



P U T U S A N
NOMOR 118/PDT/2017/PT PBR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA;

Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

Ny. Sasi Yella, dkk, pekerjaan wiraswasta, alamat di Jalan Datuk Laksamana No.8 Rt.01/Rw.03 Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Sail, Kota Pekanbaru, semula sebagai Para **PEMBANTAH** yang selanjutnya disebut sebagai Para **PEMBANDING**;

L A W A N

1. **PT. Bank Permata Tbk**, berkantor Pusat di Jalan Jend. Sudirman Kav. 29-31 Jakarta Selatan, Cq. **PT. Bank Permata Cabang Pekanbaru**, yang berkantor di Jalan Jend. Sudirman No. 136-138 Pekanbaru;

Dalam hal ini baik sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama telah memberi kuasa kepada **Burhan Sidabariba, SH.,MH, Fransiska Agustina Simbolon, SH dan Janstonny Rodyatur Purba, SH** Advokat, Pengacara dan Penasehat Hukum pada **Kantor Hukum Burhan Sidabariba & Rekan**, yang berkantor di Jalan Teuku Umar No. 12 (Simpang Jalan P.J. Nehru) Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 Mei 2016 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 25 Mei 2016 dibawah register No. 598/SK/Pdt/2016/PN.Pbr;

Untuk dan oleh karenanya, Pemberi Kuasa telah memilih domisili hukum pada alamat kantor Penerima Kuasa tersebut; Semula sebagai **TERLAWAN I** Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I**;

2. **Rudi Antonius Natalion Sinaga**, Pekerjaan Swasta, alamat di Jalan Durian No. 50 Rt.002/Rw.001 Kelurahan Kampung Tengah, Kecamatan Sukajadi, Kota Pekanbaru;
Dalam hal ini baik sendiri-sendiri maupun secara bersama-



sama telah memberi kuasa kepada **Daud Frans, MP., SH** dan **Donal Henri Samosir, SH** Advokat/Pengacara pada Kantor Pengacara/Penasehat Hukum **Daud Frans, MP., SH & Associates** yang berkantor di Jalan Parit Indah No. 888 I Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 27 April 2016 dibawah register No. 487/SK/Pdt/2016/PN.Pbr; Untuk dan oleh karenanya, Pemberi Kuasa telah memilih domisili hukum pada alamat kantor Penerima Kuasa tersebut; Semula sebagai **TERLAWAN II** Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II**;

3. **Kementerian Keuangan RI, Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Cq. Kantor Wilayah DJKN Riau, Sumatera Barat dan Kepulauan Riau, Cq. Kantor KPKNL Pekanbaru**, yang berkantor di Jalan Jend. Sudirman No.24 Pekanbaru dan telah memilih domisili hukum pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru di Jalan Jenderal Sudirman No.24 Simpang Tiga, Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 04 Mei 2016, Semula sebagai **TERLAWAN III** Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III**;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru tanggal 19 Juli 2017 Nomor 118/Pen.Pdt/2017/PT PBR tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut di atas;
2. Berkas perkara berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi Penetapan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 83/Pdt.Bth/2016/PN.Pbr tanggal 15 Maret 2017;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa para pelawan dalam surat perlawanannya tertanggal 08 April 2016 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru dibawah register perkara Nomor : 83/Pdt.Bth/2016/PN.Pbr tanggal 08 April 2016



yang kemudian disempurnakan dengan perbaikan perlawanan dalam persidangan tanggal 25 Mei 2016, pada pokoknya telah mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Para PELAWAN adalah Pemilik Tanah dan Bangunan RUKO yang terletak di Kompleks Puri Nangka Sari Kelurahan Tangkerang Barat, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru.
2. Bahwa TERLAWAN I adalah Kreditur yaitu Bank yang mengajukan Permohonan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan dan TERLAWAN II adalah mengaku selaku Pemenang Lelang Hak Tanggungan dan TERLAWAN III adalah Kantor Lelang Negara KPKNL cabang Pekanbaru.
3. Bahwa Para PELAWAN adalah Pemilk yang sah atas tanah dan bangunan Ruko-Ruko yang terletak di Kompleks Puri Nangka Sari Kelurahan Tangkerang Barat, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru yang diatasnya berdiri :
 - a. Sebanyak 10 (sepuluh) unit Bangunan Ruko dua lantai yang berada diatas tanah seluas: 1.136 M2, yang terletak di kompleks Puri Nangka sari Blok A No. 1 sampai No. 6, dan bangunan Ruko di Blok C No.1 S/d No. 4 sesuai yang tercantum dalam Sertifikat HGB No.120/ Kel. Tangkerang Barat (Perubahan HGB No. 836).(Bukti P-1)
 - b. Dan bangunan 2 Ruko Blok C No. 7 dan No.8 diatas tanah seluas: 245 M2 sesuai HGB No. 518 / Kel. Tangkerang Barat, atas nama Rohani, chalid, sasiyella , Alexander Roberto.(Bukti P-2).
 - c. Dan 5 (lima) unit Ruko tiga lantai diatas tanah seluas: 1.575 M2 yang terletak di jalan nangka , Kelurahan Tangkerang Barat, Kecamatan Marpoyan damai sesuai sertifikat HGB No.273 / Kel.Tangkerang Barat.(perubahan dari Sertifikat HGB No. 964 /kel Tangkerang Barat, atas nama: Sasiyella, Alexander Roberto, Musky Fahleri.(Bukti P-3)
4. Bahwa PELAWAN mengajukan Perlawanan (Verzet) kepada TERLAWAN I, TERLAWAN II dan TERLAWAN III atas dasar ketentuan **Pasal 207 HIR /225 Rbg** dan SEMA (Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.4 tahun 2014 yang menyatakan: *"Dalam hal proses eksekusi pengosongan belum selesai, upaya hukum yang diajukan oleh Pihak Terlelang adalah perlawanan. Sedangkan dalam hal proses eksekusi pengosongan sudah selesai upaya hukumnya adalah dengan mengajukan gugatan."*
5. Bahwa PELAWAN mengajukan Perlawanan (Verzet) karena terdapat Pelanggaran Hukum mulai dari Pengajuan Eksekusi Lelang oleh TERLAWAN I yang diajukan kepada TERLAWAN III sampai Pelaksanaan Lelang tersebut.



6. Bahwa Prosedur Pelaksanaan lelang tidak dilaksanakan sesuai ketentuan Undang-Undang dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Jo. Peraturan Menteri Keuangan No.106/PMK.06/2013, tertanggal 6 Agustus 2013 sehingga terjadi Pelanggaran-Pelanggaran Prosedur lelang Hak tanggungan yang dilakukan oleh TERLAWAN I selaku Pemohon lelang Hak Tanggungan yaitu:

1. Bahwa TERLAWAN I sudah memohonkan Eksekusi lelang Hak Tanggungan atas dasar Pasal 6 UU HT padahal :
 - a. Perincian Hutang Debitur belum Pasti karena tidak diperinci dengan jelas oleh TERLAWAN I selaku Pemohon Eksekusi Lelang.
 - b. Bahwa Pihak yang berhutang ada 2 (dua) Pihak yaitu: Para PELAWAN dan CV.Mitra Abdi dan Hak Tanggungan masing-masing berbeda, tapi Penetapan Risalah Lelang hanya dibuat 1 (satu) Penetapan saja.
 - c. Belum dilakukan Surat Somasi (Surat Teguran) atau-pun surat Aanmaning secara resmi kepada Pihak yang berhutang.
 - d. Adanya pencampur-adukan total jumlah Pinjaman Hutang CV.Mitra Abdi disatukan /digabung dengan Pinjaman Hutang Para PELAWAN.
 - e. Pihak CV.Mitra Abadi sudah pernah melakukan pembayaran dengan cara mencicil, namun bukan lagi wanprestasi.
2. Bahwa karena TERLAWAN I menyatakan CV. Mitra Abdi dan Para TERLAWAN Wanprestasi, seharusnya secara Hukum disampaikan kepada Para Debitur, perincian Hutang yang pasti yaitu: Total Hutang Pokok berikut bunganya.
3. Bahwa sangat jelas secara hukum yang pertama berhutang kepada TERLAWAN I adalah CV.Mitra Abdi sesuai dengan Akte Pemberian Hak Tanggungan No.114 tertanggal 12 Juni 2007 atas sertifikat HGB No.373 ; bahwa Pokok hutang CV.Mitra Abdi adalah: Rp. **700.000.000,-** (tujuh Ratus juta rupiah).
4. Bahwa selanjutnya pada tahun 2008, CV.Mitra Abdi menanda tangani Akte Pemberian Hak Tanggungan No. 211 tertanggal 12 juni 2008 dengan Agunan HGB No.374, dengan Pokok Hutang Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah).
5. Bahwa TERLAWAN I telah mencampur adukkan Hutang CV.Mitra Abdi dengan Hutang Para PELAWAN, seakan-akan semua menjadi



- hutangnya Para PELAWAN, sehingga total Hutang berjumlah **Rp.9.520.000.000,-** (sembilan milyar lima ratus dua puluh juta rupiah).
6. Bahwa menurut Pendapat Mahkamah Agung RI, menyatakan: Pelaksanaan Lelang harus mengacu kepada Jumlah Hutang yang pasti bukan atas dasar perkiraan saja.
7. Bahwa bukti bahwa ada pencampuran Hutang CV.Mitra Abdi dengan Hutang Para PELAWAN dapat dilihat dari Risalah Lelang No. 0155/2016 tersebut hanya satu saja Risalah Lelang, seharusnya apabila customer dua pihak yang ter-eksekusi yaitu: CV.Mitra Abdi dengan PARA PELAWAN maka Risalah lelang seharusnya dibuat dua Penetapan oleh TERLAWAN III, sehingga Penetapan Risalah Lelang tersebut **cacat Hukum**.
8. Bahwa karena yang dimohonkan Eksekusi Lelang oleh TERLAWAN I adalah terhadap 2(dua) pihak yang berhutang yaitu Para PELAWAN dan CV.Mitra Abdi dan Kedua Pihak tersebut punya Hak tanggungan berbeda atas dasar Agunan yang berbeda, maka seharusnya Penetapan Eksekusi Lelang dan Risalah Lelang harus 2 (dua) Penetapan, kalau tidak berarti tidak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010Jo. Peraturan Menteri Keuangan No.106/PMK.06/2013, tertanggal 6 Agustus 2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka terbukti TERLAWAN III tidak meneliti Persyaratan Eksekusi Lelang yang diajukan oleh TERLAWAN I, akibatnya Penetapan Lelang yang dibuat oleh TERLAWAN III cacat Hukum.
9. Bahwa Para PELAWAN berhutang kepada TERLAWAN I baru pada tahun 2009, sesuai Akte Pemberian Hak Tanggungan No.199, tertanggal 7 Oktober 2009, dengan Agunan HGB No.518 dan HGB No.120. Pokok Hutang Rp. 4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah). Dan dalam Proses restrukturisasi penyelesaian Hutang, belum dapat dikatakan Wanprestasi.
10. Bahwa dalam Proses penyelesaian Hutang antara CV.Mitra Abdi dengan TERLAWAN I ternyata sudah dilakukan pengangsuran artinya tidak bisa dikatakan Wanprestasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan tersebut, sehingga TERLAWAN I terhalang melaksanakan Eksekusi Hak tanggungan.
11. Bahwa karena TERLAWAN I memohon Eksekusi Lelang terhadap dua Pihak yang berhutang, maka harus jelas secara hukum berapa total hutang CV.Mitra Abdi, berapa total Hutang Para PELAWAN, namun ternyata TERLAWAN I sudah mencampur-adukkan menjadi satu dengan nilai total



Hutang sejumlah Rp.9.520.000.000,- (sembilan Milyar lima ratus dua puluh juta rupiah) sesuai isi Risalah lelang No.0155 /2016 tersebut. Padahal dalam APHT (akte Pemberian Hak Tanggungan) masing-masing hutang dan jaminan tersebut berbeda-beda.

