

BAB V

PENUTUP

5.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan maka penulis dapat menyimpulkan bahwa: Putusan *a quo* tidak menerapkan asas *ultra petitum partium* karena majelis hakim belum pertimbangkan masalah pokok perkaranya tetapi masalah formal.

5.2. Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas maka, memberikan saran sebagai berikut: Penulis berharap para hakim yang memutus suatu perkara tidak berdasarkan gugatan maka putusan tersebut harus dibatalkan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Akbar, Razky, dan Subagyo, Bambang Sugeng Ariadi, Johan Wahyudi.
2014, "*Kajian Penerapan Asas Ultra Petita Pada Petitum Ex Aequo Et Bono.*" *Yuridika*
- Apeldoorn Van L.j, dalam Sidharta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berpikir*, Bandung, PT.REFIKA Aditama.
- Harahap, M. Yahya, 2017, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Ishaq, 2009, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Sinar Grafika, Jakarta.
- Makara, Taufik .Moh, 2004, *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata, Cet 1*, Jakarta : PT. Rineka Cipta.
- Margono, H, 2019, *Asas Keadilan Kemanfaatan & Kepastian Hukum Dalam Putusan Hakim*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Mertokusumo, Sudikno, 1993, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- Mujahidin, Ahmad, 2008, *Pembaharuan Hukum Acara Perdata tentang Peradilan Agama dan Mahkamah Syar'iyah di Indonesia*, Jakarta.

Mukthie, Abdul, Fadjar. 2006, "Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI." *Cetakan Pertama, Jakarta.*

ND, Fajar Mukti, Achmad Yulianto, 2009, *Dualisme penelitian hukum Normatif dan Empiris, Yogyakarta, Pustaka Belajar.*

Rubaie, Ach, 2017, *Putusan ultra petita Mahkamah Konstitusi (Perspektif Filosofis, Teoritis, dan Yuridis), Yogyakarta, LaksBang PRESSindo.*

Santoso, Agus .M, 2014, *Hukum,Moral & Keadilan Sebuah KajianFilsafat Hukum, Ctk. Kedua, Kencana, Jakarta.*

Soeparmono, 2005, *Hukum Acara Perdata Dan Yurisprudensi, Bandung :Mandar Maju.*

Soesilo, R, 1985, *RIB/HIR dengan penjelasan, Bogor : politeia.*

Zainuddin, Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum, Sinar Grafika, Jakarta.*

Jurnal:

Hidayat, Maskur, 2014, "*Hukum perdata progresif: Perubahan dan kesinambungan penemuan hukum di bidang hukum perdata.*" *Jurnal Hukum dan Peradilan.*

<https://journal.unita.ac.id/index.php/yustitia/article/view/132/124>

Rosalina Devi Kusumaningrum, *Putusan Ultra Petita Dalam
Perkara Pidana, Jurnal Putusan Ultra* Yahya,
Harahap, *hukum acara*

perdata tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian, dan putusan pengadilan, Jakarta : Sinar Grafika, 2008.

Sumber Internet:

<https://kamushukum.web.id/?s=petitum>.

<https://kbbi.lektur.id/kepastianhukum#:~:text=Kesimpulan,dan%20kewajiban%20setiap%20warga%20negara>.

<https://pn-kupang.go.id/tentang-pengadilan/profile-pengadilan/2015-05-30-06-25-03.html>,

https://repository.bsi.ac.id/index.php/unduh/item/16461/File_-11-BAB-II.pdf

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/replik-duplik-posita-petitum-kt50c454b656489>.

<https://www.pelajaran.co.id/pengertian-keputusan-dan-pengambilan-keputusan-menurut-para-ahli/>

LAMPIRAN



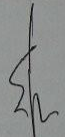

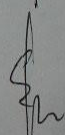

Gambar 2. Pengambilan foto saat penelitian bersama majelis hakim pengadilan negeri kelas IA Kupang (sebelah kiri peneliti) dan hakim Reza Tyrama, S.H (sebelah kanan peneliti).

KARTU KONSULTASI PROPOSAL/SKRIPSI

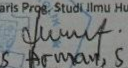

NAMA : Domingas C. Fauwates
 N I M : 51118078
 FAKULTAS/PRODI : Hukum/Hukum
 JUDUL SKRIPSI : Penerapan asas ultra petitum partium dalam putusan No. 51/Pdt.G/2021/PN Kpg

NAMA DP1 : Ernesta Wolon, S.H.-M. Hum

NAMA DP2 : Fingsenius Samara, S.H.-M. Hum

| NO | HARI/TGL KONSULTASI | CATATAN PEMBIMBING 1 | PERTEMUAN KE | CATATAN PEMBIMBING 2 | PERTEMUAN KE | PARAF PEMBIMBING 1 | PARAF PEMBIMBING 2 |
|----|---------------------|---|--------------|---|--------------|---|---|
| | | | | | | | |
| 1. | 16/03/2022 | - perbaiki latar belakang | I | - perbaiki catatan kaki Bab I - perbaiki teori keadilan - perbaiki responden dan populasi | I |  |  |
| | 11/05/2022 | | | | | | |
| 2. | 4/04/2022 | - perbaiki latar belakang - perbaiki Rumusan masalah | II | - perbaiki teori kepastian hukum - perbaiki responden - catatan kaki | II |  |  |
| | 17/05/2022 | | | | | | |

| NO | HARI/TGL KONSULTASI | CATATAN PEMBIMBING 1 | PERTEMUAN KE | CATATAN PEMBIMBING 2 | PERTEMUAN KE | PEMBIMBING 1 | PARAF PEMBIMBING 2 |
|----|---------------------|--|--------------|---|--------------|--------------|--------------------|
| 3. | 08/04/2022 | - perbaikan kerangka berpikir - landasan konseptual | III | | | SP | Ju |
| | 19/05/2022 | | | - perbaikan teori keadilan - jenis penelitian - analisis data - gap/kehi | III | SP | Ju |
| 4. | 15/06/2022 | - perbaikan Abstrak - Hasil penelitian - yurisprudensi | IV | | | SP | Ju |
| | 27/06/2022 | | | - perbaikan Abstrak - perbaikan manfaat - Analisis teori | IV | SP | Ju |
| 5. | 28/09/2022 | - perbaikan abstrak - tambahkan referensi data sekunder | V | | | SP | Ju |

Kupang, 10 November 2022
Ketua/Sekretaris Prog. Studi Ilmu Hukum

Yohanes Arman, S.H., M.H.




FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI HUKUM
TERAKREDITASI BAN PT NO: 2434/SK/BAN-PT/Akred/S/IX/2018
Jln. Jend. Ahmad Yani No. 50 –52, Telp. (0380) 833395
Web Site : <http://www.unwira.sc.id>, e-mail: info@unwira.ac.id
Kupang 85225 – Timor – NTT

Nomor : 063/WM.H4.FH/IZ/VI/2022
Lampiran : -
Perihal : Permohonan Wawancara

29 Juni 2022

Kepada Yth.

Kepala Pengadilan Negeri Kelas 1A Kupang
di_
tempat

Dengan hormat,

Dengan ini mohon kesediaannya memberi izin wawancara pengambilan data Penelitian untuk penyusunan Skripsi kepada mahasiswa kami Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira :

Nama : Domingos Correia Tavares
N I M : 51118028
Program Studi : Hukum
Judul : ***"PENERAPAN ASAS ULTRA PETITUM PARTIUM
DALAM PUTUSAN NOMOR 51/PDT.G/2021/PN KPG"***

Demikian penyampaian kami atas bantuan dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.

Dekan

Dr. Yusumilis Redo, SH, M.Hum
NIDN. 0807066202



FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI HUKUM
TERAKREDITASI BAN.PT NO: 2434/SK/BAN-PT/Akred/S/IX/2018
Jln. Jend. Ahmad Yani No. 50 –52, Telp. (0380) 833395
Web Site : <http://www.unwira.sc.id>, e-mail: info@unwira.ac.id
Kupang 85225 – Timor – NTT

28 Juni 2022

Nomor : 060/WM.H4.FH/IZ/VI/2022
Lampiran : -
Perihal : Permohonan Izin Penelitian

Kepada Yth.

Kepala Pengadilan Negeri Kelas 1A Kupang
di _____
tempat

Dengan hormat,


Disampaikan kepada Bapak/Ibu, bahwa mahasiswa kami :

Nama : Domingos Correia Tavares
N I M : 51118028
Program Studi : Hukum

Bermaksud melakukan Penelitian dalam rangka penyusunan Skripsi dengan judul :
**"PENERAPAN ASAS ULTRA PETITUM PARTIUM DALAM PUTUSAN
NOMOR 51/PDT.G/2021/PN KPG"**.

Besar harapan kami agar Bapak/Ibu dapat memberikan pelayanan data kepada mahasiswa tersebut sesuai keperluannya.

Demikian penyampaian kami atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.

Dekan,

Dr. Yustinus Pado, SH, M.Hum
NIDN. 0807066202

P U T U S A N
Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Kpg

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG
MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Kupang, yang memeriksa dan memutus perkara Perdata pada Peradilan Tingkat Pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara Gugatan antara :

Semuel Thomas Santoso, Umur / TTL Purworejo, 12 – 09 – 1964, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Kristen, NIK 5371021209640003, Alamat Jl. Oe Ekam RT 009/ RW.

004, Kelurahan Sikumana, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, propinsi Nusa Tenggara Timur, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Yang dalam hal ini Penggugat diwakili oleh : **Akhmad Bumi, S.H., Bisri Fansyuri LN, S.H., Ahmad Azis Ismail, S.H., dan Abdul Hamid, S.H.** para Advokat pada Firma Hukum Akhmad Bumi & Partners (ABP), berkedudukan di Jl Bona Indah No. 15c BTN Kolhua, Kelurahan Kolhua, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 17 / SKK / FH-ABP / III / 2021, tanggal 05 Maret 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA dibawah register Nomor :104 / LGS / SK / Pdt / 2021 / PN. Kpg tanggal 08 Maret 2021, dan selanjutnya berdasarkan Surat Pencabutan Surat Kuasa Khusus Nomor : 17/SKK/FH-ABP/III/2021, tanggal 01 Desember 2021 Penggugat telah memberikan Kuasa kepada **Rudolfus Tallan, S.H., M.H.** Advokad yang berkantor di TALLAN'S LAW FIRM, yang beralamat di Komodo, RT/RW 001/003, Kel. Airnona, Kec. Kota Raja, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 45 / SKK / TLF / XII / 2021 Tanggal 18 Desember 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA di bawah Register Nomor: 858 / LGS / SK / Pdt / 2021 / PN Kpg, tanggal 20 Desember 2021, Selanjutnya disebut sebagai **Kuasa Penggugat**;

Lawan:

1. Direksi PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Cq. Direktur Utama PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Cq. Pemimpin PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Kupang, beralamat Jl Ir. Soekarno No. 18 Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur, Indonesia, selanjutnya di sebut sebagai **Tergugat I**;
Yang dalam hal ini Tergugat I diwakili oleh : Ricky G. Diharja (Group Head Hukum PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Wilayah Denpasar), Halley Putra, A.A.G. Ag. Yogi Mahendra (Legal Officer PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Wilayah Denpasar), I Gede Wirawan (Associate Legal Officer PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Wilayah Denpasar), Muliadi (Manajer Pemasaran PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Kupang), Melkianus Dominggus Koro (Relationship Manajer PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Kupang) dan Kristina Estyana Wau (Relationship Manajer PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Kupang) berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : B. 827 – KC.XI/ADK/03/2021 tanggal 16 Maret 2021, yang di buat dan ditandatangani oleh Stefanus Juarto Pemimpin Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Kupang, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA dibawah Register Nomor : 143/LGS/Pdt/2021/PN Kpg tanggal 23 Maret 2021 dan Surat Tugas Nomor: B. 826 – KC.XI/ADK/03/2020, Maret 2021 yang di buat dan ditandatangani oleh Stefanus Juarto Pemimpin Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Kupang, yang selanjutnya disebut sebagai **Kuasa Tergugat I**;

2 Pemerintah Republik Indonesia, Cq. Kementerian Keuangan RI Cq. Direktorat Jendral Kekayaan Negara, Cq. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kupang, beralamat di Gedung Keuangan Negara (GKN) Lantai IV Jl Frans Seda, kota Kupang, Indonesia, selanjutnya di sebut sebagai **Tergugat II**;

Halaman 2 dari 59 halaman Putusan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Kpg.

