



PUTUSAN
Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Met

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Metro yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **ZAINAL ABIDIN**, bertempat tinggal di Jalan Gori RT/RW 017/004 Kelurahan Banjarsri, Kecamatan Metro Utara, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;
2. **LIZA ERDAWATI**, bertempat tinggal di Jalan Gori RT/RW 017/004 Kelurahan Banjarsri, Kecamatan Metro Utara, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;

Lawan:

1. **PT BANK PERKREDITAN RAKYAT INDONESIA**, berkantor di Jalan Jenderal Sudirman No 73, dalam hal ini DONY TERRY PARLINDUNGAN, Pemimpin Cabang PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Metro, saat ini bertempat tinggal di Kota Metro, dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut mewakili Direksi PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, memberikan kuasa kepada Riandhani Septian C., Reisa Malida, Rifki Apriansyah, Ricko Saud V Sihaloho, Jaka Pratama, M. Arief Ardani, Masrizal, berdasarkan Surat Kuasa Nomor 6182/KC-XIX/ADK/09/2022 tanggal 6 September 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Nomor 82/SK/Pdt/PN Met tanggal 7 September 2022, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;
2. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) METRO**, beralamat di Jalan A.H Nasution No 116, Kota Metro, dalam hal ini Menteri Keuangan Republik Indonesia dalam kedudukannya mewakili Pemerintahan Republik Indonesia yang beralamat di Gedung Djuanda I Kementerian Keuangan Lantai 3, Jalan Dr. Wahidin Nomor 1, Jakarta Pusat, memberikan kuasa kepada Maya Sartika, Desiana Wahyuningsih, Dimas Zaky Faiz Arnoputro, Siti Harliani Monica, Mahfud berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-366/MK.6/KN.7/2022 tanggal 13 September 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Nomor 84/SK/Pdt/PN Met tanggal 20 September 2022, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;



3. **KANTOR PERTAHANAN KOTA ADMINISTRASI METRO**, beralamat di Jalan A.H. Nasution Imopuro, Kecamatan Metro Pusat/Kota Metro 34124 dalam hal ini MASLI CANIAGO, S.SiT., M.H., sebagai Kepala Kantor Pertanahan Kota Metro memberikan kuasa kepada Ruhaila S.SiT., M.H., Reny Raymond Diaz S.Tr., M.H., Yunita, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 598/SKu-18.72-MP.02.01/IX/2022 tanggal 6 September 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan di bawah Nomor 83/SK/Pdt/PN Met tanggal 7 September 2022, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat I dan Penggugat II dengan surat gugatan tanggal 24 Agustus 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Metro pada tanggal 31 Agustus 2022 dalam Register Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Met, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. LEGAL STANDING PARA PENGGUGAT UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN DALAM PERKARA A QUO

1. Bahwa dalam rangka meningkatkan pelayanan lelang serta mewujudkan pelaksanaan lelang yang lebih efisien, efektif, transparan, akuntabel, adil, dan menjamin kepastian hukum, Pemerintah Republik Indonesia melalui Menteri Keuangan telah menerbitkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK No. 27/2016");
2. Bahwa salah satu jaminan kepastian hukum bagi Para Pihak yang berkepentingan sehubungan dengan proses pelelangan di Indonesia diatur dalam "Bagian Kedua Penjual" Pasal 17 ayat (1) huruf e jo. ayat (2), ayat (3) dan "Bagian Kesembilan Pengumuman Lelang" Pasal 51 ayat (1) jo. Pasal 54 ayat (1) huruf a PMK No. 27/2016, menyatakan:
Pasal 17 ayat (1) huruf e
"Penjual bertanggung jawab terhadap penetapan Nilai Limit."
Pasal 17 ayat (2)



"Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual."

Pasal 17 ayat (3)

"Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1)."

Pasal 51 ayat (1)

"Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual."

Pasal 54 ayat (1)

"Pengumuman Lelang untuk Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

(a) Pengumuman dilakukan 2 (dua) kali, jangka waktu Pengumuman Lelang pertama ke Pengumuman Lelang ke dua berselang 15 (lima belas) hari kalender dan diatur sedemikian rupa sehingga Pengumuman Lelang kedua tidak jatuh pada hari libur atau hari besar."

3. Bahwa Para Penggugat merupakan debitur dan pemilik jaminan sehubungan dengan Pemberian Perpanjangan Fasilitas Kredit dari Tergugat;
4. Bahwa pada tanggal 14 Juli 2022, Tergugat telah mengumumkan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sehubungan dengan Fasilitas Kredit Penggugat I terhadap objek Jaminan milik Penggugat II, berupa:
 - Sebidang tanah berikut bangunan yang terletak di Jl. Dr. Sutomo Kelurahan Purwosari Kecamatan Metro Utara Kota Metro, SHM No. 2319/metro utara Luas Tanah 551 M², a/n Zainal Abidin ("Objek Jaminan SHM 2319/metro utara");Pelaksanaan lelang diselenggarakan pada hari Kamis, 21 Juli 2022 di KPKNL I (Turut Tergugat I) melalui Surat Kabar Berjudul "PENGUMUMAN KEDUA LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN."
5. Bahwa Para Penggugat sangat dirugikan atas penetapan nilai limit Objek Jaminan SHM 2319/metro utara dan prosedur pengumuman



Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 14 juli 2022 oleh Tergugat dan patut diduga melanggar PMK No. 27/2016;

Sesuai dengan hal-hal di atas, guna menjamin kepastian hukum, sudah sepatutnya Para Penggugat dinyatakan mempunyai *Legal Standing* untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*.

II. DALAM POKOK PERKARA

A. HUBUNGAN HUKUM ANTARA PARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT DAN PARA TURUT TERGUGAT

1. Bahwa Penggugat merupakan Debitur yang menerima perpanjangan Fasilitas Kredit dari Tergugat selaku Kreditur berdasarkan:
 - a. Surat Persetujuan Perpanjangan Kredit Nomor: B.83/KC-XIX/ADX/KUR/09/2017 tertanggal 12 September 2017, dengan Plafond Kredit sebesar Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang dituangkan dalam Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: B.83/KC-XIX/ADX/KUR/09/2017 tertanggal 12 September 2017.
 - b. Surat Persetujuan Perpanjangan Kredit Nomor: B.1235/KC-XIX/ADK/03/2020 tertanggal 06 maret 2020 dengan Plafond Kredit sebesar Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) yang dituangkan dalam Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 14 tertanggal 10 maret 2020.
2. Bahwa Penggugat II merupakan istri dari Penggugat I sekaligus pemilik jaminan sebagaimana dimaksud dalam PPK 9/2018 dan PPK 1/2019, berupa:
 - a. Sertipikat Hak Milik (SHM) No 244 terletak dikabupaten lampung tengah kecamatan trimurjo kelurahan purwoadi luas tanah 1.111 m2 atas nama liza erdawati ("ObjekJaminan SHM 244/purwoadi).
 - b. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2319 Jl. Dr, sutomo kelurahan purwosari kecamatan metro utara kota metro, SHM No. 2319/metro utara Luas Tanah 551 M2, a/n zainal abidin ("ObjekJaminan SHM 2319/metro").
3. Bahwa guna memenuhi kelengkapan persyaratan Fasilitas Kredit sesuai PPK 9/2018 dan PPK 1/2018, Para Penggugat telah meminta penilaian kepada Tim Penilai Aset melalui Kantor Jasa Penilai Publik atas Objek Jaminan SHM 2319/metro dan Objek Jaminan SHM 2319/metro dengan penjabaran sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penilaian Objek Jaminan SHM 2319/metro:

- a. Kantor Jasa Penilai Publik Ajeng & Rekan dengan laporan Nomor: 20220810.01 pada tanggal 10 Agustus 2022 dengan Kesimpulan Nilai Berdasarkan Tanah Kosong yang mana Nilai Pasarnya sebesar Rp556.600.000,- (lima ratus lima puluh enam enam ratus ribu rupiah).

Penilaian Objek Jaminan SHM 244/purwoadi:

- a. Kantor Jasa Penilai Publik Ajeng & Rekan dengan laporan Nomor : 20220810.01 pada tanggal 10 Agustus 2022 dengan Kesimpulan Nilai Berdasarkan Tanah Kosong yang mana Nilai Pasarnya sebesar Rp304.200.000,- (tiga ratus empat juta dua ratus ribu rupiah).
4. Bahwa Turut Tergugat I merupakan Instansi Pemerintah yang akan melaksanakan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan atas Objek Jaminan SHM 2319/metro milik Penggugat I pada hari rabu,14 juli 2022, sebagaimana diumumkan oleh Tergugat melalui Surat Kabar;
5. Berjudul "PENGUMUMAN KEDUA LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN" tertanggal 21 juli 2022;
6. Bahwa Turut Tergugat II merupakan Instansi Pemerintah di bidang pertanahan yang telah menerbitkan Objek Jaminan SHM 2319/metro milik Penggugat I;
7. Bahwa terkait implementasi PPK 9/2018 dan PPK 1/2019, Penggugat I hanya mampu membayar bunga berjalan dan belum melaksanakan kewajiban pembayaran angsuran dikarenakan adanya PANDEMIC COVID-19 serta Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM) selama kurang lebih 2 tahun hal mana mengakibatkan ketidak stabilan usaha yang dialami Penggugat I;
8. Bahwa selama kurang lebih 2 tahun, Penggugat I beriktikad baik dan bersungguh-sungguh untuk melunasi utang dengan terus bermusyawarah melalui korespondensi kepada Tergugat yang pada pokoknya menyampaikan solusi berupa penjualan aset-aset yang menjadi jaminan Para Penggugat mengupayakan agar laku terjual sehingga bisa melakukan pelunasan pembayaran utang kepada Tergugat;
9. Bahwa ada pun bilamana Tergugat ingin menjual jaminan tersebut untuk terlebih dahulu melakukan Appraisal atau Penilaian oleh Tim

Halaman 5 dari 54 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Met



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penilai Aset terhadap Objek Jaminan SHM 2319/metro dan Objek Jaminan SHM 224/purwoadi sesuai PMK No. 27/2016;

10. Bahwa pada tanggal 08 Juli 2022, Penggugat I mengirimkan surat kepada Tergugat I yang isinya menolak untuk dilakukan pelelangan karena tidak sesuai dengan harga afresel.
11. Bahwa Pengugat I dan Pengugat II Menolak hasil lelang KPKNL sebesar 263.000.000 (dua ratus enam puluh tiga juta rupiah), karena tidak sesuai dengan penilaian afresel 2022 harga pasarannya 556.600.000 (lima ratus lima puluh enam juta enam ratus ribu rupiah sedangkan pada tahun 2017 kami membelinya seharga 400.000.000 (empat ratus juta rupiah)
12. Menurut SHM No 224 terletak di Kabupaten Lampung Tengah Kecamatan Trimurjo Desa Purwodadi seluas 1111 m2 untuk dikembalikan ke penggugat karena jaminan yang kami berikan melebihi kredit yang kami pinjam di bank BRI

Para Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim perkara *aquo* agar memerintahkan Turut Tergugat I untuk menunda Pelaksanaan Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Jaminan SHM 2319/metro Penggugat II pada hari Rabu, 21 juli 2022, sampai putusan perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

Berdasarkan uraian-uraian sebagaimana tersebut di atas, mohon pada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat atau Majelis Hakim yang memeriksa, menangani dan mengadili perkara *a quo* untuk berkenan memutus sebagai berikut :

DALAM PROVISI

1. Mengabulkan gugatan provisi Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Memerintahkan Turut Tergugat I untuk menunda Pelaksanaan Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Jaminan SHM 2319/metro milik Penggugat I pada hari Rabu 21Juli 2022, sampai putusan perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) yang merugikan Para Penggugat;
3. Menyatakan Pelaksanaan Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Jaminan SHM 2319/metro milik Penggugat I pada hari Rabu 21Juli

Halaman 6 dari 54 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Met

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2022, sampai putusan perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*).

Mengandung cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi Para Penggugat;

4. Menyatakan putusan perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan (*Verzet*), Banding, maupun Kasasi (*uitvoerbaarbijvorraad*);
5. Memerintahkan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap seluruh isi putusan perkara *a quo*;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*;

Atau,

Apabila Majelis Hakim yang menangani, memeriksa, dan mengadili Perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat I dan Penggugat II hadir sendiri dipersidangan dan Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II hadir kuasanya;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Raden Anggara Kurniawan, S.H, M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Metro, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 20 September 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat I dan Penggugat II tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat I dan Penggugat II;

Menimbang, bahwa Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II telah memajukan sebagai tangkisan terhadap gugatan itu, sebagai berikut:

Jawaban Tergugat:

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil Penggugat di dalam surat Gugatannya, kecuali yang secara tegas di akui oleh Tergugat.
2. Bahwa Hal-hal yang telah disampaikan Tergugat dalam eksepsi mohon dianggap telah pula disampaikan dan menjadi satu kesatuan dengan jawaban pada pokok perkara.
3. Bahwa Perlu Tergugat jelaskan terlebih dahulu bahwa Penggugat merupakan debitur Tergugat yang telah menikmati fasilitas kredit berupa



Kredit Modal Kerja sejumlah Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah).