12. Bahwa sangat jelas diketahui oleh TERLAWAN I, bahwa CV.Mitra Abdi adalah penyewa di atas 5 (lima) unit Ruko berlantai 3 (tiga) diatas sebidang tanah milik Para PELAWAN yang terletak di Kecamatan Marpoyan damai , kelurahan Tangkerang Barat, seharusnya sebelum melakukan Eksekusi Lelang TERLAWAN I mengundang Para PELAWAN selaku Pemilik yang sah, pada saat CV.Mitra Abdi dinyatakan Wanprestasi.
13. Bahwa dalam Perjanjian Sewa menyewa yang dibuat dan ditanda tangani antara CV,Mitra Abdi dengan Para PELAWAN selaku Pemilik bahwa objek sewa digunakan sebagai jaminan atas fasilitas kredit dari Bank Permata Tbk hal ini diketahui oleh PT.Bank Permata karena sebelum diberikan kredit kepada CV.Mitra Abdi, pihak Bank Permata Survey dulu dilokasi objek agunan.Maka seharusnya ketika agunan yang dipakai CV.Mitra Abdi akan di Eksekusi Lelang, maka seharusnya Para PELAWAN selaku pihak Pemilik dipanggil terlebih dahulu, namun hal ini tidak dilakukan oleh TERLAWAN I, sehingga Para PELAWAN merasa dirugikan.
14. Bahwa karena CV.Mitra Abdi tidak mengembalikan Objek Sewa kepada Para PELAWAN, sehingga Para PELAWAN merasa dirugikan akibat perbuatan CV,Mitra Abdi tersebut, sehingga secara tersendiri Papa Pelawan mengajukan Gugatan Wanprestasi kepada CV.Mitra Abdi, karena objek sewa tidak dikembalikan sehingga terjadi dilelang untuk pembayaran Hutang Cv.Mitra Abdi tersebut.
15. Bahwa karena tanah milik Para PELAWAN diatas Objek Sewa yang dipakai oleh CV.Mitra Abdi, dilakukan Lelang oleh TERLAWAN III atas Permohonan TERLAWAN I, maka Penetapan Lelang Hak Tanggungan yang dibuat oleh TERLAWAN III tidak sah secara Hukum, karena merupakan tanah dan bangunan orang lain (Para PELAWAN).
16. Bahwa karena mulai permohonan sampai prosedur lelang tidak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang dan peraturan yang ada, maka dalam Buku II Mahkamah Agung, Cetakan II, Tahun 1997 menyebutkan bahwa **lelang dapat dibatalkan**.
17. Bahwa TERLAWAN II yang mengaku selaku Pemenang Lelang sudah mendatangi Lokasi Ruko milik Para PELAWAN dan TERLAWAN II



- mengaku selaku Pemilik Ruko, padahal balik nama sertifikat Hak Guna Bangunan saja belum dilakukan.
18. Bahwa Hak Kepemilikan Tanah seseorang Pemenang Lelang itu timbul secara hukum atas dasar dilakukan balik nama sertifikat tanah itu kepada nama Pemenang lelang, bukan atas dasar Risalah lelang, maka harus dipahami syarat Kepemilikan Hak atas tanah.
 19. Bahwa apabila hanya berdasarkan Risalah lelang, TERLAWAN II sudah mengaku selaku Pemilik dan mendatangi dan mengusir Penyewa Ruko yang menyewa kepada Para PELAWAN itu namanya main Preman.
 20. Bahwa ternyata lewat Kuasa Hukumnya TERLAWAN II sudah mengajukan Surat Somasi kepada PT.Bank CIMB Niaga cabang Pekanbaru. Tertanggal 28 Maret 2016 sedangkan secara Hukum TERLAWAN II belum sah selaku Pemilik tetapi hanya Pemenang Lelang sehingga apayang dilakukan oleh TERLAWAN II **masih Prematur**, apalagi sudah mendatangi Para Penyewa memerintahkan pengosongan Ruko hal itu merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
 21. Bahwa apabila Pemenang lelang masih melakukan tindakan-tindakan mendatangi Para Penyewa Ruko belum menjadi Pemilik yang sah maka Pemenang Lelang secara hukum belum sah selaku Pemilik yang punya wewenang untuk mengambil alih objek lelang tersebut.
 22. Bahwa TERLAWAN II selaku Pihak yang belum sah selaku Pemilik, tidak boleh mengusir siapa-pun begitu saja yaitu Para Penyewa tersebut, karena mereka dilindungi Undang-Undang ,apalagi diatas tanah itu masih ada Perlawanan di Pengadilan yang sedang berjalan karena yang masih diperiksa saat ini ditingkat Kasasi, di Mahkamah Agung RI seharusnya Eksekusi Lelang tidak dimohonkan dan ditetapkan oleh Pengadilan.
 23. Bahwa apabila diatas objek lelang masih ada pihak-pihak yang keberatan diatas tanah yang dilelang tersebut, dan masih ada yang mengajukan Perlawanan maka Eksekusi lelang belum sah secara Hukum sampai menunggu Putusan Perlawanan tersebut in kracht. (berkekuatan Hukum tetap).
 24. Bahwa Pelanggaran Hukum yang dilakukan TERLAWAN III selaku kantor Lelang Negara selain yang diuraikan diatas, juga TERLAWAN III seharusnya meneliti dan memeriksa seluruh dokumen persyaratan lelang yang dimohonkan oleh TERLAWAN I, atas dasar Permohonan Eksekusi Hak tanggungan Pasal 6 UU HT tersebut termasuk adanya Keharusan yaitu:



- Persyaratan Nilai Jual Objek lelang harus dinilai oleh Appraisal Publik yang menilai asset yang wajar yang akan dilelang tersebut karena apa yang dilakukan oleh TERLAWAN III dalam Perkara Aquo Harga Lelang sangat jauh dari harga pasar, sehingga sangat merugikan Para PELAWAN selaku Pemilik Ruko tersebut.
25. Bahwa suatu ketentuan yang berlaku di Kantor KPKNL di Seluruh Indonesia, bahwa Pejabat Lelang setelah melakukan Pelelangan di muka umum, namun Penawaran Jauh dibawah harga Pasar yang wajar, maka Pejabat lelang yang bersangkutan harus mengulang kembali Lelang tersebut, bukan menetapkannya, hal ini tidak dilakukan oleh TERLAWAN III.
26. Bahwa untuk membuktikan nilai objek lelang yang dibuat oleh Appraisal Publik yang dimohonkan oleh TERLAWAN I kepada TERLAWAN III dengan nilai Objek jual yang dibuat Appraisal Publik yang dimohonkan oleh Para PELAWAN yang sama-sama Appraisal Publik berkantor di Pekanbaru maka perlu kita uji di Persidangan ini, kami mensomeer supaya TERLAWAN III menunjukkan Bukti Nilai asset yang dibuat oleh Appraisal Publik untuk menilai objek tanah dan bangunan Ruko-Ruko tersebut.
27. Bahwa karena TERLAWAN III sudah membuat satu Penetapan Lelang terhadap dua pihak yang berhutang yang berbeda, maka Penetapan yang diterbitkan TERLAWAN III tersebut Cacat Hukum, sehingga harus dibatalkan melalui Pengadilan ini.
28. Bahwa ternyata pula dalam Risalah lelangnya TERLAWAN III mencantumkan bahwa pada waktu pengumuman lelang I, II tidak ada yang keberatan atas pelelangan, padahal Para PELAWAN jelas-jelas merasa keberatan terhadap iklan lelang tersebut dan keberatan tersebut dimuat dalam Iklan dikoran, namun TERLAWAN III tidak mencantumkan keberatan tersebut dalam Risalah Lelang No.0155 /2016 tersebut, sehingga semakin jelas cacat Hukumnya.
29. Bahwa sejak dari Penetapan Hutang sebagai dasar permohonan Eksekusi Jaminan sampai prosedur pelaksanaan Eksekusi lelang yang dilakukan TERLAWAN III terjadi pelanggaran-pelanggaran Hukum seperti disbut diatas yang dilakukan masing-masing Pihak baik TERLAWAN I, TERLAWAN II dan TERLAWAN III sehingga Pelanggaran tersebut merupakan **Perbuatan Melawan Hukum**.
30. Bahwa karena terjadi Perbuatan Melawan Hukum mulai dari Penetapan Hutang sampai Pelaksanaan Eksekusi Lelang atas Hak tanggungan, sehingga Risalah lelang tidak sah, maka Eksekusi Lelang harus dinyatakan



Batal, sehingga Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan serta merta menjadi tidak dapat dilaksanakan.

31. Bahwa karena Pelaksanaan Eksekusi Lelang tersebut sangat merugikan Para PELAWAN, maka Kami Kuasa Hukum memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru dapat memeriksa Perkara ini secara komprehensif menyeluruh dan menyatakan Putusan Verzet ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun Para TERLAWAN mengajukan Banding dan Kasasi.
32. Bahwa karena nyata-nyata terjadi pelanggaran ketentuan Hukum dan cacat Hukum dalam Prosedur Penetapan Lelang, maka kami memohon kepada yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru agar berkenan untuk ;
 1. Menerima PERLAWANAN (Verzet) yang dimohonkan Para PELAWAN.
 2. Menyatakan Para PELAWAN adalah PELAWAN yang benar.
 3. Menyatakan TERLAWAN I, TERLAWAN II dan TERLAWAN III melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrecht matigedaad).
 4. Menyatakan Eksekusi lelang yang dimohonkan TERLAWAN I dan kepada TERLAWAN III harus dinyatakan tidak berkekuatan Hukum.
 5. Menyatakan Lelang yang dilaksanakan pada tanggal 15 Maret 2016 sesuai Risalah lelang No.0155 / 2016 cacat hukum sehingga tidak berkekuatan hukum dan harus dibatalkan.
 6. Memerintahkan TERLAWAN III untuk membatalkan Risalah lelang No.0155 / 2016 tertanggal 15 Maret 2016 tersebut.
 7. Menyatakan Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan atas Risalah lelang No.0155 / 2016 tidak dapat dilaksanakan.
 8. Menghukum TERLAWAN I, TERLAWAN II, TERLAWAN III secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya Perkara ini.
 9. Menyatakan Putusan Verzet ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun Para TERLAWAN mengajukan Banding dan Kasasi.

Atau, Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (**EX AEQUO ET BONO**);

Menimbang, bahwa guna menanggapi perlawanan dari para pelawan tersebut selanjutnya Kuasa Hukum Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III masing-masing telah mengajukan jawaban, sebagai berikut :

I. Jawaban Terlawan I :



I. Dalam Eksepsi

▪ Tentang Gugatan Kurang Pihak

- Bahwa Pelawan dalam perlawanannya menyebutkan pihak Pelawan yaitu Ny. Sasiyella, dkk, yang berarti subjek pelawan terdiri dari beberapa orang, akan tetapi tertulis di gugatannya subjek pelawan hanya terdiri satu orang saja yaitu Ny. Sasiyella;
- Bahwa secara berulang-ulang didalam gugatan Perlawanan Pelawan seperti yang terdapat dan tercantum pada poin 1,3,9,12,13,14,15,31 menyebutkan pelawan dengan sebutan Para Pelawan sehingga jelas ada lebih dari satu orang yang bertindak sebagai pelawan, akan tetapi Pelawan didalam gugatan perlawanan tidak menyebutkan satu persatu siapa saja mereka yang bertindak melakukan perlawanan;
- Bahwa pemilik 10 unit bangunan sebagaimana yang tertulis dalam Sertipikat HGB No. 120/Kel Tangkerang Barat adalah terdaftar atas nama Rohani Chalid, Sasiyella, Alexander Roberto, Musky Fahlerly akan tetapi yang bertindak sebagai **Pelawan hanya atas nama Sasiyella**. Demikian juga pemilik 5 unit bangunan sesuai Sertipikat HGB No. 273/Kel. Tangkerang Barat terdaftar atas nama Sasiyella, Alexander Roberto, Musky Fahlerly. Dan juga pemilik Sertipikat HGB Nomor : 518/Kel.Tangkerang Barat atas nama Rohani Chalid, Sasiyella, Alexander Roberto, akan tetapi yang bertindak sebagai **Pelawan dalam perkara aquo hanya Sasiyella**;
- Bahwa sebenarnya pada awal berjalan Fasilitas Kredit sampai dinyatakan macet tersebut jaminannya ada sebanyak 19 (sembilan belas) unit ruko yaitu 4 (empat) ruko tercatat atas nama Zulnaidi Lubis dan 15 (lima belas) ruko tercatat atas nama Rohani Chalid, Sasiyella, dkk;
- Bahwa oleh karena Debitor dan pemilik jaminan juga ada pihak lain yaitu Debitor CV. Mitra Abdi, pemilik jaminan Sdr. Zulnaidi Lubis, maka menurut hukum acara dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku seharusnya CV. Mitra Abdi dan Zulnaidi Lubis ikut digugat sebagai pihak dalam perkara aquo;
- Bahwa oleh karena kurangnya pihak yang harus turut serta bertindak sebagai Pelawan dan ada pihak lain yang harus ikut digugat tetapi tidak ikut digugat sebagai pihak, maka cukup beralasan bagi Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru untuk menyatakan



gugatan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

▪ **Tentang Gugatan Kabur (*Obscuurlibel*)**

- Bahwa pada pokok perihal gugatan Pelawan sangat jelas tertera bahwa gugatan Pelawan adalah mengenai Gugatan Perlawanan (*Verzet*) akan tetapi bila dilihat dari isi dalil-dalil gugatannya khususnya pada halaman 9 poin 29 kami kutip dalam tulisan miring sebagai berikut : “ *bahwa sejak dari Penetapan Hutang sebagai dasar permohonan eksekusi Jaminan sampai prosedur pelaksanaan Eksekusi lelang yang dilakukan TERLAWAN III terjadi pelanggaran-pelanggaran Hukum seperti disebut diatas yang yang dilakukan masing-masing Pihak baik TERLAWAN I, TERLAWAN II dan TERLAWAN III sehingga Pelanggaran tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum* “ adalah sangat jelas merupakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum;
- Bahwa dalam kelaziman dalam mengajukan gugatan, apakah itu Gugatan wanprestasi, Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, maupun gugatan Perlawanan (*verzet*) tidak dibenarkan untuk mencampur adukkan atau menggabungkan antara gugatan yang satu dengan yang lainnya;
- Bahwa karena adanya penggabungan atau mencampuradukkan antara gugatan Perlawanan (*Verzet*) dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum sehingga menjadikan gugatan tidak jelas atau kabur oleh sebab itu cukup beralasan bagi majelis hakim untuk menyatakan dan tidak menerima Gugatan Pelawan (*niet ontvankelijke verklaard*);

II. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Terlawan I menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Perlawanan Pelawan-pelawan tertanggal 08 April 2016 kecuali hal-hal yang secara tegas-tegas diakui oleh Terlawan I dalam persidangan;
2. Bahwa apa yang telah dikemukakan oleh Terlawan I Dalam Eksepsi diatas secara *mutatis mutandis* adalah satu kesatuan (*ge eenheid*) yang tidak terpisahkan sehingga dengan demikian tidak perlu lagi diulangi pada bagian pokok perkara;
3. Bahwa adapun hubungan hukum antara Terlawan I dengan Pelawan-pelawan adalah sebagai berikut :
 - Bahwa Pelawan-pelawan adalah pemberi jaminan atas pinjaman CV.Mitra Abdi (Debitor) dari PT. Bank Permata Tbk, Cq. PT.Bank

Halaman 11 dari 43 Putusan Nomor 118/PDT/2017/PT PBR



Permata Tbk cabang Pekanbaru (Kreditor) berdasarkan Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor :06, tanggal 12 Juni 2007 Jo Perubahan Pertama Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor : 24, tanggal 12 Juni 2008, Jo. Perubahan Kedua Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan (Rekening Koran) Nomor : KK/09/50/AMD/01/SME tanggal 12 Juni 2009, Jo. Perubahan Ketiga Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan (Rekening Koran) Nomor : KK/09/50/AMD/02/SME tanggal 29 Juni 2009, Jo. Perubahan Keempat Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor: KK/09/85/AMD/01/SME tanggal 07 Oktober 2009, Jo. Perubahan Kelima Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor : KK/10/34/AMD/02/SME tanggal 09 Juni 2010, Jo. Perubahan Keenam Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor : 02 tanggal 13 Januari 2011, Jo. Perubahan Ketujuh Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor : KK/11/059/AMD/PKB/SME tanggal 10 Juni 2011, Jo. Perubahan Kedelapan Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor : KK/12/139/AMD/PKB/SME tanggal 25 Juni 2012;

- Bahwa untuk menjamin pelunasan hutang CV. Mitra Abdi, Pelawan-pelawan sebagai pemberi jaminan memberikan Sertipikat HGB Nomor : 518/Kel.Tangerang Barat yang diterbitkan tanggal 23 April 2009 oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Pekanbaru, Surat Ukur Nomor : 3497/2009 tertanggal 21 April tercatat atas nama Rohani Chalid, Sasiyella, Alexander Roberto, yang diatasnya berdiri bangunan 2 (dua) unit ruko 2 (dua) Lantai, **dan telah menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan No : 199/2009 tanggal 7 Oktober 2009, dan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan peringkat I Nomor : 6013/2009 tertanggal 27 Nopember 2009;**
- Bahwa untuk menjamin pelunasan hutang CV.Mitra Abdi, Pelawan-pelawan sebagai pemberi jaminan memberikan Sertipikat HGB Nomor : 120/Kel.Tangerang Barat (Perubahan HGB Nomor : 836/Kel.Tangerang Barat) yang diterbitkan tanggal 6 April 1996 oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Pekanbaru, Surat Ukur Nomor : 1404/2004 tertanggal 25 Maret 2004 tercatat atas nama Rohani Chalid, Sasiyela, Alexander Roberto, Musky Fahleri, yang diatasnya berdiri bangunan 10 (sepuluh) unit ruko 2 (dua) lantai dan **kemudian**

Halaman 12 dari 43 Putusan Nomor 118/PDT/2017/PT PBR



Pelawan-pelawan menanda tangani Akta Pemberian Hak Tanggungan No:198/2009 tanggal 07 Oktober 2009, dan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I Nomor : 6014/2009 teretanggal 27 Nopember 2009;

➤ Bahwa untuk menjamin pelunasan hutang CV. Mitra Abdi, Pelawan-pelawan sebagai pemberi Jaminan memberikan Sertipikat HGB Nomor : 273/Kel.Tangkerang Barat (Perubahan Sertipikat HGB No. 964/Kel. Tangkerang Barat) yang diterbitkan tanggal 31 Agustus 1996 oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Pekanbaru, Surat Ukur Nomor : 1772/2005 tertanggal 14 Februari 2005 tercatat atas nama Sasiyella, Alexander Roberto, Musky Fahleri, yang diatasnya berdiri bangunan 5 (lima) unit ruko 3 (tiga) lantai, dan **kemudian Pelawan-pelawan menanda tangani Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan** Nomor : 03/2011 tertanggal 13 Januari 2011 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No : 62/2011 tanggal 1 april 2011, dan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru diterbitkanlah Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I Nomor 2780/2011 tertanggal 3 Mei 2011 ;

4. Bahwa perjanjian yang ditandatangani antara Terlawan I (PT.Bank Permata Tbk/Kreditor) dengan CV. Mitra Abdi (Debitor) dan Pelawan-pelawan sebagai pemberi jaminan adalah telah sesuai dengan **Pasal 1338** KUHPerdara yang berbunyi "*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*" jo. **Pasal 1870** KUHPerdara yang berbunyi "*Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahliwaris-ahliwarisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya*". Berdasarkan kedua pasal tersebut diatas maka perjanjian yang dibuat adalah sah secara hukum dan harus dilaksanakan dengan itikad baik oleh para pihak serta mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna;
5. Bahwa setelah CV. Mitra Abdi (Debitor) tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar hutang-hutang berikut bunga dan denda kepada PT. Bank Permata Tbk/Kreditor (incasu Terlawan I), sesuai perjanjian sehingga telah dapat dikategorikan lalai/wanprestasi, sehingga berdasarkan Undang-undang Hak Tanggungan Nomor: 4 Tahun 1996 **Pasal 6** yang berbunyi: "*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"; dan berdasarkan **Pasal 14 ayat (2) dan (3)** yang berbunyi: "Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**". (3) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana yang 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**";;*

6. Bahwa oleh karena CV. Mitra Abdi telah wanprestasi, maka Terlawan I (PT.Bank Permata Tbk/Kreditor) berdasarkan Titel Eksekutorial yang terdapat pada Sertipikat Hak Tanggungan mengajukan permohonan eksekusi dengan tahapan sebagai berikut :
 - 1) Aanmaning sesuai Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 28/Pdt/Eks-Grosse/2013/PN.Pbr tanggal 17 September 2013;
 - 2) Sita Eksekusi sesuai Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor: 28/PDT/EKS-GROSSE/2013/PN.PBR tanggal 16 April 2014 dengan Berita Acara Sita Nomor 28/Pdt/Eks-Grosse/2013/PN.Pbr tanggal 23 April 2014;
 - 3) Lelang Eksekusi sesuai Risalah Lelang Nomor : 0155/2016 ter tanggal 15 Maret 2016;
7. Bahwa adapun objek barang jaminan yang telah diletakkan Sita Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Pekanbaru adalah sebagai berikut :
 - Sebidang tanah seluas 102 M² berikut bangunan ruko 2 (dua) lantai diatasnya seluas ± 175 M² yang terletak dikomplek Puri Nangka Sari Blok F-4 (dahulu Blok F-6) Kel. Tangkerang Barat, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau, Sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 373/Kel Tangkerang Barat yang diterbitkan tanggal 11 Mei 2007 oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, Surat Ukur Nomor : 84/T.Barat/2000 tertanggal 6 Juli 2000, terdaftar atas nama :Zulnaidi Lubis;
 - Sebidang tanah seluas 102 M² berikut bangunan ruko 2 (dua) lantai diatasnya seluas ± 175 M² yang terletak dikomplek Puri Nangka Sari Blok F-5 (dahulu Blok F-7) Kel. Tangkerang Barat, Kecamatan



Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau, Sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 374/Kel Tangkerang Barat yang diterbitkan tanggal 11 Mei 2007 oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, Surat Ukur Nomor : 85/T.Barat/2000 tertanggal 6 Juli 2000, terdaftar atas nama : Zulnaidi Lubis;

- Sebidang tanah seluas $\pm 6070 \text{ M}^2$ berikut bangunan 10 unit bangunan ruko 2 (dua) lantai diatasnya seluas $\pm 1136 \text{ M}^2$ yang terletak di Komplek Puri Nangka Sari Blok A No. 1 s/d No.6 dan Blok C No.1 s/d No.4 Kel.Tangkerang Barat, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau,sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan No.120/Kel.Tangkerang Barat (Perubahan dari HGB Nomor 836/Kel Tangkerang Barat) yang diterbitkan tanggal 6 April 1996 oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Pekanbaru, Surat Ukur Nomor : 1404/2004 tertanggal 25 Maret 2004, terdaftar atas nama : Rohani Chalid, Sasiyella, Alexander Roberto, Musky Fahleri;
- Sebidang tanah seluas 189 M^2 berikut bangunan 2 (dua) unit ruko 2 (dua) lantai diatasnya dengan \pm luas 245 M^2 yang terletak di Komplek Puri Nangka Sari Blok C No.7 dan No.8, Kel. Tangkerang Barat, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau sesuai Sertipikat HGB No.518/Kel. Tangkerang Barat yang diterbitkan tanggal 23 April 2009 oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Pekanbaru, Surat Ukur Nomor : 3497/2009 tertanggal 21 April 2009, terdaftar atas nama : Rohani Chalid, Sasiyella, Alexander Roberto;
- Sebidang tanah seluas $\pm 1136 \text{ M}^2$ berikut bangunan diatasnya berupa 5 (lima) unit bangunan ruko 3 (tiga) lantai diatasnya seluas $\pm 1575 \text{ M}^2$ yang terletak di jalan Tuanku Tambusai (dahulu jalan nangka) Kel. Tangkerang Barat, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau Barat sesuai Sertipikat No.273/Kel. Tangkerang Barat (yang merupakan Perubahan dari Sertipikat HGB No.964/Kel.Tangkerang Barat) yang diterbitkan tanggal 31 Agustus 1996 oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Pekanbaru, Surat Ukur Nomor : 1772/2005 tertanggal 14 Februari 2005, terdaftar atas nama : Sasiyella, Alexander Roberto, Musky Fahleri;

8. Bahwa sebelum dilakukan lelang Eksekusi terhadap objek jaminan Hutang Debitur (CV.Mitra Abdi) oleh Pengadilan Negeri Pekanbaru terlebih dahulu dilakukan permohonan dengan tahapan sebagai berikut :

Halaman 15 dari 43 Putusan Nomor 118/PDT/2017/PT PBR



- 1) Aanmaning sesuai Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 28/Pdt/Eks-Grosse/2013/PN.Pbr tanggal 17 September 2013;
- 2) Sita Eksekusi sesuai Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor: 28/PDT/EKS-GROSSE/2013/PN.PBR tanggal 16 April 2014 dengan Berita Acara Sita Nomor 28/Pdt/Eks-Grosse/2013/PN.Pbr tanggal 23 April 2014;
- 3) Lelang Eksekusi sesuai Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor: 28/PDT/EKS-HT/2013/PN.PBR tanggal 23 April 2015 dan sesuai Risalah Lelang Nomor : 0155/2016 ter tanggal 15 Maret 2016;

