



**P U T U S A N**  
Nomor 60/PDT./2016/PT TJK.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

- I. SAPRI ARISON CANDRA, 32 Tahun, Pekerjaan : Wiraswasta, Beralamat di Dusun I, Rt/Rw : 002/003, Desa Wonosari, Kecamatan Pekalongan, Kabupaten Lampung Timur, sebagai Pembanding I semula Penggugat I;
- II. TRI PUSPITA SARI, 30 Tahun, Pekerjaan : Wiraswasta, Beralamat di Dusun I, Rt/Rw : 002/003, Desa Wonosari, Kecamatan Pekalongan, Kabupaten Lampung Timur, sebagai Pembanding II semula Penggugat II;
- III. ADE SUKIMAN, 63 Tahun, Pekerjaan : Pedagang, Beralamat di Jalan Merica Nomor 10 B, Rt/Rw : 006/003, Kelurahan Iringmulyo, Kecamatan Metro Timur, Kota Metro, sebagai Pembanding III semula Penggugat III;
- IV. DASTRIWATI, 55 Tahun, Pekerjaan : Pedagang, Beralama di Jalan Merica Nomor 10 B, Rt/Rw : 006/003, Kelurahan Iringmulyo, Kecamatan Metro Timur, Kota Metro, sebagai Pembanding IV semula Penggugat IV;

Untuk bersama-sama/secara keseluruhan disebut sebagai Para Pembanding semula Para Penggugat;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Alif Suherly Masyono, S.H., Advokat/Penasehat Hukum, pada Kantor Hukum ALIF SUHERLY MASYONO & REKAN, yang beralamat di Jalan Dokter Soetomo Nomor 14 Kota Metro, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Agustus 2016 ;

**M e l a w a n**

- I. PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk. CQ. PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO), Tbk. CABANG METRO, Beralamat di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 50, Kota Metro, sebagai Terbanding I semulaTergugat I;



II. KEMENTERIAN KEUANGAN RI CQ. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA KANTOR WILAYAH LAMPUNG DAN BENGKULU KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) METRO, Beralamat di Jalan AH. Nasution Nomor 116, Kota Metro, sebagai Terbanding II semulaTergugat II;

III. SERVIN ALVERDO, Pekerjaan PNS, beralamat di Jalan Nerupa Nomor 1 Rt/Rw : 032/011, Kelurahan Ganjar Agung, Kecamatan Metro Barat, Kota Metro, sebagai Terbanding III semulaTergugat III;

IV. BADAN PERTANAHAN RI CQ. KANTOR PERTANAHAN KOTA METRO, beralamat di Jalan AH. Nasution Nomor 4, Kota Metro, sebagai Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat ;

Pengadilan Tinggi tersebut;-

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Tanjungkarang tanggal 11 Oktober 2016 Nomor : 60/Pen.Pdt/2016/PT TJK tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara dan semua surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

#### TENTANG DUDUK PERKARANYA:

Menimbang, bahwa Pembanding semula Para Penggugat di dalam surat gugatannya tertanggal 19 Februari 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Metro pada tanggal 19 Februari 2016 itu juga dan terdaftar di dalam register perkara dengan nomor 2/Pdt.G/2016/PN.Met. telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa, PENGGUGAT I, dengan sepengetahuan dan seizin isterinya yaitu PENGGUGAT II, telah meminjam uang Kepada TERGUGAT I, dalam bentuk kredit multi kerja untuk usaha dagang elektronik sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), dengan tenor/jangka waktu kredit selama 36. (tiga puluh enam) bulan, yang dibuktikan dengan Akta



Perjanjian Kredit Nomor 34, Tanggal 04 April 2013, yang dibuat dihadapan SELVI FITRIAN LIU, S.H. Notaris di Metro;

2. Bahwa, di dalam perjanjian kredit a quo, juga telah diperjanjikan mengenai pengikatan jaminan kredit dengan jaminan hak tanggungan atas 2 (dua) objek tanah dan bangunan yaitu :
  - a. Sebidang tanah beserta segala tanam tumbuh dan bangunan yang ada di atasnya yaitu seluas 1.080 m<sup>2</sup>, dengan bukti hak berupa SHM Nomor 337, Tanggal 14 April 2011, atas nama SAPRI ARISON CANDRA, yang terletak di Desa Wonosari, Kecamatan Pekalongan, Kabupaten Lampung Timur;
  - b. Sebidang tanah beserta bangunan yang ada di atasnya yaitu seluas 100 m<sup>2</sup>, dengan bukti hak berupa SHM Nomor 2687, Tanggal 30 Desember 1999, atas nama ADE SUKIMAN, yang terletak di Jalan Jenderal Ahmad Yani, Kelurahan Iringmulyo, Kecamatan Metro Timur, Kota Metro;
3. Bahwa, objek hak tanggungan yaitu berupa sebidang tanah beserta bangunan yang ada di atasnya yaitu seluas 100 m<sup>2</sup>, dengan bukti hak berupa SHM Nomor 2687, Tanggal 30 Desember 1999, atas nama ADE SUKIMAN, yang terletak di Jalan Jenderal Ahmad Yani, Kelurahan Iringmulyo, Kecamatan Metro Timur, Kota Metro, a quo, adalah secara sah milik PENGUGAT III, dan merupakan harta bersama dari perkawinannya dengan PENGUGAT IV;
4. Bahwa, pengikatan objek jaminan hak tanggungan atas tanah dan bangunan milik TERGUGAT III, a quo, bukan merupakan jaminan pertama melainkan hanya merupakan objek jaminan kedua, yang tidak lain hanya untuk menambah nilai jaminan utang kredit PENGUGAT I, Kepada TERGUGAT I, mengingat PENGUGAT I, adalah menantu dari TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV, yang dengan niat dan itikad baik guna mendukung kemajuan usaha perdagangan yang sedang dikelola oleh PENGUGAT I;



5. Bahwa, mengingat kesulitan usaha dan kondisi keuangan yang kurang baik dialami oleh PENGUGAT I, pada waktu itu, secara langsung juga mempengaruhi kelancaran pembayaran pelunasan kredit yang telah diberikan oleh TERGUGAT I;
6. Bahwa, TERGUGAT I, telah memberikan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali Kepada PENGUGAT I, guna melakukan pembayaran tunggakan pelunasan kredit, yaitu Tanggal 10 April 2014, Tanggal 09 Juni 2014, dan Tanggal 11 Juli 2014;
7. Bahwa, pada Tanggal 23 Juli 2014, TERGUGAT I, dan PENGUGAT I, menyepakati melakukan penataan ulang (restrukturisasi) kredit dengan jangka waktu pelaksanaan 12 (dua belas) bulan sejak ditandatanganinya perjanjian, *a quo*;
8. Bahwa, sebelum jangka waktu perjanjian restrukturisasi kredit berakhir, dan tanpa surat pemberitahuan pernyataan lalai memenuhi kewajiban pembayaran angsuran kredit terlebih dahulu, tiba-tiba TERGUGAT I, pada Tanggal 26 Mei 2015, langsung mengirimkan Surat Pemberitahuan Eksekusi Lelang Kepada PENGUGAT I;
9. Bahwa, setelah diterimanya surat Pemberitahuan eksekusi Lelang Tanggal 26 Mei 2015, *a quo*, maka PENGUGAT I, dengan itikad baik telah berusaha memenuhi kewajibannya membayar angsuran kredit yaitu pada Tanggal 03 Agustus 2015, dengan melakukan menyetorkan uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), sehingga sisa utang kredit PENGUGAT I, Kepada TERGUGAT I, hanya tinggal Rp. 195.000.000, (seratus sembilan puluh lima juta rupiah);
10. Bahwa, meskipun telah berusaha memenuhi kewajibannya sebagai Debitor yang beritikad baik, justru kemudian PENGUGAT I, menerima Surat Pemberitahuan Eksekusi Lelang Kedua, Tanggal 11 Januari 2016, yang pada intinya TERGUGAT I, akan melakukan lelang jaminan kredit pada Tanggal 09 Februari 2016 dan masih memberikan kesempatan kepada PENGUGAT I, melunasi kewajibannya sampai



batas waktu Tanggal 08 Februari 2016, namun secara nyata dengan itikad tidak baik dengan sengaja TERGUGAT I, memilih Tanggal batas akhir tersebut jatuh pada hari libur nasional, sehingga PENGUGAT I, terhalang untuk memenuhi kewajiban pelunasan utangnya pada waktu sebagaimana yang diberikan oleh TERGUGAT I;