Fasilitas Kredit tersebut diatas diberikan berdasarkan:

- a. Surat Perjanjian Pemberian Kredit Nomor B.83/KC-XIX/ADK/KUR/09/2017
- b. Akta Perjanjian Addendum Perjanjian Kredit Nomor 34 tanggal 15 Maret 2019, dibuat dihadapan Tina Astuti Widjaja, SH, Notaris di Metro
- c. Akta Perjanjian Addendum Perjanjian Kredit Nomor 14 tanggal 10 Maret 2020, dibuat dihadapan Tina Astuti Widjaja, SH, Notaris di Metro
4. Bahwa Untuk menjamin pelunasan kredit, Penggugat telah menyerahkan agunan berupa:
 - a) Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 363 atas nama Zainal Abidin
 - b) Sertifikat Hak Milik Nomor 244 atas nama Liza Erdawati
 - c) Sertifikat Hak Milik Nomor 2319 atas nama Zainal Abidin
 - d) Seluruhnya telah dibebani dengan Hak Tanggungan masing-masing berdasarkan:
 - e) Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 187/2019
 - f) Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2914/2017
 - Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00179/2019
5. Bahwa Selanjutnya Penggugat tidak lagi melakukan pembayaran angsuran kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan secara tepat waktu maupun tepat jumlah, yang pada akhirnya membuat kredit Penggugat menjadi menunggak/macet, oleh karenanya Penggugat sudah memenuhi kategori sebagai Debitur yang cidera janji/wanprestasi.

Hal tersebut sesuai dengan Pasal 1238 KUH Perdata menerangkan "*Yang berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.*"

Dikarenakan Penggugat tidak pernah memenuhi kewajiban pembayaran Kepada Tergugat sebagaimana Perjanjian Kredit yang telah disepakati antara Penggugat selaku debitur dan Tergugat selaku Kreditur, sehingga mengakibatkan kredit penggugat menjadi Macet. Namun demikian Tergugat walaupun memiliki Hak sebagai pemegang Hak Tanggungan, tidak serta merta melakukan lelang atas agunan tersebut, melainkan Tergugat masih beritikad baik untuk mengingatkan Penggugat agar segera menyelesaikan kewajiban kredit miliknya dengan memberikan tiga surat peringatan kepada Penggugat, yaitu :



j. Surat Peringatan Pertama No.B.6440/KC-XIX/ADK/10/2020 tanggal 27 Oktober 2020

k. Surat Peringatan Kedua No.B.002/KC-XIX/ADK/01/2021 tanggal 4 Januari 2021

l. Surat Peringatan Ketiga No.B.1498/KC-XIX/ADK/03/2021 tanggal 15 Maret 2021

Meskipun telah diberi peringatan untuk segera menyelesaikan kredit miliknya, Penggugat tidak mengindahkan surat peringatan tersebut dan kredit Penggugat belum diselesaikan/lunas.

6. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas Gugatan Penggugat dalam Petitumnya Dalam Provisi Angka 2 yang pada intinya memerintahkan Turut Tergugat I untuk menunda pelaksanaan lelang.

Dapat Tergugat sampaikan bahwa proses lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan Tergugat melalui Tergugat I telah sesuai ketentuan yang berlaku baik yang diatur dalam UUHT maupun peraturan lelang, oleh karenanya lelang eksekusi tersebut bukan perbuatan melawan hukum, oleh karena telah sesuai Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan."

Selain itu berdasarkan Pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 disebutkan (1) Dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain debitor/pemilik jaminan dan/ atau suami atau istri debitor/ pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan.

Artinya berdasarkan ketentuan tersebut diatas, gugatan dari Penggugat sebagai debitor/pemilik jaminan bukan merupakan hal yang dapat membatalkan lelang.

Dapat Tergugat sampaikan pula bahwa atas berdasarkan Risalah Lelang Nomor 218/21/2022 terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 2319 telah laku terjual. Bahkan lelang yang dilaksanakan yang dipermasalahkan dalam gugatan aquo merupakan lelang ulang ke-dua.

Sehingga seluruh proses pelelangan yang dilakukan melalui Parate Eksekusi pada Turut Tergugat I telah sah terbukti dengan telah dilaksanakannya pelelangan dan telah terdapat pemenang lelang.



7. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas Gugatan Peggugat dalam Petitumnya Dalam Pokok Perkara Angka 2 yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Dalil yang menyebutkan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum justru tidak sesuai dengan dasar hukum dan fakta yang sebenarnya. Dapat Tergugat jelaskan terlebih dahulu untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHperdata, maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

m. harus ada perbuatan;

n. perbuatan itu harus melawan hukum;

o. ada kerugian;

p. ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;

q. ada kesalahan (*schuld*);

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas nyata-nyata pemberian kredit oleh Tergugat kepada Peggugat telah berdasarkan perjanjian dan kesepakatan antara Tergugat dan Peggugat. Oleh karenanya secara yuridis, perbuatan hukum yang dilakukan berdasarkan perjanjian tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Karena jelas-jelas tidak ada unsur dalam perbuatan melawan hukum yang terpenuhi.

Fakta yang sebenarnya adalah Peggugat sebagai debitur dalam perjanjian telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat dan dengan tidak dipenuhinya kewajiban Peggugat sebagaimana kesepakatan dalam perjanjian kredit, justru mengakibatkan kredit Peggugat menjadi macet dan mengakibatkan Tergugat mengalami kerugian.

8. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas Gugatan Peggugat dalam Petitumnya Dalam Pokok Perkara Angka 3 sebagaimana Posita I angka 5 yang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang pada rabu 21 juli 2022 mengandung cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, dan melanggar PMK Nomor 27/2016.

Dapat Tergugat sampaikan bahwa proses lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan Tergugat melalui Tergugat I telah sesuai ketentuan yang berlaku baik yang diatur dalam UUHT maupun peraturan lelang, oleh karenanya lelang eksekusi tersebut bukan perbuatan melawan hukum, oleh karena telah sesuai Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanan Lelang, "Lelang yang



telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan.”

Selain itu berdasarkan Pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 disebutkan (1) Dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain debitor/pemilik jaminan dan/ atau suami atau istri debitor/ pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan.

Artinya berdasarkan ketentuan tersebut diatas, gugatan dari Penggugat sebagai debitor/pemilik jaminan bukan merupakan hal yang dapat membatalkan lelang.

Dapat Tergugat sampaikan bahwa setelah diberikan surat peringatan, dan segala upaya penyelesaian/penagihan tunggakan kredit Penggugat telah dilakukan namun tidak mendapat perhatian dan penyelesaian dari Penggugat, maka selanjutnya Tergugat mengajukan permohonan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (Turut Tergugat I), melalui Surat Nomor B.-4732-KC.XIX/ADK/07/2022 tanggal 8 Juli 2022.

Atas permohonan tersebut, selanjutnya Turut Tergugat I melalui surat Nomor S-450/KNL.0503/2022 tanggal 12 Juli 2022 Perihal Penetapan Hari/Tanggal Lelang, menetapkan jadwal lelang, yaitu pada tanggal 21 Juli 2022, serta menyampaikan juga ketentuan (persyaratan) mengenai lelang kepada Tergugat untuk dipenuhi.

Selanjutnya sesuai dengan ketentuan tersebut, maka Pemohon telah melaksanakan :

- r. Surat Pemberitahuan Lelang kepada Penggugat melalui Surat Nomor B.4857-KC-XIX/ADK/07/2022 tanggal 13 Juli 2022
- s. Membuat Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengumuman surat kabar harian Lampung Post tanggal 14 Juli 2022 Berdasarkan Risalah Lelang Nomor 218/21/2022 terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 2319 telah laku terjual kepada pembeli.
9. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas Gugatan Penggugat dalam Petitumnya Dalam Pokok Perkara Angka 3 yang menyatakan bahwa Putusan dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi dan peninjauan kembali.

Bahwa dapat Tergugat jelaskan Syarat putusan serta-merta menurut Pasal 180 HIR, Pasal 191 RBg dan Pasal 54 Rv, yaitu:



- t. Gugatan didasarkan atas suatu alas hak yang berbentuk akta otentik
- u. Didasarkan atas akta dibawah tangan yang diakui atau dianggap diakui jika putusannya dijatuhkan secara verstek
- v. Didasarkan pada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Dengan demikian sangatlah tidak tepat jika Penggugat memohon agar Majelis menjatuhkan putusan serta merta padahal jelas-jelas Tergugatlah yang memiliki bukti otentik berupa Akta Perjanjian Kredit, Sertifikat Hak Tanggungan atas nama Tergugat yang didasarkan atas Akta Pemberian Hak Tanggungan yang menjamin hak Tergugat atas SHM yang dijaminan oleh Penggugat.

10. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas Gugatan Penggugat dalam Positanya Dalam Pokok Perkara Huruf A angka 3, 9 dan 11 yang menyatakan Tergugat telah menjual melalui lelang di bawah harga pasar kedua agunan milik Penggugat.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang:

- w. Pasal 47 ayat 2 menyebutkan bahwa nilai limit menjadi kewenangan dan tanggung jawab penjual.
- x. Pasal 48 ayat 1 menyebutkan nilai limit ditetapkan oleh penjual berdasarkan Laporan hasil penilaian oleh Penilai, Laporan hasil penaksiran oleh Penaksir, dan harga perkiraan sendiri.
- y. Pasal 49 huruf a menyebutkan nilai limit berdasarkan Laporan hasil penilaian oleh penilai dalam Lelang Eksekusi dengan limit paling sedikit Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah).

Berdasarkan peraturan tersebut di atas sudah jelas Tergugat selaku Penjual berhak untuk menentukan nilai limit atas agunan Lelang Eksekusi khususnya sebagai Penaksir mengingat nilai agunan yang kurang dari Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah). Hal tersebut diperkuat dengan ketentuan dalam Pasal 48 ayat (3) yang menyebutkan Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggung jawabkan.

Mengingat Tergugat telah melakukan penilaian secara sah atas agunan milik Penggugat yang dituangkan secara rinci dalam lembaran Laporan Penilaian Jaminan Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Metro. Dalam hal



ini tindakan yang dilakukan oleh Tergugat tidak ada yang melanggar rambu-rambu hukum.

11. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas Dalil Gugatan Penggugat pada Positanya angka 7 dan 8 yang pada intinya Penggugat hanya mampu membayar bunga dan belum dapat melaksanakan kewajiban pembayarannya karena adanya Pandemi Covid dan pembatasan kegiatan. Penggugat dan/atau Kuasa Hukumnya seharusnya sadar bahwa Obyek yang permasalahan oleh Penggugat dalam perkara ini berlandaskan Perjanjian (dalam bentuk akta notarial) yang telah ditanda tangani oleh Penggugat yang berlaku sebagaimana undang-undang bagi Para Pihak didalamnya sehingga perlu dipatuhi, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara disebutkan :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

sesuai dengan KUHPerdara Pasal 1338 ayat 2:

“Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”;

Maka, terkait besaran angsuran kewajiban yang berlaku dalam perjanjian kredit ini haruslah dengan kesepakatan antara para pihaknya yaitu Tergugat selaku kreditur dan Penggugat selaku debitur. Sehingga tidak dapat diputuskan sepihak oleh Penggugat. Apalagi Tergugat merupakan lembaga perbankan dimana pinjaman yang telah diterima oleh Penggugat merupakan dana masyarakat yang telah percaya pada Tergugat untuk Tergugat salurkan kembali kepada pihak lainnya dalam bentuk kredit sebagaimana pengertian Bank yang diatur dalam Undang-undang Perbankan.

Dalil Penggugat mengatas namakan Virus Corona terkesan memaksa dan mengada-ada. Apabila terdapat hal-hal yang perlu untuk disepakati kembali hanya dapat dilakukan melalui perjanjian kembali. Namun demikian, hingga saat ini Penggugat tidak pernah datang ke kantor Tergugat untuk memohonkan restrukturasi kredit. Bahkan berdasarkan hasil kunjungan ke rumah tinggal dan tempat usaha Penggugat, Penggugat tidak menunjukkan itikad baiknya dan tidak bersikap kooperatif untuk mencari solusi atas kreditnya yang telah macet.

Bahkan Tergugat telah memberikan kesempatan waktu untuk dan atas permintaan Penggugat untuk melunasi pinjamannya sejak 19 Maret 2021



sampai dengan Februari 2022. Namun, Penggugat tetap tidak memenuhi kewajibannya.

12. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas Dalil Gugatan Penggugat pada Positanya angka 12 yang memohon untuk dikembalikan agunan berupa SHM nomor 244.

Bahwa sebagaimana Tergugat sampaikan sebelumnya berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdata disebutkan :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan alasan yang oleh undang undang di nyatakan cukup untuk itu”

Selain itu, bahwa berdasarkan Pasal 1320 KHUPdt empat syarat sahnya perjanjian:

- z. Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya
- aa. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- bb. Suatu pokok persoalan tertentu
- cc. Suatu sebab yang tidak terlarang

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas syarat huruf a dan b merupakan syarat subjektif yang apabila tidak terpenuhi dapat mengakibatkan perjanjian dapat di batalkan sedangkan syarat huruf c dan d merupakan syarat objektif yang akibat hukumnya batal demi hukum. Sehingga apabila penggugat memohonkan untuk menyatakan untuk mengembalikan agunan SHM Nomor 244, hal tersebut telah diserahkan secara sukarela dan sadar oleh Penggugat dan dicatatkan dalam Perjanjian Kredit, sehingga permohonan Penggugat yang demikian tidak dapat dilakukan mengingat seluruh persyaratan sebagai mana di atur pada pasal 1320 KUHPdt telah terpenuhi.

