33 tahun, pekerjaan : Pegawai Bank BRI Kanwil Sumatera Barat, alamat : Jl. Zamrut Raya T-4, Perumahan Pengambiran, Kota Padang, selanjutnya disebut sebagai : TERGUGAT III/TERBANDING III;
4. **BADAN PERTANAHAN PUSAT JAKARTA cq. KANWIL BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI SUMATERA BARAT, cq. KANTOR PERTANAHAN KOTA PADANG**, Jl. Ujung Gurun nomor 1 Padang Pasir, Padang Barat, Kota Padang, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT/TURUT TERBANDING;



**Pengadilan Tinggi tersebut :**

**Telah membaca ;**

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Padang Nomor 123/PDT/2017/PT PDG, tanggal 18 Agustus 2017 tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan memutus perkara ini dalam tingkat banding ;
2. Berkas perkara Nomor 1/Pdt.G/2017/PN Pdg tanggal 2 Mei 2017, berita acara sidang dan semua surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat/Pembanding dalam Surat Gugatan tertanggal 3 Januari 2017 telah mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat (selaku debitor) telah menerima fasilitas, kredit modal kerja dari Tergugat I (selaku Kreditor) sebesar Rp. 900.000.000,- ( sembilan ratus juta rupiah ) berdasarkan Surat penawaran putusan kredit Nomor B.3867-KC/III/ADK/12/2012 tertanggal 26 Desember 2012 dan telah ditanda tangani oleh kedua belah pihak Penggugat dan Tergugat I;
2. Bahwa sebagai jaminan atas penerimaan fasilitas, kredit modal kerja tersebut Penggugat telah menyerahkan barang jaminan kepada Tergugat I berupa:
  - a). Sebidang tanah dan bangunan SHM 1884 seluas 180 m<sup>2</sup> yang terletak di Kel. Batuang Taba Kampung Jua Nan XX Surat Ukur No. 01318/2010 tanggal 12 Agustus 2010 tercatat atas nama sertifikat Adrian Rahman dengan batas-batas:
    - Sebelah Barat : Rumah Bpk Andre
    - Sebelah Timur : Jalan
    - Sebelah Utara : Tanah kosong
    - Sebelah Selatan : Rumah Bpk Melvi
  - b). Sebidang tanah dan bangunan SHM 2242 seluas 181 m<sup>2</sup> Gambar situasi No. 515 tanggal 23 Mei 2008 terletak di Jl. Swadaya No. 333 F Kel. Rawang Barat Kec. Padang Selatan Kota Padang, atas nama sertifikat ADRIAN RAHMAN, dengan batas-batas:
    - Sebelah Barat : Jalan
    - Sebelah Timur : Komplek Marinir
    - Sebelah Utara : Tanah kosong
    - Sebelah Selatan : Jalan
  - c). Sebidang tanah dan bangunan SHM 2243 seluas 148 m<sup>2</sup> Gambar Situasi No 576 tanggal 23 Mei 2008 terletak di Jl. Swadaya No. 333 F



Kel. Rawang Barat Kec. Padang Selatan Kota Padang, atas nama sertifikat ADRIAN RAHMAN dengan batas-batas :

- Sebelah Barat : Jalan
- Sebelah Timur : Komplek Marinir
- Sebelah Utara : Tanah kosong
- Sebelah Selatan : Jalan

d). 1 (satu) unit kendaraan roda 4 (empat) merk Daihatsu, Type S.91 Model Pick Up/PC tahun 2005 BPKB No. 6020116f atas nama Dorisda Syarif

3. Bahwa penggugat tidak pernah diberi salinan Perjanjian Kredit fasilitas modal kerja dari Tergugat I atas tindakan lanjut persetujuan /Surat Penawaran putusan kredit Nomor B.3867- Kc/III/ADK/2012 tertanggal 26 Desember 2012;
4. Bahwa kemudian Tergugat I melalui perantara Tergugat II melakukan pelelangan terhadap barang jaminan pada angka 2 huruf a, b dan c diatas;
5. Bahwa pelaksanaan lelang telah dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 14 Desember 2016 bertempat di Kantor PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk A Bagindo, Aziz Chan No. 30 Padang;
6. Bahwa Penggugat menerima surat pemberitahuan lelang dari Tergugat I sehari setelah pelaksanaan lelang dilakukan yaitu pada tanggal 15 Desember 2016, itupun surat pemberitahuan tidak langsung dikirim ke alamat tempat tinggal Penggugat melainkan dititipkan oleh Tergugat I ke warung/kedai Ibu Trisna Venti pada jam 7 malam yang jaraknya  $\pm$  3 km dari rumah Penggugat, dan baru diambil Penggugat ke kedai Ibu Trisna Venti pada hari Jum'at tanggal 16 Desember 2016 jelas Tergugat I telah tidak memenuhi prosedur pelaksanaan lelang;
7. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 14 Desember 2016 tersebut bertentangan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan dimana penjualan dapat dilakukan setelah satu bulan sejak pemberitahuan oleh penegang Hak Tanggungan pada pihak yang berkepentingan dan Tergugat I belum menawarkan penjualan secara suka rela;
8. Bahwa atas jaminan yang dilelang tersebut hanya 1 obyek yang laku terjual lelang yaitu jaminan Sebidang tanah dan bangunan SHM 1884 seluas 180 m<sup>2</sup> yang terletak di Kel. Batuang Taba Kampung Jua Nan XX Surat Ukur Nomor 01318/2010 tanggal 12 Agustus 2010 tercatat atas nama, sertifikat Adrian Rahman dengan pembeli lelang Tergugat III;