Agar supaya Debitor (CV.Mitra Abdi) melunasi hutang-hutangnya, akan tetapi Debitor (CV.Mitra Abdi) tetap tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar hutang pokok, bunga, berikut dendanya, oleh sebab itu tidak berdasarkan hukum dalil gugatan Perlawan Pelawan pada Poin 6.1a-e dan poin 6.2 perlawanan Pelawan, dan oleh sebab itu harus ditolak;

9. Bahwa setelah dilakukan Sita Eksekusi kemudian Pengadilan Negeri Pekanbaru melaksanakan Lelang Eksekusi dengan perantaraan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru dan setelah prosedur dan tatacara serta persyaratan lelang telah terpenuhi maka menetapkan Rudi Antonius Natalion Sinaga sebagai pemenang lelang, sesuai Risalah Lelang Nomor : 0155/2016 tanggal 15 Maret 2016;
10. Bahwa pelaksanaan lelang sesuai Salinan Risalah Lelang Nomor: 0155/2016 tertanggal 15 Maret 2016 telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dan sebelum lelang dilaksanakan terlebih dahulu diumumkan melalui media cetak diantaranya adalah sebagai berikut :
 - ✓ Pengumuman Lelang Pertama melalui selebaran pada tanggal 15 Februari 2016, yang juga ditempelkan dipapan pengumuman terbuka di Kantor Pengadilan Negeri Pekanbaru;
 - ✓ Pengumuman Lelang Kedua melalui Surat Kabar Harian Riau Pos pada tanggal 01 Maret 2016;

Oleh sebab itu alasan Pelawan-pelawan dalam gugatan perlawanan pada poin 5 yang menyatakan bahwa mulai dari Pengajuan Eksekusi Lelang terdapat pelanggaran hukum adalah tidak berdasarkan hukum dan harus ditolak oleh Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru;



11. Bahwa prosedur lelang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku diantaranya berdasarkan Undang-undang Lelang (Vendu Reglement Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah dirubah beberapa kali dan terakhir dengan Staatsblad 1941:3) jis. Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sebagaimana telah dirubah berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 106/PMK.06/2013 tanggal 06 Agustus 2013, dengan demikian poin 6 Gugatan Perlawanan Pelawan-pelawan tidak berdasarkan hukum, sehingga harus ditolak;
12. Bahwa Terlawan I membantah dengan tegas dalil gugatan Perlawanan Pelawan-pelawan pada poin 6 bagian 1a s/d 1e, bahwa yang benar adalah Debitor (CV.Mitra Abdi) sudah diperingati dan sudah ditegur secara tertulis oleh Terlawan I (PT. Bank Permata Tbk) berdasarkan :
 - ✓ Surat Peringatan I No.111A/12-07-2012/MKT-SME/PKU/OL tanggal 2 Juli 2012;
 - ✓ Surat Peringatan II No. 133/31-08-2012/MKT-SME/PKU/OL tanggal 31 Agustus 2012;
 - ✓ Surat Peringatan III No. 133/10-09-2012/MKT-SME/PKU/OL tanggal 10 September 2012;

Bahwa didalam surat peringatan tersebut sudah jelas tercantum jumlah hutang debitor (CV.Mitra Abdi). Bahwa walaupun Hak Tanggungan masing-masing berbeda akan tetapi yang ditanggung oleh Pemberi Hak Tanggungan adalah hanya ada satu hutang yaitu hutang Debitor (CV.Mitra Abdi), oleh sebab itu kelima objek lelang dijadikan satu risalah lelang. Bahwa telah pernah dilakukan Aanmaning terhadap Debitor (CV. Mitra Abdi) sebagai Termohon Eksekusi I/Yang berhutang, Nona Yelvi Ernita sebagai Termohon Eksekusi II/Penjamin, Tuan Zulnaidi Lubis sebagai Termohon Eksekusi III/Penjamin, Nyonya Rohani Chalid sebagai Termohon Eksekusi IV/Penjamin, Nyonya Sasiyella sebagai Termohon Eksekusi V/Penjamin, Tuan Alexander Roberto sebagai Termohon Eksekusi VI/Penjamin, Tuan Musky Fahleri sebagai Termohon Eksekusi VII/Penjamin sebelum Sita Eksekusi dilaksanakan, akan tetapi Termohon-termohon tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar hutangnya berikut denda dan bunga kepada pemohon eksekusi PT. Bank Permata Tbk yang diwakili oleh Kantor Hukum Burhan Sidabariba & Rekan sebagai kuasanya, sehingga dalil

Halaman 17 dari 43 Putusan Nomor 118/PDT/2017/PT PBR



Perlawanan Pelawan-pelawan pada poin 6. 1c, d, e, tidak beralasan hukum dan oleh sebab itu harus ditolak ;

13. Bahwa tidak jelas apa maksud dari Pelawan-pelawan pada halaman 4 poin 2 gugatan perlawanannya kami kutip dengan tulisan miring sebagai berikut *"bahwa TERLAWAN I menyatakan CV. Mitra abdi dan Para TERLAWAN Wanprestasi, seharusnya secara Hukum disampaikan kepada Para Debitur, Perincian Hutang yang pasti yaitu : Total Hutang Pokok berikut bunganya"* bahwa Terlawan I tidak pernah menyatakan Para Terlawan Wanprestasi, yang benar adalah CV. Mitra Abdi sebagai **Debitor telah wanprestasi** sehingga konsekwensi hukumnya adalah jaminan kredit yang diserahkan oleh Pelawan, dkk yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan sesuai Undang-undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 haruslah dimohonkan dan dilaksanakan lelang eksekusi sesuai ketentuan yang berlaku, dari sini terlihat dengan jelas bahwa Pelawan-pelawan dalam membuat perlawanannya hanya mencari-cari alasan pembenaran diri dan terkesan mengulur-ulur waktu supaya objek lelang tidak dapat dikosongkan dengan segera, sehingga sudah sepatutnya Pelawan-pelawan dinyatakan Pelawan-pelawan yang tidak benar;
14. Bahwa tidak berdasarkan hukum Pelawan-pelawan pada halaman 4 poin 5 dalil gugatannya yang menyatakan Terlawan I telah mencampur adukkan hutang CV. Mitra Abdi dengan hutang Pelawan, hal tersebut adalah jelas dan terang menggambarkan ketidaktahuan Pelawan-pelawan atas aturan dan perjanjian yang telah ditanda tanganinya atau pura-pura tidak tahu, yang benar adalah Pelawan memberikan harta pribadinya berupa sertifikat Hak Guna Bangunan sebagai jaminan pelunasan hutang CV.Mitra Abdi (Debitor), bahwa terdaftar yang **mempunyai hutang pada Terlawan I (PT. Bank Permata, Tbk) adalah CV. Mitra Abdi** sedangkan **Pelawan-pelawan adalah Pemberi Jaminan** sebagaimana tertera dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No:199/2009 tanggal 07 Oktober 2009, Akta Pemberian Hak Tanggungan No:198/2009 tanggal 07 Oktober 2009, Akta Pemberian Hak Tanggungan No: 62/2011 tanggal 01 april 2011;
15. Bahwa Pelawan-pelawan telah keliru dalam dalil gugatannya halaman 4 poin 6 yang menyatakan pelaksanaan lelang harus mengacu jumlah hutang pasti bukan atas dasar perkiraan saja. Bahwa mengenai jumlah



hutang debitor tereksekusi telah jelas dan telah pasti sebagaimana tertera dalam :

- Permohonan Aanmaning No : 169/BS7R/Eks.HT-Aanmaning/Permata/IX/2013 tanggal 05 September 2013;
- Penetapan Aanmaning Nomor : 28/Pdt/Eks-Grosse/2013/PN.PBR tanggal 17 September 2013;
- Permohonan Sita Eksekusi No : 061/BS & R/Sita Eks-HT/Permata/III/2014;
- Penetapan Sita Eksekusi No : 28/Pdt/Eks-Grosse/2013/PN.PBR tanggal 16 April 2014;

Akan tetapi Debitor CV. Mitra Abdi maupun Termohon Eksekusi lainnya (Pelawan-pelawan) tetap tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar seluruh kewajibannya berikut bunga dan denda kepada pemohon eksekusi/Terlawan I, oleh sebab itu pelaksanaan lelang sudah tepat dan sesuai hukum acara perdata sebagai tindak lanjut dari Sita Eksekusi;

16. Bahwa tidak benar dalil Gugatan Pelawan Pada Halaman 4 poin 7 yang menyatakan ada percampuran Hutang CV. Mitra Abdi dengan Hutang Pelawan-pelawan, **bahwa yang benar adalah CV.Mitra Abdi adalah Debitor dari PT. Bank Permata, Tbk/Terlawan I sedangkan Pelawan-pelawan/Sasiyella, dkk adalah bertindak sebagai pemberi jaminan dan keduanya yaitu CV. Mitra Abdi dan Sasiyella, dkk sama-sama Termohon-termohon Eksekusi**, dan mengenai Risalah lelang tidak ada keharusan untuk dibuat dua risalah lelang atas dua objek atau lebih karena hal tersebut tidak berdasarkan hukum dan lagipula seluruh objek berada pada satu hamparan dan dapat dilelang sekaligus sebagaimana diatur dalam **Pasal 62A Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**;
17. Bahwa kembali Terlawan I tegaskan **tidak ada dua pihak yang berhutang** seperti yang disebutkan Pelawan dalam halaman 5 poin 8, **bahwa yang benar adalah CV.Mitra Abdi merupakan Debitor dari Terlawan I sedangkan Pelawan-pelawan adalah pemberi jaminan**, dengan rendah hati kami sarankan agar Pelawan-pelawan membaca kembali peraturan yang berlaku dan perjanjian Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang telah ditanda tangani bersama antara

Halaman 19 dari 43 Putusan Nomor 118/PDT/2017/PT PBR



Pelawan-pelawan dengan Terlawan I, dengan demikian bahwa pelaksanaan lelang yang dilaksanakan Terlawan III bersama-sama dengan Pengadilan Negeri Pekanbaru sudah tepat sesuai ketentuan hukum;

18. Bahwa Pelawan-pelawan telah keliru mengartikan kata Wanprestasi, bahwa walaupun telah dilakukan pengangsuran akan tetapi CV. Mitra Abdi tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran seperti yang telah diperjanjikan sampai hutangnya lunas, bahkan Debitor (CV. Mitra Abdi) telah diperingati 3 kali sesuai dengan Surat Peringatan I No.111A/12-07-2012/MKT-SME/PKU/OL tanggal 2 Juli 2012, Surat Peringatan II No. 133/31-08-2012/MKT-SME/PKU/OL tanggal 31 Agustus 2012, Surat Peringatan III No. 133/10-09-2012/MKT-SME/PKU/OL tanggal 10 September 2012 agar melunasi seluruh kewajibannya namun tidak dilakukan, sehingga hal ini dapatlah dikategorikan wanprestasi dan karena Debitor (CV. Mitra Abdi) wanprestasi maka Terlawan I (PT.Bank Permata, Tbk) mempergunakan haknya sesuai dengan pasal 6 dan pasal 14 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
19. Bahwa **Pelawan-pelawan telah keliru memahami arti** pemberi jaminan sebagai mana yang termuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan *jo*. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang telah ditandatanganinya, bahwa yang berhutang kepada Terlawan I adalah CV. Mitra Abdi dan Pelawan-pelawan adalah sebagai pemberi jaminan, dan **Pelawan-pelawan juga telah salah membaca dan memahami isi** Risalah Lelang No.0155/2016 tanggal 15 Maret 2016, yang mana total hutang atau kewajiban Debitor/Termohon Eksekusi adalah Rp. 10.814.462.065,00 (sepuluh milyar delapan ratus empat belas juta empat ratus enam puluh dua ribu enam puluh lima rupiah) bukan Rp. 9.520.000.000,- seperti yang disebut dalam gugatan Pelawan-pelawan, sedangkan jumlah Rp. 9.520.000.000,- (sembilan milyar lima ratus dua puluh juta rupiah) tersebut adalah harga jual objek lelang sesuai Risalah Lelang Nomor: 0155/2016 tanggal 15 Maret 2016 (kembali dengan rendah hati mohon diperiksa dan dibaca kembali dengan seksama dan teliti, terimakasih);
20. Bahwa sebelum dilakukan sita eksekusi terhadap objek lelang yang dilelang pada tanggal 15 Maret 2016, Debitur/CV. Mitra Abdi dan tereksekusi lainnya telah di Aanmaning sesuai Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 28/Pdt/Eks-Grosse/2013/PN.Pbr