Perjanjian di atas dibuat dengan memperhatikan Pasal 1320 dan pasal 1338 KHUPdt dan dibuat secara notariil dihadapan pejabat yang berwenang dan sudah sepatutnya Perjanjian tersebut harus dilaksanakan sesuai dengan apa yang telah disepakati di dalamnya.

Hal tersebut juga berlaku untuk Hak Tanggungan yang sebelumnya telah di perjanjikan oleh penggugat melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sehingga Hak Tanggungan tidak dapat di gugurkan kecuali adanya persetujuan dari Tergugat sebagai pemegang Hak Tanggungan. Berdasarkan pasal 18 ayat 1 mengatakan bahwa Hak Tanggungan hapus karena hal berikut,



- dd. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan
- ee. Dilepasnya hak tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan
- ff. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan pengadilan
- gg. Hapusnya hak atas tanah yang di hak atas tanah yang di bebani hak Tanggungan

Dengan demikian maka gugatan penggugat untuk menyatakan mengembalikan agunan SHM Nomor 244 tidak dapat dilakukan.

13. Bahwa Dengan telah laku lelangnya salah satu agunan milik Penggugat, saat ini kredit Penggugat menjadi sbb:

Sisa Pokok	Rp.336.420.955,-
Bunga Berjalan	Rp. 53.595.378,-
Denda	Rp. 9.966.666,-
Denda Berjalan	Rp. 49.289.232,-
TOTAL	Rp.449.272.231,-

(Posisi Tanggal 18 Oktober 2022)

14. Bahwa Dengan telah dilakukannya pengikatan secara hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan :

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

Pasal 6 tersebut diatas ditinjau dari sifat hukumnya merupakan peraturan materil. Pasal tersebut memberikan pengertian menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum mempunyai arti tanpa harus terlebih dahulu meminta fiat dari Ketua Pengadilan.

Hal ini sesuai dengan pengertian di dalam kamus hukum bahwa pengertian parate eksekusi adalah Pelaksanaan yang langsung tanpa melewati proses (pengadilan atau hakim), sehingga eksekusi obyek jaminan tanpa melalui fiat dari ketua pengadilan.

Selain itu telah dipertegas di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang mana dalam Pasal 2 menyatakan:

“Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama (debitur) dan diterima oleh Pihak Kedua (BRI/Tergugat) dengan Janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana di uraikan di bawah ini”.

Dalam Point 6 Pasal 2 APHT tersebut secara tegas juga disebutkan :

“Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya. Berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas. Oleh Pihak Pertama



(debitur), Pihak kedua (Penggugat) selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama untuk menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian”.

Sesuai dengan Pasal 11 ayat 2 huruf e UU Hak Tanggungan dimana kewenangan Tergugat selaku pemegang Hak Tanggungan untuk menjual objek Hak Tanggungan secara Parate Eksekusi telah disyaratkan dalam janji-janji APHT, maka penjualan obyek Hak Tanggungan oleh Tergugat melalui Turut Tergugat tidak perlu melalui Pengadilan atau menunggu suatu Putusan Pengadilan.

Oleh karena itu Parate Eksekusi yang dilakukan Tergugat melalui KPKNL telah sesuai dengan aturan hukum menurut UUHT yang berlaku.

15. Bahwa Dapat Tergugat jelaskan terkait Lelang agunan kredit yang dilakukan oleh Tergugat adalah merupakan jalan yang ditempuh oleh Tergugat sebagai bentuk pertanggungjawaban Tergugat kepada Para Nasabah Penyimpan yang telah mempercayakan dana simpanannya kepada Tergugat untuk dikelola dalam bentuk kredit (pinjaman) yang disalurkan kepada Para debitur termasuk Penggugat.
16. Bahwa Berdasarkan uraian penjelasan tersebut diatas, maka jelas bahwa Tergugat telah melaksanakan semua ketentuan (persyaratan) yang berlaku dan tidak ada peraturan perundang-undangan maupun isi dari perjanjian kredit yang dilanggar.

Maka Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara A Quo untuk menolak seluruh gugatan yang diajukan oleh Penggugat, atau setidaknya menyatakan gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diterima.

Jawaban Turut Tergugat I

DALAM PROVISI

Bahwa Turut Tergugat I menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam Jawaban ini.

Permohonan Penundaan Pelaksanaan Lelang

1. Bahwa pada gugatannya Dalam Provisi, Para Penggugat pada intinya meminta penundaan pelaksanaan Lelang yang dilakukan oleh KPKNL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Metro atas obyek perkara yang dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 21 Juli 2022.

2. Bahwa dapat kami sampaikan, lelang tersebut telah dilaksanakan oleh KPKNL Metro sesuai dengan Risalah Lelang Nomor 218/21/2022, tanggal 21 Juli 2022.
3. Bahwa pelaksanaan lelang sesuai Risalah Lelang nomor 218/21/2022, tanggal 21 Juli 2022 telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan/peraturan pelaksanaan lelang yang berlaku.
4. Bahwa Para Penggugat dalam surat gugatannya baik dalam posita maupun petitumnya mengajukan permohonan Penundaan Pelaksanaan Lelang yang telah dijadwalkan pada tanggal 21 Juli 2022, namun demikian gugatan baru di daftarkan oleh Para Penggugat melalui PN Metro pada tanggal 31 Agustus 2022 (setelah lelang dilaksanakan).
5. Bahwa terkait pelaksanaan lelang terhadap obyek perkara oleh penjual telah dipublikasikan (di umumkan) melalui surat kabar harian Lampung Pos pada tanggal 14 Juli 2022, namun demikian hingga lelang dilaksanakan tidak ada gugatan atau sanggahan dari pihak ketiga maupun Para Penggugat atas obyek lelang tersebut in casu obyek perkara aquo.
6. Bahwa dengan demikian, tuntutan provisi yang diminta oleh Para Penggugat khususnya kepada KPKNL Metro *in casu* Turut Tergugat I untuk menunda pelaksanaan lelang kedua eksekusi hak tanggungan atas obyek jaminan SHM 2319/Metro milik Penggugat I pada hari rabu 21 Juli 2022, sampai putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap tidak dapat dilaksanakan.

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil Gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat I dalam jawaban ini.
2. Eksepsi Gugatan Penggugat Salah Pihak (*Error In Persona*)
 - a. Bahwa pelelangan yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat I merupakan tugas dan fungsi dari Turut Tergugat I yang diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan, dan apabila ada permintaan lelang yang telah memenuhi syarat dan ketentuan dan dengan disertai dokumen yang dipersyaratkan untuk pelaksanaan lelang telah memenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 11 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 (selanjutnya disebut PMK Lelang), Turut Tergugat I tidak boleh menolaknya.

Halaman 17 dari 54 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Met



- b. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada Penjual dalam hal ini adalah PT Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Metro selaku Tergugat. Hal ini sesuai dengan Pasal 13 ayat 1 huruf k dan l PMK Lelang, menyatakan bahwa :
- (k) Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual. dan
 - (l) Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada pasal 13 ayat 1 huruf a sampai dengan h .
- c. Bahwa hal tersebut dipertegas dengan adanya Surat Pernyataan dari Tergugat No. B-4793/KC.XIX/ADK/07/2022 tertanggal 8 Juli 2022, yang menyatakan pada pokoknya bahwa Tergugat selaku Pemohonan Lelang bertanggung jawab atas segala bentuk gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang diajukan oleh pihak manapun, dan membebaskan KPKNL Metro *in casu* Turut Tergugat I/Pejabat Lelang dari tuntutan dimaksud.
- d. Bahwa dengan demikian seharusnya KPKNL Metro *in casu* Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, karena gugatan Penggugat telah salah pihak, serta seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.
3. Eksepsi Gugatan yang diajukan Penggugat Sangat Tidak Jelas dan Kabur (*Obscuur Libel*)
- a. Bahwa alasan-alasan pokok (dalil posita) gugatan Penggugat, sebagian besar merupakan dalil-dalil yang diarahkan kepada Tergugat karena bila dicermati peristiwa hukum yang sebenarnya adalah karena hubungan hukum antara Tergugat selaku Kreditur dengan Para Penggugat selaku Debitur yang diikat dengan suatu Perjanjian Kredit sebagaimana diuraikan Penggugat dalam dalil posita gugatannya, namun oleh karena Sdr. Zainal Abidin dan Liza Erdawati (Para Debitur) tidak dapat membayar angsuran kredit hutangnya sesuai yang diperjanjikan, maka barang jaminan *in casu* objek perkara *a quo* diajukan lelang eksekusi Hak Tanggungan (HT) oleh Tergugat kepada Turut Tergugat I.



- b. Bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat yang diarahkan kepada Turut Tergugat I sangat tidak berdasarkan hukum, dan juga tidak ada satupun dalil yang menggambarkan adanya unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) yang dilakukan oleh Turut Tergugat I dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas obyek perkara *a quo* sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, sehingga dalil posita dengan petitum gugatan Penggugat tidak saling berkesesuaian serta sangat tidak jelas dan kabur. maka Tergugat II memohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Metro yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscur libel*), dan sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima.
4. Bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi tersebut di atas, Turut Tergugat I mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Metro yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan menerima seluruh eksepsi Turut Tergugat I, dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat I mohon agar apa yang telah tertuang pada Jawaban Dalam Provisi dan Dalam Eksepsi, secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban Dalam Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Turut Tergugat I secara tegas menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini.
3. Bahwa Turut Tergugat I tidak akan menjawab dalil-dalil gugatan Para Penggugat yang tidak ada kaitannya dengan tugas dan fungsi serta wewenang Turut Tergugat I selaku Instansi Vertikal Pemerintah Pusat di Daerah, namun bukan berarti Turut Tergugat I membenarkan dan/atau mendukung dalil-dalil Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat lainnya.
4. Bahwa Para Penggugat dalam Posita nya mengakui telah melakukan hubungan hukum dengan pihak BRI Kanca Metro, melalui Perjanjian Kredit yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dengan menyertakan tiga obyek jaminan berupa :
 - a. Serifikat Hak Milik (SHM) No. 244 terletak di Kabupaten Lampung Tengah Kecamatan Trimurjo kelurahan Purwodadi, luas tanah 1.111 m², atas nama Liza Erdawati



b. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2319, di Jl. Dr. Sutomo, Kelurahan Purwosari, Kecamatan Metro Utara Kota Metro luas tanah 551 M2 a.n Zainal abidin

c. Sebidang Tanah Hak Guna Bangunan No. 363 terletak di Metro, Kecamatan Metro Pusat, Kelurahan Imopuro seluas 15 m2.

Yang selanjutnya Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2319 di Jl. Dr. Sutomo, Kelurahan Purwosari, Kecamatan Metro Utara, Kota Metro, luas tanah 551 M2 a.n Zainal Abidin disebut sebagai obyek perkara.

Tentang Dasar Hukum Pelaksanaan Lelang,

5. Bahwa dasar hukum yang berlaku bagi KPKNL Metro *in casu* Turut Tergugat I dalam menyelenggarakan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) terhadap objek perkara *a quo* yang diajukan oleh Tergugat I selaku Penjual/Pemilik Barang (Pemohon Lelang) adalah ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Tentang Nilai Limit Lelang

6. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 5 dalam bagian I. Legal Standing Para Penggugat Untuk Mengajukan Perkara *a quo* dalam gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para Pengugat Merasa sangat dirugikan atas penetapan nilai limit obyek jaminan SHM 2319/Metro dan patut diduga telah melanggar PMK no 27/2016.
7. Bahwa Turut Tergugat I juga menolak dalil tergugat yang menyatakan bahwa Para Penggugat menolak hasil lelang KPKNL sebesar Rp.263.000.000,- karena tidak sesuai dengan penilaian afresel.
8. Bahwa dalil-dalil tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum, sehingga sudah sepatutnya dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.
9. Bahwa berdasarkan PMK Lelang Pasal 1 ayat 25, yang dimaksud Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual.



10. Bahwa penetapan harga limit objek sengketa *a quo* merupakan kewenangan dan tanggung jawab dari pihak penjual yaitu Tergugat I. Hal ini berdasarkan PMK LelangPasal 47 dan Pasal 48 yang berbunyi :

Pasal 47

- i. Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit.*
- ii. Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual.*

Pasal 48

- (1) Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:*
 - (a) penilaian oleh Penilai; atau*
 - (b) penaksiran oleh Penaksir.*
- (2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai bidang keahlian yang dimilikinya.*
- (3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual, atau pihak yang ditunjuk penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.*

11. Bahwa Tergugat selaku Penjual/Kreditur dalam surat permohonan lelangnya kepada Turut Tergugat I telah melampirkan harga limit atas obyek perkara *a quo* sesuai dengan surat nomor B.4735/KC-XIX/ADK/07/2022, tanggal 8 Juli 2022.

12. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, penetapan harga limit objek sengketa *a quo* oleh Tergugat telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku, maka dengan demikian dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para Penggugat menolak hasil lelang KPKNL sebesar Rp263.000.000,- karena tidak sesuai dengan penilaian afresel adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar, sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

Tentang Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Turut Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undanganyang berlaku.

13. Bahwa guna mengambil pelunasan piutangnya, Tergugat sebagai pemegang Hak Tanggungan yang mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri mengajukan permohonan lelang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

eksekusi Hak Tanggungan pasal 6 UUHT atas objek perkara *a quo* kepada Turut Tergugat I.