11. Bahwa, satu hari sejak Tanggal 08 Februari 2016, yaitu tepatnya Tanggal 09 Februari 2016, TERGUGAT I, melalui TERGUGAT II, secara langsung melakukan penjualan lelang objek hak tanggungan yaitu sebidang tanah beserta bangunan yang ada diatasnya yaitu seluas 100 m<sup>2</sup>, dengan bukti hak berupa SHM Nomor 2687, Tanggal 30 Desember 1999, atas nama ADE SUKIMAN, yang terletak di Jalan Jenderal Ahmad Yani, Kelurahan Iringmulyo, Kecamatan Metro Timur, Kota Metro, dan pada hari yang sama objek lelang, *a quo*, langsung terjual senilai Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) Kepada TERGUGAT III, sebagai pemenang lelang, yang dibuktikan dengan Risalah Lelang Nomor 046/2016, Tanggal 09 Februari 2016, tentu saja hal tersebut menimbulkan kecurigaan PENGUGAT I, atas adanya persekongkolan antara TERGUGAT I, dengan TERGUGAT III, sebagai pembeli lelang;

12. Bahwa, harga pasar wajar yang saat ini berlaku untuk tanah dan bangunan dimana lokasi objek lelang hak tanggungan, *a quo*, berada yaitu terletak di Kawasan Pusat Kota yang ramai dan merupakan jalur bisnis di Kota Metro, yaitu di Jalan Jenderal Ahmad Yani, Kelurahan Iringmulyo, Kecamatan Metro Timur, Kota Metro, dimana harga pasar wajar tanah yang berlaku saat ini berkisar antara Rp. 7.000.000,- m<sup>2</sup> (tujuh juta rupiah) per meter persegi, sampai dengan Rp. 8.000.000,- m<sup>2</sup> (delapan juta rupiah) per meter persegi, dan harga bangunan berkisar antara Rp. 3.000.000,- m<sup>2</sup> (tiga juta rupiah) per meter persegi sampai dengan Rp.3.500.000,-m<sup>2</sup> (tiga juta lima ratus rupiah) per meter persegi, sehingga harga jual wajar objek lelang, *a quo*, ditaksir minimal



senilai Rp. 985.000.000,- (sembilan ratus delapan puluh lima juta rupiah);

13. Bahwa, perbuatan TERGUGAT I, yang telah menjual lelang objek hak tanggungan, *a quo*, yang nilainya lebih dari Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), dengan mengabaikan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan kegiatan usaha di bidang perbankan tanpa melakukan penaksiran terhadap objek lelang, *a quo*, secara objektif dan independen yaitu melalui penilaian jasa penilai publik independen, sebagaimana telah diatur oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku terutama Pasal 36 Ayat (6) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.6/2013, secara jelas dan nyata merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM, yang sangat merugikan PENGUGAT I;
14. Bahwa, perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I, sebagai kreditor pemegang hak tanggungan yang secara langsung melalui TERGUGAT II, melakukan penjualan lelang terhadap objek hak tanggungan yaitu sebidang tanah dan bangunan yang ada diatasnya yaitu seluas 100 m<sup>2</sup>, dengan bukti hak berupa SHM Nomor 2687, Tanggal 30 Desember 1999, atas nama ADE SUKIMAN, yang terletak di Jalan Jenderal Ahmad Yani, Kelurahan Iringmulyo, Kecamatan Metro Timur, Kota Metro, dan pada hari yang sama objek lelang, *a quo*, langsung terjual senilai Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), Kepada TERGUGAT III, sebagai pemenang lelang, yang dibuktikan dengan Risalah Lelang Nomor 046/2016, Tanggal 09 Februari 2016, secara jelas dan nyata melanggar hukum, kepatutan dan kehati-hatian yang seharusnya di indahkan oleh TERGUGAT I, sebagai bank yang berkedudukan sebagai kreditor pemegang hak tanggungan, hal tersebut didasarkan pada fakta-fakta bahwa;
  - a. Sebelum melakukan eksekusi penjualan lelang objek jaminan hak tanggungan sebagai pelunasan utang kredit PENGUGAT I, sebagai





debitornya, TERGUGAT I, tidak pernah beritikad baik menawarkan alternatif penjualan objek jaminan kredit secara dibawah tangan Kepada PENGUGAT I, sebagaimana diatur oleh undang-undang hak tanggungan yang bertujuan agar dapat diperoleh harga jual tertinggi yang dapat menguntungkan semua pihak, terutama tidak menimbulkan kerugian sebagaimana yang dialami oleh PENGUGAT I, saat ini;

b. Secara jelas dan nyata bahwa TERGUGAT I, telah melakukan eksekusi objek hak tanggungan berupa sebidang tanah dan bangunan yang ada diatasnya yaitu seluas 100 m2, dengan bukti hak berupa SHM Nomor 2687, Tanggal 30 Desember 1999, atas nama ADE SUKIMAN, yang terletak di Jalan Jenderal Ahmad Yani, Kelurahan Iring Mulyo, Kecamatan Metro Timur, Kota Metro, tanpa melalui fiat eksekusi pengadilan atau permohonan eksekusi melalui Ketua Pengadilan Negeri Kelas I. B. Metro, melainkan langsung melakukan penjualan lelang eksekusi objek hak tanggungan, *a quo*, melalui TERGUGAT II;

15. Bahwa, karena perbuatan TERGUGAT I, tersebut di atas secara jelas dan nyata telah melanggar dan bertentangan dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai hak tanggungan dan prosedur eksekusi jaminan hak tanggungan yang berlaku di Indonesia, sekaligus juga telah melanggar kewajiban hukumnya sendiri sebagai perusahaan yang bergerak di bidang perbankan yang seharusnya menerapkan prinsip kehati-hatian dalam melayani dan menjaga kepercayaan nasabahnya, dengan demikian sangat jelas dan nyata pula TERGUGAT I, telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang sangat merugikan PENGUGAT I;

16. Bahwa, akibat dari PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang dilakukan oleh TERGUGAT I, dalam melakukan eksekusi penjualan lelang hak



tanggungan yang bertentangan dengan hukum dan peraturan perundang-undangan, *a quo*, maka sangat beralasan agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menyatakan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan yang ada di atasnya, seluas 100 m<sup>2</sup>, bukti hak berupa SHM Nomor 2687, atas nama pemegang hak ADE SUKIMAN, yang terletak di Jalan Jenderal Ahmad Yani, Kelurahan Iringmulyo, Kecamatan Metro Timur, Kota Metro, yang dibuktikan dengan Risalah Lelang Nomor 046/2016, Tanggal 09 Februari 2016, adalah tidak sah atau batal;

17. Bahwa, dengan batalnya penjualan lelang, *a quo*, maka sangat beralasan agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menyatakan bahwa Risalah Lelang Nomor 046/2016, Tanggal 09 Februari 2016, yang ditandatangani Pejabat Lelang KPKNL Metro Bahtiar hari Murti, S.E, adalah batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, dan juga menghukum TERGUGAT III. sebagai pemenang lelang untuk menyerahkan Sertipikat SHM Nomor 2687, Tanggal 30 Desember 1999, atas nama ADE SUKIMAN Kepada PENGUGAT I, sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap, dengan uang paksa berupa denda keterlambatan setiap harinya yaitu sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);
18. Bahwa, akibat PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang dilakukan oleh TERGUGAT I, *a quo*, yang secara jelas dan nyata juga melanggar hak subjektif orang lain dalam memperoleh nilai hasil lelang yang menguntungkan, telah mengakibatkan PENGUGAT I, menderita kerugian materil berupa kerugian nyata yang telah diderita sekaligus juga sebagai keuntungan yang seharusnya dapat diperoleh yang sedianya dapat diperoleh seandainya objek jaminan, *a quo*, dapat dijual dengan harga pasar wajar yaitu Rp. 790.000.000,- (tujuh ratus sembilan puluh juta rupiah), yang merupakan nilai kelebihan hasil penjualan





objek jaminan berupa tanah dan bangunan yang semestinya dijual senilai Rp. 985.000.000,- (sembilan ratus delapan puluh lima juta rupiah) dengan rincian;

- Harga tanah Rp. 7.000.000,- m2 (tujuh juta rupiah) per meter persegi x tanah objek hak tanggungan seluas 100 m2 = Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);
- Harga bangunan Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) per meter persegi x bangunan objek hak tanggungan seluas 95 m2 = Rp. 285.000.000,- (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah);

setelah dilunasinya kewajiban pelunasan utang kepada TERGUGAT I, sebesar Rp. 195.000.000,- (seratus sembilan puluh lima juta rupiah), kerugian materil tersebut harus dibayarkan oleh TERGUGAT I, secara tunai dan sekaligus sejak putusan terhadap perkara ini berkekuatan hukum tetap;