Halaman 20 dari 43 Putusan Nomor 118/PDT/2017/PT PBR



tanggal 17 September 2013, akan tetapi CV. Mitra Abdi tidak memenuhi kewajibannya, sehingga dalil gugatan Pelawan-pelawan pada halaman 6 poin 12 tidak berdasarkan hukum yang menyebutkan seharusnya sebelum melakukan Eksekusi Lelang Terlawan I mengundang Para Pelawan selaku pemilik yang sah pada saat CV. Mitra Abdi dinyatakan Wanprestasi, oleh karena itu alasan Pelawan-pelawan tidak mempunyai dasar hukum sehingga harus ditolak oleh Yth. majelis hakim yang memeriksa dan atau mengadili perkara ini;

21. Bahwa Pelawan-pelawan terkesan mengada-ada dalam dalil gugatannya pada halaman 6 poin 13 dan poin 14 yang menyatakan perjanjian sewa menyewa yang ditandatangani Pelawan-pelawan dan CV.Mitra Abdi telah diketahui oleh Bank Permata, dan Terlawan I tegaskan bahwa Terlawan I tidak tahu menahu kalau Pelawan-pelawan telah menyewakan objek jaminan kepada pihak lain, padahal sangat jelas didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No : 199/2009 tanggal 7 Oktober 2009, Akta Pemberian Hak Tanggungan No: 198/2009 tanggal 07 Oktober 2009, Akta Pemberian Hak Tanggungan No : 62/2011 tanggal 1 April 2011 yang di tanda tangani oleh Pelawan-pelawan dengan Terlawan I PT. Bank Permata, Tbk pada **Pasal 2 butir 1** berbunyi “ *Pihak Pertama (Penjamin/Pelawan-pelawan) tidak akan menyewakan kepada pihak lain Obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua (PT. Bank Permata, Tbk.), termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa dimuka jika disetujui disewakan atau sudah disewa*”, dari bunyi pasal tersebut sangat jelas Pelawan-pelawan (Pihak Pertama dalam APHT) mempunyai janji dan harus dilaksanakan, dan oleh sebab itu Objek Hak Tanggungan tidak dapat disewakan kepada pihak lain dan tanpa persetujuan tertulis dari pihak kedua (PT.Bank Permata, Tbk/Pemegang Hak Tanggungan), sehingga oleh karena itu tindakan Pelawan-pelawan yang menyewakan Objek Hak Tanggungan kepada pihak lain tanpa ada persetujuan tertulis dari Pemegang Hak Tanggungan/Penerima Hak Tanggungan adalah perbuatan melanggar kesepakatan yang telah dibuat oleh Pelawan-pelawan dengan Terlawan I;
22. Bahwa Pelawan-pelawan kembali terkesan mengada-ada dan berusaha mengaburkan fakta hukum yang sebenarnya, yang mana didalam gugatan Perlawanannya pada halaman 6 poin 15 yang menyatakan Penetapan Lelang Hak Tanggungan yang dibuat oleh Terlawan III tidak

Halaman 21 dari 43 Putusan Nomor 118/PDT/2017/PT PBR



sah karena tanah dan bangunan orang lain (Para Pelawan). Bahwa yang benar adalah **Pelawan-pelawan telah menyerahkan sertipikat HGB milik Pelawan-pelawan sebagai jaminan pelunasan hutang CV.Mitra Abdi sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No : 199/2009 tanggal 7 Oktober 2009, Akta Pemberian Hak Tanggungan No : 198/2009 tanggal 07 Oktober 2009, Akta Pemberian Hak Tanggungan No : 62/2011 tanggal 1 April 2011 yang di tanda tangani oleh Pelawan-pelawan dengan Terlawan I (PT. Bank Permata, Tbk);**

23. Bahwa berdasarkan **Pasal 227 ayat (1) Rbg** yang berbunyi : *"Perlindungan tersebut tidak menahan atau menunda eksekusi kecuali hal itu diperintahkan oleh pejabat yang memerintahkan menjalankan sita itu"*, kemudian didalam **Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas Dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan, pada halaman 101 bagian AL. PERLAWANAN TERHADAP EKSEKUSI**, menyatakan sebagai berikut : *"Perlindungan pada Azasnya tidak menanggukhan eksekusi..."*, maka oleh sebab itu tidak ada alasan untuk menunda eksekusi terhadap objek jaminan hutang CV. Mitra Abdi yang tadinya milik Pelawan-pelawan dan Zulnaldi Lubis, sehingga dalil Pelawan-pelawan pada halaman 8 poin 22 dan poin 23 harus ditolak;
24. Bahwa Lelang Eksekusi yang dilaksanakan melalui perantara Terlawan III/Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dan syarat-syarat lelang yang diperlukan telah terpenuhi termasuk penilaian aset yang mau dilelang telah terlebih dahulu dinilai oleh **Appraisal Independen** yang berlisensi yaitu Appraisal Public Toto Suharto & Rekan, Pekanbaru – Riau, sehingga dalil gugatan Pelawan-pelawan pada poin 24 dan juga pada poin 25 halaman 8 yang menyatakan penawaran jauh dibawah dari harga yang wajar maka Pejabat lelang harus mengulang lelang adalah tidak berdasarkan hukum, maka oleh sebab itu patut untuk ditolak oleh Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru;
25. Bahwa Pelawan telah keliru yang menyatakan Terlawan I, Terlawan II, dan Terlawan III melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana disebutkan pada halaman 9 Poin 29 dan 30 gugatan Perlindungan Pelawan-pelawan. Bahwa dengan rendah hati Terlawan I tambahkan suatu perbuatan dikatakan memiliki unsur Perbuatan Melawan Hukum (*Onrecht matige daad*) dapat dijelaskan sebagaimana yang terdapat dalam :

Halaman 22 dari 43 Putusan Nomor 118/PDT/2017/PT PBR



- Buku "Perbuatan Melawan Hukum, Pendekatan Kontemporer karangan DR.Munir Fuadi, SH.,MH.,LLM terbitan PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005 halaman 10", yang menyatakan bahwa suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

- 1) Adanya suatu perbuatan.
- 2) Perbuatan tersebut melawan hukum.
- 3) Adanya kesalahan dari pihak pelaku.
- 4) Adanya kerugian bagi korban.
- 5) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

- Buku **Rosa Agustina** dalam bukunya : "Perbuatan Melawan Hukum", **M.A.Moegni Djodirdjo** dalam bukunya : "*Het Nederlandsch Verbintenissenrecht*" dan berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH-Perdata, maka pada hakekatnya anasir atau unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum mencakup :

- 1) Harus adanya suatu perbuatan.
- 2) Perbuatan itu harus melawan hukum.
- 3) Adanya kesalahan dari pihak sipelaku.
- 4) Ada kerugian.
- 5) Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian.

Oleh karena itu jelas terlihat bahwa Perbuatan Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III sebagaimana telah diuraikan di atas tidak memenuhi unsur-unsur seperti tersebut di atas yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sehingga gugatan Perlawanan Pelawan-pelawan patut ditolak seluruhnya;

26. Bahwa dengan sahnya lelang yang dilaksanakan pada tanggal 15 Maret 2016 sesuai Risalah Lelang Nomor : 0155/2016 **yang menetapkan Rudi Antonius Natalion Sinaga (i.c. Terlawan II)** sebagai pemenang lelang, maka Terlawan II sebagai pembeli yang beritikad baik **harus mendapat perlindungan hukum** sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung antara lain :

- 1) Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.251 K/SIP/1958 tanggal 26 Desember 1958: "*Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah.*";



- 2) Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.52 K/SIP/1975 tanggal 23 September 1975: *"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi."*
 - 3) Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1237 K/SIP/1973 tanggal 15 April 1976: *"Pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum.";*
 - 4) Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982: *"Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum.";*
 - 5) Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3201 K/SIP/1991 tanggal 30 Januari 1996: *"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi.";*
27. Bahwa berdasarkan uraian-uraian dan argumentasi hukum sebagaimana telah dikemukakan diatas adalah patut dan adil jika gugatan Perlawanan Pelawan-pelawan ditolak untuk seluruhnya dan menyatakan Pelawan-pelawan adalah Pelawan-pelawan yang tidak benar karena tidak berdasarkan hukum serta membebankan kepada Pelawan-pelawan seluruh biaya ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;

II. Jawaban Terlawan II :

I. DALAM EKSEPSI.

A. Eksepsi Tentang Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*).

- Bahwa gugatan penggugat tidak memenuhi ketentuan dan syarat-syarat suatu Perlawanan sebagaimana ditetapkan, bahwa posita Perlawanan Pelawan tidak menjelaskan secara tegas tentang adanya hubungan hukum antara Pelawan dengan Terlawan II, serta tidak menerangkan kejadian atau peristiwa hukum (*Feitelijke gronden*) yang mendasar antara pihak-pihak dalam perkara *A quo*, sehingga dalil-dalil Pelawan tersebut tidak memenuhi azas jelas dan tegas;
- Bahwa dalam gugatannya Pelawan tidak menjelaskan secara tegas dan jelas rangkaian peristiwa hukum yang dilakukan oleh Terlawan II untuk dapat disebut melakukan perbuatan yang merugikan pelawan;
- Bahwa rumusan dalil pelawan pada poin 6 halaman 3 dalam positanya, pelawan menguraikan hal – hal yang berhubungan dengan hak dari CV. Mitra Abadi, yang mana pelawan menguraikan pada huruf (b) dan huruf (d) *bahwa pihak yang berhutang ada 2 (dua) pihak yaitu Pelawan dan CV. Mitra Abadi dan telah terjadi pencampuran pinjaman yang dijadikan sebagai Pinjaman Hutang Para Pelawan.*

Halaman 24 dari 43 Putusan Nomor 118/PDT/2017/PT PBR



Bahwa berdasarkan uraian tersebut tidak jelas apakah Pelawan bertindak atas nama CV. Mitra Abadi atau atas nama SASI YELLA, Dkk Serta dalam petitum pelawan tidak ada sedikitpun menuntut haknya yang berhubungan dengan CV. Mitra Abadi padahal dalam posita poin 13 dan 14 halaman 6 telah jelas ada hubungan hukum Perjanjian Sewa antara Pelawan dengan CV. Mitra Abadi;

- Bahwa perlawanan pelawan harus dinyatakan tidak dapat diterima atas dasar uraian perlawanan yang tidak jelas dan tegas antara petitum dan posita dalam perlawanan Pelawan tidak saling mendukung antara posita dan petitum yang mana telah jelas dalam uraian poin 13, 14 dan 15 pada halaman 6 jelas ada hubungan hukum antara para pelawan dengan CV. Mitra Abadi yang didalilkan oleh pelawan bahwa ada objek sewa yang digunakan oleh CV. Mitra Abadi yang tidak dikembalikan oleh CV. Mitra Abadi kepada Pelawan telah mengungkapkan fakta bahwa pelawan seharusnya dalam petitumnya harus menguraikan atau menuntut haknya juga dari CV. Mitra Abadi dari mana objek hak tanggungan tersebut telah disita atas hutang CV. Mitra Abadi dan Pelawan yang telah dilelang atas Pengajuan oleh Terlawan I kepada Terlawan III;
- Bahwa perlawanan harus dinyatakan tidak dapat diterima atas dasar uraian perlawanan yang tidak sempurna, sehingga setidaknya-tidaknya apa yang dituntut kurang jelas, umpunya apakah segala perbuatan Tergugat II terhadap Para Pelawan harus dinyatakan tidak sah;
- Bahwa sesuai dengan Pasal 8 Nomor 3 Rbg disebutkan Bahwa PETITUM adalah apa yang diminta atau diharapkan oleh Penggugat agar diputuskan oleh Hakim dalam persidangan. Isi PETITUM akan tercantum dalam amar Putusan, sehingga PETITUM harus dirumuskan secara jelas, singkat dan padat dan berdasarkan hukum dan harus di dukung pula oleh POSITA sehingga hakim tidak diizinkan mempertimbangkan PETITUM yang tidak lengkap dimuat dalam POSITA. Bahwa PETITUM yang tidak didukung oleh POSITA, maka gugatan tersebut tidak dapat diterima (*Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 206 K/Pdt.Sus/2010 tertanggal 25 Maret 2010*)
- Bahwa gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima atas dasar gugatan yang tidak jelas dan tegas, dimana dalam posita gugatan penggugat pada poin 17, 18, 19, 20, 21 dan 22 halaman 7 &

Halaman 25 dari 43 Putusan Nomor 118/PDT/2017/PT PBR



halaman 8 disebutkan bahwa Terlawan II adalah pemenang lelang dan balik nama terhadap Sertipikat HGB belum dibalik namakan kepada Terlawan II sehingga Terlawan II belumlah sebagai pemilik yang sah dari ruko – ruko tersebut sehingga Terlawan II tidak dapat bertindak untuk melakukan pengosongan atas ruko – ruko tersebut dan tindakan Terlawan II dalam meminta penyewa ruko yang menyewa kepada Pelawan adalah tindakan main preman dan merupakan **Perbuatan Melawan Hukum**. Bahwa Pelawan seharusnya dalam hal ini mengajukan Gugatan tersendiri apabila adanya tindakan Terlawan II yang melawan hukum yang berakibat menimbulkan kerugian terhadap pelawan yaitu dalam gugatan PERBUATAN MELAWAN HUKUM;

- Bahwa atas uraian perlawanan pelawan sendiri dalam perlawanannya yang mencampurkan antara Perbuatan Melawan Hukum dan Perlawanan (*Verzet*) hal ini tidak dibenarkan menurut hukum;
- Bahwa atas pemahaman yang keliru dalam mencampurkan serta adanya inkonsistensi gugatan antara Gugatan Perlawanan (*Verzet*) dengan Perbuatan Melawan Hukum sehingga mengakibatkan gugatannya tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*), beralasan hukum bagi Majelis Hakim Yang Mulia untuk menyatakan gugatan Perlawanan Pelawan untuk tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaard*).