- a. Bahwa sebagaimana ditegaskan pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan dengan tegas bahwa: *"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."*
- b. Bahwa Tergugat dalam mengajukan permohonan lelang kepada Turut Tergugat I, telah membuat surat pernyataan Nomor B-4793/KC.XIX/ADK/07/2022, tanggal 8 Juli 2022, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Sdr. Zainal Abidin dan Liza Erdawati (Para Penggugat) telah cidera janji / wanprestasi dalam memenuhi kewajiban kreditnya kepada PT BRI Tbk selaku Kreditur.
- c. Bahwa atas keterlambatan memenuhi kewajibannya tersebut, Sdr. Zainal Abidin dan Liza Erdawati (Para Penggugat) telah beberapa kali diperingatkan oleh Tergugat untuk segera melunasi kewajibannya antara lain melalui surat Tergugat Nomor B-6440/KC-XIX/ADK/10/2020 tanggal 27 Oktober 2020 sebagai peringatan pertama, surat Nomor B-002/KC-XIX/ADK/01/2021, tanggal 04 Januari 2021 sebagai peringatan kedua dan surat Nomor B-1498/KC-XIX/ADK/03/2022 tanggal 15 Maret 2021 sebagai peringatan ketiga. Dengan demikian jelas Sdr. Zainal Abidin dan Sdr. Liza Erdawati selaku Debitur telah lalai dalam melaksanakan perjanjian kredit yang telah disepakati bersama, meski telah diperingati secara patut oleh Tergugat.
- d. Bahwa agunan untuk penyelesaian kredit Sdr. Zainal Abidin dan Sdr. Liza Erdawati (Para Penggugat) yang diajukan permohonan lelang oleh Tergugat kepada Turut Tergugat I yang selanjutnya disebut sebagai obyek perkara adalah ISebidang tanah berikut bangunan di atasnya, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2319/metro, dengan luas tanah 551 M2, tercatat atas nama Zainal Abidin yang terletak di Jl. Dr. Sutomo, kelurahan Purwosari, Kecamatan Metro Utara, Kota Metro.
- e. Bahwa atas permohonan lelang dari Tergugat dengan surat permohonan lelangnya Nomor B-4732/KC.XIX/ADK/07/2022, tanggal 8 Juli 2022 perihal Permohonan Lelang, yang sekaligus melampirkan dokumen-dokumen pendukungnya sesuai dengan peraturan yang berlaku, sehingga Turut Tergugat I tidak berwenang menolak permohonan lelang

Halaman 22 dari 54 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Met



atas objek perkara *aquo*.

- f. Bahwa hal ini sesuai dengan Pasal 11 PMK nomor 213/ yang berbunyi :
"Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang".
- g. Bahwa berdasarkan permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat yang sekaligus melampirkan dokumen-dokumen pendukungnya, Turut Tergugat I melalui suratnya Nomor S-450/KNL.0503/2022, tanggal 12 Juli 2022 hal Penetapan Jadwal Lelang, telah memberitahukan kepada Tergugat mengenai jadwal lelang atas pelelangan objek perkara *a quo* dengan ketentuan-ketentuan serta persyaratan yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh Tergugat I.
- h. Bahwa atas rencana pelaksanaan lelang tersebut, Tergugat telah memberitahukan kepada Debitur *in casu* jelas Sdr. Zainal Abidin dan Liza Erdawati (Para Penggugat) melalui suratnya Nomor B-4854/KC-XIX/ADK/07/2022 tanggal 13 Juli 2022 hal Surat Pemberitahuan Eksekusi Lelang. Dengan demikian, jelas bahwa Tergugat telah memberitahukan secara patut pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* kepada Debitur *in casu* Sdr. Zainal Abidin dan Liza Erdawati (Para Penggugat).
- i. Bahwa pelaksanaan lelang atas obyek perkara *a quo* pada tanggal 21 Juli 2022, telah memenuhi azas publisitas karena telah diumumkan oleh Tergugat selaku Pemohon/Penjual Lelang melalui Surat Kabar Harian Lampung Post yang terbit pada tanggal 14 Juli 2022.
- j. Bahwa penjualan lelang eksekusi atas objek perkara *a quo* telah dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas I KPKNL Metro pada tanggal 21 Juli 2022, sebagaimana diuraikan dalam Risalah Lelang Nomor: 218/21/2022, dengan hasil pelaksanaan lelang satu obyek laku terjual dan satu obyek lainnya tidak ada yang mengajukan penawaran (TAP).
- k. Bahwa oleh karena hasil pelaksanaan lelang adalah satu obyek lelang laku terjual dan satu obyek lelang Tidak Ada Penawaran (TAP), maka terhadap obyek lelang yang tidak ada penawaran masih dalam penguasaan pihak Tergugat
14. Bahwa oleh karena tidak ada satupun ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai lelang yang dilanggar oleh Turut Tergugat I sebagai Pelaksana Lelang, maka dalil gugatan Penggugat yang menyatakan



pelaksanaan lelang kedua eksekusi hak tanggungan atas obyek jaminan SHM 2319/metro milik Penggugat I pada hari rabu, 21 Juli 2022 mengandung cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi Para Penggugat, tidak terbukti dan telah terbantahkan dengan sendirinya.

15. Bahwa Turut Tergugat I juga menolak dalil gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya karena hal tersebut sama sekali sangat tidak berdasar dan beralas hukum, sehingga tidak patut untuk dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Turut Tergugat I mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Metro yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk berkenan menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan:

DALAM PROVISI:

Menyatakan menolak permohonan Provisi Para Penggugat.

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan Eksepsi Turut Tergugat I cukup beralasan dan dapat diterima;
- Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ExAequo Et Bono*).

Jawaban Turut Tergugat II;

I. DALAM EKSEPSI

- 1.1 Bahwa sebelum menyampaikan Eksepsi dalam perkara *a quo*, terlebih dahulu Turut Tergugat II membantah dan menolak seluruh dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang diutarakan oleh Para Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat II. Selanjutnya eksepsi ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara yang juga disampaikan pada sidang hari ini, Rabu tanggal 19 Oktober 2022;



1.2 Eksepsi Kewenangan Absolut (*Exceptio Deklinatoir*)

a. Bahwa Para Penggugat dalam fundamentum petendi (dasar gugatan) pada intinya mendalilkan dan menyatakan bahwa:

1. Para penggugat sebagai pemilik bidang tanah yang dijadikan jaminan hak tanggungan yaitu sebagai berikut:

1. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 244 terletak di Kabupaten Lampung Tengah Kecamatan Trimurjo Desa Purwoadi seluas 1.111 M² atas nama Liza Erdawati;
2. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2319 terletak di Kota Metro Kecamatan Metro Utara Kelurahan Purwosari seluas 551 M² atas nama Zainal Abidin;
3. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 363 terletak di Kota Metro Kecamatan Metro Pusat Kelurahan Imopuro seluas 15 M² atas nama Zainal Abidin.

2. Para Penggugat menolak hasil lelang KPKNL pada tanggal 21 Juli 2022 dengan nilai penjualan sebesar Rp. 263.000.000,- (dua ratus enam puluh tiga juta rupiah) karena tidak sesuai dengan penilaian appraisal tahun 2022 yaitu sebesar Rp. 556.600.000,- (lima ratus lima puluh enam juta enam ratus ribu rupiah).

Para penggugat dalam petitum gugatan mendalilkan agar:

1. Turut Tergugat I menunda pelaksanaan lelang kedua eksekusi hak tanggungan atas objek jaminan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2319 terletak di Kota Metro Kecamatan Metro Utara Kelurahan Purwosari seluas 551 M² atas nama Zainal Abidin sampai putusan perkara aquo berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*)
2. Menyatakan pelaksanaan lelang kedua eksekusi hak tanggungan atas objek jaminan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2319 terletak di Kota Metro Kecamatan Metro Utara Kelurahan Purwosari seluas 551 M² atas nama Zainal Abidin pada hari Rabu tanggal 21 Juli 2022 sampai putusan perkara aquo berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) mengandung cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi Para penggugat.

b. Turut Tergugat II berpendapat bahwa pelaksanaan lelang adalah merupakan salah satu Pelaksanaan Urusan Pemerintahan dan merupakan salah satu bentuk Keputusan Tata Usaha Negara yang



diterbitkan oleh Pejabat atau Badan Tata Usaha Negara yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Metro sebagai instansi yang berwenang menerbitkan Risalah lelang dan Surat Keterangan Pemenang Lelang, sebagaimana diatur di dalam Pasal 1 angka 7, 8, 9, dan 10 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 dan terakhir kali diubah dengan Undang-undang Nomor : 51 Tahun 2009.

c. Bahwa Cacat hukum dapat diartikan suatu perjanjian, kebijakan atau prosedur yang tidak sesuai dengan hukum yang berlaku, sehingga dikatakan cacat secara hukum. Berdasarkan cirinya, Risalah lelang dan Surat Keterangan Pemenang Lelang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara.

Risalah lelang dan Surat Keterangan Pemenang Lelang sebagai Keputusan Tata Usaha Negara memenuhi ciri konkret, individual, final.

Risalah lelang dan Surat Keterangan Pemenang Lelang bersifat individual berarti keputusan Tata Usaha Negara itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu (asas spesialisitas) namun ditujukan langsung kepada Pemenang Lelang yang dalam hal ini adalah sebagai berikut:

Nama : Wahid Asngari
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : Jalan pesantren RT 007 RW 002 Kelurahan Mulyojati Kecamatan Metro Barat Kota Metro Provinsi Lampung

Apabila yang dituju lebih dari seorang, maka tiap-tiap nama yang terkena putusan harus disebutkan secara tegas.

Risalah lelang dan Surat Keterangan Pemenang Lelang bersifat final artinya sudah definitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum. Risalah lelang dan Surat Keterangan Pemenang Lelang tidak lagi memerlukan persetujuan instansi lain dalam penerbitannya. Dengan demikian, Cacat hukum pada penerbitan Risalah lelang dan Surat Keterangan Pemenang Lelang sebagaimana dimaksud dalam petitum dalam provisi dan dalam pokok perkara merupakan cacat hukum dalam proses administrasi yang merupakan pelaksanaan tugas pokok dan fungsi pemerintah



dalam Hukum Administrasi Negara atau Hukum Tata Usaha Negara dan menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya.

Berdasarkan uraian Fakta Hukum dan Dasar Hukum sebagaimana tersebut di atas, maka sangatlah jelas dan nyata bahwa perkara a-quo merupakan Kompetensi Absolut atau Kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan Kompetensi Absolut atau Kewenangan dari Pengadilan Negeri untuk memeriksa, menyidangkan, mengadili, dan memutuskan perkara a quo. Sehingga berakibat bahwa gugatan Para Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

d. Turut Tergugat II berpendapat, bahwa Majelis Hakim Yang Mulia, karena jabatannya (*ex officio*) wajib menyatakan tidak berwenang mengadili perkara a-quo, sebelum atau tanpa memeriksa Pokok Perkara, sebagaimana diatur dalam Pasal 160 Rbg dan Pasal 132 Rv. Selanjutnya Turut Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menerbitkan Putusan Sela yang menetapkan tidak berwenang mengadili perkara a-quo.

1.3 Eksepsi Gugatan Daluarsa (*exceptio temporis*)

a. Turut Tergugat II berpendapat bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah daluarsa.

Bahwa Gugatan telah daluarsa/lewat waktu sebagaimana dimaksud diatas (*vide-huruf a*) tersebut adalah sebagai berikut :

1. Bahwa sebagaimana tercantum dalam posita gugatan dalam hal Turut Tergugat I melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2319 yang terletak di Kota Metro Kecamatan Metro Utara Kelurahan Purwosari seluas 551 M² atas nama Zainal Abidin tanggal 21 Juli 2022, dengan ini Para Penggugat mengakui, bahwa benar Turut Tergugat I yang telah melaksanakan lelang dimaksud sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Lelang Eksekusi Hak tanggungan atas Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2319 yang terletak di Kota Metro Kecamatan Metro Utara Kelurahan Purwosari seluas 551 M² atas nama Zainal Abidin dilaksanakan Turut Tergugat I setelah ada permohonan yang diajukan oleh



Tergugat (PT. Bank Perkreditan Rakyat Indonesia) sebagai akibat adanya wanprestasi yang dilakukan oleh Para Penggugat.

2. Berdasarkan pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan tanah dinyatakan bahwa:

Pasal 6 : “Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Pasal 20 ayat (1) : “apabila debitor cidera janji, menjadi hak pemegang hak tanggungan peringkat pertama untuk menjual obyek hak tanggungan”.

Dengan demikian, terhadap pelaksanaan lelang yang dilakukan atas dasar permohonan Tergugat yaitu PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk adalah menjadi hak selaku kreditur pemegang hak tanggungan peringkat pertama.

3. Bahwa Gugatan Perkara Nomor: 25/Pdt.G/2022/Pn.Met. didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas IB Metro pada tanggal 31 Agustus 2022, sedangkan sebagaimana dimuat dalam posita gugatan, Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2319 yang terletak di Kota Metro Kecamatan Metro Utara Kelurahan Purwosari seluas 551 M² atas nama Zainal Abidin telah dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 21 Juli 2022.

Dengan demikian petitum gugatan sebagaimana tercantum dalam provisi telah daluarsa dan tidak dapat dilaksanakan.