19. Bahwa, akibat PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I, sebagaimana tersebut diatas, maka PENGGUGAT I, secara nyata juga telah mengalami kerugian imateril/moril berupa trauma psikologis, beban fikiran yang berat, stres, kesedihan yang mendalam, dan stigma negatif dimasyarakat, serta tidak adanya itikad baik dari TERGUGAT I, untuk menyelesaikan sengketa ini dengan segera, secara nyata-nyata juga telah mengakibatkan PENGGUGAT I, mengalami kerugian berupa penurunan taraf, kesejahteraan, sehingga telah secara nyata mengakibatkan menderita kerugian berupa kehilangan kenikmatan dan kebahagiaan hidup, sejak, dan untuk memulihkan semua kerugian imateril/moril tersebut di atas sulit dinilai dengan uang, namun demi kepastian hukum dan rasa keadilan, ditaksir dengan nilai uang yaitu sebesar Rp. 1.000.000.000, (satu milyar rupiah) dan harus dibayarkan oleh TERGUGAT I, secara tunai dan sekaligus sejak putusan terhadap perkara ini berkekuatan hukum tetap;



20. Bahwa, berdasarkan rincian nilai kerugian di atas, maka TERGUGAT I, harus mengganti seluruh nilai kerugian materil dan imateril tersebut dalam bentuk pembayaran sejumlah uang ganti kerugian Kepada PENGUGAT I, sebesar Rp. 1.790.000.000,- (satu milyar tujuh ratus sembilan puluh juta rupiah), dan harus dibayarkan secara tunai dan sekaligus sejak putusan terhadap perkara ini berkekuatan hukum tetap, dengan hukuman keterlambatan pembayaran seluruh uang ganti kerugian tersebut di atas berupa denda sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), setiap harinya sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap sampai dengan dilaksanakannya putusan dari perkara ini;
21. Bahwa, dalam perkara ini BADAN PERTANAHAN REPUBLIK INDONESIA CQ. KANTOR PERTANAHAN KOTA METRO, kami tarik sebagai pihak TURUT TERGUGAT, guna membantu menjelaskan duduk persoalan yang sesungguhnya dan sekaligus agar terikat dan mematuhi putusan dalam perkara ini;
22. Bahwa, untuk menghindari adanya tindakan dari TERGUGAT II, atas objek perkara dan kerugian terhadap pihak-pihak lain yang akan mendapatkan hak dari padanya, maka sangat beralasan untuk memohon Kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar memberikan putusan provisional yaitu memerintahkan Kepada TERGUGAT III, untuk sementara tidak melakukan segala tindakan hukum dalam bentuk apapun menyangkut objek jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan yang ada diatasnya, seluas 100 m<sup>2</sup>, bukti hak berupa SHM Nomor 2687, atas nama pemegang hak ADE SUKIMAN, yang terletak di Jalan Jenderal Ahmad Yani, Kelurahan Iringmulyo, Kecamatan Metro Timur, Kota Metro, termasuk tetapi tidak terbatas pada pengalihan, permohonan ataupun permintaan (baik melalui pengadilan maupun diluar pengadilan), hingga perkara ini mendapat putusan berkekuatan hukum tetap;



23. Bahwa, karena gugatan ini didasarkan pada peristiwa yang tidak dapat disangkal kebenarannya, maka kami mohon Kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dapat menyatakan bahwa putusan terhadap perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meski ada upaya hukum verzet, banding, dan kasasi (uitvoerbaar bijvoorraad);

Berdasarkan dalil gugatan (fundamentum petendi) yang telah kami uraikan di atas, maka kami mohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas I. B. Metro dan Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

DALAM PROVISI :

1. Memerintahkan TERGUGAT III, untuk sementara tidak melakukan segala tindakan hukum dalam bentuk apapun menyangkut objek jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan yang ada di atasnya, seluas 100 m<sup>2</sup>, bukti hak berupa SHM Nomor 2687, Tanggal 30 Desember 1999, atas nama pemegang hak ADE SUKIMAN, yang terletak di Jalan Jenderal Ahmad Yani, Kelurahan Iringmulyo, Kecamatan Metro Timur, Kota Metro, termasuk tetapi tidak terbatas pada pengalihan, permohonan ataupun permintaan (baik melalui pengadilan maupun diluar pengadilan), hingga perkara ini mendapat putusan berkekuatan hukum tetap;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT, seluruhnya;
2. Menyatakan semua alat bukti yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT, adalah sah dan berharga menurut peraturan perundang-undangan dan hukum yang berlaku;
3. Menyatakan TERGUGAT I, telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM;
4. Menyatakan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dibuktikan dengan Risalah Lelang Nomor 046/2016, Tanggal 09 Februari 2016, yang ditandatangani Pejabat Lelang KPKNL Metro, Bahtiar hari



Murti, S.E, atas objek jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan yang ada di atasnya, seluas 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi), bukti hak berupa SHM Nomor 2687, Tanggal 30 Desember 1999, atas nama pemegang hak ADE SUKIMAN, yang terletak di Jalan Jenderal Ahmad Yani, Kelurahan Iringmulyo, Kecamatan Metro Timur, Kota Metro, adalah tidak sah atau batal;

5. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 046/2016, Tanggal 09 Februari 2016, yang ditandatangani Pejabat Lelang KPKNL Metro, Bahtiar hari Murti, S.E, adalah tidak sah atau batal serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
6. Menyatakan PENGGUGAT III, sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang ada di atasnya, seluas 100 m<sup>2</sup>, bukti hak berupa SHM Nomor 2687, Tanggal 30 Desember 1999, atas nama pemegang hak ADE SUKIMAN, yang terletak di Jalan Jenderal Ahmad Yani, Kelurahan Iringmulyo, Kecamatan Metro Timur, Kota Metro;
7. Menghukum TERGUGAT III, untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2687, Tanggal 30 Desember 1999 dan Surat Ukur Nomor 403/1999, (sekarang Surat Ukur Nomor 01974/2012), atas nama pemegang hak ADE SUKIMAN Kepada PENGGUGAT I, sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap, dengan uang paksa berupa denda keterlambatan setiap harinya yaitu sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);
8. Menghukum TERGUGAT I, mengganti kerugian materil dan imateril yang diderita oleh PENGGUGAT I, berupa pembayaran sejumlah uang senilai Rp. 1.790.000.000,- (satu milyar tujuh ratus sembilan puluh juta rupiah), dengan rincian yaitu :
  - a. Kerugian materil sebesar Rp.790.000.000,- (tujuh ratus sembilan puluh juta rupiah);
  - b. Kerugian Imateril sebesar 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), dibayarkan secara tunai dan sekaligus sejak putusan terhadap



perkara ini berkekuatan hukum tetap, dengan hukuman keterlambatan pembayaran seluruh uang ganti kerugian tersebut di atas berupa denda sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), setiap harinya sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap sampai dengan dilaksanakannya putusan dari perkara ini;

9. Menghukum TURUT TERGUGAT, untuk terikat dan mematuhi putusan pada perkara ini;

10. Menghukum TERGUGAT I, untuk membayar segala biaya dalam perkara ini;

11. Menyatakan bahwa putusan terhadap perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meski ada upaya hukum *verzet*, banding, dan kasasi (*uitvoerbaar bijvoorraad*);

SUBSIDAIR :

*ex aequo et Bono*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan para Pembanding semula para Penggugat tersebut, para Terbanding semula para Tergugat telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

JAWABAN TERGUGAT I

A. DALAM EKSEPSI :

EKSEPSI I

Gugatan Terhadap Penjualan Lelang yang Diajukan Setelah Eksekusi Dilaksanakan Tidak Dapat Diterima.

1. Bahwa di dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor: 046/2016 tanggal 09 Februari 2016, dinyatakan bahwa penjualan secara lelang telah dilaksanakan dengan perantaraan Pejabat Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Metro terhadap barang berupa :

- Sebidang tanah seluas 100M<sup>2</sup> berikut bangunan di atasnya, berdasarkan SHM No.2687 tanggal 30 Desember 1999



an.Ade Sukiman yang terletak di. Jalan Ahmad Yani,  
Kelurahan Iring Mulyo, Kecamatan Metro Timur, Kota Metro.

Selanjutnya dalam Kutipan Risalah Lelang tersebut disebutkan bahwa yang memenuhi syarat dan sah dalam mengikuti pelaksanaan lelang tsb hanya 1 (satu) orang peserta saja yaitu Sdr.SERVIN ALVERDO, sehingga oleh karena penawaran Sdr.SERVIN ALVERDO tersebut telah mencapai NL (Nilai Limit) yang telah ditetapkan yaitu Nilai Limit sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan Nilai Penawaran Sdr.SERVIN ALVERDO adalah sebesar sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), maka Sdr.SERVIN ALVERDO disahkan menjadi pembeli dan penawar tertinggi dalam pelaksanaan lelang tersebut;

2. Bahwa dengan telah dilakukannya penjualan lelang/eksekusi dan dimenangkan oleh pemenang lelang yang sah dalam pelelangan yang terbuka untuk umum, maka sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 679 K/Sip/ 1974 tanggal 31 Agustus 1977, dinyatakan bahwa: *"keberatan terhadap suatu pelelangan sudah seharusnya diajukan berupa perlawanan sebelum pelelangan dilaksanakan dan bukan sebaliknya"*. Lebih lanjut sesuai yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1261 K/Sip/1979 tanggal 15 April 1981 dinyatakan bahwa: *"suatu gugatan terhadap lelang yang diajukan setelah pelaksanaan/eksekusi lelang, maka gugatan dimaksud secara yuridis tidak dapat diterima"*.