B. Eksepsi tentang tidak berwenangnya Penggugat mengajukan gugatan terhadap Terlawan II (*Exceptio Discualification In Person*).

- Bahwa gugatan tidak dapat diterima dengan dasar dalil-dalil bahwa para penggugat tidak memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan perkara *a quo* kepada Terlawan II, karena tidak jelasnya dan tidak adanya kedudukan hukum sebagai Pelawan untuk mengajukan gugatan dan tuntutan kepada Terlawan II, dimana dalil gugatan perlawanan pelawan didasarkan adanya hubungan hukum perjanjian sewa-menyewa antara pelawan dengan CV. Mitra Abadi, yang mana atas ruko – ruko tersebut merupakan jaminan hak tanggungan kepada Terlawan I yang telah dilelang sesuai dengan mekanisme lelang menurut hukum atas pelunasan utang;
- Bahwa Terlawan II adalah pemenang Lelang atas Lelang Hak Tanggungan (HT) sesuai dengan Kutipan Risalah Lelang

Halaman 26 dari 43 Putusan Nomor 118/PDT/2017/PT PBR



No.0155/2016 Tertanggal 15 Maret 2016 sehingga hubungan hukum yang timbul hanyalah hubungan hukum antara Terlawan I dan Terlawan III saja yang mana Terlawan I merupakan Pihak yang mengajukan Lelang Hak Tanggungan dan Terlawan III merupakan Lembaga Resmi Negara yang berwenang melakukan Proses lelang telah sesuai dengan hukum yang berlaku sehingga berdasarkan fakta tersebut, tepat dan berasalan Hukum Majelis Hakim Yang Mulia menyatakan Gugatan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima;

C. Eksepsi Tentang Kurang Para Pihak (*Plurium Litis Consortum*).

- Bahwa dalam dalil perlawanan pelawan pada poin 12, 13, 14 dan poin 15 ditemukan fakta yang diuraikan oleh pelawan yaitu bahwa adanya hubungan hukum CV. Mitra Abadi sebagai penyewa 5 (lima) unit Ruko berlantai 3 (tiga) dan sebidang tanah adalah milik Para Pelawan. Bahwa pelawan telah menandatangani Perjanjian Sewa – menyewa dengan CV. Mitra Abadi dan Pelawan engetahui bahwa bangunan dan tanah objek sewa tersebut menjadi jaminan atas fasilitas kredit dari Terlawan I, hal ini juga mengungkapkan fakta lain bahwa antara pelawan dan CV. Mitra Abadi ada hubungan yang mengikat secara hukum dengan Terlawan I dalam hal fasilitas kredit yang berakhir kepada dilelangnya objek Hak tanggungan atas fasilitas kredit tersebut yang mana menurut pelawan telah merugikan pelawan;
- Bahwa berdasarkan uraian tersebut seharusnya Pelawan harus menjadikan CV. Mitra Abadi sebagai pihak dalam Perlawanan ini karena hubungan hukum Perjanjian Sewa menyewa atas objek Bangunan 5 (lima) unit Ruko berlantai 3 (tiga) dan sebidang tanah milik Pelawan tersebut telah menjadi jaminan atas fasilitas kredit yang diperoleh dari Terlawan I yang ditandatangani juga oleh pelawan yang dilakukan oleh CV. Mitra Abadi;
- Bahwa berdasarkan perihal diatas telah tepat dan berasalan Hukum
- Majelis Hakim Yang Mulia menyatakan Gugatan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa apa yang telah diuraikan atau dikemukakan dalam eksepsi dianggap telah diulang lagi dibawah ini dan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan pokok perkara ini;



2. Bahwa Terlawan II dengan tegas membantah dan menolak seluruh dalil-dalil gugatan perlawanan pelawan, kecuali terhadap dalil-dalil yang secara tegas diakui oleh Terlawan II dalam pokok perkara dibawah ini;
3. Bahwa apa yang telah dikemukakan oleh Pelawan sama sekali tidak benar, supaya Majelis Hakim Yang Mulia tidak terkecoh oleh dalil-dalil yang diajukan oleh pelawan, maka dengan ini Terlawan II perlu mengemukakan hal-hal yang sebenarnya dalam hubungan hukum dibawah ini;
4. Bahwa Terlawan II dengan tegas menolak dalil Para Pelawan pada poin 17 & 18 halaman 7 yang menyatakan bahwa *perbuatan Terlawan II sebagai pemenang lelang mendatangi lokasi ruko milik pelawan dan Terlawan II adalah sebagai pemilik ruko padahal belum balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan belum dilakukan adalah hal yang keliru.* Bahwa Terlawan II berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No.0155/2016 tanggal 15 Maret 2016 adalah pemenang lelang yang beritikad baik dan dilindungi oleh hukum dan Terlawan II sangat memahami kekuatan dan perlindungan hukum atas proses balik nama dan kepemilikan penuh atas objek lelang yang dimenangkan oleh Terlawan II sesuai dengan Ketentuan Hukum dan Perundang - undangan;
5. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.1068 K/Pdt/2008 tanggal 21 Januari 2009, sesuai dengan kaidahnya menyatakan :
“Bahwa pembeli lelang terhadap objek sengketa berdasarkan Berita Acara Lelang atau Risalah Lelang yang di dasarkan atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah pembeli lelang yang beritikad baik dan oleh karena itu harus dilindungi.”
6. Bahwa sesuai dengan kaidah hukum tersebut diatas juga menegaskan bahwa ***Pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan suatu putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (Sertipikat hak Tanggungan sebagai dasar lelang eksekusipun memiliki irah – irah yang sama seperti Putusan Hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap) tidak dapat dibatalkan.*** Bahwa berdasarkan ketentuan hukum inilah Terlawan II sebagai Pemenang Lelang dapat melakukan balik nama atas objek lelang yang dimenangkan oleh Terlawan II di kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru dan



Terlawan II merupakan Pihak yang sah menurut hukum sebagai pemilik dari objek Lelang yang dimenangkan oleh Terlawan II;

7. Bahwa sebagaimana ditegaskan dalam pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat di daftarkan apabila dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang. Bahwa ketentuan hukum iniah yang menjadi dasar dalam proses balik nama atas objek lelang yang disengketakan dalam perkara *a quo*;
8. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas dalil – dalil yang diuraikan oleh Para Pelawan dalam poin 19, 20, 21 dan 22 pada halaman 7 dan halaman 8 *menyatakan bahwa terlawan II mendatangi dan mengusir para penyewa untuk keluar dari ruko yang disewa dari Pelawan itu namanya main preman*. Bahwa Terlawan II sebagai Pemenang Lelang yang beritikad baik dan dilindungi oleh hukum datang kelokasi ruko – ruko yang dimenangkan oleh terlawan II dalam proses lelang hak tanggungan tersebut hanya sekedar memberitahukan bahwa Ruko – ruko tersebut telah dilelang oleh Kantor KPKNL dan lelang tersebut telah dimenangkan oleh Terlawan II sehingga pemberitahuan tersebut sifatnya tidak memaksa ataupun mengusir penyewa ruko – ruko dari Pelawan, sebaliknya merupakan tindakan kemanusiaan yang dilakukan oleh Terlawan II sebelum dilakukannya proses eksekusi secara hukum melalui Pengadilan Negeri Klas I A Pekanbaru;
9. Bahwa Terlawan I merupakan Pihak yang memegang hak tanggungan yang beritikad baik yang dilindungi oleh hukum yang dapat meminta kepada Terlawan III untuk dilakukannya lelang terhadap hak tanggungan, dimana sebagai *kreditur Preferen*, hak Terlawan I didahulukan oleh sebab Sertipikat Hak Tanggungan **“memiliki irah – irah bersifat Eksekutorial”** sebagaimana ditegaskan dalam SEMA No. 7 Tahun 2012 yang dikuatkan dalam SEMA No.5 tahun 2014 yang menyatakan :
“Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak”.
10. Bahwa Terlawan II menolak dengan tegas dalil yang diuraikan oleh Pelawan pada poin 22 dan poin 23 halaman 8 yang menyatakan *bahwa apabila diatas objek lelang masih ada pihak – pihak yang*

Halaman 29 dari 43 Putusan Nomor 118/PDT/2017/PT PBR



keberatan baik penyewa diatas tanah yang dilelang tersebut, dan masih ada yang mengajukan perlawanan, maka eksekusi lelang belum sah secara hukum sampai menunggu putusan perlawanan tersebut Incracht. Sangatlah tidak beralasan hukum apa yang diuraikan oleh pelawan tersebut, sebab sebagaimana dinyatakan dalam Surat Wakil Ketua Mahkamah Agung Bidang Yudisial, Nomor : 02/Wk.MA.Y/2010, perihal perbaikan perumusan hasil Rakernas Palembang Tahun 2009 tentang eksekusi grosse akta pengakuan hutang atau hak tanggungan, yang isinya sebagai berikut : "Sehubungan dengan adanya kekeliruan perumusan hasil diskusi komisi I B bidang Perdata dan Perdata Khusus Rakernas Palembag tahun 2009 pada halaman 11 dan 12 tentang eksekusi grosse akta pengakuan hutang atau hak tanggungan, maka bersama ini diberitahukan kepada saudara bahwa perumusan tersebut seharusnya berbunyi sebagai berikut :

Huruf (a)

Bahwa dalam hal eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh kantor lelang Negara apabila barang yang telah dilelang itu tidak dengan sukarela diserahkan pada pembeli lelang, maka pihak pembeli lelang dapat mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri agar Pengadilan Negeri melakukan pengosongan terhadap objek yang telah dilelang tersebut tanpa perlu mengajukan gugatan biasa, sebab pada dasarnya Pasal 200 ayat (11) HIR / 208 ayat (2) RBg tidak semata-mata ditujukan untuk melaksanakan suatu putusan pengadilan tetapi juga terhadap pelelangan yang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara.

11. Bahwa proses lelang yang diminta oleh Terlawan I kepada Terlawan III dengan melibatkan pihak Pengadilan Negeri Klas I A Pekanbaru telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan mekanisme lelang menurut hukum dan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang ;
12. Bahwa Pemenang lelang berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 93/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang adalah pembeli yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang. Bahwa Terlawan II adalah pemenang Lelang *In casu* Kutipan Risalah Lelang No. 0155/ 2016 tertanggal 15 Maret 2016, bahwa pernyataan seorang sebagai pemenang lelang telah efektif sebagai pemilik barang dimana Terlawan II sebagai

Halaman 30 dari 43 Putusan Nomor 118/PDT/2017/PT PBR



pemenang lelang Terlawan II sebagai pemenang lelang memenuhi syarat lelang yaitu pembayaran harga dan pejabat lelang mengesahkan pemenang lelang dengan diberikan Risalah lelang.