9. Bahwa Penggugat mengetahui jaminan kredit SHM 1884 (rumah yang ditempati Penggugat dan keluarganya saat ini) laku lelang dengan pembeli lelang Tergugat III adalah dari tetangga depan rumah (Pak RW) pada hari jumat sore tanggal 16 Desember 2016 yang mengatakan bahwasannya pada siang hari di kunjungi oleh Tergugat I dan Tergugat III menyampaikan kabar bahwa rumah Penggugat sudah diberi oleh Tergugat III dan akan ditempati 1 minggu lagi;
10. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat III yang telah dengan sengaja menyampaikan perihal rumah Penggugat telah laku terjual melalui lelang ke tetangga Penggugat, Penggugat merasa harkat dan martabat tercemar dihadapan masyarakat;
11. Bahwa setelah mendapati kabar tersebut Penggugat menghubungi pihak Tergugat I melalui telepon memastikan kebenaran kabar yang diterima Penggugat dari tetangga Penggugat (Pak RW), dan dijawab Tergugat I kabar benar adanya dan jaminan telah laku terjual senilai Rp. 425.000.000,- ( empat ratus dua puluh lima juta rupiah ) dengan pembeli lelang Tergugat III;
12. Bahwa nilai limit yang ditentukan Tergugat I dan diserahkan Tergugat II selaku pejabat lelang untuk ditawarkan masyarakat sangatlah rendah, Padahal harga jual/nilai dari jaminan lelang yang dibeli oleh Tergugat III harga pasaran mencapai nilai Rp. 650.000.000,- ( enam ratus lima puluh juta rupiah ) hal ini telah sangat merugikan Penggugat selaku pemilik jaminan **dengan dijualnya jaminan dengan harga yang tidak wajar**;
13. Bahwa dijualnya jaminan melalui lelang dengan harga rendah/harga tidak wajar oleh Tergugat I melalui Tergugat II tersebut bertentangan dengan kepatutan dan kewajaran;
14. Bahwa perbuatan-perbuatan Para Tergugat yaitu :
  - Tergugat I sebagai penjual kuasa Undang-Undang atau kreditur Bank tidak melakukan pemberitahuan secara patut kepada Penggugat dalam hal pelaksanaan lelang, hal ini bertentangan dengan Pasal 20 ayat (3) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi :

“Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat 1(satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2



(dua) surat kabar yang beredar didaerah yang bersangkutan dan/ata media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan”

- Tergugat I juga tidak mengoptimalkan nilai limit berdasarkan pendekatan penilaian pasar yang dapat dipertanggung jawabkan, sehingga akibatnya harga jual lelang yang ditawarkan oleh Tergugat II rendah dan tidak wajar;
- Tergugat II sebagai pejabat lelang tidak mengoptimalkan penawaran harga jual lelang, sehingga melanggar hak Penggugat sebagai pemilik Jaminan
- Tergugat III sebagai peserta lelang/peminat lelang tidak melakukan kewajiban melihat dan memeriksa obyek lelang apakah masih ditempati orang lain sebelum mengikuti lelang, sehingga tidak memenuhi itikad baik sebagai calon pembeli lelang;
- Bahwa perbuatan Para Tergugat dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige daad) dan bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat yang mengakibatkan pelaksanaan lelang secara yuridis cacat hukum maka patut dan wajar jika Ketua Pengadilan Negeri Padang menyatakan Pelaksanaan lelang pada hari Rabu tanggal 14 Desember 2016 tidak mempunyai kekuatan hukum atau batal demi hukum;

15. Bahwa karena Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga mencemarkan nama baik, harkat dan martabat Penggugat di masyarakat maka patut dan wajar apabila Penggugat meminta ganti rugi immaterill sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah ) secara tanggung renteng;

16. Bahwa Turut Tergugat sebagai Pejabat Negara yang mempunyai hak dan berwenang melakukan peralihan /balik nama Obyek Lelang yang telah terjadi penyimpangan, maka dimohon untuk tidak melakukan atau tidak melayani segala bentuk permohonan dari, siapapun yang bertujuan untuk mengalihkan hak kepemilikan obyek lelang;

Berdasarkan seluruh alasan-alasan yang telah dikemukakan diatas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar diputus dengan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;





2. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang beritika baik;
3. Menyatakan Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Surat penawaran putusan kredit B.3867-KC/III/ADK/12/2012 tertanggal 26 Desember 2012 sah dan berkekuatan hukum;
5. Menyatakan lelang yang dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 14 Desember 2016 terhadap obyek jaminan berupa Sebidang tanah dan bangunan SHM 1884 seluas 180 M<sup>2</sup> yang terletak di Kel. Batuang Taba Kampung Jua Nan XX Surat Ukur No. 01318/2010 tanggal 12 Agustus 2010 tercatat atas nama sertifikat Adrian Rahman dengan batas-batas:
  - Sebelah Barat : Rumah Bpk Andre
  - Sebelah Timur : Jalan
  - Sebelah Utara : Tanah kosong
  - Sebelah Selatan : Rumah Bpk Mehricacat hukum, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menyatakan barang jaminan obyek lelang adalah masih milik Penggugat;
7. Menyatakan Tergugat III adalah pembeli lelang yang beritikad tidak baik;
8. Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat secara tanggung renteng membayar ganti rugi secara langsung, tunai dan seketika kepada Penggugat berupa kerugian Immateriil karena telah mencemarkan nama baik harkat dan martabat penggugat di masyarakat berupa uang sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah );
9. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tidak melakukan atau tidak melayani segala bentuk permohonan dari siapapun yang bertujuan untuk mengalihkan hak kepemilikan barang jaminan obyek lelang;
10. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini;
11. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul pada perkara ini;

#### **SUSSIDAIR**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adlinya (EX AQUO ET BONO)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan jawaban tertanggal 1 Oktober 2015 sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI :**

#### **EKSEPSI**



**GUGATAN YANG DIAJUKAN *OBSCUUR LIBEL* (KABUR/TIDAK JELAS)**

1. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) kepada Tergugat I, namun Penggugat tidak menjelaskan secara detail hal-hal apakah yang menjadi poin dari PMH yang dilakukan oleh Tergugat I;
2. Bahwa Berpegang kepada arti PMH, bahwa seharusnya terdapat unsur yang dilanggar oleh Tergugat I, kemudian seharusnya Penggugat dapat menjelaskan apa saja unsur PMH secara jelas dalam dalil gugatannya, namun tidak ada sama sekali penjelasan poin apakah yang dimaksud dalam PMH. Penggugat hanya menyebutkan bahwa Tergugat tidak memberikan salinan perjanjian kredit dan menjual salah satu objek jaminan kredit terlalu murah, bahwa hal-hal tsb bukan merupakan syarat bahwa suatu subjek hukum telah melakukan perbuatan PMH. Bahwa PMH sesuai dalam 1365 haruslah bersifat akumulatif (seluruhnya terpenuhi), sedangkan Penggugat hanya menyampaikan 2 dalil yang tidak jelas ;
3. Bahwa Maka apa yang disampaikan oleh Penggugat bahwa Tergugat I melakukan PMH adalah hal yang tidak jelas (*Obscuur Libel*) ;