3. Bahwa terhadap Gugatan yang bertentangan dengan Yurisprudensi tersebut di atas, maka Pengadilan Negeri Kelas 1B Metro sudah seharusnya menyatakan bahwa Gugatan Penggugat *a quo* tidak dapat diterima;

#### EKSEPSI II

##### Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur

1. Bahwa dari Petitum PARA PENGGUGAT terlihat jelas bahwasanya gugatan *a quo* merupakan gugatan yang mengada-ada tanpa didasari





hukum melainkan hanya itikad buruk dari Para Penggugat, hal tersebut dipertegas dengan dalil dalam Posita yang bertentangan dengan Petitumnya.

Dalam Posita gugatan PARA PENGGUGAT Pada Point 8 sampai dengan Point 17 yang intinya menyatakan bahwa TERGUGAT I telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM terhadap pelaksanaan lelang Hak Tanggungan atas SHM No.2687 an.ADE SUKIMAN karena tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam Pelaksanaan Lelang tsb sehingga Risalah Lelang yang diterbitkan oleh KPKNL Metro menjadi tidak sah atau batal (tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat).

Kemudian dalam Posita Point 1 s/d Point 3 serta Point 6 dan Point 7, PARA PENGGUGAT mengakui bahwa PENGGUGAT I dengan sepengetahuan serta seizin istrinya telah menikmati fasilitas kredit usaha pada TERGUGAT I sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dengan 2 (dua) buah jaminan yang telah diikat dengan Hak Tanggungan (HT) masing-masing yaitu SHM No.337 an.SAPRI ARISON CANDRA dan SHM No.2687 an.ADE SUKIMAN.

Sehingga memperhatikan kerangka gugatan PARA PENGGUGAT yang demikian, maka sangat jelas bahwa antara Posita dan Petitum Gugatan PARA PENGGUGAT Pada Point 3 s/d 5 telah terjadi pertentangan, yang mana PARA PENGGUGAT mendalilkan adanya PERBUATAN MELAWAN HUKUM dan meminta agar Pelaksanaan Lelang dinyatakan tidak sah dan batal serta tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat, sedangkan dalam Posita Point 1 s/d 3 tersebut diatas jelas sekali bahwa PENGGUGAT I menikmati fasilitas kredit usaha dari TERGUGAT I dengan memberikan 2 (dua) buah sertifikat sebagai jaminan kredit serta telah di pasang Hak Tanggungan (HT) yang mana masing-masing pemilik agunan telah menandatangani akte SKMHT/APHT yang artinya bahwa dengan Pemasangan HT tsb maka Para TERGUGAT telah menyadari



dan secara sukarela memberikan kedua agunan tsb sebagai jaminan pelunasan hutang PENGUGAT I dan II apabila terjadi wanprestasi.

Bahwa selanjutnya dalam Posita Point 5 s/d Point 9, PENGUGAT I telah mengakui adanya kesulitan keuangan sehingga tidak mampu melakukan pembayaran kewajiban kepada TERGUGAT I, kemudian TERGUGAT I telah memberikan 3 (tiga) kali Surat Peringatan (SP1, SP2 dan SP3) dan demi menyelamatkan usaha PENGUGAT I, maka TERGUGAT I memberikan kesempatan Restrukturisasi Kredit kepada PENGUGAT I namun PENGUGAT I dan II tetap wanprestasi sebagaimana dalam Posita PARA PENGUGAT Point 9 hanya melakukan pembayaran sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) dari yang seharusnya sebesar Rp.295.000.000,- (dua ratus sembilan puluh lima juta rupiah) sehingga keputusan yang diambil TERGUGAT I untuk melelang agunan PENGUGAT dalam rangka pengembalian asset TERGUGAT I adalah upaya yang lazim dilakukan Perbankan dan sudah tepat secara hukum sepanjang telah dibebankan dengan Hak Tanggungan sebagaimana UU Hak Tanggungan No.4 Tahun 1996 sehingga dalil PARA PENGUGAT dalam Posita maupun Petitum yang menyatakan TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah dalil yang tidak benar serta tidak berdasarkan fakta hukum yang ada.

2. Bahwa tuntutan yang diajukan PARA PENGUGAT sebagaimana jelas termuat dalam Perihal Gugatannya adalah Perbuatan Melawan Hukum, dalam dalil-dalil posita gugatan PARA PENGUGAT dalam Petitum gugatannya yang menuduh adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I karena adanya pelanggaran proses lelang sebagaimana diatur dalam UU HT, serta menghukum TERGUGAT III selaku pemenang lelang untuk menyerahkan SHM No.2687 kepada PENGUGAT I merupakan gugatan yang tanpa disertai dasar ataupun penjelasan akan kaitannya dengan perbuatan hukum yang dituduhkan,



maka mengakibatkan gugatan *a quo* menjadi Gugatan yang kabur dan tidak jelas. Sehingga berdasarkan pada Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No. 582 K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975 yang menyatakan bahwa:

*"karena petitum gugatan adalah tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima".*

Serta Yurisprudensi MA RI No. 663 K/Sip/1973 tanggal 6 Agustus 1973 yang menyatakan bahwa :

*"Petitum yang tidak mengenai hal yang menjadi objek dalam perkara harus ditolak".*

Maka sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa Perkara *a quo* untuk menyatakan Gugatan *a quo* ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Maka :berdasarkan eksepsi-eksepsi yang telah terurai di atas, Tergugat I mohon sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas 1B Metro yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak Gugatan PARA PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan bahwa Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima;

**B. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon dianggap menjadi satu kesatuan dengan Jawaban pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I menolak tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang telah secara tegas diakui oleh Tergugat I;
3. Bahwa untuk menjelaskan dan mendudukkan persoalan yang sebenarnya, maka Tergugat I akan jelaskan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti- bukti hukum bahwasannya Tergugat I telah melakukan perbuatan sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, sebagai berikut;
4. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II adalah penerima fasilitas



Kredit Modal Kerja (KMK) dari Tergugat I sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit/Akta Persetujuan Membuka Kredit No.34 tanggal 04 April 2013 dengan plafond kredit sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dengan jangka waktu selama 36 (tiga puluh enam) bulan, sehingga kredit tersebut akan jatuh tempo pada tanggal 04 April 2016. Kemudian karena Penggugat I dan Penggugat II mengalami kesulitan usaha yang menyebabkan pembayaran kewajiban kepada Tergugat I menjadi menunggak, maka Tergugat I masih berupaya memberikan keringanan berupa Penataan Ulang Kredit (Restrukturisasi Kredit) Penggugat I dan Penggugat II dengan pemberian keringanan suku bunga kredit dari yang semula 14% menjadi 13% yang dituangkan dalam Addendum Perjanjian Kredit No.240 tanggal 24 Juli 2014 selama 12 (dua belas) bulan sampai dengan jatuh tempo tanggal 24 Juli 2015, namun dalam perjalanannya Pemberian Restrukturisasi Kredit tsb tidak menjamin ketertiban pembayaran kewajiban Penggugat I dan Penggugat II kepada Tergugat I hal itu tampak tidak lama sejak Restrukturisasi tsb terjadi tunggakan pembayaran kewajiban Penggugat I dan II (wanprestasi) sehingga menyebabkan status pinjaman menjadi *NPL* (*Non Performing Loan*).

5. Bahwa untuk menjamin kepastian pengembalian kredit yang telah diberikan oleh Tergugat I tersebut dapat dibayar lunas oleh Penggugat I dan Penggugat II, maka berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No.34 tanggal 04 April 2013 berikut perubahannya dalam Addendum No.240 tanggal 24 Juli 2014 tersebut, Penggugat I dan II telah mengagunkan 2 (dua) sertifikat Hak Milik yaitu :

a. Sebidang Tanah Hak Milik Nomor: 337 yang terletak di Provinsi Lampung, Kabupaten Lampung Timur, Kecamatan Pekalongan - Desa Wonosari, seluas 1.080 m<sup>2</sup> (seribu delapan puluh meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 17-03-2011 (Tujuh belas Maret dua ribu sebelas) Nomor: 01/Wonosari/2011, terdaftar



atas nama SAPRI ARISON CANDRA (Penggugat I).