Yang dalam hal ini Tergugat II diwakili oleh : C. Chrisnan Soegiherprajoko (Kepala Bidang KIH Kanwil DJKN Bali dan Nusa Tenggara) Jerry Max Nelson Piri (Kepala KPKNL Kupang), Santosa (Kepala Seksi Hukum Kanwil DJKN Bali dan Nusa Tenggara), Aan Kurniyanta (Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Kupang), Furra Pisga Pemasela (Pelaksana pada KPKNL Kupang) Dedi Haryadi (Pelaksana pada KPKNL Kupang), Syamsu Rizal Fadly (Pelaksana pada KPKNL Kupang), berdasarkan Surat Kuasa Khusus dari Menteri Keuangan Republik Indonesia NOMOR SKU- 175 / MK.6 / KN.8 / 2021, Tanggal 26 Maret 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA dibawah Register Nomor : 225 / LGS / Pdt / 2021 / PN Kpg tanggal 26 April 2021 dan Berdasarkan Surat Kuasa Substitusi Khusus Nomor : SKS-4 / WKN.14 / KNL.05 / 2021 Tanggal 02 Agustus 2021, yang dibuat dan ditandatangani oleh Jerry Max Nelson Piri (Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kupang, kepada Koesmidjo Legimin (Pelaksana pada KPKNL Kupang) yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA dibawah Register Nomor : 435 / LGS / Pdt / 2021 / PN Kpg tanggal 04 Agustus 2021 dan Surat Tugas NOMOR ST-160 / WKN.14 / KNL.05 / 2021, tanggal 23 April 2021 yang dibuat dan ditandatangani oleh Jerry Max Nelson Piri (Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Kupang) Selanjutnya disebut sebagai **Kuasa Tergugat II;**

Pengadilan Negeri tersebut;
Setelah membaca berkas
perkara;
Setelah mendengar keterangan saksi;
Setelah mendengar Penggugat Para Tergugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat Gugatan tertanggal 08 Maret 2021, yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang dibawah Register Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Kpg. telah mengajukan Gugatan dengan alasan-alasan sebagai berikut :

Halaman 3 dari 59 halaman Putusan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Kpg.

- 1) Bahwa pada tanggal 3 Januari 2014, Penggugat mengajukan permohonan Kredit Modal Kerja (KMK) kepada Tergugat I sebesar Rp 1.400.000.000 (satu milyar empat ratus juta rupiah) dan Kredit Investasi (KI) sebesar Rp 1.950.000.000,- (satu milyar sembilan ratus lima puluh juta rupiah).
- 2) Bahwa sebelum Penggugat mengajukan kredit kepada Tergugat I, Penggugat adalah nasabah dengan predikat lancar pada PT Bank Bukopin Cabang Kupang, dalam perjalanan, Penggugat ditawarkan oleh Tergugat I untuk melakukan take over dari PT Bank Bukopin, awalnya Penggugat tidak menyetujui penawaran Tergugat I tersebut, karena Penggugat telah merasa nyaman dengan PT Bank Bukopin. Oleh karena ditawarkan Tergugat I dengan bunga 12 %, sementara di PT Bank Bukopin sebesar 14 % (selisih 2 %), olehnya Penggugat mengikuti penawaran Tergugat I dengan melakukan kredit pada Tergugat I.
- 3) Bahwa permohonan kredit atas permintaan Tergugat I tersebut kemudian disetujui Tergugat I: Pertama, KMK sebesar Rp 1.400.000.000 (satu milyar empat ratus juta rupiah) untuk fasilitas kredit modal kerja (KMK) dengan maksimum CO (Crediet Overeentkomst), sebagian untuk take over fasilitas KMK di PT Bank Bukopin sebesar baki debit Rp 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah), sisanya untuk keperluan tambahan modal kerja usaha perdagangan makanan ringan dan oleh-oleh khas NTT dengan jangka waktu kredit 12 (dua belas) bulan.
- 4) Bahwa permohonan kredit atas permintaan Tergugat I tersebut kemudian disetujui Tergugat I, kedua kredit investasi (KI) sebesar Rp 1.950.000.000 (satu milyar Sembilan ratus lima puluh juta rupiah), disebutkan dalam perjanjian kredit untuk take over fasilitas KI di PT Bank Bukopin sebesar baki debit terakhir Rp 1.950.000.000 (satu milyar Sembilan ratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu 96 (Sembilan puluh enam) bulan untuk keperluan pembelian ruko yang berdiri diatas sertifikat hak milik Nomor; 3416.
- 5) Bahwa dari kredit investasi (KI) sebagaimana disebutkan dalam perjanjian kredit sebesar Rp 1.950.000.000 (satu milyar Sembilan ratus lima puluh juta rupiah), sesuai laporan pinjaman periode transaksi 01/04/2017-04/09/2017 dengan Nomor Rekening 003901018841108 atas nama Penggugat dengan plafond Rp 1.950.000.000 (satu milyar Sembilan ratus lima puluh juta rupiah), uang yang masuk dalam rekening Penggugat sebesar Rp 1.795.742.113,- (satu milyar tujuh ratus Sembilan puluh lima juta tujuh ratus empat puluh dua ribu seratus tiga belas rupiah).
- 6) Bahwa dari kredit modal kreja (KMK) sebagaimana disebutkan dalam perjanjian kredit sebesar Rp 1.400.000.000 (satu milyar empat ratus juta

rupiah), sesuai laporan pinjaman periode transaksi 01/04/2017-04/09/2017 dengan Nomor Rekening 003901500809159 atas nama Penggugat dengan plafond Rp 782.740.000 (tujuh ratus delapan puluh dua juta tujuh ratus empat puluh ribu rupiah), uang yang masuk dalam rekening Penggugat sebesar Rp 782.740.000 (tujuh ratus delapan puluh dua juta tujuh ratus empat puluh ribu rupiah).

- 7) Bahwa permohonan kredit Modal Kerja (KMK) dan Kredit Investasi (KI) a quo disertai dengan jaminan, sebagai berikut;
 - a) Tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3416 (sebuah ruko) dengan luas tanah 169 M2 yang terletak di Jl W. J Lalamentik, Oebobo kota Kupang, dilakukan pengikatan hak tanggungan peringkat I sebesar Rp 2.884.000.000,- (dua milyar delapan ratus delapan puluh empat juta rupiah).
 - b) Tanah dan bangunan yang berdiri diatas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2906 (rumah permanen) dengan luas tanah 930 M2 yang terletak di kelurahan Sikumana, kecamatan Maulafa, kota Kupang, dilakukan pengikatan hak tanggungan peringkat I sebesar Rp 307.000.000,- (tiga ratus tujuh juta rupiah).
 - c) Sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 63 (tanah kosong) seluas 17.180 M2 atau sekitar 1,7 hektar yang terletak desa Tablong, kecamatan Kupang Barat, kabupaten Kupang, dilakukan pengikatan hak tanggungan peringkat I sebesar Rp 343.000.000,- (tiga ratus empat puluh tiga juta rupiah).
 - d) Sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 221 (tanah kosong) dengan luas kurang lebih 15.000 M2 atau sekitar 1,5 hektar yang terletak dikecamatan Nekamese kabupaten Kupang, dilakukan pengikatan hak tanggungan peringkat I sebesar Rp 225.571.000,- (dua ratus dua puluh lima juta lima ratus tujuh puluh satu ribu rupiah).
 - e) Mesin produksi dilakukan pengikatan Fiducia dibawah tangan (baru) dengan formulir PJ-08A, dengan nilai sebesar Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah).
 - f) Agunan pokok berupa barang persediaan dilakukan pengikatan fiducia dibawah tangan (baru) dengan formulir PJ-08A, dengan nilai sebesar Rp 1.030.250.000 (satu milyar tiga puluh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).
 - g) Agunan Pokok Piutan dagang dilakukan dengan pengikatan fiducia di bawah tangan (baru) dengan formulir PJ-08A, dengan nilai sebesar Rp 201.900.000,- (dua ratus satu juta Sembilan ratus ribu rupiah).

- 8) Bahwa atas permohonan kredit Modal Kerja (KMK) dan Kredit Investasi (KI) a quo disertai jaminan sebagaimana disebutkan diatas tertuang dalam Perjanjian Membuka Kredit Nomor 05 yang dibuat dihadapan Notaris Emmanuel Mali, SH tanggal 3 Januari 2014 jo. Addendum Perjanjian Kredit Nomor; 72 tanggal 27 Maret 2017 antara Penggugat dan Tergugat I.
- 9) Bahwa dalam perjalanan, kredit yang dilakukan sejak tahun 2014 tersebut, Penggugat lancar dalam memenuhi kewajiban yakni melakukan pembayaran (angsuran), hal itu karena ditopang usaha perdagangan yang dilakukan Penggugat berjalan lancar dan baik.
- 10) Bahwa pada tahun 2015 Penggugat menghadapi masalah, Penggugat dilaporkan warga setempat, diduga mencemarkan lingkungan akibat limbah produksi jagung emping yang dilakukan Penggugat. Laporan dari warga ke Kepolisian, dan pihak Kepolisian memproses Penggugat dan berakibat macetnya usaha produksi jagung emping yang dijalankan Penggugat. Hingga proses hukum tersebut selesai dan ternyata tidak cukup bukti akhirnya laporan tersebut dihentikan penyidikan oleh Kepolisian dengan menerbitkan SP3 oleh Kepolisian.
- 11) Bahwa oleh karena Penggugat menghadapi masalah tersebut diatas dan macetnya usaha yang dijalankan Penggugat berupa produksi jagung emping dan perdagangan lain membuat pembayaran (angsuran) ke Tergugat tergolong macet. Tapi macetnya pembayaran tersebut bukan berarti Penggugat memiliki I'tikad buruk untuk tidak melanjutkan pembayaran, tapi hanya bersifat menunda pembayaran (angsuran) kepada Tergugat I karena macetnya usaha tersebut dan Penggugat masih memiliki I'tikad baik untuk membayarnya. Karena kredit yang dilakukan Penggugat disertai dengan jaminan dalam hak tanggungan.
- 12) Bahwa akibat dari macetnya pembayaran (angsuran) kepada Tergugat I tersebut lahirlah addendum perjanjian kredit Nomor 72 tanggal 27 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Emanuel Mali, SH, MH.
- 13) Bahwa selain dilakukan addendum perjanjian kredit, Tergugat I juga melakukan lelang berupa dua jaminan yang telah diikat dalam hak tanggungan berupa sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 63 (tanah kosong) seluas 17.180 M2 atau sekitar 1,7 hektar yang terletak desa Tablolong, kecamatan Kupang Barat, kabupaten Kupang dan sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 221 (tanah kosong) dengan luas kurang lebih 15.000 M2 atau sekitar 1,5 hektar yang terletak dikecamatan Nekamese kabupaten Kupang. Lelang dilakukan sekitar tahun 2017.

- 14) Bahwa pada saat Tergugat I melakukan lelang atas dua jaminan hak tanggungan tersebut, Penggugat tidak mengetahui berapa nilai barang jaminan yang dilelang dan berapa sisa hutang Penggugat pada Tergugat I setelah dilakukan lelang/laku terjual dan siapa pembelinya, tidak ada satu suratpun dari kantor Tergugat II (KPKNL) saat lelang yang dilakukan tahun 2017 terhadap dua barang jaminan tersebut. Tidak ada perhitungan harga oleh tim appraisal atau kantor jasa penilai publik (KJPP) sesuai Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 125/PMK.01/2008. Yang ada hanyalah berupa surat peringatan I, II, III dari Tergugat I.
- 15) Bahwa lelang pada tahun 2017 berdasar surat peringatan I dari Tergugat Nomor B.1518/KC-XI/ADK/07/2017 tanggal 5 Juli 2017 disebutkan tunggakan bunga yang harus dibayar Penggugat sebesar Rp 11.460.970 (sebelas juta empat ratus enam puluh ribu Sembilan ratus tujuh puluh rupiah), tanpa menyebutkan tunggakan pokok. Surat peringatan II dari Tergugat Nomor B.2059/KC-XI/ADK/08/2017 tanggal 24 Agustus 2017 disebutkan tunggakan bunga yang harus dibayar Penggugat sebesar Rp 23.370.680 (dua puluh tiga juta tiga ratus tujuh puluh ribu enam ratus delapan puluh rupiah), tanpa menyebutkan tunggakan pokok. Surat peringatan III dari Tergugat Nomor B.2177/KC-XI/ADK/09/2017 tanggal 05 September 2017 disebutkan tunggakan bunga yang harus dibayar Penggugat sebesar Rp 25.280.390 (dua puluh lima juta dua ratus delapan puluh ribu tiga ratus Sembilan puluh rupiah), tanpa menyebutkan berapa tunggakan pokok.
- 16) Bahwa karena tidak ada perhitungan harga, tidak ada surat-surat resmi dari Tergugat II, membuat Penggugat tidak mengetahui jumlah hutang setelah dikurangi dua jaminan yang dilelang tersebut, Penggugat tidak mengetahui sisa hutang Penggugat, Penggugat tidak mengetahui berapa harga atas dua jaminan yang dilelang tersebut, tidak ada risalah lelang yang diterima Penggugat, tidak ada pengumuman apapun dimedia.
- 17) Bahwa jika lelang dua agunan tersebut dibawah harga likuidasi, maka harus dilakukan validasi harga sesuai ketentuan, jika tidak maka hal tersebut berdampak pada kerugian negara dan Penggugat. Jika barang dijual dibawah harga likuidasi maka harus merujuk pada Standar Penilaian Indonesia (SPI). Selain itu, pengumuman lelang juga harus dilakukan sesuai aturan perundang-undangan. Jika telah diumumkan, tapi peminat lelangnya hanya 1 (satu) orang, itupun lelang tidak dapat dilakukan. Lelang harus ditunda. Tapi pada tahun 2017, lelang terhadap dua hak tanggungan sama sekali tidak diketahui oleh publik, berapa harga tidak diketahui Penggugat dan risalah lelang dari Tergugat II (KPKNL) tidak diketahui Penggugat.