**Maka Gugatan yang tidak berdasar tersebut (*obscuur libel*) sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.**

**A. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat I dengan ini mengemukakan Jawaban sebagai berikut ;
2. Bahwa Hal - hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap telah dikemukakan dalam Pokok Perkara ;
3. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil - dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I ;
4. Bahwa Perlu kiranya kami sampaikan kembali pokok permasalahan yang sebenarnya terjadi kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang, yaitu sebagai berikut ;
5. Bahwa Penggugat merupakan salah satu Pesero dalam CV. Ridho Karya Mandiri. Pemilik CV tsb adalah Penggugat (Adrian Rahman). CV tsb merupakan salah satu debitur dari Tergugat I dimana pada 28 Desember 2012 melakukan akad/perjanjian hutang piutang dengan Tergugat I sebesar Rp 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah).  
Kemudian Penggugat mengagunkan agunan kredit berupa :
  - a. SHM No. 1884 an. Adrian Rachman di Kel. Batuang Taba Kampung Jua Nan XX



- b. SHM No. 2242 an. Adrian Rachman di Jalan Swadaya, Kel. Rawang Barat, Kec. Padang Selatan
- c. SHM No. 2243 an. Adrian Rachman di Jalan Swadaya, Kel. Rawang Barat, Kec. Padang Selatan
- d. Satu Unit Kendaraan Roda Empat merk Daihatsu Type S.91 Pick up tahun 2005 warna putih ;
6. Bahwa Dengan dijaminkannya seluruh SHM Penggugat dan BPKB Kendaraan tersebut membawa akibat hukum bahwa SHM dan BPKB tersebut menjadi jaminan pelunasan kredit yang dijaminnya. Apabila ternyata Penggugat tidak dapat melunasi kewajibannya / wanprestasi maka agunan tersebut akan dilelang (sesuai perjanjian kredit No. 88/2012 Pasal 14) sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan hasilnya digunakan untuk melunasi hutang Penggugat;
7. Bahwa Dalam perjalanannya, ternyata Penggugat tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar hutangnya kepada Tergugat I atau dengan kata lain Penggugat wanprestasi atas hutangnya kepada Tergugat I (kreditur), sehingga kredit tersebut menjadi macet;
8. Bahwa Pada 28 Mei 2014, Penggugat mengalami kesulitan bayar kreditnya;
9. Bahwa Sebelum kredit macet tersebut diserahkan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Padang untuk dilakukan parate eksekusi, Tergugat I telah memberikan peringatan-peringatan kepada Penggugat melalui:
- Surat No. B.2564-KC-III/ADK/06/2014 tanggal 24 Juni 2014 perihal Peringatan Tunggakan Kredit I.
  - Surat No.B.3330-KC-III/ADK/08/2014 tanggal 19 Agustus 2014 perihal Peringatan Tunggakan Kredit II.
  - Surat No.B.3505-KC-III/ADK/09/2014 tanggal 01 September 2014 perihal Peringatan Tunggakan III;
- Yang pada intinya meminta kepada Penggugat untuk segera melunasi kewajibannya a quo terkait kredit macet, akan tetapi tidak pernah mendapat tanggapan positif dari Penggugat;
10. Bahwa Akan tetapi karena tidak ada penyelesaian dan itikad baik dari Penggugat untuk melunasi semua kewajibannya kepada tergugat I, selanjutnya dengan berdasarkan pada ketentuan hokum yang berlaku penyelesaian kredit macet CV.Ridho Karya Mandiri yang diwakili oleh





Penggugat dilakukan melalui parate eksekusi. Hal ini sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU Hak Tanggungan) yang ada dalam Akta Pemberian Hak tanggungan (APHT);

11. Bahwa Sesuai Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan, Tergugat I mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan (jaminan kredit milik Penggugat) atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang diatur dalam perundang-undangan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut (Parate Eksekusi);
12. Bahwa Berdasarkan UU Hak Tanggungan misalnya pada Penjelasan umum nomor 9 bahwa salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya jika debitur cidera janji yaitu dengan cara parate eksekusi sebagaimana diatur pada Pasal 20 UU Hak Tanggungan ;
13. Bahwa Pada pasal 14 UU Hak Tanggungan juga mengatur bahwa pada Sertifikat Hak Tanggungan terdapat irah-irah yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti prose akta;
14. Bahwa Dalam Penjelasan Pasal 14 UU Hak Tanggungan dijelaskan bahwa irah - irah yang tercantum pada Sertifikat Hak Tanggungan merupakan penegasan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur (Penggugat) cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate eksekusi;
15. Bahwa Berdasarkan hal - hal tersebut, eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas obyek sengketa telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku. Sehingga dalil - dalil gugatan Penggugat yang intinya mempermasalahkan eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat I tidak memberitahukan terlebih dahulu, merupakan dalil yang tidak berdasar hukum sama sekali dan sangat mengada - ada. Padahal surat peringatan, surat pemberitahuan lelang, dan pengumuman di koran sudah dilakukan sebelum pelaksanaan lelang ;
16. Bahwa Mengingat dana yang dipergunakan oleh Tergugat I merupakan



dana masyarakat yang harus dikembalikan sesuai dengan perjanjian, maka sudah menjadi konsekuensi yuridis apabila Tergugat I menuntut pelunasan hutang tersebut dari penjualan agunan kredit milik Penggugat (termasuk objek sengketa);

17. Bahwa Dalam rangka melaksanakan hak Tergugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan permohonan kepada KPKNL Padang (Tergugat II) untuk melakukan lelang obyek Hak Tanggungan. Kemudian berdasar penetapan hari dan tanggal lelang oleh KPKNL Padang, Tergugat I telah menyampaikan pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada Penggugat (debitur) dan melakukan Pengumuman Lelang melalui BRI Kantor Cabang Padang ;

18. Bahwa Tergugat I sangat menolak posita gugatan Penggugat poin 3 hal.03 yang mengatakan tidak pernah diberikan salinan Perjanjian Kredit. Perjanjian Kredit antara Tergugat I dan CV. Ridho Karya Mandiri (Debitur) yang diwakili oleh Penggugat dilakukan dihadapan Pejabat Publik Notaris Husna Misbah, S.H di Padang pada 28 Desember 2012. Pada saat itu, Kreditur (Tergugat I) dan Debitur (Penggugat) telah diberikan salinan Perjanjian Kredit oleh Notaris tsb sesuai dengan aslinya. Sehingga apabila Penggugat mengatakan tidak pernah diberikan salinan, Penggugat sangat mengada-ada tidak sesuai dengan Fakta Hukum (Feitelijke Gronden) ;

19. Bahwa Tergugat I sangat tidak setuju dengan dalil Penggugat poin 6 pada posita gugatannya hal.03 yang mengatakan bahwa menerima surat pemberitahuan lelang dari Tergugat I sehari setelah pelaksanaan lelang (15 Desember 2016) dan diberikan kepada Ibu Trisna Venti.