- b. Sebidang Tanah Hak Milik Nomor: 2687, yang terletak di Provinsi Lampung, Kota Metro, Kecamatan Metro Timur (dahulu Metro Raya), Kelurahan Iring Mulyoi, seluas 100M<sup>2</sup> (seratus meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28-12-1999 (dua puluh delapan Desember seribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan) Nomor: 403/1999, terdaftar atas nama ADE SUKIMAN (Penggugat III)

Selanjutnya untuk memberikan kedudukan yang diutamakan (hak preferen) dan kepastian hukum eksekusi (eksekutorial) atas kedua barang agunan tersebut, maka SHM-SHM tersebut dilakukan Pengikatan Hak Tanggungan sesuai dengan UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yaitu :

- SHM No.337/Wonosari diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No...../.... tanggal .. ..... dengan nilai HT1 sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).
- SHM No.2687/Iring Mulyo diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No.578/2013 tanggal 16 Juli 2013 dengan nilai HT1 sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).

6. Bahwa kemudian Penggugat I dan Penggugat II tidak melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya (wanprestasi) sebagaimana kesepakatan yang telah ditetapkan dalam Perjanjian berikut addendumnya, sehingga dengan tidak dipenuhinya kewajiban oleh Penggugat I dan II sebagaimana tersebut dalam Posita Point 5, Tergugat I telah memberikan Peringatan secara tertulis (Posita Point 6) sebanyak 3 (tiga) kali kepada Penggugat I dan II untuk segera menyelesaikan tunggakan pinjamannya yaitu melalui Surat Peringatan ke-I (SP1) tertanggal 06 Mei 2014, Surat Peringatan ke-2 (SP2)



tertanggal 09 Juni 2014 dan Surat Peringatan ke-3 (SP3) tertanggal 11 Juli 2014. Bahkan dengan itikad yang sangat baik Tergugat I tetap berusaha memberikan keringanan bunga dari yang semula 14% menjadi 13% serta penataan ulang struktur kredit (restrukturisasi) Penggugat I yang tertuang dalam Akte Addendum Perjanjian Kredit No.240 tanggal 24 Juli 2014.

7. Bahwa Penggugat I dan II tetap tidak menaati kesepakatan yang terdapat dalam Addendum Perjanjian tersebut, bahkan Tergugat I tetap mengupayakan jalan terbaik dengan mendatangi Penggugat I dan II untuk mencari jalan keluar yang akhirnya diperoleh kesempatan pembayaran yang dituangkan dalam Form LKN (Laporan Kunjungan Nasabah) tanggal 30 Juli 2015 yang ditandatangani langsung oleh Penggugat I yang menyatakan bahwa Penggugat I berjanji akan melakukan pembayaran secara bertahap sebanyak 2 (dua) kali masing-masing pada bulan Agustus 2015 sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan sisanya sebesar Rp.104.000.000,- (seratus empat juta rupiah) akan dibayarkan pada bulan September 2015. Dengan demikian dalil Penggugat dalam Posita Point 9 yang menyatakan bahwa Penggugat I mempunyai itikad baik karena telah membayar sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) pada tanggal 3 Agustus 2015 adalah tidak semuanya benar dan dapat diterima, karena sesuai kesepakatan yang terdapat dalam bukti tertulis Tergugat I besarnya kewajiban yang harus dibayar oleh Penggugat I dan II pada bulan Agustus adalah sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) bukan sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) sebagaimana sebagaimana Posita Point 9.
8. Bahwa dengan tidak adanya langkah nyata dari Penggugat I terkait Peringatan-Peringatan sebagaimana Posita Point 6 s/d 9 tersebut dalam Surat Gugatan tersebut, maka Tergugat I sebagai Kreditur dan Pemegang Hak Tanggungan atas SHM-SHM yang diagunkan tersebut





memiliki hak untuk mendapatkan pengembalian atas kredit yang telah diterima Penggugat I dan II dengan melakukan Lelang Parate Eksekusi atas agunan- agunan dimaksud sebagaimana ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) yang mengatur 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".*

Adapun pelaksanaan lelang Parate Eksekusi tersebut dilakukan Tergugat I melalui KPKNL Kota Metro yang hasilnya sebagaimana termuat dalam Risalah Lelang No.490/2015 tanggal 18 November 2015 yang menyatakan bahwa terhadap SHM No.2687/Iring Mulyo secara sah terjual lelang kepada Sdr.Servin Alverdo selaku pembeli lelang/pemenang lelang;

9. Bahwa berdasarkan fakta- fakta yang dijabarkan pada *Posita Point* 5, 6, 7, 8, 9 dan 10 di atas jelas bahwa semua prosedur dan langkah-langkah yang dilakukan oleh Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan dan hukum yang berlaku yang menunjukkan bahwasannya Tergugat I adalah kreditur yang beritikad baik yaitu dengan memperingatkan Penggugat untuk penyelesaian tunggaknya sebanyak 3 (tiga) kali dalam bentuk SP (Surat Peringatan), kemudian melakukan upaya Restrukturisasi Kredit dengan keringanan suku bunga, kemudian membuat kesepakatan baru yang tertuang dalam LKN (Laporan Kunjungan Nasabah) mengenai kesepakatan pembayaran kewajiban secara bertahap, namun semua hal tsb tidak diindahkan oleh Penggugat I dan II. Sehingga sudah merupakan asas dalam hukum bahwa suatu pihak yang mempunyai itikad baik dan telah melaksanakan itikad baiknya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan harus mendapat perlindungan hukum;



10. Bahwa selain fakta-fakta tersebut di atas, itikad baik Tergugat I selaku kreditur dibuktikan juga dalam dalil-dalil Posita Gugatan Para Penggugat, dimana Para Penggugat menunjukkan bahwa sebenarnya Tergugat I telah memenuhi/mengakomodasi permohonan Penggugat I dan Penggugat II terkait penataan ulang kredit (restrukturisasi) dengan keringanan suku bunga namun ybs tetap tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I.

11. Bahwa faktanya sesuai dengan komitmen Penggugat I yang dengan tegas dimuat dalam Laporan Kunjungan Nasabah (LKN) yang ditandatangani Penggugat I yang dibuat pada tanggal 30 Juli 2015 menyatakan bahwa :

a. Penggugat I berjanji akan menyetorkan +/- Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dibulan Agustus 20145.

b. Penggugat I akan melunasi pinjaman selambat-lambatnya bulan September 2015.

c. Apabila kesepakatan tidak dijalankan, maka Penggugat I (Sapri Arison Candra) bersedia secara sukarela melepaskan agunan untuk dilelang.

Namun dalam kurun waktu penyelesaian komitmen sampai dengan batas waktu komitmen Penggugat I dan penggugat II tersebut berakhir, ternyata Penggugat I dan Penggugat II tidak menjalankan kewajiban sebagaimana tertuang dalam LKN tersebut.

Berdasarkan fakta-fakta hukum yang ada, tampak bahwa Penggugat I telah melanggar kesepakatan atas Laporan Kunjungan Nasabah (LKN) tersebut tentunya menunjukan bahwa Penggugatlah yang telah wanprestasi sehingga tidak ada alasan hukum Para Penggugat mengajukan keberatan atas pelaksanaan lelang yang telah berjalan, secara hukum Penggugatlah yang telah ingkar janji (wanprestasi) berdasarkan Akta Perjanjian Kredit / Akta Persetujuan Membuka Kredit



No.34 tanggal 04 April 2013 beserta Adendum No.240 tanggal 24 Juli 2014, bahkan Penggugat I dan II juga telah menyalahgunakan itikad baik Tergugat I yang telah memenuhi permohonan Penggugat I terkait Penataan Ulang Kredit (Restrukturisasi Kredit).

12. Bahwa sebagaimana telah Tergugat I uraikan pada dalil Jawaban Tergugat I Point 6, 7, 8, 9, 10 dan 11 tersebut di atas, maka terbukti bahwa semua prosedur pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan telah dipenuhi oleh Tergugat I, sehingga Petitum Para Penggugat pada point 3, 4 dan 5 yang menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga Pelaksanaan Lelang Agunan tidak sah atau batal karena tidak memiliki kekuatan hukum adalah tidak benar dan tidak dapat diterima serta tidak berdasarkan hukum.

Bahwa secara ketentuan setiap agunan yang telah diberikan untuk jaminan pelunasan hutang adalah menjadi kewenangan sepenuhnya oleh Pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan eksekusi melalui Lelang Agunan untuk pelunasan hutang debitur sepanjang debitur telah wanprestasi. Keputusan untuk mengeksekusi agunan SHM No.2687 an.Ade Sukiman (Penggugat III) adalah berdasarkan pertimbangan bahwa dari 2 (dua) agunan yang ada, agunan SHM No.2687 adalah agunan yang paling marketable dengan harapan dari hasil penjualan lelang tsb dapat langsung digunakan untuk pembayaran kewajiban Penggugat I dan II pada Tergugat I.