- 18) Bahwa pada tanggal 19 Februari 2021 Tergugat I melalui surat Nomor; B.532- KC-XI/ADK/02/2021, perihal pemberitahuan lelang hak tanggungan atas sebuah jaminan hak tanggungan berupa sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3416 (sebuah ruko) dengan luas tanah 169 M2 yang terletak di Jl W. J Lalamentik, Oebobo kota Kupang. Dalam surat tersebut disebutkan tanggal lelang Jumat, 19 Maret 2021, batas akhir penawaran 08.30 waktu server aplikasi lelang melalui internet (sesuai WIB) atau 09.30 WITA, [https://www.lelangdikn.kemenkeu.go.id/Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang \(KPKNL\) Kupang](https://www.lelangdikn.kemenkeu.go.id/Kantor_Pelayanan_Kekayaan_Negara_dan_lelang_(KPKNL)_Kupang), penetapan pemenang lelang setelah batas akhir penawaran.
- 19) Bahwa dalam surat tersebut, Tergugat I tidak menyampaikan atau tidak menguraikan sisa hutang pokok kredit Modal Kerja dan kredit investasi, Bunga, Denda, Biaya dan Out standing atau sisa hutang yang menjadi kewajiban Penggugat setelah dikurangi angsuran yang telah dibayarkan Penggugat dan dua jaminan yang telah dilelang oleh Tergugat I.
- 20) Bahwa surat pemberitahuan lelang yang disampaikan Tergugat I tersebut tanpa ada satu surat dari Tergugat II (KPKNL) terkait pemberitahuan lelang yang dilakukan Tergugat I tanggal 19 Maret 2021, karena seluruh dokumen yang menjadi persyaratan lelang yang diajukan Tergugat I kepada Tergugat II ketika terjadi pengalihan barang agunan menjadi barang lelang harus terlebih dahulu diperiksa keabsahan dokumen yang menjadi persyaratan lelang oleh Tergugat II sebagai pihak yang berwenang melakukan lelang.
- 21) Bahwa prosedur peralihan barang kredit menjadi barang lelang; 1) somasi / surat peringatan dilakukan sebanyak 3 kali berturut-turut. 2) Ada Akta Pengakuan Hutang, Perjanjian kredit, Pengikatan jaminan yang bentuknya berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan & Sertifikat Hak Tanggungan). 3) Data-data jaminan/barang yang akan di lelang berupa copy sertifikat, PBB 5 thn terakhir, IMB dll. 4) Data-data pemilik jaminan/barang yang akan dilelang (copy KTP, kartu keluarga dan akta nikah). 5) Setelah seluruh data-data tersebut dinyatakan lengkap, diajukan permohonan ke Pengadilan Negeri, setelah ada penetapan Ketua Pengadilan maka dikeluarkan jadwal lelang, dan selanjutnya diumumkan lelang di surat kabar selama 2 X dengan jangka waktu masing-masing 15 (lima belas) hari (terhitung dari tanggal pengumuman pertama sampai dengan hari pelaksanaan lelang).
- 22) Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi yang dilaksanakan pada tanggal 19 Maret 2021 sesuai surat pemberitahuan oleh Tergugat I sebagaimana dimaksud diatas adalah tanpa adanya somasi atau Surat Peringatan I, Surat Peringatan II, Surat Peringatan III yang disampaikan kepada Penggugat dan

- tanpa atau tidak diumumkan di media massa sesuai ketentuan yang berlaku. Peringatan I, II, III yang diperoleh Penggugat adalah saat melakukan lelang terhadap dua jaminan pada tahun 2017.
- 23) Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi sebagaimana dimaksud dalam surat pemberitahuan Tergugat I tersebut tanpa adanya pertolongan hakim atau tanpa fiat eksekusi atau tanpa melalui lembaga parate executie sebagaimana dimaksud dalam pasal 11 ayat (2) huruf c UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
 - 24) Bahwa lelang eksekusi atas pelaksanaan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) adalah Ekseksui Parat (parate executie), dan lembaga parate executie menurut KUHPerdara adalah lembaga peradilan, bukan Tergugat I dan bukan Tergugat II.
 - 25) Bahwa sebelum pelaksanaan lelang harus didahului dengan perintah Ketua Pengadilan Negeri, jika sudah diperintahkan / ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri, maka lelang tidak dapat ditangguhkan dengan alasan apapun dari instansi lain.
 - 26) Bahwa pasal 11 ayat (2) huruf c UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dikutip sbb : **“Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola obyek hak tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek hak tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh ingkar janji”**.
 - 27) Bahwa Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor; 3 tahun 1996 pasal 2 angka 5 menyebutkan bahwa jika debitur ingkar janji, pihak kedua oleh pihak pertama dengan akad ini diberi dan menerima kewenangan, dan untuk kuasa itu, untuk mengelolah obyek hak tanggungan, berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek hak tanggungan, dengan itu Ketua Pengadilan Negeri akan memanggil pihak-pihak, pemberi hak tanggungan, debitur untuk didengar keterangannya, apakah debitur masih sanggup membayar cicilan atau tidak.
 - 28) Bahwa untuk menemukan rumusan pelaksanaan eksekusi pasal 6 UUHT dan rumusan pelaksanaan lelang atas pertolongan hakim sebagaimana dimaksud dalam pasal 11 ayat (2) huruf c UUHT, maka diaturlah didalam pasal 26 UUHT dan penjelasan angka 9 UUHT.
 - 29) Bahwa ketentuan eksekusi menurut pasal 26 UUHT dan penjelasan angka 9 UUHT dinyatakan tidak berlaku selama belum ada kepastian hukum yang

mengaturnya secara jelas dan pasti, dan untuk mencegah terjadinya kekosongan hukum maka diberlakukan pasal 224 HIR / pasal 258 RBg.

- 30) Bahwa dalam penjelasan UU Nomor; 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan angka 9, dikutip secara lengkap sebagai berikut;

“Salah satu ciri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam hukum acara perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi hak tanggungan dalam Undang- undang ini, yaitu yang mengatur LEMBAGA PARATE EXECUTIE sebagaimana dimaksud dalam pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbaharui (Het Herziene Indonesisch Reglemt) dan pasal 258 Reglemen Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura).

Sehubungan dengan itu pada sertifikat hak tanggungan yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya hak tanggungan dibubuhkan IRAH- IRAH dengan kata-kata **“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN**

YANG MAHA ESA”, untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Selain itu sertifikat hak tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti Grosse Acte Hypotek, yang untuk eksekusi hypotek atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal- pasal kedua reglemen diatas.

Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut, ditegaskan lebih lanjut dalam undang- undang ini bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi hypotek yang diatur dalam kedua reglemen tersebut berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan”;

Oleh karena itu pelaksanaan pasal 6 UUHT ditangguhkan sebagaimana ditegaskan dalam pasal 26 dan penjelasan angka 9 UUHT kecuali ada penetapan Pengadilan.

- 31) Bahwa Putusan Mahkamah Agung (MA) No. 3021 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986 menyatakan Pengadilan tidak membenarkan penjualan obyek hak taggungan (dahulu Hypotik) oleh kreditur melalui lelang tanpa ada fiat dari Pengadilan Negeri setempat. Dalam putusan MA tersebut menyatakan berdasarkan pasal 224 HIR pelaksanaan lelang akibat grosse akte Hypotik

- yang memakai irah-irah seharusnya dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri.
- 32) Bahwa dalam Undang-undang No. 4 tahun 1996 hanya dikenal pelelangan umum atas perintah Ketua Pengadilan maupun Jual Beli Sukarela (Vide pasal 19 UU Nomor; 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan), dengan demikian, Para Tergugat dalam melakukan lelang obyek hak tanggungan milik Penggugat tanpa adanya penetapan pengadilan adalah melanggar hukum.
 - 33) Bahwa Penggugat tidak pernah menghadap Notaris / PPAT untuk mengangkat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) kepada siapapun untuk mewakili Penggugat dalam menghadap Notaris / PPAT (pejabat pembuat akta tanah) yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, yang ditandatangani Penggugat adalah perjanjian kredit (PK), Penggugat tidak menandatangani surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT), kuasa penjualan / mengalihkan hak harus dalam bentuk akta, tidak dibenarkan dalam bentuk kuasa dibawah tangan.
 - 34) Bahwa Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) bersifat partai, artinya yang datang menghadap PPAT adalah para pihak pemberi dan penerima hak tanggungan, sehingga akta otentik surat kuasa tersebut merupakan akta para pihak dan isinya disebut persetujuan para pihak.
 - 35) Bahwa selain itu Tergugat I menetapkan harga limit tidak melalui penilaian tim penilai kewajaran harga, Tergugat I menentukan harga sepihak dengan limit harga tidak pernah disampaikan kepada Penggugat atas penjualan obyek hak tanggungan sebagaimana surat pemberitahuan dari Tergugat I. Penggugat sudah menanyakan kepada Tergugat I tapi Tergugat I tidak memberi jawaban terkait hal tersebut. Demikian juga terjadi pada lelang dua jaminan pada tahun 2017 sebagaimana disebutkan pada bagian lain gugatan ini juga tidak disampaikan.
 - 36) Bahwa Tergugat II sebagai agen mempertemukan Tergugat I (Penjual) dengan pihak Pembeli, harga yang terbentuk tanpa campur tangan dari Tergugat I dan Tergugat II tapi dari tim penilai kewajaran harga, jika harga yang ditawarkan menurut Pembeli terlalu mahal sehingga peminat lelang tidak mampu menawarkan minimal dari nilai limit maka pelaksanaan lelang harus ditunda dan tidak boleh dipaksakan untuk dilepas, apalagi peminat hanya 1 (satu) orang.
 - 37) Bahwa sesuai Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 106/PMK.06/2010 yang merupakan perubahan dari PMK No. 93/PMK.06/2010 dan perubahan terakhir PMK Nomor; 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang memberikan konstruksi hukum terkait nilai limit khususnya terkait lelang

- eksekusi atau lelang non eksekusi sukarela atas barang tetap berupa tanah / dan bangunan maka harus ada penilaian dari penilai dan penilai adalah orang atau badan yang berada diluar pemilik / pemilik jaminan agar dijamin netralitasnya dalam melaksanakan tugas penilaian.
- 38) Bahwa konstruksi hukum demikian dimaksud agar dapat menjamin kepastian dari pemilik barang (pemilik asal), pembeli dan juga pejabat lelang dalam memimpin lelang terkait harga yang ditetapkan.
 - 39) Bahwa tidak ada tim penilai atas kewajaran harga, karena harga limit yang ditentukan secara sepihak oleh Tergugat I, olehnya Tergugat I terkesan **hanya menjual hutang dan bukan mencari kewajaran harga**, olehnya sangat merugikan Penggugat dan merugikan negara. Jika pihak Tergugat I hanya menjual hutang, kenapa tidak berit'ikad baik untuk diserahkan obyek aquo kepada Penggugat untuk menjual diluar lelang sesuai hukum? Karena kepentingan pihak Tergugat I adalah hutang debitur didapatkan kembali dan terhindar dari non performing loan (NPL) / kredit macet.
 - 40) Bahwa berdasar Surat Edaran Bank Indonesia Nomor; 23/12/BPPP tanggal 28 Februari 1991 yang mengatur tata cara menghadapi kredit macet tidak harus langsung dilelang tapi upaya-upaya penyelamatan kredit dapat dilakukan dengan cara; penjadwalan kembali (rescheduling), persyaratan kembali (reconditioning), penataan kembali (restruktuirisasi), penghapusan bunga dan denda dst.
 - 41) Bahwa Komite Nasional Perlindungan Konsumen dan Pelaku Usaha atau Komnas PK-PU Indonesia sesuai amanat UU Nomor; 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen menghimbau debitur / nasabah yang asetnya dilelang tanpa penetapan Ketua Pengadilan untuk melakukan perlawanan jika ada indikasi melanggar hak keperdataan.
 - 42) Bahwa harga lelang yang dilelang dengan tidak ada penilaian kewajaran harga oleh tim penilai independen, melelang tanpa ada penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri, peralihan dokumen dari Tergugat I ke Tergugat II tanpa melalui prosedur yang benar berdasar peraturan perundang-undangan, sejak saat Tergugat I melelang dua jaminan pada tahun 2017 dan saat ini (2021) hendak melelang satu lagi jaminan yakni ruko, olehnya dalam hal ini terdapat i'tikad yang tidak baik dari Tergugat I yang melelang barang agunan milik Penggugat yang dilakukan dengan tata cara melanggar hukum.
 - 43) Bahwa tata cara melakukan lelang oleh Tergugat I dan Tergugat II yang tidak sesuai dengan prosedur lelang yang diatur dalam peraturan perundang- undangan sebagaimana disebut dalam gugatan ini adalah perbuatan melawan hukum.