Tergugat I telah mengirimkan pemberitahuan lelang pada alamat Penggugat secara langsung. Tergugat I menolak tuduhan Penggugat tsb. Tergugat I juga telah melakukan pengumuman dikoran harian Singgalang jauh semenjak 13 Oktober 2015, kemudian Tergugat I juga beberapa kali melakukan pemberitahuan via telepon kepada Penggugat, sehingga apa yang dilakukan Tergugat I sudah sesuai dengan UU Hak Tanggungan;

20. Bahwa Tergugat I menolak posita gugatan Penggugat pada poin 7 yang mengatakan pelaksanaan lelang pada tanggal 14 Desember 2016 adalah bertentangan dengan Undang-Undang HT karena penjualan dapat dilakukan 1 bulan setelah pemberitahuan diberikan.

Tergugat I sudah lama memberitahukan tanggal pelaksanaan lelang



kepada Penggugat dan telah melaksanakan pengumuman di koran harian Singgalang 13 Oktober 2015, sehingga Penggugat tidak perlu lagi membantah tidak mengetahui dan mengatakan tidak sesuai dengan UU HT. kemudian pada 29 November 2016 Tergugat I juga telah menghubungi Penggugat via telepon namun telepon Penggugat tidak aktif. Kemudian pada 07 Desember 2016, Tergugat I juga menghubungi Penggugat kembali untuk memberitahukan tanggal pelaksanaan lelang dan memberitahu bahwa sudah ada peminat yang bermaksud membeli agunan tsb ;

Pada 11 Desember 2016, Tergugat I bertemu dengan Penggugat di martabak Malabar dan Tergugat I menyampaikan bahwa sudah ada 2 orang peminat lelang dan akan melihat kondisi rumah bagian dalam. Pada saat itu Penggugat juga berkata kepada Tergugat I, "berikan saja nomor HP saya kepada orang yang mau melihat rumah itu pak".

Secara yuridis, tanpa persetujuan dari Penggugat-pun, Tergugat I sudah berhak untuk melaksanakan eksekusi objek a quo mengingat telah ada Perjanjian Kredit yang dibuat bersama secara Notariil dihadapan notaris antara Penggugat dan Tergugat I yang intinya berbunyi apabila kredit dari debitur (Penggugat) macet maka debitur bersedia objek jaminannya untuk dilelang sebagai bentuk pelunasan sisa kewajibannya kepada kreditur. Maka seluruh pihak tunduk dan patuh terhadap asas "Pacta Sunt Servanda";

21. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat poin 9, 10, dan 11 yang mengatakan dengan perbuatan Tergugat I yang mengatakan kepada tetangga jika rumah Penggugat sudah terjual lelang, Penggugat merasa harkat dan martabat tercemar.

Tergugat I hanya mengatakan fakta yang terjadi dan sebenar-benarnya kepada tetangga Penggugat jika memang rumah tsb sudah laku. Tidak pantas apabila Penggugat merasa malu dengan tetangga mengingat Penggugat sejak 28 Mei 2014 sudah macet, seharusnya Penggugat malah malu dengan Tergugat I karena tidak mampu melunasi hutangnya kepada Tergugat I. Justru Penggugat tidak memiliki malu kepada Tergugat I dan tidak memiliki itikad baik untuk melunasi sisa hutangnya. Jika Penggugat punya rasa malu, seharusnya Penggugat segera melunasi seluruh sisa kewajibannya kepada Tergugat I ;

Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat poin 12 yang mengatakan jika



nilai limit yang dipasang atas objek a quo yang telah laku terjual lelang terlalu rendah.

Tergugat I sebelum mengajukan lelang melalui Tergugat II sudah melakukan penilaian atas objek a quo terlebih dahulu dengan dasar surat keterangan harga dari Lurah setempat dan berbagai sumber sehingga Tergugat I tidak asal-asalan dalam hal melakukan penilaian objek lelang a quo. Apabila Penggugat mengatakan jika harga pasaran objek a quo adalah Rp 650.000.000,- maka dapat dipastikan harga Penggugat tsb hanya asal-asalan, subjektif serta tidak memiliki dasar penilaian yang standar. Penggugat terlalu subjektif dalam dalilnya tanpa dapat membuktikan Nilai Pasar Wajar objek a quo. Mohon kepada Majelis Hakim agar dapat mengesampingkan dalil Penggugat yang demikian.

Kemudian pada saat Tergugat I mengajukan lelang kepada Tergugat II, Tergugat II juga telah memeriksa seluruh berkas yang diajukan Tergugat I dan memeriksa kewajaran nilai jual untuk pelelangan. Jika pada saat pengajuan lelang ternyata tidak sesuai dengan Nilai Pasar Wajar objek a quo, maka logikanya pada saat itu juga Tergugat II pastilah menegur Tergugat I untuk dilakukan penilaian ulang sesuai Nilai Pasar Wajar objek a quo. Namun seluruh persyaratan yang diajukan oleh Tergugat I telah sesuai semua dan Nilai Lelang yang diajukan Tergugat I kepada Tergugat II sudah sesuai dengan Nilai Pasar Wajar ;

22. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat poin 13 yang mengatakan perbuatan Tergugat I telah melanggar asas kepatuhan dan kewajaran. Pada Putusan Mahkamah Agung Belanda 9 Februari 1923 yang merumuskan apa yang dimaksud dengan itikad baik, dimana putusan ini menyatakan perjanjian harus dilaksanakan menurut syarat-syarat kewajaran (redelijkheid) dan kepatutan (delijkheid). Menurut Prof. Mr. Wery, kewajaran ialah yang dapat dimengerti oleh intelek dan akal sehat, sedangkan kepatutan adalah yang dirasakan sebagai sopan, patut, dan adil.