Bahwa kemudian terkait penentuan harga Nilai Limit Lelang sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana Posita Point 16 adalah telah melalui Penilaian Tim Marketing sejak awal pengajuan Kredit dimana dalam Form Penilaian Jaminan yang merupakan bukti tertulis Tergugat I terdapat tandatangan sdr.Ade Sukiman atau Penggugat III yang artinya penilaian tersebut telah nyata diketahui dan disetujui oleh pemilik agunan alias penjamin alias Ade



Sukiman alias Penggugat III yang saat itu agunan SHM No.2687 dinilai sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sedangkan penjualan lelang adalah sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang artinya Tergugat I telah berusaha secara obyektif untuk menentukan nilai limit lelang dengan harga terbaik jauh melebihi penilaian awal yang telah disepakati dengan Penggugat III.

Bahwa pada dasarnya pelaksanaan lelang tersebut telah diajukan dan dilaksanakan oleh instansi yang berwenang (*in casu* KPKNL Kota Metro) atau Tergugat II dan pelelangan sendiri dilaksanakan terbuka untuk umum. Selain itu dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan juga telah jelas mengatur bahwa Pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri. Faktanya pula sebelum dilaksanakan lelang tersebut, Tergugat I telah beberapa kali memberikan peringatan/pemberitahuan kepada Penggugat untuk memenuhi kewajiban kreditnya apabila tidak ingin dilakukan lelang terhadap SHM-SHM yang menjadi agunan kredit dimaksud. Sebagaimana terakhir telah diberitahukan kepada Penggugat I melalui Surat No.B.155-KC-XIX/ADK/01/2016 tanggal 11 Januari 2016 Perihal Pemberitahuan Eksekusi Lelang.

Kemudian berdasarkan APHT Nomor.374/Metro Timur/2013 yang ditanda tangani oleh Tergugat I dan Penggugat III dalam klausulnya Pada Pasal 2 halaman 5 menyatakan bahwa :

*"Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan akta perjanjian kredit tersebut, Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Peringkat Pertama mempunyai kewenangan tanpa persetujuan Penggugat untuk menjual secara lelang Obyek Hak Tanggungan yang tertera pada akta perjanjian kredit".*

Tergugat I sampaikan bahwa ketentuan mengenai prosedur lelang telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan No.



93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Adapun syarat-syarat dan prosedur yang terdapat dalam PMK tentang petunjuk pelaksanaan lelang tersebut pun telah dilaksanakan oleh Tergugat I, yang terbukti dengan telah dilaksanakannya pelelangan terhadap objek hak tanggungan tersebut oleh KPKNL Kota Metro, karena apabila terdapat permasalahan dan/atau kekurangan dalam prosedur pengajuan lelang eksekusi tersebut, tentunya KPKNL Kota Metro selaku instansi yang berwenang untuk melaksanakan lelang eksekusi tersebut tidak akan melaksanakan pelelangan dimaksud hingga kemudian objek Hak Tanggungan tersebut secara sah terjual kepada pemenang lelang;

13. Bahwa dengan demikian semua dalil Gugatan Para Penggugat nyatanya semakin menunjukkan bahwa Gugatan *a quo* merupakan gugatan yang mengada-ada, tidak berdasar, serta dilandasi itikad buruk dari Para Penggugat dengan tujuan mengkaburkan fakta yang sebenarnya terjadi bahwa Penggugat I dan Penggugat II telah wanprestasi serta menghalangi hak hukum Tergugat I sebagai kreditur yang beritikad baik untuk mendapatkan pengembalian atas kredit Penggugat yang telah macet.

14. Bahwa dengan demikian inti dari jawaban Tergugat I adalah dengan adanya pengembalian kredit secara tepat waktu oleh Penggugat I dan II maka eksekusi lelang Hak Tanggungan tidak akan pernah ada. Lelang terjadi semata-mata sebagai jalan keluar terakhir penyelesaian masalah pinjaman Penggugat I dan II setelah beberapa alternatif penyelesaian diberikan oleh Tergugat I namun tetap tidak ada penyelesaiannya. Lelang telah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum dan bukan dilakukan oleh Tergugat I sebagai kreditur atau Bank namun langsung oleh instansi yang berwenang yaitu KPKNL Kota Metro.

Terkait hal tersebut, Tergugat I meminta kepada Majelis Hakim



Pengadilan Negeri Kelas IB Metro yang memeriksa perkara *a quo* untuk mengesampingkan dalil Gugatan Penggugat point angka 11,12,13,14,15,16,17 dan 18 dimaksud dan sehubungan dengan dalil yang demikian pula mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk mempertimbangkan agar menolak Gugatan Penggugat yang nyatanya dilandasi itikad buruk tersebut;

15. Bahwa mengingat dalil-dalil yang diuraikan Penggugat dalam Positanya merupakan dalil-dalil yang tidak benar, maka tuntutan-tuntutan yang diajukan Penggugat juga merupakan tuntutan-tuntutan yang tidak benar, tidak berdasar dan mengada-ada.

Oleh karena itu terhadap Gugatan Penggugat yang demikian sudah seharusnya Pengadilan Negeri Kelas 1B Metro menolak Gugatan Para Penggugat, atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

Maka Tergugat I dengan segala hormat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas 1B Metro yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak Gugatan Penggugat secara keseluruhan atau setidaknya menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

#### JAWABAN TERGUGAT II

##### DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa dengan tegas Tergugat I menolak seluruh dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Eksepsi Tergugat II dikeluarkan sebagai Pihak dalam Perkara *A Quo*.
  - 2.1. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Metro (Tergugat II) merupakan Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang mempunyai tugas dan fungsi pelaksanaan pelelangan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor:184/PMK.01/2010 tentang Organisasi dan Tata Kerja





Kementerian Keuangan Juncto Peraturan Menteri Keuangan Nomor 102/PMK.01/2008 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.

2.2. Bahwa dalam melaksanakan tugas dan fungsi pelelangan, Tergugat II berkewajiban untuk melakukan pemeriksaan pemenuhan legalitas formal subjek dan objek lelang berdasarkan berkas-berkas permohonan lelang yang diserahkan oleh Pemohon Lelang (Tergugat I), hal ini sebagaimana disebutkan dengan tegas dalam Pasal 1 angka 23 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

2.3. Bahwa atas keabsahan kepemilikan barang, seluruh dokumen persyaratan lelang, penyerahan objek lelang dan dokumen kepemilikan kepada pembeli adalah tanggung jawab dari Penjual/Pemilik Barang, dalam hal ini Tergugat I, yang mana atas seluruh dokumen tersebut, Tergugat I sebagai pemohon lelang juga bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan dibidang lelang serta atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidakabsahan barang dan dokumen persyaratan lelang, sebagaimana ditegaskan dalam pasal 16 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk



Pelaksanaan Lelang.

- 2.4. Bahwa Tergugat I sebagaimana dalam surat Pernyataannya menyatakan akan bertanggung jawab apabila terdapat gugatan atau tuntutan yang timbul sebagai akibat proses pelelangan objek perkara *a quo*. Dengan demikian berdasarkan surat pernyataan tersebut, Tergugat I menjamin bahwa Tergugat II akan dibebaskan dari segala gugatan atau tuntutan yang timbul akibat pelaksanaan lelang objek perkara *a quo*. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 16 ayat (2) dan (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- 2.5. Bahwa berdasarkan pada fakta hukum sebagaimana diuraikan Tergugat II tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim memutuskan untuk mengeluarkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo* mengingat Tergugat I menjamin kebebasan Tergugat II dari segala gugatan dan tuntutan ganti rugi.

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.



3. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatan khususnya terhadap Tergugat II adalah sehubungan dengan tindakan Tergugat II melakukan pelaksanaan lelang atas aset jaminan milik Penggugat, yang menurut Penggugat merupakan tindakan yang melawan hukum, yaitu:
  - Sebidang tanah, Sertifikat Hak Milik No.2687 tanggal 30 Desember 1999 atas nama ADE SUKIMAN, luas 100 m<sup>2</sup>, berikut bangunan yang berdiri diatasnya, terletak di Jalan Ahmad Yani, Kelurahan Iring Mulyo, Kecamatan Metro Timur, Kota Metro.
4. Bahwa objek sebagaimana disebutkan di atas merupakan agunan atas fasilitas kredit yang diterima oleh Penggugat berdasarkan perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I dan telah dibebani Hak Tanggungan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan *jo*. Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana telah Penggugat akui kebenarannya dalam posita gugatannya. Oleh karenanya atas objek sengketa merupakan jaminan utang, maka Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan berhak untuk melakukan pelelangan apabila Penggugat tidak memenuhi kewajibannya.
5. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan, penetapan jadwal lelang maupun pelaksanaan lelang atas barang jaminan milik Penggugat yang dilaksanakan pada tanggal 9 Februari 2016 sebagaimana dalam Risalah Lelang Nomor: 046/2016 telah sesuai dengan tata cara dan prosedur pelelangan yakni Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan telah sesuai pula dengan ketentuan di bidang hak tanggungan yakni Undang-Undang Nomor: 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.