- 44) Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan; “Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.
- 45) Bahwa dari perbuatan melawan hukum (PMH) yang dilakukan Para Tergugat telah melahirkan akibat secara langsung kepada Penggugat, akibat mana berupa kerugian sebagai akibat dari perbuatan Para Tergugat yang merupakan hubungan kausal yang saling terkait dan tidak dapat dipisahkan.
- 46) Bahwa perbuatan demikian merupakan perbuatan yang mengganggu hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan kesusilaan, bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian yang seharusnya dijalankan oleh Para Tergugat.
- 47) Bahwa ruang lingkup ganti kerugian dalam hukum perdata menurut pasal 1365 KUHPerdara adalah mengembalikan penggugat ke dalam keadaan semula sebelum kerugian yang ditimbulkan itu terjadi, dalam perkara a quo keadaan semula adalah berupa dua obyek jaminan berupa sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 63 (tanah kosong) seluas 17.180 M2 atau sekitar 1,7 hektar yang terletak desa Tablong, kecamatan Kupang Barat, kabupaten Kupang dan sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 221 (tanah kosong) dengan luas kurang lebih 15.000 M2 atau sekitar 1,5 hektar yang terletak dikecamatan Nekamese kabupaten Kupang.
- 48) Bahwa dalam gugatan PMH, tuntutan ganti kerugian bisa dimintakan setinggi tingginya (tidak ada jumlah minimum dan maksimum), KUHPerdara tidak mengatur kapan dan bagaimana bentuk serta rincian ganti rugi dalam perbuatan melawan hukum (PMH), berbeda dengan tuntutan ganti kerugian akibat perbuatan Wanprestasi yang telah mengatur jangka waktu perhitungan ganti rugi, serta jenis dan jumlah ganti rugi yang dapat dituntut.
- 49) Bahwa perhitungan kerugian material yang dialami Penggugat adalah senilai Rp 3. 000.000.000,- (dua milyar rupiah) dengan perhitungan sbb; sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 63 (tanah kosong) seluas 17.180 M2 atau sekitar 1,7 hektar yang terletak desa Tablong, kecamatan Kupang Barat, kabupaten Kupang dengan harga jual tanah diarea pariwisata Tablong dengan luas tanah tersebut diatas senilai Rp 2. 000.000.000,- (dua milyar rupiah) dan sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 221 (tanah kosong) dengan luas kurang lebih 15.000 M2 atau sekitar 1,5 hektar yang terletak dikecamatan Nekamese kabupaten Kupang senilai Rp 1. 000.000.000,- (satu milyar rupiah).

- 50) Bahwa kerugian immaterial adalah kerugian yang bersifat di masa mendatang atau kerugian-kerugian yang dapat diperkirakan akan timbul dimasa mendatang akibat perbuatan melawan hukum. Kerugian ini berupa hilang kepercayaan terhadap relasi bisnis dan membutuhkan pemulihan nama baik dalam waktu yang panjang, kerugian mana sejatinya dapat dibayangkan dimasa mendatang dan akan terjadi secara nyata.
- 51) Bahwa atas pelelangan dua bidang tanah yang dilakukan pada tahun 2017 dan rencana lelang atas ruko milik Penggugat pada tanggal 19 Maret 2021, telah menjadi bahan pembicaraan (tutur) dan telah dikonsumsi secara luas oleh warga sekitar di Kota Kupang, olehnya telah menjadi bahan pembicaraan masyarakat sekitar dan berdampak luas pada bisnis yang sedang dijalankan Penggugat.
- 52) Bahwa dengan demikian perhitungan besaran nilai ganti bilamana dinilai kerugian karena tercemar nama baik Penggugat dan berimbas pada hilangnya kepercayaan pada Penggugat sebagai akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Para Tergugat serta dibicarakan secara terus menerus dan meluas, maka ditaksir kerugian immaterial sebesar Rp 1.000.000.000 (satu milyar rupiah).
- 53) Bahwa terhadap Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan Para Tergugat dan untuk menjaga kepentingan hukum Penggugat, maka Penggugat mohon Pengadilan Negeri Kupang menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, kerugian mana secara riil dan nyata adanya sebagaimana tersebut diatas.
- 54) Bahwa dua obyek jaminan berupa sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 63 (tanah kosong) seluas 17.180 M2 atau sekitar 1,7 hektar yang terletak desa Tablong, kecamatan Kupang Barat, kabupaten Kupang dan sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 221 (tanah kosong) dengan luas kurang lebih 15.000 M2 atau sekitar 1,5 hektar yang terletak dikecamatan Nekamese kabupaten Kupang, karena tata cara dan syarat-syarat lelang tidak dipenuhi berdasar peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka segala surat-surat atau segala pengalihan dan atau memindahtangankan hak jaminan tersebut oleh Para Tergugat kepada orang lain atau kepada siapa saja dan atau telah membuat dan menerbitkan surat- surat dalam bentuk apapun dihadapan Pejabat (Lurah, Camat, Notaris, PPAT, BPN) dan atau oleh pejabat apapun dan dimanapun adalah tidak memiliki kekuatan hukum mengikat baik sekarang maupun dimasa akan datang.

- 55) Bahwa menyatakan batal atau menunda lelang yang menurut surat pemberitahuan Tergugat I akan dilakukan lelang pada tanggal 19 Maret 2021 berupa obyek jaminan berupa tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3416 (sebuah ruko) dengan luas tanah 169 M2 yang terletak di Jl W. J Lalamentik, Oebobo kota Kupang karena prosedur dan syarat-syarat lelang tidak dipenuhi berdasar peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jika dilakukan lelang maka segala surat-surat atau segala pengalihan dan atau memindahtangankan hak jaminan tersebut oleh Para Tergugat kepada orang lain atau kepada siapa saja dan atau telah membuat dan menerbitkan surat-surat dalam bentuk apapun dihadapan Pejabat (Lurah, Camat, Notaris, PPAT, BPN) dan atau oleh pejabat apapun dan dimanapun adalah tidak memiliki kekuatan hukum mengikat baik sekarang maupun dimasa akan datang.
- 56) Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kupang untuk menetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 500.000,00.- (lima ratus ribu rupiah) per hari yang wajib dibayar Para Tergugat, ketika Para Tergugat lalai menjalankan keputusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap.
- 57) Bahwa karena gugatan Penggugat ini didasarkan pada dasar hukum yang jelas dan bukti-bukti yang autentik, maka dapat kiranya di jatuhkan putusan yang dapat di jalankan terlebih dahulu (Uit Voorbaar Bij Voorraad) walaupun ada Bantahan, Banding ataupun Kasasi.

Bahwa berdasar hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Kupang agar berkenan memutuskan;

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat.
3. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang di ajukan Penggugat dalam perkara ini.
4. Menyatakan hukum dua obyek jaminan berupa sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 63 (tanah kosong) seluas 17.180 M2 atau sekitar 1,7 hektar yang terletak desa Tablolong, kecamatan Kupang Barat, kabupaten Kupang dan sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 221 (tanah kosong) dengan luas kurang lebih 15.000 M2 atau sekitar 1,5 hektar yang terletak dikecamatan Nekamese kabupaten Kupang, karena tata cara dan syarat-syarat lelang tidak dipenuhi berdasar

peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka segala surat-surat atau segala pengalihan dan atau memindahtangankan hak jaminan tersebut oleh Para Tergugat kepada orang lain atau kepada siapa saja dan atau telah membuat dan menerbitkan surat-surat dalam bentuk apapun dihadapan Pejabat (Lurah, Camat, Notaris, PPAT, BPN) dan atau oleh pejabat apapun dan dimanapun adalah tidak memiliki kekuatan hukum mengikat baik sekarang maupun dimasa akan datang.

5. Menyatakan batal atau menunda lelang yang menurut surat pemberitahuan Tergugat I akan dilakukan lelang pada tanggal 19 Maret 2021 berupa obyek jaminan berupa tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3416 (sebuah ruko) dengan luas tanah 169 M2 yang terletak di Jl W. J Lalamentik, Oebobo kota Kupang karena prosedur dan syarat-syarat lelang tidak dipenuhi berdasar peraturan perundang- undangan yang berlaku. Jika dilakukan lelang maka segala surat-surat atau segala pengalihan dan atau memindahtangankan hak jaminan tersebut oleh Para Tergugat kepada orang lain atau kepada siapa saja dan atau telah membuat dan menerbitkan surat-surat dalam bentuk apapun dihadapan Pejabat (Lurah, Camat, Notaris, PPAT, BPN) dan atau oleh pejabat apapun dan dimanapun adalah tidak memiliki kekuatan hukum mengikat baik sekarang maupun dimasa akan datang.
6. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materil dan immateril sebesar Rp 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah).
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 500.000,00,- (lima ratus ribu rupiah) per hari setiap Para Tergugat lalai menjalankan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.
8. Memerintahkan Para Tergugat untuk mematuhi Putusan Pengadilan.
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng.
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*) meskipun ada bantahan, banding dan kasasi.

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain :

SUBSIDAIR :

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat hadir Kuasanya tersebut, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II telah hadir kuasanya di persidangan;

Menimbang, bahwa setelah kedua belah pihak Penggugat dan Tergugat I dan II hadir di persidangan, maka berdasarkan Pasal 154 Rbg jo Perma Nomor 01 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, kepada kedua belah pihak diberi kesempatan untuk melakukan upaya damai melalui prosedur Mediasi ;

Menimbang, bahwa setelah diberi penjelasan mengenai prosedur Mediasi, kedua belah pihak ternyata tidak mengajukan Mediator yang dipilih, selanjutnya oleh Majelis Hakim telah menunjuk seorang Hakim Pengadilan Negeri Kupang sebagai Mediator bernama Ari Prabowo, S.H. dan dari hasil Mediasi yang dilaksanakan ternyata tidak tercapai adanya perdamaian bagi kedua belah pihak, dan para pihak mohon kepada Majelis Hakim agar sidang dilanjutkan ;

Menimbang, bahwa kemudian persidangan pemeriksaan perkara gugatan ini dimulai dengan membacakan surat gugatan, dimana pada pokoknya isi gugatannya tetap dipertahankan oleh Penggugat, namun ada sedikit perubahan yang pada pokoknya pada posita Nomor 12 (dua belas) 13 (tiga belas), 14 (empat belas), 15 (lima belas) dan 17 (tujuh belas) gugatan penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan Jawaban secara tertulis melalui e-court tertanggal 13 Juli 2021, yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Gugatan PENGGUGAT Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

1. Bahwa dalam seluruh perjanjian kredit antara Tergugat dengan PENGGUGAT, **jelas dan nyata** tercantum pula **pihak – pihak lain selain PENGGUGAT yang turut menandatangani perjanjian kredit *a quo*, yaitu Sdri. Elfrita Romauli Sitompul, sebagai pihak Peminjam/Debitur, Namun ternyata Sdri. Elfrita Romauli Sitompul tidak ditarik sebagai Pihak dalam perkara *a quo*, sehingga proses pemeriksaan dapat menjadi tidak jelas dan tidak lengkap.**
2. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya pihak tersebut diatas yaitu **Sdri. Elfrita Romauli Sitompul (istri PENGGUGAT) dalam gugatan *a quo*, maka berdasarkan Pasal 1340 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 151/K/Sip/1975 yang menggariskan bahwa *semua orang yang ikut menjadi pihak dan menandatangani perjanjian harus ikut ditarik sebagai Tergugat atau semua harus ikut sebagai PENGGUGAT.* Oleh karena itu, terhadap gugatan PENGGUGAT yang demikian tersebut haruslah dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).****