Sesuai pendapat ahli hukum di atas, apa yang didalilkan oleh Penggugat bahwa Tergugat I melanggar asas kepatuhan dan kewajaran adalah sesuatu yang tidak ada kaitannya atau tidak nyambung. Perbuatan yang dilakukan Tergugat I tidak ada kaitan dengan asas kepatuhan dan kewajaran seperti yang disampaikan oleh Penggugat. Penggugat sangat tampak jelas bahwa apa yang menjadi dalilnya merupakan fallacy dan tidak mendasar pada ketentuan hukum.

Halaman 12 dari 26 Putusan Nomor 123/PDT/2017/PT PDG



Jelas di dalam Perjanjian Kredit No.88/2012 telah disepakati Penggugat sebagai debitur yang menikmati uang kredit dari Tergugat I haruslah melunasi seluruh hutangnya. Mengacu pada Pasal 1338 ayat (3), setiap perjanjian dan persetujuan haruslah dilaksanakan dengan itikad baik. Namun faktanya, justru Penggugat lah yang tidak ada itikad baik untuk melaksanakan perjanjian kredit. Terbukti dengan tidak dilunasinya kredit modal kerja sebesar Rp 900.000.000,- tsb ;

23. Bahwa Tergugat I sangat menolak posita gugatan Penggugat poin 14, 15 dan 16 hal.04 yang mengatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan PMH (Perbuatan Melawan Hukum) yang mana alasan yang disampaikan oleh Penggugat tidak jelas. Tanpa persetujuan dari Penggugat, Tergugat I dapat menjual agunan milik Penggugat sesuai dalam Perjanjian Kredit sebagai pelunasan atas kredit Penggugat yang menunggak. Dari hasil penjualan tsb, nantinya akan digunakan untuk menutup sisa hutang dari Penggugat.

Kemudian Sehingga apa yang disebutkan Penggugat tsb bukan termasuk PMH. Penggugat tidak mampu menjelaskan unsur-unsur dari PMH yang telah dilanggar oleh Tergugat I. Apa yang dijelaskan dalam poin 14,15, dan 16 dalam gugatannya tersebut oleh Penggugat adalah hal yang mengada-ada dan sangat terlihat bahwa hal tersebut adalah tidak sesuai dengan fakta hukum (feitelijke gronden) ;

24. Bahwa Kualifikasi Perbuatan Melawan Hukum (PMH) diperlukan 4 syarat sesuai 1365 BW yaitu :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain
3. Bertentangan dengan asusila
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian ;

Dari uraian diatas terhadap syarat PMH, tidak dijelaskan oleh Penggugat sama sekali dalam gugatannya. Dapat Tergugat I sampaikan gugatan Penggugat adalah asal dan mengada-ada, tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan seluruh hutangnya.

25. Bahwa Untuk itu dalil Penggugat yang menyatakan pembatalan lelang 14 Desember 2016 karena PMH adalah tidak relevan, tidak didasari alasan hukum yang jelas justru berlawanan dengan undang-undang karena akan merugikan Tergugat I sebagai lembaga keuangan yang mengelola dana masyarakat ;





26. Bahwa Berdasar fakta - fakta tersebut diatas, tidak ada alasan hukum apapun bagi Penggugat mendalilkan bahwa Pelaksanaan lelang ditangguhkan terlebih dahulu. Prosedur yang dilakukan oleh Tergugat I sudah sesuai dan proses lelang dapat terus dilaksanakan mengingat hal tersebut juga telah dimuat dalam perjanjian kredit apabila kredit Penggugat macet, maka Tergugat I dapat mengajukan lelang ;

Maka berdasarkan hal-hal dan dalil-dalil tersebut diatas, Penggugat terlalu memaksakan diri dan mencari-cari alasan yang sama sekali tidak mempunyai dasar hukum yang jelas dan terlihat bahwa Penggugat adalah Penggugat yang beritikad tidak baik. Oleh karena itu Tergugat I memohon kepada majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat yang demikian atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

**JAWABAN DARI TERGUGAT II ( KPKNL ) :**

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil/alasan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa pokok permasalahan yang dikemukakan Penggugat khususnya terhadap Tergugat II dalam gugatannya terkait dengan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek jaminan sebidang tanah/bangunan seluas 180 m2 dengan SHM Nomor 1884 atas nama Adrian Rahman yang terletak di Kel. Batuang Taba Kampung Jua Nan XX, yang menurut Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum (selanjutnya disebut juga "objek sengketa").

**DALAM EKSEPSI**

3. Eksepsi Gugatan Error In Persona dan Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak.
  - 3.1. Bahwa pokok permasalahan yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya adalah terkait dengan penyelesaian kredit macet Penggugat yang dilakukan secara lelang oleh PT BRI Cabang Bukittinggi (in casu Tergugat I) melalui perantaraan Tergugat II. Oleh karena itu, kedudukan Tergugat II dalam hal ini hanyalah sebagai Perantara Lelang.
  - 3.2. Bahwa Tergugat II bertindak sebagai perantara lelang objek sengketa a quo atas adanya permohonan dari Tergugat I sebagaimana yang disampaikan dalam Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan Nomor 3840/KC-III/ADK/10/2016 tanggal 5 Oktober 2016.



- 3.3. Bahwa Tergugat II yang bertindak sebagai perantara lelang objek sengketa a quo semata-mata hanya untuk melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 7 Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) jo. Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 27/2016).
- 3.4. Bahwa Pasal 7 Undang-Undang Lelang ( Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) menyatakan, "Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya".
- 3.5. Bahwa selanjutnya Pasal 13 PMK 27/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan, "Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang".
- 3.6. Bahwa selain itu, terdapat Surat Pernyataan tanggal 5 Oktober 2016 dari Tergugat I selaku Penjual/Kreditur yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I selaku Penjual/Kreditur akan bertanggung jawab apabila timbul gugatan yang diajukan oleh pihak manapun terkait dengan pelaksanaan lelang diperantarai Tergugat II.
- 3.7. Bahwa dengan demikian telah jelas bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II merupakan gugatan yang salah alamat
- 3.8. (error in persona). Bahwa Tergugat II dalam kedudukannya sebagai Perantara Lelang telah melaksanakan kewajiban hukumnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 3.9. Bahwa selain itu Tergugat II haruslah dikeluarkan sebagai Pihak dalam gugatan a quo dikarenakan tidak adanya hubungan dan perselisihan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II dan sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 yang menyatakan bahwa, "Syarat mutlak untuk menuntut orang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak, maka sudah sepatutnya Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo, oleh karena itu sangat patut apabila gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).