13. Bahwa Risalah lelang No.0155/2016 tanggal 15 Maret 2016 adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat lelang yang merupakan akta autentik yang memberi kepastian hukum bahwa telah terjadi peralihan hak antara penjual dan pembeli. Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24/1997 tentang pendaftaran tanah dijelaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang, maka berdasarkan hal tersebut Terlawan II saat ini telah sah sebagai pemilik atas barang/objek Lelang yang telah dimenangkan oleh Terlawan II;
14. Bahwa karena Terlawan II telah mengikuti mekanisme dan prosedur hukum dalam proses dan pelaksanaan Lelang eksekusi atas Hak Tanggungan (HT) yang dilaksanakan oleh Terlawan III dengan melibatkan Pengadilan Negeri Klas I A Pekanbaru yang diajukan oleh Terlawan I atas Penetapan Utang yang prosedural, maka eksekusi Pengosongan serta merta dapat dilakukan melalui Pengadilan Negeri Klas I A Pekanbaru oleh Terlawan II sebagai pemilik sah atas objek yang disengketakan dalam perkara *A quo* ;
15. Bahwa Pelawan dalam Perlawanannya pada poin 31 (Tiga Puluh Satu) menguraikan mengenai agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun para Terlawan mengajukan upaya hukum Banding dan Kasasi (*uitvoebar bij vorrad*) atau menjatuhkan putusan serta merta. Bahwa sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 6 Tahun 1975 perihal *uit Voerbaar bij Vorraad* tertanggal 1 Desember 2016 menginstruksikan agar Hakim jangan secara mudah mengabulkan putusan yang demikian.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan dan dikemukakan diatas, Terlawan II memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan Mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan yang amarnya adalah sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Terlawan II untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Perlawanan Pelawa tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*)

Halaman 31 dari 43 Putusan Nomor 118/PDT/2017/PT PBR



3. Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya.
2. Menghukum Pelawan untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini.

Demikianlah Eksepsi dan Jawaban ini kami ajukan, atas perkenan Bapak Ketua/ Anggota Majelis Hakim Yang Mulia, kami haturkan terimakasih.

III. Jawaban Terlawan III :

DALAM PROVISI

1. Bahwa Terlawan III menolak seluruh dalil-dalil Perlawanan Para Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam Jawaban ini.
2. Bahwa Terlawan III menolak semua tuntutan provisionil dari Para Pelawan karena permohonan tersebut tidak didukung oleh bukti-bukti yang sempurna.
3. Bahwa Terlawan III dengan tegas menolak posita Para Pelawan pada angka 31 dan Petitum Para pelawan angka 9 mengenai tuntutan bersifat serta merta, karena sesuai dengan ketentuan pasal 180 HIR jo. SEMA R.I. No.3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) Dan Provisionil, tuntutan *Uitvoerbaar Bij Vooraad* tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Pelawan.
4. Bahwa berdasarkan fakta yang ada, semua dalil Para Pelawan hanya mengada-ada dan tidak memenuhi ketentuan dan/atau bertentangan dengan SEMA R.I. No.3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil, yang memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri & Hakim Pengadilan Tinggi Agama agar TIDAK MENJATUHKAN putusan serta merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:
 - a. Gugatan didasarkan bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handscrift*) yang tidak dibantah kebenarannya... dst;
 - b. Gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
 - c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
 - d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini)..., dst;
 - e. Dikabulkan tuntutan Provisionil, dengan hukum yang jelas dan tegas



serta memenuhi pasal 332 Rv;

- f. Gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;
 - g. Pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.
5. Bahwa dikarenakan tidak ada satupun ketentuan dalam SEMA R.I. tersebut yang dipenuhi oleh Pelawan dalam dalil perlawanannya, maka tuntutan Pelawan mengenai *Uitvoerbaar Bij Vooraad* sepatutnya dinyatakan ditolak.
6. Bahwa selain itu juga, berdasarkan SEMA R.I. No. 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) Dan Provisionil, dinyatakan setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) harus disertai penetapan sesuai butir 7 SEMA RI No. 3 Tahun 2000 dan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka tuntutan provisionil yang diajukan oleh Para Pelawan sangat tidak berdasar dan tidak beralasan hukum sama sekali, sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

DALAM EKSEPSI:

1. Eksepsi *Persona Standi In Judicio*

- a. Bahwa Perlawan Para Pelawan sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima mengingat ketidakjelasan subyek hukum yang berkedudukan sebagai Pelawan dalam perkara *aquo*;
- b. Bahwa dalam surat perlawanan tidak secara jelas menyebutkan subyek hukum yang mengajukan perlawanan, yakni hanya menyebutkan bahwa perlawanan diajukan oleh Ny. Sasi Yella, dkk. Bahwa pencantuman keterangan *dkk* dalam subyek hukum tersebut yang hanya diikuti dengan keterangan satu jenis pekerjaan dan satu alamat menjadikan identitas Para Pelawan tidak jelas. Jika benar (*quod non*) keterangan *dkk* adalah menunjukkan suatu bentuk jamak (dan kawan-kawan) , maka harus lengkap dan jelas dinyatakan keseluruhan identitas subyek hukum yang berkedudukan sebagai Para pelawan tersebut sehingga dapat dinyatakan dengan tegas perlawanan ini diajukan oleh *Para Pelawan* (jamak) ataukah oleh *Pelawan* (tunggal);
- c. Bahwa mengingat identitas subyek hukum dalam suatu perkara harus

Halaman 33 dari 43 Putusan Nomor 118/PDT/2017/PT PBR



jelas agar putusan yang dijatuhkan oleh majelis hakim nanti jelas kepada subyek hukum mana yang terikat untuk menjalankan putusan, maka Terlawan III mohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara aquo untuk menolak atau setidaknya menyatakan perlawanan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*)

2. Eksepsi Gugatan Kabur (Obscur libel)

a. Obyek sengketa tidak jelas

1. Bahwa Perlawanan aquo berada dalam kategori kabur sebab dalam surat perlawanannya Para Pelawan tidak secara jelas menyatakan apa yang hendak dijadikan obyek sengketa/perkara.
2. Bahwa dalam perkara a quo Para Pelawan tidak menyatakan secara tegas untuk obyek sengketa manakah yang hendak dijadikan obyek perlawanannya, yakni apakah tentang jumlah hutang, perjanjian kredit dan pemasangan hipotik/hak tanggungan, harga limit, pelaksanaan penjualan umum (lelang) oleh Terlawan III, ataukah perlawanan terhadap eksekusi pengosongan, mengingat hal-hal tersebut tidak dinyatakan dengan tegas apa yang hendak dijadikan obyek sengketa itu sendiri.
3. Bahwa dengan tidak jelasnya perihal yang dijadikan obyek sengketa menjadikan tidak jelas pula apa yang hendak diperiksa oleh Majelis Hakim dalam perkara a quo, sehingga sesuai dengan Yurisprudensi yang berlaku seperti pada **Putusan MA RI No. 565 k/Sip/1973**, tgl. 21 Agustus 1974 yang menyatakan bahwa "*Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima*", maka Terlawan III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan menolak Perlawanan a quo atau setidaknya menyatakan Perlawanan Para Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*)

b. Penggabungan dua atau lebih pokok perkara yang pada hakikatnya berdiri sendiri-sendiri

Bahwa perlawanan aquo berada dalam kategori kabur sebab dalam surat perlawanannya Para Pelawan mengajukan bentuk tuntutan dengan **menggabungkan** dua atau lebih pokok gugatan/tuntutan yang secara struktur gugatan tidak diperkenankan dalam hukum acara perdata, oleh sebab masing-masing pada hakekatnya adalah berdiri sendiri-sendiri. Adapun lebih terangnya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa dalam perkara a quo Para Pelawan tidak secara tegas mengajukan bentuk gugatannya, yakni apakah pokok gugatannya merupakan sebuah **Gugatan Perbuatan Melawan Hukum**,



Bantahan terhadap Jumlah Hutang, ataupun perlawanan terhadap eksekusi lelang;

2. Bahwa dalam perkara a quo Para Pelawan mengajukan pula bentuk **perlawanan terhadap suatu permohonan eksekusi pengosongan;**
- c. *Posita gugatan yang diajukan bertentangan/tidak berkesesuaian dengan petitum yang dimohonkan.*

Bahwa perlawanan aquo berada dalam kategori kabur sebab dalam surat perlawanannya Para Pelawan mengajukan posita-posita yang bertentangan dengan petitum yang dimohonkan, yakni:

1. Bahwa dalam posita-posita gugatannya Para Pelawan mendalilkan tentang ketidakjelasan jumlah hutang, namun demikian tidak satupun petitum yang menyatakan jumlah hutang yang sesuai dengan perhitungan Para pelawan sehingga posita yang diajukan tidak berkesesuaian dengan petitum yang diajukannya;
2. Bahwa posita pelawan (angka 24 s.d. 25) mengenai harga limit yang dipandangnya sangat jauh dari harga pasar tidak dapat dijadikan dasar adanya suatu perbuatan melawan hukum oleh Terlawan III sebagai dasar diajukannya petitum tentang tidak sah dan batal demi hukumnya penjualan secara lelang oleh Terlawan III mengingat Penetapan Harga Limit adalah kewenangan dan tanggung jawab dari Penjual (Pemohon Lelang), dalam hal ini Pengadilan Negeri Pekanbaru dan bukanlah merupakan satu syarat mutlak untuk menentukan keabsahan pelaksanaan lelang oleh Terlawan III mengingat ketentuan Pasal 35 ayat 2 Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ditegaskan bahwa penetapan nilai limit obyek lelang adalah menjadi tanggung jawab penjual, dalam perkara a quo adalah Pengadilan Negeri Pekanbaru;

Bahwa berdasarkan apa yang dikemukakan Terlawan III di atas nyatalah bahwa Perlawanan Para Pelawan adalah kabur dan sudah selayaknya majelis hakim menyatakan menolak perlawanan a quo atau setidaknya menyatakan perlawanan Para pelawan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*)

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Terlawan III menyatakan menolak seluruh dalil dalam Perlawanan Para Pelawan kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;

Halaman 35 dari 43 Putusan Nomor 118/PDT/2017/PT PBR



2. Bahwa apa yang Terlawan III nyatakan dalam Eksepsi dan dalam Provisi di atas merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
3. Bahwa Terlawan III menolak dengan tegas keseluruhan dalil Para Pelawan mengenai peristiwa- peristiwa hukum terkait perjanjian kredit antara Para Pelawan dan Terlawan I, demikian pula mengenai peristiwa-peristiwa hukum yang menyangkut pelaksanaan perjanjian tersebut hingga pelaksanaan lelang terhadap obyek jaminan hutang a quo yang dinyatakannya sebagai alasan untuk mengajukan perlawanan oleh sebab dalil-dalil yang disampaikan Pelawan dalam surat Perlawanannya hanyalah mengada-ada dan tidak layak didudukkan sebagai dasar dalam mengajukan Perlawanan a quo mengingat peristiwa-peristiwa hukum yang terjadi adalah sebuah kewajaran proses hukum sebagai konsekuensi dari para pihak yang telah sepakat untuk mengikatkan diri pada sebuah perjanjian otentik yang mana Para Pelawan sendiri adalah subyek hukum yang secara hukum menyadari, menyepakati dan terikat atas pelaksanaan perjanjian tersebut;
4. Bahwa Terlawan III menolak dalil-dalil Para Pelawan dalam kaitannya terhadap peristiwa pemenuhan perjanjian antara Pelawan dan Terlawan I yang dijadikannya sebagai alasan untuk dibatalkannya pelelangan terhadap obyek lelang dimaksud, maka Terlawan III menyatakan bahwa dalil-dalil tersebut hanyalah dapat dinilai dari fakta-fakta yang secara tegas diakui kebenarannya, sebab dalil yang disampaikan Para Pelawan a quo merupakan penilaian subyektifnya terhadap peristiwa hukum dalam pelaksanaan pemenuhan suatu perikatan. Bahwa sepatutnya hubungan hukum antara Pelawan dan Terlawan I adalah bertanggung berdasarkan adanya perjanjian (Perjanjian Kredit/Akta Otentik) antara para pihak yang telah mengikatkan diri, yang mana penilaian terhadap kebenaran fakta hukum yang berlangsung haruslah tunduk pada asas bahwa perjanjian yang sudah disepakati berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang bersangkutan **{pacta sunt servanda}**;
5. Bahwa Terlawan III menolak keseluruhan dalil perlawanan Para Pelawan mengingat nyata-nyata Para Pelawan telah keliru dalam memahami proses hukum terkait pelaksanaan lelang aquo, yakni mengenai jenis lelang dan pihak yang berkedudukan sebagai pemohon lelang, seperti dalam dalil-dalilnya Pelawan selalu menyatakan bahwa lelang yang dilaksanakan adalah lelang eksekusi Pasal 6 Hak Tanggungan berdasarkan permohonan dari Terlawan I, padahal pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh



- Terlawan II dalam perkara aquo adalah lelang eksekusi Pengadilan guna memenuhi penetapan/permohonan dari Pengadilan Negeri Pekanbaru ;
6. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap obyek lelang aquo dengan perantaraan Terlawan III yang berlangsung pada tanggal 15 Maret 2016 dimaksud adalah tindak lanjut dari Permohonan Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam suratnya Nomor:W4-U1/450/HK.02/II/2016 tanggal 04 Februari 2016 yang dalam hal ini berdasarkan Penetapan Perintah Lelang Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru yang berkepal “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” Nomor:28/Pdt/Eks-HT/2013/PN.Pbr tanggal 23 April 2013 dalam perkara antara PT.Bank Permata melawan CV.Mitra Abdi dan kawan-kawan, Penetapan Aanmaning/Teguran kepada tereksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 28/Pdt/Eks-Grosse/2013/PN.Pbr tanggal 17 September 2013;
 7. Bahwa berdasarkan penetapan tersebut terhadap obyek lelang dimaksud telah disita oleh jurusita pada Pengadilan Negeri Pekanbaru berdasarkan Penetapan Sita Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 28/PDT/EKS-GROSSE/2013/PN.PBR tanggal 16 April 2014 dengan Berita Acara Sita Nomor 28/PDT/EKS-GROSSE/2013/PN.PBR tanggal 23 April 2014;
 8. Bahwa pelaksanaan lelang aquo sebelumnya telah diberitahukan kepada pihak tereksekusi oleh Pengadilan Negeri Pekanbaru dengan Surat Nomor W4.U1/0774/HT.04.10/111/2016 tanggal 7 Maret 2016, demikian juga telah diumumkan melalui selebaran pada tanggal 15 Februari 2016 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan pada surat kabar harian Riau Pos tanggal 1 Maret 2016 sebagai pengumuman lelang kedua termasuk ralatnya pada tanggal 8 Maret 2016 dan 11 Maret 2016, dengan demikian dalil Para pelawan terkait dengan pemberitahuan lelang sudah selayaknya ditolak;
 9. Bahwa penjualan umum/lelang yang dilaksanakan oleh Terlawan III dilakukan menurut Undang- Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3). Dan dalam melaksanakan tugas pelayanan lelang Terlawan III tidak dapat melakukan penolakan atas permohonan perantaraan lelang yang diajukan terhadapnya apabila obyek yang akan dilelang terletak di wilayah kerjanya dan memenuhi syarat-syarat lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan menteri Keuangan No:106/PMK.06/2013 tanggal 23 April 2013 Tentang Perubahan Peraturan Menteri Keuangan No:93/PMK.06/2010 Tanggal 23 April 2010 dan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor PER-06/KN/2013 tanggal 9



Desember 2013 Pasal 6 Angka 2 terkait dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus untuk lelang eksekusi Pengadilan;

10. Sesuai dengan Peraturan menteri Keuangan No:93/PMK.06/2010 Tanggal 23 April 2010 Bab III Pasal 12 dinyatakan bahwa KPKNL tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang;
11. Bahwa lelang terhadap obyek a quo telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan yang berlaku pada tanggal 15 Maret 2016 dan secara sah telah ditunjuk Terlawan II sebagai pemenang lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor:0155/2016 tanggal 15 Maret 2016. Berdasarkan ketentuan yang berlaku sesuai Risalah Lelang dimaksud pemenang lelang merupakan pihak yang secara hukum mempunyai hak kepemilikan penuh atas obyek a quo. Bahwa Yurisprudensi menyatakan pembeli yang beritikad baik harus dilindungi berdasarkan rasa kepastian hukum sekaligus keadilan bagi pembeli lelang dimana hal ini ternyata dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI antara lain :**

- a) Putusan Mahkamah Agung RI No. 251 K/SIP/1958 tanggal 26 Desember 1958:
"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah."
- b) Putusan Mahkamah Agung RI No. 1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982:
"Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum".
- c) Putusan Mahkamah Agung RI No. 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996 :
"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi".
- d) Putusan Mahkamah Agung RI No. 52 K/SIP/1975 tanggal 23 September 1975:
"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi".
- e) Putusan Mahkamah Agung RI No. 1237 K/SIP/1973 tanggal 15 April 1976:
"Pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum".
- f) Putusan Mahkamah Agung RI No. 821 K/SIP/1974 tanggal 28 April 1976:

Bahwa sebagaimana pula telah ditetapkan dalam yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Nomor 323/Sip/1968 yang menyatakan suatu lelang yang



telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum, sehingga petitum Penggugat yang memohon agar lelang atas obyek lelang aquo batal demi hukum sudah selayaknya ditolak;

12. Bahwa terkait dengan tindakan hukum yang telah ataupun akan dilakukan oleh Terlawan II selaku pemenang lelang yang sah, baik itu pengalihan hak (balik nama) ataupun eksekusi pengosongan kepada pengadilan negeri adalah sudah sepatutnya dapat dilaksanakan oleh Terlawan II sebagai pemenuhan haknya selaku pemilik sah obyek perkara a quo, sehingga dalil-dalil Pelawan terkait hal ini sudah selayaknya ditolak;
13. Bahwa Terlawan III menolak dengan tegas keseluruhan dalil Para Pelawan dalam menyatakan bahwa pelaksanaan lelang pada tanggal 15 Maret 2016 yang dilakukan oleh Terlawan III terhadap obyek lelang adalah cacat hukum karena dilakukan tidak sesuai ketentuan hukum yang berlaku dengan alasan seperti yang dinyatakan Pelawan pada angka 24 sampai dengan 26 surat perlawanannya, mengingat sesuai Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Pembahasan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan bahwa nilai limit harus ditetapkan oleh Penjual;
14. Bahwa tidak satupun dalil-dalil Para Pelawan dalam perlawanan yang diajukannya yang memenuhi syarat secara hukum sebagai dasar untuk dikabulkannya petitum yang dimohonkan, mengingat telah jelas bahwa semua dalil Para Pelawan adalah mengada-ada dan didasari adanya itikad tidak baik. Selanjutnya Terlawan III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan menolak Perlawanan Para Pelawan seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak dapat diterima;

Maka, berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Terlawan III mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Menerima dan mengabulkan seluruh permohonan Terlawan dalam provisi;

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan seluruh permohonan Terlawan dalam eksepsi;
2. Menyatakan Perlawanan Pelan tidak dapat diterima ;



DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak seluruh Perlawanan Para Pelawan tanpa kecuali;
2. Menyatakan bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Terlawan III pada Tanggal 15 Maret 2016 dengan Risalah Lelang Nomor :0155/2016 adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan Para Pelawan adalah Pelawan yang beritikad tidak baik;
4. Menghukum Para Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

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

Mengutip dan memperhatikan hal-hal yang tercantum dan terurai dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru tanggal 15 Maret 2017 Nomor 83/Pdt.Bth/2016/PN Pbr, dalam perkara para pihak yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan eksepsi para terlawan untuk sebahagian.
2. Menyatakan perlawanan para pelawan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk veerklaard*).
3. Menghukum para pelawan untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini sejumlah Rp. 2.097.000.- (Dua juta sembilan puluh tujuh ribu rupiah).-

Menimbang, bahwa membaca Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 83/Pdt.Bth/2016/PN.Pbr yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru, Pembanding semula Pembantah pada hari Rabu tanggal 12 April 2017 telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 83/Pdt.G/2016/ PN Pbr tanggal 15 Maret 2017 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor 83/Pdt.Bth/2016/PN Pbr yang ditanda tangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pekanbaru, pengajuan permohonan banding oleh Pembanding semula Pembantah tersebut diatas telah diberitahukan secara sah kepada Terbanding I semula Terlawan I pada tanggal 28 April 2017, kepada Terbanding II semula Terlawan II pada tanggal 5 Mei 2017, dan kepada Terbanding III semula Terlawan III pada tanggal 27 April 2017 ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Pembantah telah mengajukan Memori Banding pada tanggal 12 Juni 2017 dan Memori Banding mana di terima



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 18 Juli 2017 dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada Terbanding I/Terlawan I, Terbanding II/Terlawan II pada tanggal 20 Juli 2017 dan kepada Terbanding III/Terlawan III pada Tanggal 24 Juli 2017;

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Para Terlawan telah mengajukan Kontra Memori Banding melalui Kuasa Hukumnya pada tanggal 1 Agustus 2017 dan Kontra Memori Banding mana di terima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 8 Agustus 2017 dan Kontra Memori banding tersebut telah diserahkan kepada Pembanding semula Pembantah pada Tanggal 2 Agustus 2017;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pemberitahuan Membaca/Memeriksa Berkas Perkara Nomor 83/Pdt.Bth/2016/PN Pbr, yang dibuat dan ditandatangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pekanbaru, kepada Pembanding semula Pembantah, kepada Terbanding I semula Terlawan I, Terbanding II semula Terlawan II masing-masing pada tanggal 29 Mei 2017, kepada Terbanding III semula Terlawan III pada tanggal 26 Mei 2017;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Pembantah telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata-cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan mempelajari berkas perkara berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 83/Pdt.Bth/2016/PN.Pbr tanggal 15 Maret 2017, Memori Banding dan Kontra Memori Banding dari para pihak, maka Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan maupun alasan yang menjadi dasar putusan tersebut;

Menimbang, bahwa karena pertimbangan hukum yang dijadikan dasar putusan Pengadilan Tingkat Pertama dianggap sudah tepat dan benar, maka pertimbangan hukum tersebut diambil-alih dan dijadikan sebagai pertim

Halaman 41 dari 43 Putusan Nomor 118/PDT/2017/PT PBR

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)



bangannya sendiri oleh Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ditingkat banding dengan tambahan pertimbangan sebagai berikut ;

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa dari pertimbangan Pengadilan Tingkat pertama tentang eksepsi pada pokoknya dapat dibenarkan , dan diambil alih menjadi pertimbangan hukum Majelis hakim Tingkat Banding, dengan tambahan pertimbangan bahwa dalam gugatan aquo sebagai Pelawan Ny. Sasi Yella tidak secara lengkap dan tegas menyebut pihak-pihak lain berkedudukan sebagai Para Pelawan dan sekedar mencantumkan dan kawan-kawan sehingga gugatan yang demikian dikategorikan sebagai gugatan yang kabur (*obscur libel*)

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa dengan diterimanya Eksepsi dari para Terlawan maka Perlawan dari Pelawan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Veerklaard*);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 83/Pdt.Bth/2016/PN PBR tanggal 15 Maret 2017 patut dipertahankan dan harus dikuatkan dengan tambahan pertimbangan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama harus dikuatkan Pembanding/Pembantah tetap berada dipihak yang kalah, maka Pembanding/Pembantah haruslah dihukum untuk membayar semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini :

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding **NY. SASI YELLA** ;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru tanggal 15 Maret 2017 Nomor 83/Pdt.Bth/2016/PN Pbr yang dimohon banding dengan rumusan yang selengkapny berbunyi sebagai berikut :
 - Dalam Eksepsi :
Menerima Eksepsi Para Terlawan dengan sebagian;



- Dalam Pokok Perkara :

Menyatakan perlawanan dari Pelawan (**NY. SASI YELLA**) tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Veerklaard*)

Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam Tingkat Banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru pada hari : **Senin tanggal 9 Oktober 2017**, oleh kami **DR. CATUR IRIANTORO, S.H.,M.Hum** sebagai Hakim Ketua, **H. SARPIN RIZALDI, S.H.,M.H** dan **SANTUN SIMAMORA, S.H.,M.H** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari **Selasa tanggal 10 Oktober 2017** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut, **Hj. ROSVIATI, S.H.** Panitera Pengganti, tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya;

HAKIM ANGGOTA;

HAKIM KETUA;

H. SARPIN RIZALDI, S.H.,M.H

DR. CATUR IRIANTORO, S.H.,M.Hum

SANTUN SIMAMORA, S.H.,M.H

PANITERA-PENGGANTI;

HJ. ROSVIATI, S.H.

Perincian biaya proses:

1. Meterai	Rp. 6.000,00
2. Redaksi	Rp. 5.000,00
3. Administrasi Banding	<u>Rp. 139.000,00</u>
J u m l a h	Rp. 150.000.00

(seratus lima puluh ribu Rupiah);