Gugatan PENGGUGAT Kabur (OBSCUUR LIBEL)

1. Dalam Dalil Gugatan PENGGUGAT point No. 6 PENGGUGAT menyatakan bahwa PENGGUGAT mengalami kerugian akibat perbuatan TERGUGAT I yang menyebabkan kerugian materiil dan immateriil sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) dan memohon untuk TERGUGAT I membayar kerugian materiil dan immateriil tersebut. Menanggapi dalil tersebut TERGUGAT luruskan bahwa mengenai tuntutan ganti rugi baik materiil maupun immateriil telah ditentukan bahwa haruslah kerugian tersebut dapat dibuktikan secara hukum adanya kerugian tersebut (vide Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 78 K/Sip/1973 tanggal 22 Agustus 1974), dan selain itu pula tuntutan mengenai ganti kerugian haruslah disertai dengan alat bukti (vide Putusan Mahkamah Agung RI No. 558 K/Sip/1980 tanggal 28 Mei 1983). Oleh karena itu dalil PENGGUGAT yang menyatakan menuntut kerugian materiil dan immateriil jelas merupakan dalil yang **MENGADA – ADA dan TIDAK BERDASAR HUKUM** dan sudah sepatutnya **DITOLAK/DIABAIKAN**.
2. Bahwa Selain itu dalam seluruh dalil-dalil surat gugatannya PENGGUGAT tidak menunjukkan peraturan perundang undangan yang dilanggar oleh Tergugat sebagai dasar mengajukan suatu Gugatan, gugatan tanpa dasar hukum yang jelas akan membingungkan Tergugat dan membuat gugatan PENGGUGAT kabur dan tidak jelas.
3. Maka, sesuai dengan **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1145K/Pdt/1984** terhadap gugatan PENGGUGAT yang kabur dan tidak jelas tersebut sudah seharusnya **DITOLAK** atau setidaknya-tidaknya dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA (nietontvankelijke verklaard)**.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat **MENOLAK DENGAN TEGAS** semua dalil dan petitum dalam yang dikemukakan oleh PENGGUGAT kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat
2. Bahwa hal - hal yang telah dikemukakan dalam **Eksepsi** mohon dianggap menjadi satu kesatuan dengan **JAWABAN** pokok perkara ini.
3. **MOHON AKTA :**

A. PENGGUGAT DALAM DALIL - DALIL SURAT GUGATANNYA ANGKA 1, 2, 3, 4, 5, 6 dan 7 TELAH MENAKUI MEMILIKI HUTANG KEPADA TERGUGAT.

B. PENGGUGAT DALAM POSITA ANGKA 10, 11 dan 12 SURAT GUGATANNYA TIDAK MAMPU MEMBAYAR KEWAJIBAN ATAS KREDITNYA TERSEBUT.

4. Bahwa dengan adanya pengakuan dari PENGGUGAT dalam surat gugatannya tersebut, maka tidak perlu dibuktikan lagi benar atau tidaknya utang PENGGUGAT kepada Tergugat, serta benar atau tidaknya PENGGUGAT telah menunggak / WANPRESTASI.
5. Bahwa untuk memperjelas permasalahan dengan benar serta sesuai dengan fakta - fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti - bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut :
6. Bahwa PENGGUGAT adalah debitur Tergugat yang menerima fasilitas kredit awal dari Tergugat yakni : Kredit Modal Kerja sebesar Rp. 1.400.000.000,- (satu miliar empat ratus juta rupiah), dan mendapatkan fasilitas Kredit Investasi sebesar sebesar Rp. 1.950.000.000,- (satu milyar sembilan ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana dituangkan dalam **Akta Perjanjian Kredit Nomor 05 Tanggal 03 Januari 2014.**
7. Bahwa pada tanggal 02 Maret 2015 PENGGUGAT menerima tambahan fasilitas kredit Tergugat yakni Kredit Modal Kerja sebesar Rp. 1.400.000.000,- (satu miliar empat ratus juta rupiah) dan Kredit Investasi sebesar Rp. 1.950.000.000,- (satu milyar sembilan ratus lima puluh juta rupiah) total pinjaman sebesar **Rp. 3.350.000.000,- tiga miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah)** sebagaimana dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 72 Tanggal 27 Maret 2017.
8. Bahwa PENGGUGAT menyerahkan Agunan Kredit kepada Tergugat berupa Sertipikat Hak Milik, yang telah diikat Hak Tanggungan dengan rincian sebagai berikut :
 - SHM No. 3416 yang terletak di Desa/Kelurahan Oebobo, Kecamatan Kupang
Kabupaten, luas tanah 169 M2 atas nama PENGGUGAT (Samuel Thomas Santoso,) dan telah diikat /dibebani dengan Hak Tanggungan peringkat I (pertama) No. 517/2014 sebesar **Rp. 2.884.000.000,- (dua miliar delapan ratus delapan puluh juta rupiah), .**
9. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit *a quo*, PENGGUGAT telah sepakat dan setuju mengenai ketentuan – ketentuan dan syarat – syarat kredit termasuk jumlah kredit, jangka waktu, suku bunga kredit, agunan kredit dan hal-hal lainnya **termasuk ketentuan penyelesaian kredit apabila PENGGUGAT tidak memenuhi kewajiban pembayaran hutangnya (wanprestasi).**
10. Bahwa atas wanprestasi tersebut Tergugat telah memberikan kesempatan dan waktu yang patut kepada PENGGUGAT untuk menyelesaikan

kewajibannya kepada Tergugat dengan menyampaikan Surat Peringatan (SP) kepada PENGGUGAT sebanyak 3 (tiga) kali untuk segera menyelesaikan tunggakan kreditnya, yaitu :

1. SP I No. B. 1518/KC-IX/ADK/07/2017 tgl 05 Juli 2017.
2. SP II No. B. 2059/KC-XI/ADK/08/2017 tgl 24 Agustus 2017.
3. SP III No. B. 2177/KC-XI/ADK/09/2017 tgl 05 September 2017

Namun, meski telah diberikan kesempatan dan waktu yang cukup, PENGGUGAT tetap mengabaikan peringatan – peringatan tersebut dan tetap tidak menyelesaikan kewajiban utangnya yang sudah menunggak (**tetap wanprestasi**).

11. Bahwa dalam dalil gugatan poin no. 27, 28, 29, 30 dan 31 PARA PENGGUGAT mengulas Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan (UUHT) dan Pasal 26 aturan peralihan UUHT pelaksanaannya mengacu pada pasal 224 HIR / 258 Rbg tentang eksekusi hypotheek mengharuskan adanya fiat eksekusi dari pengadilan. Menanggapi dalil tersebut dapat TERGUGAT jelaskan isi dari ketentuan Pasal 6 UU No.4 Tahun 1996 UUHT sebagai berikut :

“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.”

Isi pasal tersebut sangat jelas menerangkan pemegang hak tanggungan (TERGUGAT I) berhak untuk menjual objek tersebut tanpa perlu adanya fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan. sangat jelas ketidak pahaman dari PENGGUGAT terhadap ketentuan di Pasal 6 UU No.4 Tahun 1996 UUHT.

Dapat TERGUGAT I jelaskan pula isi Pasal 29 Undang Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah sebagai berikut :

“Dengan berlakunya Undang Undang ini, ketentuan mengenai Credietverband sebagaimana tersebut dalam staatsblad 1908-542 jo. Staatsblad 1909-586 dan staatsblad 1909-584 sebagai yang telah diubah dengan staatsblad 1937-190 jo. Staatsblad 1937-191 dan ketentuan mengenai Hypotheek sebagaimana tersebut dalam Buku II Kitab Undang Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.”

Isi Pasal 29 UUHT tersebut diatas sangat jelas menerangkan bahwa ketentuan tentang Hypotheek dipandang sudah tidak relevan dan tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan di Indonesia serta dinyatakan tidak berlaku lagi

setelah berlakunya Undang Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

- 12 Selanjutnya, mengingat PENGGUGAT tetap wanprestasi, maka Tergugat mengajukan proses lelang parate eksekusi Hak Tanggungan kepada Tergugat II (KPKNL Kupang) berdasarkan ketentuan **Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) Undang**

– **Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) *juncto* Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.** Sehingga, **JELAS DAN NYATA** proses lelang eksekusi Hak Tanggungan obyek jaminan kredit *a quo* yang dilakukan TERGUGAT I dengan perantara TERGUGAT II (KPKNL Kupang) **telah sesuai dengan ketentuan dan prosedur lelang** sebagaimana diatur dalam **Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) dan Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.** Dengan demikian, sesuai **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 24 April 1969 Nomor 323K/Sip/1968 *juncto* Pasal 4 Peraturan Menteri keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang,** terhadap lelang eksekusi yang akan dilaksanakan telah sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku dan Tergugat I sama sekali tidak melakukan perbuatan melawan hukum.

- 13 Berdasarkan hal – hal yang telah diuraikan tersebut diatas, jelaslah telah cukup untuk dijadikan dasar bagi TERGUGAT untuk melakukan proses lelang terhadap jaminan kredit karena PENGGUGAT telah wanprestasi / tidak dapat menyelesaikan kewajiban pembayaran tunggakan kreditnya kepada TERGUGAT sesuai dengan apa yang telah disepakati, sehingga **JELAS dan NYATA** bahwa dalil-dalil PENGGUGAT yang demikian merupakan **dalil yang SANGAT MENGADA – ADA dan TIDAK BERDASAR HUKUM** sehingga sudah sepatutnya **DITOLAK/DIABAIKAN.**

Maka, berdasarkan alasan – alasan dan fakta – fakta yang TERGUGAT I sampaikan di atas, jelaslah bahwa TERGUGAT I melakukan pelaksanaan lelang agunan kredit melalui perantara TERGUGAT II **telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan perundang- undangan yang berlaku serta memiliki dasar hukum yang kuat,** sehingga jelas - jelas tindakan TERGUGAT I yang mengupayakan pengembalian kredit macet karena PENGGUGAT **WANPRESTASI** sudah sepatutnya mendapatkan perlindungan hukum.

Oleh karena itu, TERGUGAT I mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi dari TERGUGAT I seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan Jawaban secara tertulis melalui e-court tertanggal 12 Juli 2021, yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat di dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

DALIL PENGGUGAT

2. Bahwa pokok gugatan Penggugat dalam gugatannya adalah keberatan Penggugat atas pelelangan tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 63 yang terletak di Desa Tablong, Kecamatan Kupang Barat, Kabupaten Kupang; tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 221 yang terletak di Kecamatan Nakamese, Kabupaten Kupang yang dilakukan pada tahun 2016; serta tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 3416 yang terletak di Jl. W.J. Lalamentik, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang yang akan dilelang pada tanggal 19 Maret 2021, dengan alasan bahwa:
 - a. Lelang dilakukan tanpa adanya pertolongan hakim atau tanpa *fiat executie*; dan
 - b. Tata cara lelang yang dilakukan tidak sesuai dengan prosedur lelang yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

TANGGAPAN ATAS DALIL PENGGUGAT DALAM EKSEPSI

Eksepsi Gugatan Obscur Libel

1. Bahwa di dalam gugatannya, Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa rencana lelang pada tanggal 19 Maret 2021 atas tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 3416 yang terletak di Jl. W.J. Lalamentik, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang adalah tidak berdasarkan prosedur dan syarat-syarat sesuai

peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga harus dibatalkan atau ditunda pelaksanaan lelangnya.