4. Eksepsi Gugatan Obscur libel

10.1. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat di dalam mengajukan gugatannya adalah terkait dengan penyelesaian kredit antara Penggugat selaku Debitur dan Tergugat I selaku Kreditur. Namun terhadap uraian hukum tentang adanya hak dan kewajiban atau hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II yang menjadi dasar yuridis dari sebuah gugatan sama sekali tidak dinyatakan oleh Penggugat.

10.2. Bahwa dengan demikian gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas dan mengada-ada, maka menjadikan gugatan tersebut kabur (obscur libel) sebagaimana Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 yang menyatakan bahwa, "Syarat mutlak untuk menuntut orang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak dan Keputusan Mahkamah Agung RI No. 294 K/SIP/1971 tanggal 7 Juli 1971 yang mensyaratkan bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum.

10.3. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, gugatan Penggugat merupakan jelas gugatan yang sangat mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum, oleh karenanya, gugatan Penggugat yang demikian jelas-jelas merupakan gugatan yang sangat tidak jelas dan kabur (obscur libel), sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima.

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa terhadap apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon dianggap telah termasuk ke dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang dari Tergugat II.
3. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat II pada pokoknya terkait dengan pelaksanaan lelang atas objek sengketa a quo yang dilakukan oleh Tergugat I melalui perantaraan KPKNL Padang (in casu Tergugat II).
4. Bahwa dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya tersebut sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali, karena lelang objek sengketa a quo nyata-nyata telah didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dan dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur



dalam ketentuan peraturan perundang-undangan, sebagaimana Tergugat II uraikan sebagai berikut:

- a). Bahwa objek sengketa a quo merupakan barang milik Penggugat untuk dijadikan barang jaminan utang Penggugat kepada Tergugat I yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan, sebagaimana terbukti berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 88 tanggal 28 Desember 2012, Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 1210/2013 tanggal 25 Maret 2013 dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 19/2013 tanggal 18 Maret 2013.
- b). Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan tanggal 5 Oktober 2016 dari Tergugat I, telah terbukti pula bahwa Tergugat I selaku Kreditur telah menyatakan bahwa Penggugat selaku Debitur telah wanprestasi.
- c). Bahwa ketentuan Pasal 6 Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU Hak Tanggungan) menyatakan, "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."
- d). Bahwa selanjutnya Pasal 14 ayat (2) dan (3) UU Hak Tanggungan menyatakan:  
ayat (2) "Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa."  
ayat (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."
- e). Bahwa sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut di atas, dikarenakan Penggugat selaku Debitur nyata-nyata telah cidera janji/wanprestasi, maka objek sengketa a quo yang merupakan barang jaminan utang Penggugat kepada Tergugat I dilelang oleh Tergugat I melalui perantara Tergugat II.
- f). Bahwa Tergugat I mengajukan permohonan lelang objek sengketa a quo dengan melalui perantara Tergugat II melalui Surat Permohonan Lelang Nomor 3840/KC-III/ADK/10/2016 tanggal 5 Oktober 2016.



- g). Bahwa Tergugat I mengajukan Surat Pernyataan Tergugat I Nomor 004/VIII/2016 tanggal 18 Agustus 2016 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I selaku Penjual/Kreditur akan bertanggung jawab apabila timbul gugatan yang diajukan oleh pihak manapun terkait dengan pelaksanaan lelang a quo.
- h). Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 7 UU Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) jo. Pasal 13 dan Pasal 24 ayat (1) PMK 27/2016 menyatakan, Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang objek sengketa a quo dan harus menetapkan jadwal/waktu pelaksanaan lelang serta bertindak sebagai perantara lelang objek sengketa a quo.
- i). Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 24 ayat (1) PMK 27/2016, atas permohonan lelang terhadap objek sengketa a quo yang diajukan oleh Tergugat I tersebut, Tergugat II menyampaikan penetapan jadwal pelaksanaan lelang objek sengketa a quo dengan surat Nomor S-1959/WKN.3/KNL.01/2016 tanggal 8 November 2016.
- j). Bahwa Tergugat I selaku Penjual/Kreditur selanjutnya telah memberitahukan kepada Penggugat selaku Debitur/Tereksekusi perihal pelaksanaan lelang objek sengketa a quo melalui surat Nomor B.4552/KC-III/ADK/11/2016 tanggal 28 November 2016.
- k). Bahwa lelang objek sengketa a quo juga telah diumumkan terlebih dahulu oleh Tergugat I selaku Penjual melalui Selebaran tanggal 15 November 2016 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Singgalang tanggal 30 November 2016 sebagai Pengumuman Lelang Kedua.
- l). Bahwa pelaksanaan lelang objek sengketa a quo juga terlebih dahulu telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kota Padang Nomor 252/BPN-2016 tanggal 19 September 2016.
- m). Bahwa selanjutnya atas pelaksanaan lelang objek sengketa a quo, Pejabat Lelang telah membuatkan berita acara pelaksanaan lelang berupa Risalah Lelang Nomor 794/2016 tanggal 14 Desember 2016 yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.
5. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, telah terbukti dan tidak





terbantahkan lagi bahwa pelaksanaan lelang objek sengketa a quo telah sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, dalil Penggugat yang menyatakan bahwa lelang objek sengketa a quo merupakan perbuatan melawan hukum jelas-jelas merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali.

6. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 7 dan 14 yang pada pokoknya menyatakan bahwa pelaksanaan lelang objek sengketa a quo bertentangan dengan UU Hak Tanggungan karena penjualan objek sengketa a quo harus dilakukan setelah satu bulan sejak pemberitahuan oleh pemegang Hak Tanggungan pada pihak yang berkepentingan sebagaimana ketentuan Pasal 20 ayat (3) UU Hak Tanggungan.
7. Bahwa dalil Penggugat yang demikian menunjukkan kesesatan berfikir Penggugat dalam memahami suatu undang-undang dengan mengambil ketentuan secara sepotong-sepotong sekedar untuk memberikan keuntungan kepada Penggugat agar dapat mengulur-ulur pemenuhan kewajibannya terhadap Tergugat I.
8. Bahwa perlu Penggugat pahami ketentuan Pasal 20 ayat (3) UU Hak Tanggungan merupakan satu kesatuan dengan Pasal 20 ayat (2) UU Hak Tanggungan yang menyatakan, "Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak". Demikian jelas bahwa ketentuan yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya hanya berlaku terhadap penjualan di bawah tangan, sedangkan penjualan objek sengketa a quo dilakukan secara parate eksekusi sebagaimana ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan.
9. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat II tidak mengoptimalkan penawaran harga jual lelang/nilai limit sehingga melanggar hak Penggugat sebagai pemilik jaminan.
10. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (1) huruf e jo. Pasal 43 ayat (2) PMK 27/2016, penetapan nilai limit merupakan tanggung jawab Penjual serta sesuai ketentuan Pasal 44 ayat (4) PMK 27/2016 menyatakan, "Penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat



- (1) tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.”
11. Bahwa selain itu, bersama dengan permohonan eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan Tergugat I kepada Tergugat II telah dilampirkan dokumen hasil penilaian atas nilai objek sengketa a quo oleh Kantor Jasa Penilai Publik “Nanang Rahayu & Rekan” Nomor Laporan 0044/KJPP-NR/APP-BR/II/2016 tanggal 11 Februari 2013 sesuai dengan ketentuan Pasal 44 ayat (1) huruf a jo. Pasal 45 huruf b PMK 27/2016, Tergugat I selaku Penjual dalam menetapkan nilai limit terhadap lelang eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan harus berdasarkan penilaian oleh penilai.
12. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 50 ayat (5) PMK 27/2016 menyatakan, “KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap nilai dan materi yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran.” Dengan demikian jelas, terkait dengan nilai limit merupakan tanggung jawab PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Bukittinggi (in casu Tergugat I) selaku Penjual/Kredit dan bukan merupakan tanggung jawab Tergugat II selaku perantara lelang.
13. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat baik dalam posita maupun petitum gugatannya yang meminta agar Majelis Hakim menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar ganti rugi atas kerugian immateriil sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
14. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 16 Desember 1970 Nomor 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988, dengan tegas dinyatakan bahwa “Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna”. Dengan demikian karena tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tidak didukung dengan suatu perincian dan dasar hukum yang jelas sebagaimana yang dinyatakan dalam yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut, maka sudah sepatutnya tuntutan ganti rugi Penggugat dikesampingkan dan ditolak oleh Majelis Hakim.
15. Bahwa berdasarkan uraian pada dalil-dalil sebelumnya, Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat baik dalam posita ataupun petitumnya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sebab tidak



ada satupun perbuatan/tindakan Tergugat II yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 jo. Pasal 1366 jo. Pasal 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, karena jelas-jelas pelaksanaan lelang yang dilakukan melalui perantaraan Tergugat II tersebut telah dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

16. Bahwa oleh karenanya, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas maka pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II adalah telah sah menurut hukum dan tidak bertentangan dengan ketentuan dan hukum yang berlaku, maka berdasarkan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 dengan tegas menyatakan "bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan." Jadi dengan demikian Lelang yang dilakukan Tergugat II tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum.

Maka : Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

- Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat II;
- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)

**DALAM POKOK PERKARA:**

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang a quo telah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- Menyatakan sah dan berharga Risalah Lelang Nomor 794/2016 tanggal 14 Desember 2016 dikeluarkan oleh Pejabat Lelang pada KPKNL Padang;
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

**JAWABAN DARI TURUT TERGUGAT ( BPN KOTA PADANG ) :**

1. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Turut Tergugat, semula sertifikat Hak Milik No. 1884/Kel. Lubuk Begalung Nan XX, Surat Ukur Nomor 01318/2010 tanggal 12 Agustus 2010, luas 180 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Rusdi Rahman Latif.



2. Bahwa berdasarkan Akta jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT Indra Jaya Sarjana Hukum tanggal 28 Desember 2012 Nomor 1.712/2012 terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 1884/Kel. Lubuk Begalung Nan XX, Surat Ukur Nomor 01318/2010 tanggal 12 Agustus 2010, luas 180 m<sup>2</sup> atas nama Rusdi Rahman Latif dibaliknamakan kepada **Adrian Rahman**.
3. Bahwa terhadap sertipikat Hak Milik Nomor 1884/Kel. Lubuk Begalung Nan XX tersebut terpasang Hak Tanggungan Pertama Nomor 1210/2013 Akta tanggal 18 Maret 2013 Nomor 19/2013 pada PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Berkedudukan di Jakarta.
4. Bahwa terhadap Sertipikat Objek perkara telah diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah untuk kepentingan lelang Nomor 328/BPN-2015 tanggal 13 Oktober 2015, dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah untuk kepentingan lelang Nomor 252/BPN-2016 tanggal 19 September 2016.
5. Selanjutnya terhadap Buku Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1884/Kel. Lubuk Begalung Nan XX atas nama **Adrian Rachman** tersebut, tercatat perkara perdata Nomor 01/Pdt.G/2017/PN.PDG, tanggal 03-1-2017.
6. Selanjutnya terhadap Buku Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1884/Kel. Lubuk Begalung Nan XX atas nama **Adrian Rachman** tersebut, diroya berdasarkan Surat Roya dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Bukittinggi Nomor b-17/KC.III/ADK/01/2017 tanggal 4 Januari 2017 sehingga HT Nomor 1210/2013 ini hapus.

Menimbang, bahwa dengan mengutip serta memperhatikan pertimbangan tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 1/Pdt.G/2017/PN Pdg tanggal 2 Mei 2017 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II.

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 2.086.000,- (dua juta delapan puluh enam ribu rupiah).