6. Bahwa pelelangan atas barang jaminan milik Penggugat dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji yang telah dilakukan oleh Penggugat dalam kedudukannya selaku Debitor dalam pemenuhan kewajiban kredit kepada Tergugat I.
7. Bahwa walaupun Penggugat telah cidera janji, Tergugat I telah melakukan upaya penagihan secara layak melalui peringatan tertulis sebagaimana dapat dilihat dari dokumen surat-surat peringatan tertulis yang telah diserahkan oleh Tergugat I sebagai dokumen prasyarat pengajuan permohonan lelang.
8. Bahwa mengingat Penggugat tetap tidak melaksanakan kewajibannya dalam melakukan pembayaran angsuran padahal telah diberikan teguran/peringatan secara patut oleh Tergugat I, maka berdasarkan ketentuan yang tertuang dalam APHT dan juga sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, pemegang hak tanggungan yakni Tergugat I dapat menjual barang jaminan milik Penggugat melalui pelelangan umum dan mengambil hasil penjualan tersebut untuk pelunasan piutangnya.

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan:

*"Apabila debitur cedera 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."*

9. Bahwa oleh karena dalam ketentuan perundang-undangan tentang Hak Tanggungan telah memberikan hak dan kewenangan bagi pemegang hak tanggungan untuk menjual barang secara lelang, maka untuk selanjutnya Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan mengajukan permohonan pelelangan kepada Tergugat II melalui surat Nomor: B.6079/KC-XIX/ADK/12/2015 tanggal 22 Desember 2015 perihal Permohonan Lelang Hak Tanggungan.



10. Bahwa terhadap surat permohonan tersebut, selanjutnya Tergugat II kemudian melakukan analisa kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif dokumen berupa:

- a. Salinan/fotokopi perjanjian kredit;
- b. Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- c. Fotokopi Sertifikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
- d. Salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban yang harus dipenuhi
- e. Salinan/fotokopi bukti bahwa debitor wanprestasi antara lain surat-surat peringatan;
- f. Surat pernyataan dari kreditor selaku Pemohon Lelang yang isinya akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana;
- g. Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor yang diserahkan ke KPKNL sebelum lelang dilaksanakan;

11. Bahwa oleh karena dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang yang ditujukan kepadanya, sesuai dengan ketentuan Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Pasal 12 PMK No. 93 Tahun 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang:

*"Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen*



*persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang."*

12. Bahwa untuk menindaklanjuti permohonan Tergugat I yang telah lengkap administrasi dan formilnya, maka Tergugat II menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor: S-33/WKN.05/KNL.04/2016 tanggal 8 Januari 2016 .
13. Bahwa uraian di atas tersebut sekaligus membantah dalil Penggugat pada halaman 5 angka 16 (enam belas) yang pada pokoknya Penggugat menganggap tindakan Tergugat II dalam melaksanakan pelelangan terhadap agunan milik penggugat telah salah dan tidak sah atau batal, karena dalil tersebut adalah dalil yang salah dan tidak berdasar hukum.
14. Bahwa pelaksanaan lelang ini telah diumumkan melalui selebaran/tempelan Nomor: B.154/KC-XIX/ADK/01/2016 tanggal 11 Januari 2016 sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui surat kabar harian Tribun Lampung terbit Bandar Lampung Nomor: B.380/KC-XIX/ADK/01/2016 tanggal 26 Januari 2016 sebagai Pengumuman Kedua.
15. Bahwa selain itu, Tergugat I juga telah memberitahukan kepada Penggugat terkait rencana pelaksanaan lelang atas barang jaminan milik Penggugat melalui surat Nomor: B.155-KC-XIX/ADK/01/2016 tanggal 11 Januari 2016 .
16. Bahwa pengumuman atas pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* selain merupakan pelaksanaan dari ketentuan peraturan perundang-undangan juga untuk memenuhi asas publisitas, yakni memberikan kesempatan kepada semua pihak yang merasa keberatan dengan pelaksanaan lelang maupun memberikan kesempatan kepada seluruh pihak yang merasa tertarik dengan objek perkara untuk mengikuti lelang dimaksud, sehingga pelelangan bisa berlangsung kompetitif dan harga lelang bisa semakin tinggi.





17. Bahwa hingga pada saat pelaksanaan lelang tidak ada pembatalan yang memerintahkan penundaan/pembatalan lelang atas objek perkara *a quo* maka tidak ada alasan bagi Tergugat II untuk membatalkan pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* sehingga lelang tetap dilaksanakan oleh Tergugat II.
18. Bahwa setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit, dan Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik Barang dan Penjual/Pemilik Barang dalam menetapkan Nilai Limit, berdasarkan :
- a. Penilaian oleh Penilai, atau,
  - b. Penaksiran oleh Penaksir/Tim Penaksir, sesuai dengan ketentuan pasal 35 angka 1 dan 2, dan pasal 36 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
19. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan bahwa suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :
- a. Harus ada perbuatan;
  - b. Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
  - c. Harus ada unsur kesalahan;
  - d. Harus ada kerugian yang diderita;
  - e. Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.
- Unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.
20. Bahwa Tergugat II tegaskan bahwa Penggugat dalam gugatannya juga tidak menjelaskan secara rinci mengenai unsur kesalahan yang telah



dilakukan oleh Tergugat II dan hubungan klausul antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan sehingga Penggugat dapat menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu sangat sulit untuk meyakini kebenaran dalil-dalil gugatan Penggugat. Justru sebaliknya, sangat terlihat jelas bahwa upaya gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat II tidak mempunyai dasar hukum.

21. Bahwa selain hal-hal yang tersebut di atas, dalam dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat tidak terdapat satupun dalil-dalil Penggugat yang dapat menunjukkan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum. Bahwa Tergugat II sebagai instansi Pemerintah yang bertanggung jawab melakukan pelelangan hanya menjalankan tugas sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
22. Bahwa dikarenakan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II adalah sah menurut hukum. Sehingga tidak ada satu pun perbuatan Tergugat II yang dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukadana yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* berkenan memutus dengan diktum sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

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

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



- Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

TERGUGAT III TIDAK MENGAJUKAN GUGATAN

JAWABAN TURUT TERGUGAT ;

I. DALAM EKSEPSI

Bahwa Para Penggugat telah menarik Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Cq. Kantor Pertanahan Kota Metro sebagai Turut Tergugat dalam perkara a quo, akan tetapi Penggugat tidak menunjukkan adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat, sehingga gugatan para penggugat sepatutnya tidak dapat diterima.

Oleh karena itu sudah cukup bagi majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan para penggugat atau setidak-tidaknya tidak menerima gugatan para penggugat .

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa semua yang Turut Tergugat kemukakan pada bagian eksepsi di atas adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara ini.
2. Bahwa Turut tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil penggugat dalam surat gugatannya, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Turut Tergugat.
3. Bahwa Turut tergugat tidak akan menanggapi dalil-dalil penggugat yang tidak berkaitan dengan obyek perkara.
4. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan No. 578/2013 terhadap Sertipikat Hak Milik No. 2687 Kelurahan Iringmulyo sudah sesuai dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.  
Berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 BAB IV pasal 10 ayat (2) dan pasal 11 diatur bahwa pemberian Hak Tanggungan



dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan mencantumkan nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan, domisili pihak-pihak pemberi dan pemegang hak tanggungan, penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin, nilai tanggungan dan uraian yang jelas mengenai obyek hak tanggungan, semuanya telah dipenuhi oleh Turut Tergugat. Jadi sudah nyata dan jelas bahwa tidak ada unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat. Oleh karena itu sudah cukup bagi majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan para penggugat atau setidaknya tidak menerima gugatan para penggugat.

5. Bahwa proses pemindahan hak dengan lelang yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat terhadap Sertipikat Hak Milik No. 2687 Kelurahan Iringmulyo dengan luas tanah 100 m<sup>2</sup> kepada Servin Alverdo telah sesuai prosedur sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Di dalam pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah tersebut diatur bahwa peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat di daftar jika dibuktikan dengan Kutipan Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat lelang;

Ayat (5) menyebutkan bahwa untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan:

- Kutipan Risalah Lelang yang bersangkutan;
- Sertipikat hak milik atas satuan rumah susun atau hak atas tanah yang dilelang;
- Bukti identitas pembeli lelang;
- Bukti pelunasan harga pembelian.