2. Bahwa kemudian Penggugat dalam petitum gugatannya menuntut pembatalan atau penundaan lelang yang akan dilakukan pada tanggal 19 Maret 2021 atas tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 3416 yang terletak di Jl. W.J. Lalamentik, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang **dan obyek berupa tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 2906 dengan luas tanah 930M² yang terletak di Kelurahan Sikumana RT/RW 09/04 Kota Kupang.**
3. Bahwa dalam posita gugatannya, Penggugat sama sekali tidak menguraikan dalil-dalil yang menunjukkan adanya rencana lelang yang akan dilakukan atas **obyek berupa tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 2906 dengan luas tanah 930M² yang terletak di Kelurahan Sikumana RT/RW 09/04 Kota Kupang,** namun di dalam petitum gugatannya Penggugat menuntut adanya pembatalan atau penundaan lelang atas obyek dimaksud.
4. Bahwa oleh karena tidak adanya uraian dalil-dalil yang menunjukkan adanya rencana lelang yang akan dilakukan atas **obyek berupa tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 2906 dengan luas tanah 930M² yang terletak di Kelurahan Sikumana RT/RW 09/04 Kota Kupang,** namun adanya tuntutan pembatalan atau penundaan lelang atas obyek dimaksud, gugatan Penggugat menjadi kabur/tidak jelas (*obscuur libel*). Oleh karena itu, atas gugatan Penggugat dimaksud maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* mengeyampingkan dan menolak gugatan Penggugat, atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM PROVISI

1. Bahwa pada petitum gugatannya, Penggugat mengajukan permohonan provisi agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum bantahan, banding, dan kasasi (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*). Bahwa namun demikian, permohonan provisi Penggugat tersebut tidak disertai dengan dalil-dalil yang beralasan dan bukti pendukung yang kuat, sehingga sudah sepatutnya permohonan provisi yang dimintakan oleh Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.
2. Bahwa kemudian sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil dengan tegas dinyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) harus disertai dengan penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA

Nomor 3 Tahun 2000 dan harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Bahwa dengan tidak adanya pemberian uang jaminan apapun dari Penggugat, lagipula objek sengketa dalam perkara *a quo* tidak jelas, maka tuntutan provisi Penggugat dalam perkara *a quo* patut untuk ditolak.

3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, telah jelas bahwa tuntutan provisi Penggugat sama sekali tidak beralasan hukum. Oleh karena itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* mengenyampingkan dan menolak tuntutan provisi Penggugat.

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 diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa dapat Tergugat II uraikan, sebelumnya berdasarkan Perjanjian Membuka Kredit Nomor 05 tanggal 03 Januari 2014 yang dibuat di hadapan Emmanuel Mali, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Kupang, Penggugat telah menyepakati untuk meminjam uang kepada Tergugat I sebagai berikut:
 - a. Fasilitas Kredit Modal Kerja (KMK) R/K dengan maksimum Crediet Overeenkomst (CO) tetap hingga sejumlah Rp1.400.000.000,-;
 - b. Fasilitas Kredit Investasi (KI) Pseudo R/C dengan maksimum Crediet Overeenkomst (CO) menurun hingga sejumlah Rp1.950.000.000,-.
3. Bahwa atas pinjaman tersebut, Penggugat memberikan jaminan sebagai berikut:
 - a. Tanah/bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 3416 tanggal 03-12-2012 sesuai Surat Ukur Nomor 26/Oebobo/2012 tanggal 21-09-2012 yang terletak di Kelurahan Oebobo, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang tercatat atas nama Samuel Thomas Santoso, tanah seluas 169 m²;
 - b. Tanah/bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 2906 tanggal 14-01-2009 sesuai Surat Ukur Nomor 169/Sikumana/2008 tanggal 22-12-2008 yang terletak di Kelurahan Sikumana, Kecamatan Maulfa (dahulu Kecamatan Kupang), Kota Kupang tercatat atas nama Samuel Thomas Santoso, tanah seluas 930 m²;
 - c. Tanah/bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 63 tanggal 18-8-2001 sesuai Surat Ukur Nomor 63/Tablong/2001 tanggal 7-8-2001 yang terletak di Desa Tablong, Kecamatan Kupang Barat, Kabupaten Kupang tercatat atas nama Samuel Thomas Santoso, tanah seluas 17.180 m²;

- d. Tanah/bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 221 tanggal 31-12-2001 sesuai Surat Ukur Nomor 80/2001 tanggal 20-11-2001 yang terletak di Desa Oemasi, Kecamatan Kupang Barat, Kabupaten Kupang tercatat atas nama Samuel Thomas Santoso, tanah seluas 15.190 m²;
 - e. Agunan mesin produksi dilakukan pengikatan secara Fiducia di bawah tangan (Baru) dengan formulir PJ-08A;
 - f. Agunan pokok berupa barang Persediaan dilakukan pengikatan Fiducia di bawah tangan (Baru) dengan bermeterai cukup;
 - g. Agunan pokok berupa piutang dagang dilakukan pengikatan secara Fiducia di bawah tangan (Baru);
- dan dalam rangka pelunasannya, debitur akan membayar angsuran kepada Tergugat dalam jangka waktu yang telah disepakati dalam perjanjian kredit tersebut.
4. Bahwa sebagaimana hal tersebut di atas, maka debitur *in casu* Penggugat telah mengikatkan diri dengan perjanjian utang piutang dengan Tergugat I, sehingga sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan asas *pancta sunt servanda* maka setiap perjanjian menjadi hukum yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian sehingga perjanjian tersebut mengikat bagi para pembuatnya.
 5. Bahwa dengan dijadikannya jaminan sertipikat atas nama Penggugat dan jaminan lain sebagaimana terdapat dalam poin nomor 4 di atas terhadap kredit yang diberikan oleh Tergugat I, Penggugat telah mengetahui mengenai risiko- risiko dan konsekuensi barang miliknya yang telah dijadikan jaminan kredit.
 6. Bahwa atas jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor: 3416/Oebobo atas nama Penggugat kemudian telah dibebani Hak Tanggungan dengan Sertipikat Hak Tanggungan Pertama Nomor 517/2014 tanggal 14 April 2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kupang yang berkepalanya “*DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA*” dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 172/2014 tanggal 21 Februari 2014.
 7. Bahwa atas jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor 2906/Sikumana atas nama Penggugat kemudian telah dibebani Hak Tanggungan dengan Sertipikat Hak Tanggungan Pertama Nomor 562/2014 tanggal 22 April 2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kupang yang berkepalanya “*DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA*” dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 173/2014 tanggal 21 Februari 2014.
 8. Bahwa atas jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor 63/Tablolong atas nama Penggugat kemudian telah dibebani Hak Tanggungan dengan Sertipikat Hak Tanggungan Pertama Nomor 00494/2014 tanggal 27 November 2014 yang

diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang yang berkepalanya “*DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA*” dan Akta

Pemberian Hak Tanggungan Nomor 206/2014 tanggal 11 Juli 2014.

9. Bahwa atas jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor 221/Oemasi atas nama Penggugat kemudian telah dibebani Hak Tanggungan dengan Sertipikat Hak Tanggungan Pertama Nomor 00473/2014 tanggal 27 November 2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang yang berkepalanya “*DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA*” dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 209/2014 tanggal 11 Juli 2014.

LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ADALAH *PARATE EXECUTIE*

10. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat dalam gugatannya pada posita gugatannya angka 21 hingga 31 yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan pelelangan tanpa adanya penetapan pengadilan atau tanpa *fiat executie*. Bahwa dalil yang demikian adalah dalil yang keliru dan menunjukkan ketidakmampuan Penggugat dalam memahami ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
11. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan terlebih dahulu, bahwa berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Tergugat II adalah instansi vertikal di bawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang merupakan perangkat pemerintah di bawah Kementerian Keuangan, yang salah satu tugas dan fungsinya adalah melaksanakan lelang eksekusi untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, **dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu**, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.
12. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, disebutkan bahwa **Sertipikat Hak Tanggungan memuat irah-irah “*DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA*” yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.**
13. Bahwa sesuai Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang secara tegas mengatur: “*Apabila debitor cedera 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”, maka Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan peringkat pertama berhak menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa penetapan pengadilan dikarenakan Penggugat telah cedera janji terhadap perjanjian kredit.

14. Bahwa hal tersebut juga dipertegas oleh ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda- Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang mengatur bahwa apabila debitur cedera janji, maka **berdasarkan titel eksekutorial** yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan, obyek Hak Tanggungan dijual melalui **pelelangan umum** menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan.
15. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, berdasarkan data yang Tergugat II terima dalam dokumen-dokumen yang disampaikan Tergugat I selaku Pemohon Lelang, dan sebagaimana diakui oleh Penggugat sendiri dalam gugatannya pada halaman 4 angka 11, dalam perjalanannya debitur telah melakukan cedera janji dengan melakukan penunggakan pembayaran kreditnya sehingga kreditnya menjadi macet.
16. Bahwa dalam Perjanjian Membuka Kredit Nomor 05 tanggal 03 Januari 2014 tersebut, debitur (*in casu* Penggugat) telah sepakat bahwa apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya, maka debitur memberi kuasa dengan hak substitusi kepada kreditur (*in casu* Tergugat I) untuk menjual seluruh jaminan sehubungan dengan kredit dimaksud secara di bawah tangan maupun di muka umum.
17. Bahwa oleh karena debitur (*in casu* Penggugat) telah tidak memenuhi kewajibannya, maka Tergugat I berhak dan sah menurut hukum untuk melakukan penjualan atas barang jaminan, yang dilakukan melalui perantaraan Tergugat II.

PELAKSANAAN LELANG YANG DIPERANTARAI TERGUGAT II TELAH SESUAI DENGAN PROSEDUR DAN KETENTUAN YANG BERLAKU

18. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat dalam gugatannya, pada posita gugatannya halaman 10 angka 42 yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tata cara lelang yang dilakukan oleh Tergugat II tidak sesuai dengan prosedur lelang yang diatur dalam peraturan perundang-undangan dan menuntut dalam petitum gugatannya halaman 13 angka 4 dan 5 bahwa segala surat-surat atau segala pengalihan dan/atau pemindahtanganan hak jaminan tersebut kepada orang lain atau kepada siapa saja dan/atau telah membuat dan menerbitkan surat-surat dalam bentuk apapun di hadapan Pejabat (Lurah, Camat, Notaris, PPAT, BPN) dan/atau

oleh pejabat apapun dan dimanapun adalah tidak memiliki kekuatan hukum mengikat baik sekarang maupun di masa akan datang.

19. Bahwa dalil tersebut di atas adalah dalil yang keliru dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.
20. Bahwa terhadap pelelangan yang diperantarai Tergugat II atas permohonan Tergugat I dapat Tergugat II sampaikan kronologinya sebagai berikut:
 - a. Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II melalui Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan Nomor: B.876-KC- XI/ADK/03/2016 tanggal 07 Maret 2016 terhadap 4 agunan pinjaman debitur *in casu* Penggugat, yakni:
 - SHM Nomor 2906, SU Nomor 169/Sikumana/2008, LT = 930 M² an. Samuel Thomas Santoso;
 - SHM Nomor 3416, SU Nomor 26/Oebobo/2012, LT = 169 M² an. Samuel Thomas Santoso;
 - SHM Nomor 63, SU Nomor 63/Tablolong/2001, LT = 17.180 M² an. Samuel Thomas Santoso;
 - SHM Nomor 221 SU Nomor 80/2001, LT = 15.190 M² an. Samuel Thomas Santoso.
 - b. Bahwa sebagaimana diatur dalam Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, surat permohonan lelang Tergugat I tersebut wajib dilengkapi dokumen persyaratan lelang, baik yang bersifat umum maupun khusus, yang disampaikan pada saat permohonan lelang, yang terdiri dari:

Umum

- Salinan/fotokopi surat keputusan penunjukan penjual/surat tugas penjual/surat kuasa penjual;
- Daftar barang yang akan dilelang;
- Nomor rekening penjual.

Khusus (Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pasal 6 UUHT)

- Salinan/fotokopi Perjanjian Kredit;
- Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- Fotokopi sertifikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
- Salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi;
- Salinan/fotokopi bukti bahwa debitur wanprestasi, antara lain surat-surat peringatan;

- Surat pernyataan dari kreditor selaku Pemohon Lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana;
 - Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor;
 - Surat pernyataan dari kreditor selaku Pemohon Lelang yang isinya menyatakan bahwa nilai limit ditetapkan berdasarkan hasil penilaian dari Penilai, dengan menyebutkan nama Penilai, nomor, dan tanggal laporan penilaian hal Nilai Limit paling sedikit Rp.300.000.000,-.
- c. Bahwa Tergugat II dalam menerima permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I, beserta dengan kelengkapan dan syarat-syarat sebagaimana diatur dalam ketentuan tersebut di atas berupa:

Umum

- Surat Penunjukan tanggal 07 Maret 2016 yang ditandatangani oleh Pemimpin Cabang Bank BRI Kantor Cabang Kupang;
- Lampiran Surat B.876-KC-XI/ADK/03/2015 tanggal 07 Maret 2015 yang berisi Perincian Sisa Hutang an. Samuel Thomas Santoso dan Daftar Barang Yang Akan Dilelang (beserta Harga Limit);
- Surat Nomor: B.1057-KC-XI/ADK/03/2016 tanggal 07 Maret 2016 Perihal Pemberitahuan Rekening Penampungan Hasil Lelang.