4. Berdasarkan uraian dan fakta hukum tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa Gugatan Penggugat adalah Daluarsa (*exceptio temporis*) dan telah memenuhi pasal 1946 KUH Perdata, daluwarsa atau lewat waktu adalah suatu upaya untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perjanjian dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang, sehingga berakibat bahwa gugatan Penggugat harus ditolak



atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

1.4 Eksepsi Kurang Lengkapnya Para Pihak (Kurang Subyek) yang Digugat (*Eksepsi Plurium Litis Consortium*)

a. Bahwa Gugatan Penggugat mengandung cacat formal yaitu kurang lengkapnya para pihak (kurang subyek) yang digugat (*Eksepsi Plurium Litis Consortium*), dengan uraian dan penjelasan bukti-bukti sebagai berikut :

“Penggugat pada posita gugatan dalam bagian pokok perkara huruf A. Hubungan antara para Penggugat dengan Tergugat dan para Turut Tergugat pada angka 11 menyatakan dan mendalilkan bahwa: Penggugat I dan penggugat II menolak hasil lelang KPKNL sebesar Rp.263.000.000,- (dua ratus enam puluh tiga juta rupiah) karena tidak sesuai dengan penilaian appraisal. Tahun 2022 harga pasarannya yaitu sebesar Rp.556.600.000,- (lima ratus lima puluh enam juta enam ratus ribu rupiah).”

Namun dalam paragraf selanjutnya Para penggugat mendalilkan :

“Para Penggugat mohon kepada Yang Terhormat majelis Hakim perakar aquo agar memerintahkan Turut Tergugat I untuk menunda pelaksanaan lelang kedua eksekusi hak tanggungan atas objek jaminan SHM 2319/Metro pada hari Rabu 21 Juli 2022 sampai putusan perkara aquo berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*).”

Turut Tergugat II berpendapat bahwa Para Penggugat telah mengakui pelaksanaan lelang pada tanggal 21 Juli 2022 yang bearti bahwa telah ada perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah kepada Pemenang Lelang yaitu atas nama Wahid Asngari.

b. Bahwa dengan tidak adanya tuntutan dari Penggugat terhadap Pemenang Lelang (vide huruf a) maka dapat disimpulkan :

1. Bahwa Penggugat mengakui kebenaran adanya peralihan hak atas tanah tersebut.
2. Bahwa dalam hal (seandainya) Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, kemudian memutuskan batal demi hukum terhadap “pelaksanaan lelang kedua eksekusi hak tanggungan atas objek jaminan SHM 2319/Metro, tetapi tidak menyatakan batal (membatalkan) Risalah lelang dan Surat



Keterangan Pemenang Lelang yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I (KPKNL Metro) maka kepemilikan tanah oleh pemenang lelang atas nama Wahid Asngari tetap sah menurut hukum dan pemenang lelang tetap dapat mengajukan kembali permohonan peralihan hak atas tanahnya.

c. Berdasarkan uraian fakta hukum vide huruf a dan b tersebut di atas, maka seharusnya pihak Wahid Asngari sebagai Pemenang lelang seharusnya digugat juga oleh Penggugat atau ditarik sebagai para pihak dalam perkara a quo, sehingga sangatlah jelas dan nyata bahwa Gugatan Penggugat mengandung Kurang Lengkapnya Para Pihak Yang Digugat (*plurium litis consortium*), di mana ada pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi tidak digugat oleh Penggugat, yang berakibat bahwa Gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima, sebagaimana telah diputuskan dan ditetapkan dalam Putusan (Yurisprudensi) Mahkamah Agung : nomor 151 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975, jo nomor 437 K/Sip/1973 tanggal 9 Desember 1975, jo nomor 1078 K/Sip/1972 tanggal 11 Nopember 1975, jo nomor 1669 K/Sip/1983 tanggal 29 Nopember 1984, jo nomor 938 K/Sip/1971 tanggal 30 September 1972, dan jo nomor 216 K/Sip/1974 tanggal 27 Maret 1975.

1.5 Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menyatakan bahwa, "Gugatan Penggugat harus ditolak", karena :

- a. Perkara a quo adalah kewenangan (kompetensi absolut) dari Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo.
- b. Gugatan Penggugat adalah daluarsa (*exceptio temporis*);
- c. Gugatan Penggugat Kurang Lengkapnya Para Pihak (Kurang Subyek) yang Digugat (*Plurium Litis Consortium*).

II. DALAM POKOK PERKARA

2.1 Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, terkecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat II dalam perkara ini;

2.2 Bahwa segala Eksepsi yang telah Turut Tergugat II kemukakan tersebut di atas, mohon dianggap termuat dan terulang kembali, serta merupakan satu kesatuan yang utuh atau merupakan bagian yang tidak



terpisahkan dalam Pokok Perkara dari jawaban yang juga disampaikan pada Sidang hari ini Rabu tanggal 19 Oktober 2022;

2.3 Tanggapan terhadap bukti kepemilikan tanah oleh Penggugat:

a. Bahwa Para penggugat dalam positanya mendalilkan sebagai pemilik bidang tanah yang dijadikan jaminan hak tanggungan yaitu sebagai berikut:

1. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 244 terletak di Kabupaten Lampung Tengah Kecamatan Trimurjo Desa Purwoadi seluas 1.111 M² atas nama Liza Erdawati;
2. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2319 terletak di Kota Metro Kecamatan Metro Utara Kelurahan Purwosari seluas 551 M² atas nama Zainal Abidin;
3. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 363 terletak di Kota Metro Kecamatan Metro Pusat Kelurahan Imopuro seluas 15 M² atas nama Zainal Abidin.

b. Bahwa Para Penggugat pada posita gugatan dalam bagian pokok perkara huruf A. Hubungan antara para Penggugat dengan Tergugat dan para Turut Tergugat pada angka 11 menyatakan dan mendalilkan bahwa: Penggugat I dan penggugat II menolak hasil lelang KPKNL sebesar Rp. 263.000.000,- (dua ratus enam puluh tiga juta rupiah) karena tidak sesuai dengan penilaian appraisal. Tahun 2022 harga pasarannya yaitu sebesar Rp. 556.600.000,- (lima ratus lima puluh enam juta enam ratus ribu rupiah).

Namun dalam paragraf selanjutnya Para penggugat mendalilkan :

“Para Penggugat mohon kepada Yang Terhormat majelis Hakim perkara aquo agar memerintahkan Turut Tergugat I untuk menunda pelaksanaan lelang kedua eksekusi hak tanggungan atas objek jaminan SHM 2319/Metro pada hari Rabu 21 Juli 2022 sampai putusan perkara aquo berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*).”

Turut Tergugat II berpendapat bahwa Para Penggugat telah mengakui pelaksanaan lelang pada tanggal 21 Juli 2022 yang bearti bahwa telah ada perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah kepada Pemenang Lelang yaitu atas nama Wahid Asngari. Peralihan hak atas tanah melalui lelang tersebut dilaksanakan terlebih dahulu daripada register perkara Nomor:



25/Pdt.G/2022/Pn.Met. didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas IB Metro pada tanggal 31 Agustus 2022

- c. Bahwa berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Metro Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2319 terletak di Kota Metro Kecamatan Metro Utara Kelurahan Purwosari seluas 551 M² atas nama Zainal Abidin benar telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat Pertama pada tanggal 4 April 2019 dengan Nomor Hak Tanggungan 00179/2019 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 73/2019 tanggal 21 Maret 2019 yang dibuat di hadapan PPAT Kota Metro Tina Astuti Widjaja, S.H. Pemegang hak tanggungan adalah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.

Pada tanggal 22 Agustus 2022 hak tanggungan tersebut telah hapus (roya) berdasarkan Surat Roya PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Metro Nomor: B-5349-KC-XIX/OPK/08/2022 tanggal 2 Agustus 2022.

Pada tanggal 15 Agustus 2022, Kantor Pertanahan Kota Metro (Turut Tergugat II) menerima surat Pemberitahuan Salinan Risalah Lelang Nomor 218/21/2022 tanggal 21 Juli 2022 dan Surat Keterangan pemenang lelang tanggal 21 Juli 2022 yang pada intinya berisi telah dilaksanakan lelang atas dua buah sertipikat atas nama Penggugat yaitu:

- a. Sertipikat hak milik Nomor 244 seluas 1.111 M² atas nama Liza Erdawati terletak di Desa Purwoadi Kecamatan Trimurjo Kabupaten Lampung Tengah dengan nilai limit Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
- b. Sertipikat hak milik Nomor 2319 seluas 551 M² atas nama Zainal Abidin terletak di Kelurahan Purwosari Kecamatan Metro Utara Kota Metro dengan nilai limit Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah).

Lelang dilaksanakan pada tanggal 21 Juli 2022 dan dimenangkan oleh pembeli atas nama Wahid Asngari.

- 2.4 Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka jelaslah bahwa penerbitan sertipikat tanah dan kegiatan pemeliharaan data yang telah dilaksanakan oleh Turut Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan memenuhi prinsip azas-azas umum pemerintahan yang baik dan telah mempertimbangkan segala



aspek hukum sehingga tidak ada azas hukum maupun prinsip tata pemerintahan yang dilanggar.

Dari uraian tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas IB Metro yang mengadili Perkara Perdata dengan Nomor Register 25/Pdt.G/2022/Pn.Met berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

I. PRIMER

1. DALAM EKSEPSI

- 1.1 Menerima Eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
- 1.2 Menyatakan Eksepsi Turut Tergugat II adalah tepat dan berdasarkan hukum
- 1.3 Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima untuk seluruhnya karena:
 - a. Perkara a quo adalah kewenangan (kompetensi absolut) dari Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo.
 - b. Gugatan Penggugat adalah daluarsa (*exceptio temporis*);
 - c. Gugatan Penggugat Kurang Lengkapnya Para Pihak (Kurang Subyek) yang Digugat (*Plurium Litis Consortium*).

2. DALAM POKOK PERKARA

- 2.1 Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2.2 Menerima jawaban dalam Pokok Perkara Turut Tergugat II untuk seluruhnya
- 2.3 Menyatakan dan menetapkan bahwa Pelaksanaan lelang Kedua Eksekusi Hak tanggungan atas objek Jaminan Sertipikat hak milik Nomor 2319 seluas 551 M² atas nama Zainal Abidin terletak di Kelurahan Purwosari Kecamatan Metro Utara Kota Metro yang telah dilaksanakan tanggal 21 Juli 2022 adalah sah dan berkekuatan hukum
- 2.4 Menyatakan dan menetapkan bahwa pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui Lelang yang dimenangkan oleh Wahid Asngari dapat dilaksanakan oleh Turut Tergugat II.
- 2.5 Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

2.5.1 SUBSIDAIR

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

Menimbang, bahwa Penggugat I dan Penggugat II telah mengajukan Replik pada tanggal 26 Oktober 2022, Duplik dari Tergugat, Turut Tergugat I



dan Turut Tergugat II pada tanggal 2 November 2022 dan Kesimpulan pada tanggal 7 Desember 2022 yang disampaikan oleh Tergugat dan Turut Tergugat I sedangkan Penggugat I, Penggugat II dan Turut Tergugat II tidak memberikan kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat I dan Penggugat II sebagaimana tersebut diatas;

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa pada dasarnya jika tuntutan provisi dikabulkan sama artinya mengabulkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun pihak lawan melakukan upaya hukum verzet, banding atau kasasi (*Uit voerbaar bij vooraad*). Dengan demikian untuk dapat mengabulkan tuntutan provisi harus memenuhi ketentuan Pasal 191 R.Bg, Pasal 54 Rv. Disamping memenuhi maksud Pasal tersebut juga mempedomani Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia yang berkaitan dengan ini, yaitu sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 03 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uit voerbaar bij vooraad*) dan Provisionil;

Menimbang, bahwa tujuan dijatuhkannya putusan provisi adalah perlu dilakukan suatu tindakan yang sangat mendesak untuk melindungi hak Penggugat, karena apabila tidak segera dilakukan akan membawa kerugian yang lebih besar;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Penggugat I dan Penggugat II mengajukan tuntutan provisi yang pada pokoknya mengemukakan "Memerintahkan Turut Tergugat I untuk menunda Pelaksanaan Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Jaminan SHM 2319/metro milik Penggugat I pada hari Rabu 21 Juli 2022, sampai putusan perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*)";

Menimbang, bahwa prinsip utamanya bahwa diperlukannya adanya suatu tindakan sementara karena ada alasan yang sangat mendesak dan tidak boleh menyangkut pokok perkara, maka menurut pendapat Majelis Hakim dari jawab jinawab kedua belah pihak yang berperkara telah terdapat saling



membantah dimana Turut Tergugat I mendalilkan dalam jawabannya bahwa mengenai “Permohonan Penundaan Pelaksanaan Lelang, bahwa lelang tersebut telah dilaksanakan oleh KPKNL Metro sesuai dengan Risalah Lelang Nomor 218/21/2022, tanggal 21 Juli 2022, telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan/peraturan pelaksanaan lelang yang berlaku. Namun demikian gugatan baru di daftarkan oleh Para Penggugat melalui PN Metro pada tanggal 31 Agustus 2022 (setelah lelang dilaksanakan), dan terkait pelaksanaan lelang terhadap obyek perkara oleh penjual telah dipublikasikan (di umumkan) melalui surat kabar harian Lampung Pos pada tanggal 14 Juli 2022, namun demikian hingga lelang dilaksanakan tidak ada gugatan atau sanggahan dari pihak ketiga maupun Para Penggugat atas obyek lelang tersebut in casu obyek perkara aquo”, maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, menurut Majelis Hakim oleh karena masih sumirnya fakta dan perlu pembuktian lebih mendalam, untuk menilai urgensi dari tuntutan Provisi yang diajukan oleh Penggugat I dan Penggugat II ini, dan Majelis Hakim tidak melihat sesuatu hal yang sifatnya mendesak dan harus segera dilaksanakan, maka terhadap permohonan gugatan provisi tersebut haruslah ditolak;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa menanggapi gugatan Penggugat I dan Penggugat II tersebut, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi, pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Turut Tergugat I:

1. Eksepsi Gugatan Penggugat Salah Pihak (*Error In Persona*);

Bahwa dengan adanya Surat Pernyataan dari Tergugat No. B-4793/KC.XIX/ADK/07/2022 tertanggal 8 Juli 2022, yang menyatakan pada pokoknya bahwa Tergugat selaku Pemohon Lelang bertanggung jawab atas segala bentuk gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang diajukan oleh pihak manapun, dan membebaskan KPKNL Metro *in casu* Turut Tergugat I/Pejabat Lelang dari tuntutan dimaksud, dengan demikian seharusnya KPKNL Metro *in casu* Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, karena gugatan Penggugat telah salah pihak;

2. Eksepsi Gugatan yang diajukan Penggugat Sangat Tidak Jelas dan Kabur (*Obscuur Libel*);

Bahwa alasan-alasan pokok (dalil posita) gugatan Penggugat, sebagian besar merupakan dalil-dalil yang diarahkan kepada Tergugat karena bila dicermati peristiwa hukum yang sebenarnya adalah karena hubungan hukum antara Tergugat selaku Kreditur dengan Para Penggugat selaku Debitur yang diikat



dengan suatu Perjanjian Kredit sebagaimana diuraikan Penggugat dalam dalil posita gugatannya, namun oleh karena Sdr. Zainal Abidin dan Liza Erdawati (Para Debitur) tidak dapat membayar angsuran kredit hutangnya sesuai yang diperjanjikan, maka barang jaminan *in casu* objek perkara *a quo* diajukan lelang eksekusi Hak Tanggungan (HT) oleh Tergugat kepada Turut Tergugat I. Oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat yang diarahkan kepada Turut Tergugat I sangat tidak berdasarkan hukum, dan juga tidak ada satupun dalil yang menggambarkan adanya unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) yang dilakukan oleh Turut Tergugat I dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas obyek perkara *a quo* sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, sehingga dalil posita dengan petitum gugatan Penggugat tidak saling berkesesuaian serta sangat tidak jelas dan kabur;

Eksepsi Turut Tergugat II;

1. Eksepsi Gugatan Daluarsa (*exceptio temporis*)

Bahwa Gugatan Perkara Nomor: 25/Pdt.G/2022/Pn.Met. didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas IB Metro pada tanggal 31 Agustus 2022, sedangkan sebagaimana dimuat dalam posita gugatan, Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2319 yang terletak di Kota Metro Kecamatan Metro Utara Kelurahan Purwosari seluas 551 M² atas nama Zainal Abidin telah dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 21 Juli 2022. Bahwa Gugatan Penggugat adalah Daluarsa (*exceptio temporis*) dan telah memenuhi Pasal 1946 KUH Perdata, daluwarsa atau lewat waktu adalah suatu upaya untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perjanjian dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang;

2. Eksepsi Kurang Lengkapnya Para Pihak (Kurang Subyek) yang Digugat (*Eksepsi Plurium Litis Consortium*)

Bahwa Para Penggugat telah mengakui pelaksanaan lelang pada tanggal 21 Juli 2022 yang berarti bahwa telah ada perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah kepada Pemenang Lelang yaitu atas nama Wahid Asngari, dengan tidak adanya tuntutan dari Penggugat terhadap Pemenang Lelang, maka seharusnya pihak Wahid Asngari sebagai Pemenang lelang seharusnya digugat juga oleh Penggugat atau ditarik sebagai para pihak dalam perkara *a quo*, sehingga sangatlah jelas dan nyata bahwa Gugatan Penggugat mengandung Kurang Lengkapnya Para Pihak Yang Digugat (*plurium litis*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

consortium), di mana ada pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi tidak digugat oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Turut Tergugat I mengenai "Gugatan Penggugat Salah Pihak (*Error In Persona*)" yang menyatakan bahwa Tergugat selaku Pemohon Lelang bertanggung jawab atas segala bentuk gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang diajukan oleh pihak manapun, dan membebaskan KPKNL Metro *in casu* Turut Tergugat I/Pejabat Lelang dari tuntutan dimaksud, dengan demikian seharusnya KPKNL Metro *in casu* Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*; Dan Eksepsi Turut Tergugat II mengenai "Eksepsi Kurang Lengkapnya Para Pihak (Kurang Subyek) yang Digugat (*Eksepsi Plurium Litis Consortium*)" yang menyatakan bahwa dengan tidak adanya tuntutan dari Penggugat terhadap Pemenang Lelang, maka seharusnya pihak Wahid Asngari sebagai Pemenang lelang seharusnya digugat juga oleh Penggugat atau ditarik sebagai para pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan Penggugat I dan Penggugat II serta jawab jinawab secara seksama, Majelis Hakim berpendapat bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatiggedaad*) dan untuk menentukan pihak-pihak yang ditarik sebagai Tergugat dalam suatu gugatan perdata adalah merupakan hak penuh dari Penggugat yang dianggapnya sebagai pihak yang merugikan Penggugat. Sesuai dengan Yurisprudensi MARI No.305K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 yang menyebutkan bahwa "Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya". Dan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 4 K/Rup/1958 tertanggal 13 Desember 1958 : "Untuk dapat menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara". Berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut tidak beralasan dan untuk itu harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Turut Tergugat I mengenai "Eksepsi Gugatan yang diajukan Penggugat Sangat Tidak Jelas dan Kabur (*Obscuur Libel*)" dengan alasan-alasan pokok (dalil posita) gugatan Penggugat, sebagian besar merupakan dalil-dalil yang diarahkan kepada



Tergugat karena bila dicermati peristiwa hukum yang sebenarnya adalah karena hubungan hukum antara Tergugat selaku Kreditur dengan Para Penggugat selaku Debitur yang diikat dengan suatu Perjanjian Kredit sebagaimana diuraikan Penggugat dalam dalil posita gugatannya, namun oleh karena Sdr. Zainal Abidin dan Liza Erdawati (Para Debitur) tidak dapat membayar angsuran kredit hutangnya sesuai yang diperjanjikan, maka barang jaminan *in casu* objek perkara *a quo* diajukan lelang eksekusi Hak Tanggungan (HT) oleh Tergugat kepada Turut Tergugat I:

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat I dan Penggugat II dalam gugatannya telah menguraikan secara jelas apa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara *a quo*, dimana Penggugat I dan Penggugat II didalam gugatannya menyebutkan bahwa Para Penggugat sangat dirugikan atas penetapan nilai limit Objek Jaminan SHM 2319/Metro Utara dan prosedur pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 14 juli 2022 oleh Tergugat dan patut diduga melanggar PMK No. 27/2016. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II menolak hasil lelang KPKNL yang di jual jauh dari harga pasar sebesar Rp263.000.000 (dua ratus enam puluh tiga juta rupiah), karena tidak sesuai dengan penilaian afresel 2022 harga pasarannya Rp556.600.000 (lima ratus lima puluh enam juta enam ratus ribu rupiah sedangkan pada tahun 2017 kami membelinya seharga 400.000.000 (empat ratus juta rupiah), maka dengan demikian gugatan yang diajukan Penggugat I dan Penggugat II sudahlah jelas dan tidaklah kabur karena telah menyebutkan dalil-dalil konkret tentang adanya hubungan hukum yang menjadi dasar atau alasan-alasan daripada tuntutan atau Petitum;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi tersebut diatas mengenai gugatan Penggugat I dan Penggugat II, kabur (*obscur libel*) tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Turut Tergugat II mengenai "Eksepsi Gugatan Daluarsa (*exceptio temporis*)" yang menyatakan bahwa Gugatan Perkara Nomor: 25/Pdt.G/2022/Pn.Met. didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas IB Metro pada tanggal 31 Agustus 2022, sedangkan sebagaimana dimuat dalam posita gugatan, Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2319 yang terletak di Kota Metro Kecamatan Metro Utara Kelurahan Purwosari seluas 551 M² atas nama Zainal Abidin telah dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 21 Juli 2022, sehingga Gugatan Penggugat adalah Daluarsa (*exceptio temporis*) dan telah memenuhi Pasal



1946 KUH Perdata, daluwarsa atau lewat waktu adalah suatu upaya untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perjanjian dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat II di atas dan setelah mempelajari dengan seksama eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwasanya untuk menilai apakah gugatan Penggugat I dan Penggugat II tersebut telah daluarsa, maka perlunya pembuktian terlebih dahulu dan tentunya baru akan terjawab setelah pembuktian dipersidangan melalui bukti surat maupun saksi yang diajukan oleh kedua belah pihak, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut, eksepsi mengenai daluarsa yang dikemukakan oleh Turut Tergugat II adalah tidak beralasan dan oleh karenanya harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat II mengenai Pengadilan Negeri Metro tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, karena "Turut Tergugat II berpendapat bahwa pelaksanaan lelang adalah merupakan salah satu Pelaksanaan Urusan Pemerintahan dan merupakan salah satu bentuk Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Pejabat atau Badan Tata Usaha Negara yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Metro. Bahwa cacat hukum pada penerbitan Risalah lelang dan Surat Keterangan Pemenang Lelang sebagaimana dimaksud dalam petitum dalam provisi dan dalam pokok perkara merupakan cacat hukum dalam proses administrasi yang merupakan pelaksanaan tugas pokok dan fungsi pemerintah dalam Hukum Administrasi Negara atau Hukum Tata Usaha Negara dan menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya". Maka terhadap eksepsi dimaksud Majelis Hakim telah mempertimbangkan dan memutus dengan Putusan Sela, tanggal 9 November 2022, dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Turut Tergugat II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Metro berwenang mengadili perkara Nomor 25/Pdt.G/2022/PN.Met;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggung biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, alasan eksepsi Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak beralasan dan mesti pula ditolak untuk seluruhnya;



DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat I dan Penggugat II merupakan debitur Tergugat yang telah menikmati fasilitas kredit berupa Kredit Modal Kerja sejumlah Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), berdasarkan Surat Perjanjian Pemberian Kredit Nomor B.83/KC-XIX/ADK/KUR/09/2017; Akta Perjanjian Addendum Perjanjian Kredit Nomor 34 tanggal 15 Maret 2019, dibuat dihadapan Tina Astuti Widjaja, SH, Notaris di Metro; Akta Perjanjian Addendum Perjanjian Kredit Nomor 14 tanggal 10 Maret 2020, dibuat dihadapan Tina Astuti Widjaja, SH, Notaris di Metro;
- Bahwa dalam perjanjian kredit tersebut Penggugat I dan Penggugat II memberikan agunan yang telah diikatkan dengan hak tanggungan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 363 atas nama Zainal Abidin dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 187/2019; Sertifikat Hak Milik Nomor 244 atas nama Liza Erdawati dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2914/2017; Sertifikat Hak Milik Nomor 2319 atas nama Zainal Abidin dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00179/2019;
- Bahwa pada hari Rabu tanggal 21 Juli 2022 pelaksanaan Lelang telah dilakukan oleh KPKNL Metro atas objek jaminan fasilitas kredit yaitu berupa sebidang tanah berikut bangunan yang terletak di Jalan Dr. Sutomo Kelurahan Purwosari Kecamatan Metro Utara Kota Metro, SHM No. 2319/Metro Utara Luas Tanah 551 M2, a/n Zainal Abidin (Objek Jaminan SHM 2319/Metro Utara);

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai **“Apakah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*) yang merugikan Penggugat I dan Penggugat II”?** Dan **Apakah Pelaksanaan Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Jaminan SHM 2319/Metro milik Penggugat I pada hari Rabu 21 Juli 2022, mengandung cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi Penggugat I dan Penggugat II”;**

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat I dan Penggugat II berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat I dan Penggugat II untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti PI.PII-1 sampai dengan PI.PII-4



dan Penggugat I dan Penggugat II tidak mengajukan Saksi dalam persidangan meskipun telah diberi kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat I dan Penggugat II yaitu alat bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat dari Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Metro Nomor: B.4854-KC-XIX/ADK/07/2022, perihal : Pemberitahuan eksekusi lelang ulang, tanggal 13 Juli 2022, yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda bukti PI.PII-1;
2. Fotokopi Rekening Koran dari rekening 13001504241151 An Zainal Abidin, yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda bukti PI.PII-2;
3. Fotokopi foto dari Handphone tentang Foto pemasangan banner dijual yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan print outnya, selanjutnya diberi tanda bukti PI.PII-3A;
4. Fotokopi foto dari Handphone tentang Iklan penjualan asset dalam agunan melalui facebook.com (marketplace), yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan print outnya, selanjutnya diberi tanda bukti PI.PII-3B;
5. Fotokopi Laporan Penilaian Asset (affresell), yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan asli dan fotokopinya (untuk lampiran), selanjutnya diberi tanda bukti PI.PII-4;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 sampai dengan T-18 dan tidak mengajukan Saksi dalam persidangan meskipun telah diberi kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat yaitu alat bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Perjanjian Pemberian Kredit Nomor B.83/KC-XIX/ADK/KUR/09/2017, yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T-1;
2. Fotokopi Akta Perjanjian Addendum Perjanjian Kredit Nomor 34 tanggal 15 Maret 2019, dibuat dihadapan Tina Astuti Widjaja, SH, Notaris di Metro, yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T-2;
3. Fotokopi Akta Perjanjian Addendum Perjanjian Kredit Nomor 14 tanggal 10 Maret 2020, dibuat dihadapan Tina Astuti Widjaja, SH, Notaris di Metro,



yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T-3;

4. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 363 atas nama Zainal Abidin, yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T-4;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 244 atas nama Liza Erdawati, yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T-5;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 2319 atas nama Zainal Abidin, yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda bukti T-6;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 187/2019, yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T-7;
8. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2914/2017, yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T-8;
9. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00179/2019, yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda bukti T-9;
10. Fotokopi Surat Peringatan Pertama No.B.6440/KC-XIX/ADK/10/2020 tanggal 27 Oktober 2020, yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda bukti T-10;
11. Fotokopi Surat Peringatan Kedua No.B.002/KC-XIX/ADK/01/2021 tanggal 4 Januari 2021, yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T-11;
12. Fotokopi Surat Peringatan Ketiga No.B.1498/KC-XIX/ADK/03/2021 tanggal 15 Maret 2021, yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T-12;
13. Fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor Surat Nomor B.-4732-KC.XIX/ADK/07/2022 tanggal 8 Juli 2022, yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T-13;
14. Fotokopi Surat KPKNL Nomor S-450/KNL.0503/2022 tanggal 12 Juli 2022 Perihal Penetapan Hari/Tanggal Lelang, yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T-14;



15. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang kepada Penggugat melalui Surat Nomor B.4854-KC-XIX/ADK/07/2022 tanggal 13 Juli 2022, yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T-15;
16. Fotokopi Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Surat kabar harian Lampung Post tanggal 14 Juli 2022, yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda bukti T-16;
17. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 218/21/2022, yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T-17;
18. Fotokopi Pay Off Kredit Penggugat pertanggal 19 Oktober 2022, yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan printoutnya, selanjutnya diberi tanda bukti T-18;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti TT.I-1 sampai dengan TT.I-14 dan tidak mengajukan Saksi dalam persidangan meskipun telah diberi kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Turut Tergugat I yaitu alat bukti surat berupa:

1. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 218/21/2022 tanggal 21 Juli 2022, yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-1;
2. Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor B.83/KC-XIX/ADK/KUR/09/ 2017 tanggal 12 September 2017 yang di addendum terakhir dengan Adendum Perjanjian Kredit Nomor 14 tanggal 10 Maret 2020, yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-2
3. Fotokopi Surat Nomor B-4732/KC-XIX/ADK/07/2022 tanggal 8 Juli 2022 perihal Permohonan Lelang Ulang Hak Tanggungan, yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-3;
4. Fotokopi Penetapan Harga Limit Nomor B-4735/KC/XIX/ADK/07/2022 tanggal 8 Juli 2022, yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-4;



5. Fotokopi Surat pernyataan Nomor B.4733/KC-XIX/ADK/07/2022, yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-5;
6. Fotokopi Surat Nomor S-450/ KNL.0503/2022 tanggal 12 Juli 2022 hal Penetapan Jadwal Lelang, yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-6;
7. Fotokopi Surat Nomor B.6440-KC-XIX/ADK/10/2020 tanggal 27 Oktober 2020 sebagai peringatan pertama, yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-7;
8. Fotokopi Surat Nomor B-002-KC-XIX/ADK/01/2021 tanggal 4 Januari 2021 sebagai peringatan kedua, yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-8;
9. Fotokopi surat Nomor B-1498-KC-XIX/ADK/03/2021 tanggal 15 Maret 2021 sebagai peringatan ketiga, yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-9;
10. Fotokopi Surat nomor: B-4854-KC-XIX/ADK/07/2022, tanggal 13 Juli 2022, perihal Pemberitahuan Eksekusi Lelang, yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-10;
11. Fotokopi Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian Lampung Post, tanggal 14 Juli 2022, yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-11;
12. Fotokopi SKPT Nomor 41/2022 tanggal 25 April 2022, yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-12a;
13. Fotokopi SKPT Nomor Berkas 32357/2022 tanggal 13 Mei 2022, yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-12b;
14. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 244 tanggal 9 September 2008, yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-13a;
15. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 2319 tanggal 2 Agustus 2008, yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-13b;



13. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2914/2017 tanggal 27-11-2017, yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-14a;
14. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00179/2019 tanggal 04-04-2019, yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-14b;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti TT.II-1 sampai dengan TT.II-3 dan tidak mengajukan Saksi dalam persidangan meskipun telah diberi kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Turut Tergugat II yaitu alat bukti surat berupa:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 2319 Kelurahan Purwosari Kecamatan Metro Utara Kota Metro dan surat ukur nomor : 01063/2018 tanggal 27-07-2018 an. Zainal Abidin, yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II-1;
2. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 363 Kelurahan Imopuro Kecamatan Metro Pusat Kota Metro dan surat ukur nomor : 00955/2018 tanggal 21-05-2018 an. Zainal Abidin, yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II-2;
3. Fotokopi Salinan Risalah Lelang, Fotokopi Bukti Penerimaan Negara, Fotokopi Kuitansi Nomor KUI-110/KNL.050304/2022, Fotokopi Tanda Penerimaan Uang Hasil Lelang, Fotokopi Rincian Pengeluaran Uang Pembayaran Lelang Kepada Yang Berhak, Fotokopi Cetakan Kode Billing, Fotokopi Bukti Penerimaan Negara, yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II-3;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menyelesaikan perkara kedua belah pihak tersebut, Majelis Hakim akan memberikan penilaian yuridis terhadap alat-alat bukti (*middel bewijs*) yang diajukan oleh kedua belah pihak dipersidangan yang akan dijadikan dasar untuk menentukan suatu keadaan menurut hukum apakah dalil-dalil Penggugat I dan Penggugat II beralasan menurut hukum sehingga gugatan dikabulkan ataukah sebaliknya dalil-dalil sangkalan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang lebih



beralasan menurut hukum sehingga gugatan Penggugat I dan Penggugat II ditolak karenanya;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu permasalahan mengenai **“Apakah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*) yang merugikan Penggugat I dan Penggugat II”?**;

Menimbang, bahwa yang dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) Pasal 1365 KUHPerdara, yang bunyinya : “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan kepada orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”;

Menimbang, bahwa dari uraian Pasal 1365 KUHPerdara tersebut, perbuatan melawan hukum mempunyai 4 (empat) unsur, yaitu :

1. Adanya perbuatan dan perbuatan tersebut bertentangan dengan hukum;
2. Menimbulkan kerugian;
3. Adanya kesalahan;
4. Hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian;

Menimbang, bahwa dalam posita pada angka 8, 9 dan 10 gugatan Penggugat I dan Penggugat II menyebutkan bahwa selama kurang lebih 2 tahun, Penggugat I beriktikad baik dan bersungguh-sungguh untuk melunasi utang dengan terus bermusyawarah melalui korespondensi kepada Tergugat yang pada pokoknya menyampaikan solusi berupa penjualan aset-aset yang menjadi jaminan Para Penggugat mengupayakan agar laku terjual sehingga bisa melakukan pelunasan pembayaran utang kepada Tergugat. Bahwa ada pun bilamana Tergugat ingin menjual jaminan tersebut untuk terlebih dahulu melakukan Appraisal atau Penilaian oleh Tim Penilai Aset terhadap Objek Jaminan SHM 2319/metro dan Objek Jaminan SHM 224/purwoadi sesuai PMK No. 27/2016. Bahwa pada tanggal 08 Juli 2022, Penggugat I mengirimkan surat kepada Tergugat I yang isinya menolak untuk dilakukan pelelangan karna tidak sesuai dengan harga afresel;

Menimbang, bahwa Penggugat I dan Penggugat II untuk membuktikan dalil permasalahan tersebut dalam gugatannya, Penggugat I dan Penggugat II telah mengajukan bukti surat PI.PII-1 berupa Surat dari Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Metro Nomor:B.4854-KC-XIX/ADK/07/2022, perihal : Pemberitahuan eksekusi lelang ulang, tanggal 13 Juli 2022, bukti PI.PII-2 berupa Rekening Koran dari rekening 13001504241151 An Zainal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Abidin, bukti PI.PII-3A berupa foto dari Handphone tentang Foto pemasangan banner dijual, bukti PI.PII-3B berupa foto dari Handphone tentang Iklan penjualan asset dalam agunan melalui facebook.com (marketplace), bukti PI.PII-4 berupa Laporan Penilaian Asset (affresell) dan dalam hal ini Penggugat I dan Peggugat II tidak menghadirkan Saksi dalam persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti PI.PII-2 berupa Rekening Koran dari rekening 13001504241151 An Zainal Abidin (Penggugat I) setelah Majelis Hakim mencermati dan mempelajari bukti surat tersebut bahwa terdapat uang masuk (debit) sejumlah Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) pada tanggal 15 Maret 2019 yang mana uang tersebut merupakan uang fasilitas kredit dari Tergugat yang telah disesuaikan dengan Akta Perjanjian Addendum Perjanjian Kredit Nomor 34 tanggal 15 Maret 2019 (bukti T-2/TT.I-2), Perjanjian Pemberian Kredit Nomor B.83/KC-XIX/ADK/KUR/09/2017 (bukti T-1/TT.I-2) dan Akta Perjanjian Addendum Perjanjian Kredit Nomor 14 tanggal 10 Maret 2020 (bukti T-3/TT.I-2);

Menimbang, bahwa terhadap perjanjian pemberian kredit tersebut Penggugat I dan Penggugat II memberikan agunan yang telah diikatkan dengan hak tanggungan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 363 atas nama Zainal Abidin (bukti T-4/TT.II-2) dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 187/2019 (bukti T-7); Sertifikat Hak Milik Nomor 244 atas nama Liza Erdawati (bukti T-5/TT.I-13a) dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2914/2017 (bukti T-8/TT.I-14a; dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2319 atas nama Zainal Abidin (bukti T-6/TT.I-13b,TT.II-1) dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00179/2019 (bukti T-9/TT.I-14b);

Menimbang, bahwa didalam bukti PI.PII-2 tersebut terlihat Penggugat I setelah mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat mulai melakukan pembayaran yang terlihat dari bukti tersebut dari tanggal 15/04/19 hingga tanggal 17/09/20 lancar membayar angsuran pinjaman sejumlah Rp6.700.000,00 (enam juta tujuh ratus ribu rupiah) namun pada tanggal 31/10/20 Penggugat I hanya membayar sejumlah Rp6.140.000,00 (enam juta seratus empat puluh juta rupiah) yang seharusnya sejumlah Rp6.700.000,00 (enam juta tujuh ratus ribu rupiah) dan selanjutnya yaitu pada tanggal 26/11/20 Penggugat I hanya membayar sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) dan transaksi terakhir terlihat pada tanggal 29/07/22 dengan rincian laku lelang Zainal Abidin kredit sejumlah Rp263.579.045,00 (dua ratus enam puluh tiga juta empat puluh lima rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari yang terlihat pada bukti PI.PII-2 tersebut sengatlah bertolak belakang dengan apa yang ada pada posita gugatan Penggugat I dan Penggugat II tersebut diatas yang mengatakan bahwa Penggugat I beriktikad baik dan bersungguh-sungguh untuk melunasi utang;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatan tersebut yang mengatakan bahwa dalam positanya Penggugat I dan Penggugat II telah berusaha untuk menjual aset yang menjadi jaminan, Penggugat I dan Penggugat II mengupayakan agar laku terjual sehingga bisa melakukan pelunasan pembayaran utang kepada Tergugat dengan memberikan bukti PI.PII-3A berupa foto dari Handphone tentang Foto pemasangan banner dijual, dan bukti PI.PII-3B berupa foto dari Handphone tentang Iklan penjualan aset dalam agunan melalui facebook.com (marketplace), yang terhadap bukti-bukti tersebut Majelis Hakim menilai bahwa bukti-bukti tersebut tidaklah jelas terlihat sehingga dapat membuktikan niat Penggugat I dan Penggugat II ada mengupayakan melakukan penjualan terhadap aset jaminan, karena bukti tersebut tidak dapat membuktikan apakah pemasangan banner dan penjualan melalui marketplace dilakukan sebelum atau setelah pelaksanaan lelang karena bukti foto tersebut tidak ada tanggal pelaksanaannya;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawab jinawabnya menyangkal posita gugatan *aquo* mengenai "Penggugat I beriktikad baik dan bersungguh-sungguh untuk melunasi utang, terus bermusyawarah melalui korespondensi kepada Tergugat yang pada pokoknya menyampaikan solusi berupa penjualan aset-aset yang menjadi jaminan Para Penggugat mengupayakan agar laku terjual sehingga bisa melakukan pelunasan pembayaran utang kepada Tergugat", dengan mengajukan bukti surat berupa bukti T-3/TT.I-2 berupa Akta Perjanjian Addendum Perjanjian Kredit Nomor 14 tanggal 10 Maret 2020 yang isi salah satunya mengenai masa pelunasan atas pemberian kredit tersebut diperpanjang dari 15-03-2020 hingga 15-03-2021, bukti T-10/TT.I-7 berupa Surat Peringatan Pertama No.B.6440/KC-XIX/ADK/10/2020 tanggal 27 Oktober 2020, bukti T-11/TT.I-8 berupa Surat Peringatan Kedua No.B.002/KC-XIX/ADK/01/2021 tanggal 4 Januari 2021, bukti T-12/TT.I-9 berupa Surat Peringatan Ketiga No.B.1498/KC-XIX/ADK/03/2021 tanggal 15 Maret 2021, dan juga terlihat dari bukti PI.PII-2 dengan transaksi terakhir adalah rincian laku lelang, dari bukti-bukti ini terlihat tidak adanya upaya dari Penggugat I dan Penggugat II beriktikad baik dan bersungguh-sungguh untuk melunasi utang kepada Tergugat sebelum keluarnya Surat dari Tergugat (Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Metro) Nomor: B.4854-KC-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