Dalam hal pendaftaran peralihan hak ini Sdr. Tergugat III sudah memenuhi semua persyaratan dan melengkapi semua dokumen sebagaimana ditentukan dalam peraturan tersebut di atas. Jadi sudah nyata dan jelas bahwa tidak ada unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat. Oleh karena itu sudah cukup bagi majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan para penggugat atau setidaknya tidak menerima gugatan para penggugat .

### III. PETITUM

Berdasarkan uraian-uraian dan penjelasan-penjelasan sebagaimana telah Turut Tergugat sampaikan di atas, maka Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas 1B Metro yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan Putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak menerima gugatan para Penggugat.
3. Menghukum para Pennggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Metro tanggal 9 Agustus 2016 Nomor : 2/Pdt.G/2016/PN.Met. yang amar selengkapya berbunyi sebagai berikut:- :

#### DALAM PROVISI

Menyatakan Tuntutan Provisi Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;

#### DALAM EKSEPSI

Menolak Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya ;

#### DALAM POKOK PERKARA



1. Menolak Gugatan Para Penggugat seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 2.216.000,00 (dua juta dua ratus enam belas ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut, pada tanggal 11 Agustus 2016 para Pembanding semula para Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan permohonan banding agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Metro tanggal 9 Agustus 2016 Nomor : 2/Pdt.G/2016/PN.Met. untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Suryanto Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Metro yang menyatakan bahwa pada tanggal 15 Agustus 2016 permohonan banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan secara sah dan seksama kepada para Terbanding serta Turut Terbanding semula Turut Tergugat ;

Membaca surat memori banding yang diajukan oleh para Pembanding semula para Penggugat, tertanggal 11 Agustus 2016, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Metro pada tanggal 30 Agustus 2016 dan surat memori banding tersebut telah diberitahukan dengan cara seksama kepada para Terbanding semula para Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 1 September 2016 ;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding yang diajukan oleh para Pembanding semula para Penggugat, maka para Terbanding semula para Tergugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 13 September 2016 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Metro pada tanggal 14 September 2016 dan telah diberitahukan kepada para Pembanding semula para Penggugat pada tanggal 19 September 2016 dengan cara seksama ;

Menimbang, bahwa telah membaca Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (inzage) Nomor : 2/Pdt.G/2016/PN.Met. yang





dibuat oleh Suryanto Jurusita pada Pengadilan Negeri Metro telah dengan seksama memberi kesempatan membaca berkas perkara kepada para Pembanding semula para Penggugat pada tanggal 22 September 2016 dan kepada para Terbanding semula para Tergugat serta Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 21 September 2016, sebelum berkas perkaranya dikirim ke Pengadilan Tinggi Tanjungkarang ;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA:**

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan banding dari para Pembanding semula para Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tatacara yang ditentukan oleh undang-undang, maka permohonan banding tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa para Pembanding semula para Penggugat didalam memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:

Bahwa keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Kelas I B Metro tanggal 9 Agustus 2016 Nomor 2/Pdt.G/2016/PN.Met a quo sangat jelas dan nyata bahwa Judex factie , Pengadilan Negeri Kelas I B Metro telah keliru memberikan pertimbangan dalam menjatuhkan putusannya karena tidak cermat dalam menilai alat bukti dan menerapkan hukum pembuktian, serta telah salah dan keliru dalam memberikan pertimbangan dalam putusannya mengenai penerapan dan penafsiran terhadap ketentuan perundang-undangan hukum positif yang berlaku, sehingga sudah sepatutnya Ketua Pengadilan Tinggi Tanjungkarang C.q Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tanjungkarang yang memeriksa perkara ini pada tingkat banding untuk membatalkan putusan judex factie, Pengadilan Negeri Kelas I B Metro, dan mengabulkan gugatan para Pembanding semula para Penggugat ;



Oleh sebab itu kami mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Tinggi  
Tanjungkarang cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini pada tingkat  
banding untuk memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima alasan-alasan dan permohonan banding dari para  
Pembanding semula para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kelas I B Metro  
Nomor 2/Pdt.G/2016/PN.Met tanggal 9 Agustus 2016 ;

Menimbang, bahwa para Terbanding semula para Tergugat didalam  
kontra memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan pasal 20 UUHT ayat (1) huruf b dan ayat (2)  
menyebutkan terdapat 2 (dua) cara Penyelesaian Piutang apabila debitur  
cedera janji (wanprestasi) yaitu melalui "Penjualan obyek HT atas  
kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum (parate eksekusi)  
sebagaimana pasal 6 UUHT atau "melalui penjualan dibawah tangan  
atas kesepakatan para pihak" ;
- Bahwa selain pilihan tersebut bersifat alternative, perlu Terbanding I  
sampaikan bahwa penjualan secara dibawah tangan tidak bias dijalankan  
mengingat antara para Pembanding dan Terbanding I tidak terdapat  
kesepakatan akan hal tersebut, mengingat tidak adanya itikad baik dan  
inisiatif dari Pembanding I & II untuk menawarkan kepada Terbanding I  
perihal cara penyelesaian tersebut serta tidak terdapatnya niatan  
Pembanding I & II mencari calon pembeli atas agunan-agunan  
tersebut, sehingga langkah terakhir yang ditempuh Terbanding I adalah  
penyelesaian melalui Parate Eksekusi ;

Atas dasar hal tersebut maka pendapat judex pactie yang menolak  
tuntutan dalam pokok perkara Pembanding dengan pertimbangan hukum  
bahwa segala tindakan hukum Terbanding dalam melaksanakan Lelang  
atas barang jaminan hutang berdasarkan SHM No.2687/Iring Mulyo an.  
Ade Sukiman (Pembanding) adalah SAH SECARA HUKUM, SUDAH



TEPAT dan BENAR, dan oleh karenanya keberatan Pembanding yang tanpa didukung dalil-dalil dan fakta hukum PATUT DIKESAMPINGKAN ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Kelas I B Metro Nomor 2/Pdt.G/2016/PN.Met tanggal 9 Agustus 2016, dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama memori banding yang diajukan para Pembanding semula para Penggugat dan kontra memori banding yang diajukan oleh para Terbanding semula para Tergugat yang ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan karena semua telah dipertimbangkan secara jelas oleh Hakim tingkat pertama dengan mengemukakan pula dasar dari peraturan perundang-undangannya, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hokum dalam putusan pengadilan tingkat pertama sudah tepat dan benar ;-

Menimbang, bahwa oleh karena itu terdapat cukup alasan untuk mengambil alih pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan tingkat pertama menjadi pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini pada tingkat banding;-

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas putusan peradilan tingkat pertama baik Dalam Provisi, Dalam Eksepsi maupun Dalam Pokok Perkara harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa mengenai kepada siapa biaya perkara dibebankan, peradilan banding berpendapat bahwa karena para Pembanding semula para Penggugat tetap dipihak yang dikalahkan, maka kepadanya lah semua ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini dibebankan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);-



Mengingat Peraturan Perundang-undangan yang berlaku khususnya Pasal 6 Undang-undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

**M E N G A D I L I :**

- o Menerima permohonan banding dari para Pembanding semula para Penggugat tersebut;-
- o menguatkan putusan Pengadilan Negeri Metro Nomor 2/Pdt.G/2016/PN.Met tanggal 9 Agustus 2016. yang dimohonkan banding tersebut;
- o Menghukum para Pembanding semula para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk peradilan tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) .- --

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tanjungkarang pada hari Senin tanggal 14 November 2016 oleh kami H.A. MOEHAN EFFENDI, SH. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Tanjungkarang sebagai Hakim Ketua, SAURASI SILALAH, S.H.,M.H. dan MARTINUS BAL, SH.,MH., masing-masing Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Tanjungkarang sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 21 November 2016 dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota serta dibantu oleh EMIYATI,SH, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Tanjungkarang, tanpa dihadiri kuasa-kuasa hukum mereka;-

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

d.t.o

d.t.o

1. SAURASI SILALAH, S.H.,M.H.

H.A. MOEHAN EFFENDI, SH



d.t.o

2. MARTINUS BALA, SH.,MH

Panitera Pengganti,

d.t.o

EMIYATI,SH.

Ongkos-ongkosnya :

|                         |     |           |
|-------------------------|-----|-----------|
| - Redaksi putusan.....  | Rp. | 5.000,-   |
| - Meterai putusan ..... | Rp. | 6.000,-   |
| - Biaya Proses .....    | Rp. | 139.000,- |
| Jumlah .....            | Rp. | 150.000,- |

(Seratus lima puluh ribu rupiah)