Khusus

- Fotokopi Perjanjian Membuka Kredit Nomor: 05 tanggal 03 Januari 2014, yang dibuat di hadapan Emmanuel Mali, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Kupang;
- Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 517/2014 tanggal 14 April 2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kupang yang berkepalala "*DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA*" dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 172/2014 tanggal 21 Februari 2014;
- Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 562/2014 tanggal 22 April 2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kupang yang berkepalala "*DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA*" dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 173/2014 tanggal 21 Februari 2014;
- Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 00494/2014 tanggal 27 November 2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang yang berkepalala "*DEMI KEADILAN*"

BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 206/2014 tanggal 11 Juli 2014;

- Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 00473/2014 tanggal 27 November 2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang yang berkepalanya “*DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA*” dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 209/2014 tanggal 11 Juli 2014;
 - Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 3416/Oebobo atas nama Samuel Thomas Santoso;
 - Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 2906/Sikumana atas nama Samuel Thomas Santoso;
 - Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 63/Tablong atas nama Samuel Thomas Santoso;
 - Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 221/Oemasi atas nama Samuel Thomas Santoso;
 - Fotokopi Surat Peringatan Pertama Nomor: B.839-KC-XI/ADK/03/2014 tanggal 02 Maret 2015;
 - Fotokopi Surat Peringatan Kedua Nomor: B.1234-KC-XI/ADK/04/2015 tanggal 01 April 2015;
 - Fotokopi Surat Peringatan Ketiga Nomor: B.1727-XI-KC/ADK/54/2015 tanggal 04 Mei 2015;
 - Surat Pernyataan tanggal 07 Maret 2016 yang ditandatangani Pemimpin Cabang Bank BRI Kantor Cabang Kupang bahwa akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang diajukan oleh pihak manapun;
 - Surat Nomor: B.1735-KC/IX/ADK/05/2016 tanggal 26 Mei 2016 Perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;
 - Surat Pernyataan tanggal 07 Maret 2016 yang ditandatangani Pemimpin Cabang Bank BRI Kantor Cabang Kupang yang isinya menyatakan bahwa nilai limit ditetapkan berdasarkan hasil penilaian dari Penilai, dengan menyebutkan nama Penilai, nomor, dan tanggal laporan penilaian.
- d. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan dan telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka sebagaimana Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang dari Tergugat.

- e. Bahwa setelah menerima permohonan lelang Tergugat I, Tergugat II menindaklanjutinya dengan menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang Hak Tanggungan sesuai dengan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-1761/WKN.14/KNL.05/2016 tanggal 19 Mei 2016.
 - f. Bahwa dengan ditetapkannya hari dan tanggal pelaksanaan lelang, Tergugat kemudian mengumumkan rencana pelaksanaan lelang kepada masyarakat melalui selebaran Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 23 Mei 2016 dan melalui surat kabar harian Pos Kupang tanggal 07 Juni 2016 sebagai Pengumuman Lelang Kedua. Hal sebagaimana diatur dalam Pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Pasal 18 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.
 - g. Bahwa rencana pelelangan tersebut juga telah diberitahukan oleh Tergugat I kepada Penggugat melalui Surat Nomor: B.1735-KC/IX/ADK/05/2016 tanggal 26 Mei 2016 Perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.
 - h. Bahwa oleh karena semua persyaratan telah lengkap dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, pelelangan dilaksanakan sesuai dengan jadwal lelang yang telah ditetapkan, yakni tanggal 21 Juni 2016, dengan Risalah Lelang Nomor 109//2016 tanggal 21 Juni 2016, dengan barang yang laku/terjual berupa 1 (satu) bidang tanah, Sertipikat Hak Milik Nomor 63 tanggal 18 Agustus 2001, atas nama Samuel Thomas Santoso, luas 17.180 m², berikut segala sesuatu yang berdiri dan melekat di atasnya, terletak di Desa Tablolong, Kecamatan Kupang Barat, Kabupaten Kupang.
21. Bahwa selanjutnya terhadap pelelangan yang diperantarai Tergugat II atas permohonan Tergugat I berikutnya, dapat Tergugat II sampaikan kronologinya sebagai berikut:
- a. Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II melalui Surat Permohonan Lelang Ulang Hak Tanggungan Nomor: B.2089-KC- XI/ADK/06/2016 tanggal 28 Juni 2016 terhadap 1 agunan pinjaman debitur *in casu* Penggugat, yakni SHM Nomor 221 SU Nomor 80/2001, LT = 15.190 M² an. Samuel Thomas Santoso.
 - b. Bahwa sebagaimana diatur dalam Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, surat permohonan lelang Tergugat I tersebut wajib dilengkapi dokumen persyaratan lelang, baik yang bersifat umum maupun khusus, yang disampaikan pada saat permohonan lelang, yang terdiri dari:

Umum

- Salinan/fotokopi surat keputusan penunjukan penjual/surat tugas penjual/surat kuasa penjual;
- Daftar barang yang akan dilelang;
- Nomor rekening penjual.

Khusus (Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pasal 6 UUHT)

- Salinan/fotokopi Perjanjian Kredit;
 - Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
 - Fotokopi sertifikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
 - Salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi;
 - Salinan/fotokopi bukti bahwa debitor wanprestasi, antara lain surat-surat peringatan;
 - Surat pernyataan dari kreditor selaku Pemohon Lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana;
 - Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor;
 - Surat pernyataan dari kreditor selaku Pemohon Lelang yang isinya menyatakan bahwa nilai limit ditetapkan berdasarkan hasil penilaian dari Penilai, dengan menyebutkan nama Penilai, nomor, dan tanggal laporan penilaian dalam hal Nilai Limit paling sedikit Rp.300.000.000,-.
- c. Bahwa Tergugat II dalam menerima permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I, beserta dengan kelengkapan dan syarat-syarat sebagaimana diatur dalam ketentuan tersebut di atas berupa:

Umum

- Surat Penunjukan tanggal 28 Juni 2016 yang ditandatangani oleh Pemimpin Cabang Bank BRI Kantor Cabang Kupang;
- Lampiran Surat B.2089-KC-XI/ADK/06/2016 tanggal 28 Juni 2016 yang berisi Perincian Sisa Hutang an. Samuel Thomas Santoso dan Daftar Barang Yang Akan Dilelang (beserta Harga Limit) dan Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh Pemimpin Cabang Bank BRI Kantor Cabang Kupang yang berisi tentang penurunan nilai limit;
- Surat Nomor: B.2090-KC-XI/ADK/06/2016 tanggal 28 Juni 2016 Perihal Pemberitahuan Rekening Penampungan Hasil Lelang.

Khusus

- Fotokopi Perjanjian Membuka Kredit Nomor: 05 tanggal 03 Januari 2014, yang dibuat di hadapan Emmanuel Mali, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Kupang;
 - Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 00473/2014 tanggal 27 November 2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang yang berkepalanya “*DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA*” dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 209/2014 tanggal 11 Juli 2014;
 - Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 221/Oemasi atas nama Samuel Thomas Santoso;
 - Fotokopi Surat Peringatan Pertama Nomor: B.839-KC-XI/ADK/03/2014 tanggal 02 Maret 2015;
 - Fotokopi Surat Peringatan Kedua Nomor: B.1234-KC-XI/ADK/04/2015 tanggal 01 April 2015;
 - Fotokopi Surat Peringatan Ketiga Nomor: B.1727-XI-KC/ADK/54/2015 tanggal 04 Mei 2015;
 - Surat Pernyataan tanggal 28 Juni 2016 yang ditandatangani Pemimpin Cabang Bank BRI Kantor Cabang Kupang bahwa akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang diajukan oleh pihak manapun;
 - Surat Pernyataan tanggal 28 Juni 2016 yang ditandatangani Pemimpin Cabang Bank BRI Kantor Cabang Kupang bahwa nilai limit ditetapkan berdasarkan hasil penilaian dari Penilai, dengan menyebutkan nama Penilai, nomor, dan tanggal laporan penilaian;
 - Surat Nomor: B.3405-KC/IX/ADK/08/2016 tanggal 01 Agustus 2016 Perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.
- d. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan dan telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka sebagaimana Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang dari Tergugat.
- e. Bahwa setelah menerima permohonan lelang Tergugat I, Tergugat II menindaklanjutinya dengan menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang Hak Tanggungan sesuai dengan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S- 2216/WKN.14/KNL.05/2016 tanggal 28 Juli 2016.
- f. Bahwa dengan ditetapkannya hari dan tanggal pelaksanaan lelang, Tergugat kemudian mengumumkan Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 29 Juli 2016 melalui surat kabar harian Pos Kupang.

- g. Bahwa rencana pelelangan tersebut juga telah diberitahukan oleh Tergugat I kepada Penggugat melalui Surat Nomor: B.3405-KC/IX/ADK/08/2016 tanggal 01 Agustus 2016 Perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.
- h. Bahwa oleh karena semua persyaratan telah lengkap dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, pelelangan dilaksanakan sesuai dengan jadwal lelang yang telah ditetapkan, yakni tanggal 05 Agustus 2016, dengan Risalah Lelang Nomor 155//2016 tanggal 05 Agustus 2016, dengan barang yang laku/terjual berupa 1 (satu) bidang tanah, Sertipikat Hak Milik Nomor 221 tanggal 31 Desember 2001, atas nama Samuel Thomas Santoso, luas 15.190 m², berikut segala sesuatu yang berdiri dan melekat di atasnya, terletak di Desa Oemasi, Kecamatan Kupang Barat, Kabupaten Kupang.
22. Bahwa kemudian pada tahun 2020 Tergugat II melakukan pelelangan atas permohonan lelang dari Tergugat I dengan kronologi sebagai berikut:
- a. Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II melalui Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan Nomor: B.3723A-KC- XI/ADK/12/2020 tanggal 7 Desember 2020 terhadap 1 agunan pinjaman debitur *in casu* Penggugat, yakni SHM Nomor 3416, SU Nomor 26/Oebobo/2012, LT = 169 M² an. Samuel Thomas Santoso.
- b. Bahwa sebagaimana diatur dalam Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, surat permohonan lelang Tergugat tersebut wajib dilengkapi dokumen persyaratan lelang, baik yang bersifat umum maupun khusus, yang disampaikan pada saat permohonan lelang, yang terdiri dari:

Umum

- Salinan/fotokopi surat keputusan penunjukan penjual/surat tugas penjual/surat kuasa penjual;
- Daftar barang yang akan dilelang;
- Nomor rekening penjual;
- Surat penetapan nilai limit dari penjual;
- Foto objek lelang dalam hal lelang melalui internet.

Khusus (Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pasal 6 UUHT)

- Salinan/fotokopi Perjanjian Kredit;
- Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- Fotokopi sertifikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
- Salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi;

- Salinan/fotokopi bukti bahwa debitur wanprestasi, antara lain surat-surat peringatan;
 - Surat pernyataan dari kreditor selaku Pemohon Lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan;
 - Salinan/fotokopi laporan penilaian atau dokumen ringkasan hasil penilaian yang memuat tanggal penilaian.
- c. Bahwa Tergugat II dalam menerima permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I, beserta dengan kelengkapan dan syarat-syarat sebagaimana diatur dalam ketentuan tersebut di atas berupa:

Umum

- Surat Penunjukan tanggal 7 Desember 2020 yang ditandatangani oleh Pemimpin Cabang Bank BRI Kantor Cabang Kupang;
- Surat Nomor: B.3723A-KC-XI/ADK/12/2020 tanggal 7 Desember 2020 Perihal Daftar barang yang akan dilelang;
- Surat Nomor: B.3723A-KC-XI/ADK/12/2020 tanggal 7 Desember 2020 Perihal Pemberitahuan Rekening Penampungan Hasil Lelang;
- Surat Pernyataan tanggal 7 Desember 2020 yang ditandatangani Pemimpin Cabang Bank BRI Kantor Cabang Kupang yang berisi penetapan nilai limit;
- Foto objek lelang.