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Padang tersebut kuasa Penggugat/Pembanding telah menyatakan mengajukan upaya hukum banding pada tanggal 12 Mei 2017, selanjutnya dengan Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding telah diberitahukan kepada kuasa



Tergugat I/Terbanding I, Tergugat II/Terbanding II, Tergugat III/Terbanding III dan Turut Tergugat/Turut Terbanding dengan Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding masing-masing tanggal 15 Mei 2017;

Menimbang, bahwa kuasa Penggugat/Pembanding telah mengajukan Memori Banding pada tanggal 8 Juni 2017 dan Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan cara seksama sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku kepada kuasa Tergugat I/Terbanding II, Tergugat II/Terbanding II, Tergugat III/Terbanding II dan Turut Tergugat/Turut Terbanding masing-masing pada tanggal 13 dan 14 Juni 2017;

Menimbang, bahwa dengan adanya surat Memori Banding tersebut, pihak Tergugat II/Terbanding telah mengajukan Kontra Memori Banding pada tanggal 26 Juli 2017, Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan cara seksama sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku kepada kuasa Penggugat/Pembanding pada tanggal 27 Juli 2017 ;

Menimbang, bahwa dengan adanya Memori Banding tersebut, pihak Tergugat I/Terbanding I telah mengajukan Kontra Memori Banding pada tanggal 28 Juli 2017, Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan cara seksama sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku kepada kuasa Penggugat/Pembanding pada tanggal 2 Agustus 2017 ;

Menimbang, bahwa kepada kuasa Penggugat/Pembanding dan kuasa Tergugat I/Terbanding I, Tergugat II/Terbanding II, Tergugat III/Terbanding III serta Turut Tergugat/Turut Terbanding masing-masing telah diberikan kesempatan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan untuk mempelajari berkas perkara (*inzage*) yang disampaikan dengan Relas Pemberitahuan memeriksa berkas banding untuk kuasa Penggugat/Pembanding dan kuasa Tergugat I/Terbanding I, Tergugat II/Terbanding II Tergugat III/Terbanding III dan Turut Tergugat/Turut Terbanding masing-masing tanggal 8, 13, dan 14 Juni 2017;

#### **TENTANG HUKUMNYA :**

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara sebagaimana ditentukan dalam Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;





Menimbang, bahwa untuk permohonan banding tersebut, Penggugat/ Pembanding telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa pembanding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama yang menyatakan Penggugat/ Pembanding tidak dapat membuktikan dalil perbuatan melawan hukum;
- Bahwa menurut peraturan perundangan yang berlaku pelaksanaan lelang terhadap jaminan hanya dapat dilaksanakan apabila telah memenuhi prosedur yang telah ditetapkan;
- Bahwa dari fakta yang diperoleh dipersidangan Terbanding II hanya dapat membuktikan bahwa pengumuman atas obyek lelang hanya dilakukan pada satu media masa yaitu melalui harian Singgalang tanggal 30 Nopember 2016;

Menimbang, bahwa selanjutnya kontra memori banding Tergugat I Terbanding I pada pokoknya adalah sebagai berikut ;

- a. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang telah tepat tidak ada hal baru yang perlu diperiksa kembali;
- b. Bahwa Tergugat I menolak dalil pembanding seluruhnya dalam memori bandingnya dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 06 tahun 2010 pasal 44 dijelaskan intinya bahwa pengumuman dilakukan 2 kali yang pertama dapat dilakukan melalui selebaran/ditempel dan kedua dilakukan melalui media koran/media massa;

Menimbang, bahwa selanjutnya kontra memori banding Tergugat II/Terbanding II pada pokoknya adalah sebagai berikut ;

- a. Bahwa Terbanding II menolak seluruh dalil Pembanding dalam memori bandingnya, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Terbanding II dalam kontra memori banding a quo;
- b. Bahwa Tergugat II sangat sependapat dengan pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 1/Pdt.G/2017/PN Pdg telah mempertimbangkan seluruh dokumen yang diajukan oleh para pihak serta fakta-fakta yang diperoleh dari hasil persidangan sehingga ditemukan hal-hal yang saling bersesuaian;

Menimbang, bahwa setelah Majelis hakim Tingkat Banding mempelajari dan meneliti dengan seksama berkas perkara dan segala surat-surat yang berhubungan dengan perkara serta turunan resmi putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang Nomor 1/Pdt.G/2017/PN Pdg tanggal 2 Mei 2017, Majelis Hakim Tingkat Banding memberi pertimbangan sebagai berikut ;



Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan oleh Penggugat/ Pembanding serta kontra memori banding yang diajukan oleh Tergugat I/ Terbanding I dan Tergugat II/ Terbanding II tidak ada hal-hal yang baru untuk dipertimbangkan untuk dapat merubah atau membatalkan atau memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 1/Pdt.G/2017/PN Pdg tanggal 2 Mei 2017, karena alasan-alasan yang dikemukakan dalam memori banding atau kontra memori banding tersebut sudah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan dan bukti-bukti yang diajukan baik oleh Penggugat/Pembanding maupun Para Tergugat/ Terbanding tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa alasan-alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 1/PDT.G/2017/PN Pdg tanggal 2 Mei 2017 telah tepat dan benar dan dapat disetujui, sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding mengambil alih pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut dan dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara a quo pada pemeriksaan di tingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Padang tanggal 2 Mei 2017, Nomor 1/Pdt.G/2017/PN Pdg yang dimohonkan banding tersebut haruslah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat/Pembanding dipihak yang kalah, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepada Penggugat/Pembanding ;

Mengingat dan memperhatikan Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 Perubahan kedua atas Undang-undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum dan Rbg. serta ketentuan hukum dan Perundang-undangan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;

#### **MENGADILI**

- Menerima permohonan banding Penggugat/Pembanding tersebut ;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 1/Pdt.G/2017/PN Pdg, tanggal 2 Mei 2017 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 10 Oktober 2017 oleh kami Sigit Priyono, S.H., M.H., Hakim Pengadilan Tinggi Padang sebagai Ketua Majelis, Edy Subroto, S.H., M.H. dan Asmuddin, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 18 Oktober 2017 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Amirdis, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Padang, tanpa dihadiri para pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim ketua Majelis,

Edy Subroto, S.H., M.H.

Sigit Priyono, S.H., M.H.

Asmuddin, S.H., MH.

Panitera Pengganti,

Amirdis, S.H.

## Perincian biaya perkara banding :

1.Meterai .....	Rp. 6.000,00
2.Redaksi .....	Rp. 5.000,00
3.Administrasi.....	Rp. 139.000,00
Jumlah.....	Rp. 150.000,00