XIX/ADK/07/2022, perihal : Pemberitahuan eksekusi lelang ulang, tanggal 13 Juli 2022, (vide bukti PI.PII-1/T-15/TT.I-10);

Menimbang, bahwa mengenai bukti PI.PII-1/T-15/TT.I-10 perihal : Pemberitahuan eksekusi lelang ulang, tanggal 13 Juli 2022 adalah bukti yang menurut Majelis Hakim, Penggugat I dan Penggugat II mengetahui bahwa jaminan berupa SHM Nomor 244 an Liza Erdawati dan SHM Nomor 2319 an Zainal Abidin yang telah diberikan kepada Tergugat sebagai agunan/jaminan pemberian kredit tersebut akan dilakukan lelang oleh Turut Tergugat I (KPKNL) dan di dalam surat tersebut Tergugat masih memberikan kesempatan kepada Penggugat I dan Penggugat II untuk dapat menyelesaikan secara damai seluruh kewajiban dengan batas waktu pada hari Selasa 19 Juli 2022 di kantor Tergugat, namun hingga pelaksanaan lelang selesai dengan terbitnya risalah lelang bukti T-17/TT.I-1, Penggugat I dan Penggugat II tetap tidak ada melakukan upaya untuk melunasi seluruh kewajibannya atau untuk melakukan restrukturisasi utang tersebut, malah kemudian Penggugat I dan Penggugat II memberikan tugas kepada kantor jasa penilai publik untuk melakukan penilaian terhadap ke dua objek lelang *aquo* yang mana hasil penilaian asset tersebut ditetapkan per tanggal 10 Agustus 2022 (bukti PI.PII-4) yang mana menurut Penggugat I dan Penggugat II, Tergugat dan Turut Tergugat I telah menjual objek jaminan tersebut dibawah harga pasar hingga meminta pada petitum gugatan *a quo* untuk menyatakan bahwa pelaksanaan lelang kedua eksekusi hak tanggungan atas objek jaminan SHM 2319/Metro milik Penggugat I pada hari Rabu 21 Juli 2022, mengandung cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai penjualan dibawah harga pasar sebagaimana posita yang disebutkan oleh Penggugat I dan Penggugat II tersebut dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam Pasal 1 angka 25 menyebutkan "Nilai Limit adalah nilai minimal Barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual", Pasal 1 angka 49 "Penjual adalah orang, badan hukum atau badan usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara Lelang". Pasal 47 ayat (2) "Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual", Pasal 48 ayat 1 menyebutkan "nilai limit ditetapkan oleh penjual

Halaman 49 dari 54 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Met

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)



berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai, Laporan hasil penaksiran oleh Penaksir, dan harga perkiraan sendiri". Pasal 49 huruf a "nilai limit berdasarkan Laporan hasil penilaian oleh penilai dalam Lelang Eksekusi dengan limit paling sedikit Rp5.000.000.000 (lima milyar rupiah)";

Menimbang, bahwa didalam jawaban Tergugat menyebutkan bahwa Tergugat selaku Penjual berhak untuk menentukan nilai limit atas agunan Lelang Eksekusi khususnya sebagai Penaksir mengingat nilai agunan yang kurang dari Rp5.000.000.000,- (lima milyar rupiah). Hal tersebut diperkuat dengan ketentuan dalam Pasal 48 ayat (3) yang menyebutkan Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggung jawabkan. Dan Tergugat telah melakukan penilaian secara sah atas agunan milik Penggugat yang dituangkan secara rinci dalam lembaran Laporan Penilaian Jaminan Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Metro (bukti TT.I-4), dengan demikian maka Majelis Hakim berpendapat berdasarkan pada peraturan dan bukti tersebut bahwa Tergugat telah menetapkan nilai limit terhadap aset objek jaminan SHM 2319/Metro dan objek jaminan SHM 224/Purwoadi, sesuai dengan aturan yang ada;

Menimbang, bahwa terhadap posita gugatan Penggugat I dan Penggugat II yang menyatakan bahwa pada tanggal 08 Juli 2022, Penggugat I mengirimkan surat kepada Tergugat I yang isinya menolak untuk dilakukan pelelangan karna tidak sesuai dengan harga afresel, setelah Majelis Hakim mempelajari bukti-bukti yang disampaikan oleh Penggugat I dan Penggugat II, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat I dan Penggugat II tidak memberikan bukti yang cukup untuk membuktikan mengenai surat yang tertanggal 8 Juli 2022 tersebut, namun hanya memberikan bukti berupa PI.PII-4 berupa penilaian asset oleh jasa penilai publik ter tanggal 10 Agustus 2022, dengan demikian mengenai posita mengenai hal ini tidaklah dapat dibuktikan oleh Penggugat I dan Penggugat II, karena nilai apresal keluar pada tanggal 10 Agustus 2022 sedangkan Penggugat I dan Penggugat II menyatakan mengirim surat tertanggal 8 Juli 2022 yang menyatakan pelelangan tidak sesuai dengan harga afresal sangatlah bertolak belakang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pertimbangan tersebut yang telah diuraikan di atas, maka Majelis Hakim menilai bahwa Tergugat dapat membuktikan bahwa perbuatan menjual aset-aset milik Penggugat I dan Penggugat II melalui lelang eksekusi hak tanggungan pada Turut Tergugat I dan dengan segala upaya yang telah dilakukan Tergugat terhadap kewajiban



Penggugat I dan Penggugat II agar dapat melakukan pelunasan hutang atas pemberian kredit tersebut tidaklah merugikan Penggugat I dan Penggugat II karena segala upaya sudah Tergugat lakukan, maka menurut Majelis Hakim, bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum karena Tergugat tidak ada melakukan unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana yang termaktub dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang telah dilanggar oleh Tergugat, Turut Tergugat I maupun Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan permasalahan selanjutnya yaitu **Apakah Pelaksanaan Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Jaminan SHM 2319/Metro milik Penggugat I pada hari Rabu 21 Juli 2022, mengandung cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi Penggugat I dan Penggugat II?"**

Menimbang, bahwa terhadap permasalahan ini Penggugat I dan Penggugat II tidak mengajukan pembuktian surat maupun saksi, sehingga Majelis Hakim akan langsung mempertimbangkan bukti-bukti sangkalan atas gugatan tersebut yang diajukan oleh Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa mengenai tata cara penyelenggaraan lelang telah diatur di dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sebagai berikut:

1. Adanya permohonan lelang oleh penjual kepada Penyelenggara Lelang, Pasal 26 ayat 1;
2. Adanya Waktu pelaksanaan lelang, Pasal 30 ayat 1;
3. Untuk barang lelang berupa bidang tanah, satuan rumah susun, atau barang tidak bergerak selain tanah harus ada Surat Keterangan Tanah (SKT)/Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan setempat, Pasal 31 ayat 1 dan 2;
4. Adanya Nilai Limit, Pasal 47 ayat 1;
5. Lelang wajib didahului Pengumuman Lelang, Pasal 53 dan diumumkan pada surat kabar harian yang digunakan sebagai media Pengumuman Lelang harus terbit dan/atau beredar di kota atau kabupaten tempat barang berada, Pasal 60 ayat 1;
6. Setiap pelaksanaan lelang dibuatkan Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang, Pasal 87 ayat 1;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan dengan tegas bahwa:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”;

Menimbang, bahwa terhadap kewajiban Penggugat I dan Penggugat II atas pemberian fasilitas kredit telah Tergugat upayakan sebagaimana telah diuraikan diatas namun tidak ada hasil hingga akhirnya pelaksanaan lelang dilakukan atas permintaan Tergugat kepada Turut Tergugat I, maka pelaksanaan lelang *a quo* dilakukannya atas dasar Pasal 6 UUHT dan sesuai Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020;

Menimbang, bahwa sebagai persyaratan lelang telah Tergugat, Turut Tergugat I lengkapi seperti: bukti TT.I-5/TT.I-13a berupa Surat Pernyataan No B.4733/KC-XIX/ADK/07/2022 menerangkan bahwa Penggugat I dan Penggugat II telah cidera janji dengan tidak membayar kewajiban pelunasan atas perjanjian pemberian kredit yang telah diberikan oleh Tergugat, kemudian berdasarkan bukti T-13/TT.I-3 berupa permohonan lelang ulang hak tanggungan, bukti TT.I-12a berupa SKPT Nomor 41/2022 tanggal 25 April 2022, bukti TT.I-12b berupa SKPT Nomor Berkas 32357/2022 tanggal 13 Mei 2022, bukti TT.I-4 berupa Penetapan Harga Limit Nomor B-4735/KC/XIX/ADK/07/2022 tanggal 8 Juli 2022, bukti T-14/TT.I-6 berupa Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-450/KNL.0503/2022 tanggal 12 Juli 2022 hal Penetapan Jadwal Lelang, bukti T-15/TT.I-10 berupa Surat nomor: B-4854-KC-XIX/ADK/07/2022, tanggal 13 Juli 2022, perihal Pemberitahuan Eksekusi Lelang, bukti T-16/TT.I-11 berupa Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian Lampung Post tanggal 14 Juli 2022, bukti T-17/TT.I-1/TT.II-3 berupa risalah lelang, adalah bukti-bukti yang menunjukkan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I melaksanakan tahapan-tahapan yang terkandung dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tersebut dan pelaksanaan lelang telah dilakukan oleh Tergugat, Turut Tergugat I sesuai prosedur yang benar dan sesuai aturan yang ada;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat dan uraian tersebut diatas jika dikaitkan dengan hal yang dinyatakan Penggugat I dan Penggugat II dalam petitum gugatan *a quo* yang menyatakan bahwa “Pelaksanaan Lelang Kedua Ekseksusi Hak Tanggungan atas Objek Jaminan SHM 2319/Metro milik Penggugat I pada hari Rabu 21 Juli 2022, mengandung cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum”, tidaklah dapat terpenuhi maka menurut Majelis



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim, Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II disini dapat membuktikan dalil sangkalannya bahwa Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan segala sesuatu yang diperlukan agar pelaksanaan lelang dapat terlaksana sesuai dengan aturan yang ada;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Penggugat I dan Penggugat II sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka mengenai permasalahan kedua ini Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dapat membuktikan sangkalannya;

Menimbang, bahwa oleh karena itu gugatan Penggugat I dan Penggugat II ditolak maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II selebihnya;

Menimbang, bahwa petitum mengenai Tergugat yang telah melakukan perbuatan melawan hukum telah ditolak dan petitum mengenai pelaksanaan Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Jaminan SHM 2319/Metro milik Penggugat I pada hari Rabu 21Juli 2022, mengandung cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum juga ditolak, maka petitum-petitum selanjutnya karena merupakan rangkaian dari petitum pokoknya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut sehingga harus ditolak juga untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat I dan Penggugat II ditolak, maka Penggugat I dan Penggugat II harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM PROVISI

- Menolak Provisi Penggugat I dan Penggugat II;

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat I dan Penggugat II untuk membayar biaya perkara yang ditetapkan sejumlah Rp910.000,00 (sembilan ratus sepuluh ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Metro, pada hari Senin, tanggal 12 Desember 2022 oleh Esti Kusumastuti, S.H., M.Hum. sebagai Hakim Ketua, Dwi Aviandari, S.H., M.H., dan Lia Puji Astuti, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Metro Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Met tanggal 22 September 2022, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 21 Desember 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, Rygo Imam Palipi, S.H., M.H., Panitera Pengganti, Kuasa Tergugat, dan Kuasa Turut Tergugat II tanpa dihadiri oleh Penggugat I, Penggugat II dan Kuasa Turut Tergugat I;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dwi Aviandari, S.H., M.H.

Esti Kusumastuti, S.H., M.Hum.

Lia Puji Astuti, S.H.

Panitera Pengganti,

Rygo Imam Palipi, S.H., M.H.

Perincian biaya :

- Pendaftaran	: Rp	30.000,00
- ATK/Biaya Proses	: Rp	40.000,00
- Biaya Panggilan	: Rp	800.000,00
- PNBP Panggilan	: Rp	20.000,00
- Materai	: Rp	10.000,00
- Redaksi	: Rp	<u>10.000,00</u>
Jumlah	Rp	910.000,00 (sembilan ratus sepuluh ribu rupiah)