Khusus

- Fotokopi Perjanjian Membuka Kredit Nomor: 05 tanggal 03 Januari 2014 jo. Addendum Perjanjian Kredit Nomor 72 tanggal 27 Maret 2017, yang dibuat di hadapan Emmanuel Mali, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Kupang;
- Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 517/2014 tanggal 14 April 2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kupang yang berkepalala "*DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA*" dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 172/2014 tanggal 21 Februari 2014;
- Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 3416/Oebobo atas nama Samuel Thomas Santoso;
- Lampiran Surat Nomor: B.3723A-KC-XI/ADK/12/2020 tanggal 7 Desember 2020 yang berisi perincian sisa hutang an. Samuel Thomas Santoso;
- Fotokopi Surat Peringatan Pertama Nomor: B.1518-KC-XI/ADK/07/2017 tanggal 05 Juli 2017;

- Fotokopi Surat Peringatan Kedua Nomor: B.2059-KC-XI/ADK/08/2017 tanggal 24 Agustus 2017;
 - Fotokopi Surat Peringatan Ketiga Nomor: B.2177-XI-KC/ADK/09/2017 tanggal 5 September 2017;
 - Surat Pernyataan tanggal 7 Desember 2020 yang ditandatangani Pemimpin Cabang Bank BRI Kantor Cabang Kupang bahwa akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang diajukan oleh pihak manapun;
 - Salinan/fotokopi Laporan Penilaian KJPP Sugeng, Irwan, Gunawan, dan rekan tanggal 8 Oktober 2020.
- d. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan dan telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka sebagaimana Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang dari Tergugat.
- e. Bahwa setelah menerima permohonan lelang Tergugat I, Tergugat II menindaklanjutinya dengan menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang Hak Tanggungan sesuai dengan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S- 112/WKN.14/KNL.05/2020 tanggal 16 Februari 2021.
- f. Bahwa dengan ditetapkannya hari dan tanggal pelaksanaan lelang, Tergugat kemudian mengumumkan rencana pelaksanaan lelang kepada masyarakat melalui selebaran Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 18 Februari 2021 dan melalui surat kabar harian Pos Kupang tanggal 5 Maret 2021 sebagai Pengumuman Lelang Kedua. Hal sebagaimana diatur dalam Pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Pasal 22 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.
- g. Bahwa rencana pelelangan tersebut juga telah diberitahukan oleh Tergugat kepada Penggugat melalui surat Nomor: B.532-KC-XI/ADK/02/2021 tanggal 19 Februari 2021 perihal Pemberitahuan Lelang Hak Tanggungan, sebagaimana diakui juga oleh Penggugat dalam posita gugatannya halaman 6 angka 18.
- h. Bahwa sebagaimana diatur dalam Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, terdapat dokumen yang bersifat khusus yang harus disampaikan pada saat sebelum pelaksanaan lelang, yang terdiri dari:

- Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor;
 - Bukti pengumuman lelang;
 - SKT/SKPT dalam hal objek yang dilelang berupa tanah atau tanah dan bangunan.
- i. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang, Tergugat telah menyampaikan kelengkapan dokumen sebagaimana diatur di atas kepada Tergugat II, yang terdiri dari:
- Surat Pemberitahuan Lelang Hak Tanggungan Nomor: B.532-KC-XI/ADK/02/2021 tanggal 19 Februari 2021;
 - Selebaran Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 18 Februari 2021 dan bukti pengumuman lelang kedua pada kabur harian Pos Kupang tanggal 5 Maret 2021;
 - Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 17/SKPT/II/2021 tanggal 23 Februari 2021 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang.
- j. Bahwa oleh karena semua persyaratan telah lengkap dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, pelelangan dilaksanakan sesuai dengan jadwal lelang yang telah ditetapkan, yakni tanggal 19 Maret 2021, dengan Risalah Lelang Nomor 31/69/2021 tanggal 19 Maret 2021. Dalam pelaksanaan lelang ini tidak ada yang mengajukan penawaran.
23. Bahwa terhadap pembatalan atau penundaan lelang tanggal 19 Maret 2021 yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya, dapat Tergugat II sampaikan bahwa berdasarkan Pasal 30 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT dari pihak lain **selain debitor**/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang.
24. Bahwa oleh karena Debitor *in casu* adalah Penggugat, maka pembatalan atau penundaan lelang tanggal 19 Maret 2021 tidak dapat dilakukan. Oleh karena itu, terhadap dalil dan tuntutan pembatalan atau penundaan lelang tanggal 19 Maret 2021 adalah tidak beralasan hukum, sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.
25. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat II tersebut di atas, maka pelelangan yang diperantarai oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan sah secara hukum, sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan

Lelang, disebutkan bahwa: “*Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan*”.

26. Bahwa berdasarkan uraian pada dalil-dalil Tergugat II tersebut di atas, jelas tidak terdapat satu pun perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Oleh karena itu, terhadap dalil perbuatan melawan hukum dan terhadap tuntutan bahwa segala surat-surat atau segala pengalihan dan/atau pemindahtanganan hak jaminan tersebut kepada orang lain atau kepada siapa saja dan/atau telah membuat dan menerbitkan surat-surat dalam bentuk apapun di hadapan Pejabat (Lurah, Camat, Notaris, PPAT, BPN) dan/atau oleh pejabat apapun dan dimanapun adalah tidak memiliki kekuatan hukum mengikat baik sekarang maupun di masa akan datang yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat II, sangatlah tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

Maka, berdasarkan hal tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, memutuskan dan menetapkan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat II cukup beralasan dan dapat diterima;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM PROVISI:

1. Menyatakan menolak permohonan provisi Penggugat.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Atau; apabila yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Kuasa Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis pada tanggal 21 Juli 2021 secara ecourt, dan terhadap Replik dari Kuasa Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II, telah mengajukan Dupliknya secara ecourt tertanggal 21 Juli 2021 dan tanggal 27 Juli 2021;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat dipersidangan telah mengajukan alat bukti berupa 26 (dua puluh enam) bukti surat yang selanjutnya diberi tanda bukti :

- P.1 : Fotokopi Surat Peringatan Pertama Nomor : B.1518/KC-XI/ADK/07/2017 tanggal 5 Juli 2017;
- P.2 : Fotokopi Surat Peringatan II (Kedua) Nomor : B.2059/KC-XI/ADK/08/2017 tanggal 24 Agustus 2017;
- P.3 : Fotokopi Surat Peringatan III (Ketiga) Nomor : B.2177/KC-XI/ADK/09/2017 tanggal 5 September 2017;
- P.4 : Fotokopi Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) Nomor : B. 642-KC/XI/ADK/03/2017, tanggal 24 Maret 2017;
- P.5 : Fotokopi Laporan Transaksi Pinjaman yang dikeluarkan oleh Bank BRI kepada Samuel Thomas Santoso, Periode Transaksi 01/04/17 – 04/09/17;
- P.6 : Fotokopi Laporan Transaksi Pinjaman yang dikeluarkan oleh Bank BRI kepada Samuel Thomas Santoso, Periode Transaksi 01/04/17 – 04/09/17;
- P.7 : Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 3416;
- P.8 : Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 2906;
- P.9 : Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 63;
- P.10 : Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 221;
- P.11 : Fotokopi Surat Pemberitahuan Perkembangan Penyidikan (SP2HP) dari Kepolisian Resor Kupang Sektor Maulafa Nomor : B/286/IX/2015 Sektor Maulafa, tanggal 21 September 2015;
- P.12 : Fotokopi Berita Online Pos Kupang, tanggal 22 April 2015;
- P.13 : Fotokopi Berita Online Pos Kupang, tanggal 22 April 2015;
- P.14 : Fotokopi Jawaban Tergugat I (BRI) tanggal 3 Juli 2021;
- P.15 : Fotokopi Jawaban Tergugat I (BRI) tanggal 3 Juli 2021;
- P.16 : Fotokopi dari Buku Tamu milik Penggugat;
- P.17 : Fotokopi Jawaban Tergugat II tertanggal 12 Juli 2021;
- P.18 : Fotokopi print out dari screenshot chatting WA antara Penggugat dengan Ibu Esti (T-I) tanggal 8 Desember 2020;
- P.19 : Fotokopi foto-foto pada tanggal 8 Oktober 2020 di Ruko Penggugat;
- P.20 : Fotokopi Adendum Perjanjian Kredit Nomor 72 tanggal 27 Maret 2017;
- P.21 : Fotokopi Surat dari Penggugat kepada Tergugat I;

- P22 : Fotokopi Surat dari Penggugat kepada Tergugat II;
- P23 : Fotokopi Percakapan antara Penggugat dengan KJJP Sugeng, Irwan Gunawan dan Rekan;
- P24 : Fotokopi dari m.hukumonline.com;
- P25 : Fotokopi Surat Tanda Terima Laporan Polisi No.STTLP/344/XII/RES.19/ 2021/SPKT Polda NTT;
- P26 : Fotokopi Percakapan lewat WA antara Penggugat dengan KJJP Sugeng, Irwan Gunawan dan Rekan;

Menimbang, bahwa Bukti surat tersebut di atas yaitu bertanda P.11, P.16, P.22, dan P.25 adalah foto copy yang sesuai dengan aslinya dan untuk bukti surat bertanda bukti P.1, P.2, P.3, P.4, P.5, P.6, P.7, P.8, P.9, P.10, P.12, P.13, P.14, P.15,

P.17, P.20, P.21, P.23, P.24 dan P.26 adalah berupa foto copy dari Foto copy dan Bukti Surat P.18 dan P.19 yaitu berupa bukti surat yang sesuai dengan Print out dan terhadap bukti-bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya sehingga dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas, Penggugat juga telah menghadirkan 4 (empat) orang saksi yang telah memberikan keterangannya dengan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi San Hendrik Redong:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, namun tidak ada hubungan keluarga, dan tidak ada hubungan pekerjaan;
- Bahwa saksi akan menerangkan tentang awal macetnya usaha dari penggugat dan seputar masalah penggugat;
- Bahwa saksi kenal penggugat sejak tahun 2004;
- Bahwa saksi bisa kenal dengan penggugat terkait atau dalam urusan pertemanan dan sering bertemu di rumah penggugat;
- Bahwa dapat saksi terangkan bahwa dikediaman penggugat tersebut, penggugat memiliki usaha emping jagung, sei dan abon, serta saksi juga teman biasa satu gereja dengan penggugat;
- Bahwa saksi tidak pernah order barang di penggugat namun saksi hanya tahu kalau penggugat ada usaha di sikumana;
- Bahwa saksi terakhir kali pergi ke tempat usaha penggugat sejak tahun 2015;
- Bahwa apakah sampai saat ini, penggugat masih menjalankan usaha dikediamannya tersebut saksi tidak tahu, yang saksi tahu kalau usaha di sikumana sudah macet;
- Bahwa sepengetahuan saksi, yang menyebabkan usaha penggugat tersebut macet karena ada beberapa orang yang datang di tempat usaha itu lalu buat

kegaduhan, dan kegaduhan tersebut disebabkan karena usaha dari penggugat yang mengakibatkan pencemaran lingkungan sekitar;

- Bahwa oleh karena adanya complain tersebut, saksi lihat memang ada sumur yang dikatakan tercemar, namun yang saksi lihat ternyata sumur tersebut tidak tercemar;
- Bahwa akibat dari complain yang dilakukan oleh beberapa orang tersebut terhadap penggugat maka saksi melihat di lokasi, bahwa ada kepolisian datang untuk membuat klaim atau police line ditempat usaha penggugat tersebut;
- Bahwa atas kesempatan yang diberikan Hakim Ketua, kuasa Penggugat menunjukan P-12 kepada saksi, dan atas pertanyaan Kuasa Penggugat, saksi menerangkan bukti P-12 yang ditunjukan kepada saksi adalah bukti klaim dari kepolisian terhadap tempat usaha milik penggugat tersebut;
- Bahwa benar sesuai bukti P-12 menerangkan bahwa tempat yang dimaksud adalah tempat usaha penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai tempat usaha penggugat tersebut yang menjadi objek lelang;
- Bahwa mengenai jaminan usaha serta pinjaman milik penggugat saksi tidak tahu;
- Bahwa di tahun 2015, saksi pernah melihat ada sekelompok orang yang datang di tempat usaha milik penggugat, namun saksi lihat mereka tidak melakukan apa-apa;
- Bahwa setahu saksi akibat karena ada Police line yang dibuat, sehingga penggugat pindah tinggal di jalan W.J lalamentik dan tidak membuat usaha disitu lagi;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan tempat usaha Penggugat berdekatan sehingga saksi sering pergi ke tempat usaha Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai adanya pinjaman, atau agunan, bahkan agunan yang telah dilelang oleh pihak Bank BRI milik penggugat pun saksi tidak tahu;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I dan Tergugat II menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

2. Saksi Ronny Muskanan ;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat namun tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi kenal penggugat dari bulan September tahun 2010 sampai bulan April tahun 2015;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena saksi adalah pemasok kayu bakar untuk Penggugat, yang digunakan untuk memasak bagi tempat usaha Penggugat diantaranya sei, jagung goreng, dan lain-lain;
- Bahwa sejak bulan April tahun 2015 saksi dan Penggugat tidak ada Kerjasama lagi karena ada indikasi pencemaran lingkungan sebuah sumur, namun sumur tersebut berada di bagian atas dari tempat usaha penggugat;
- Bahwa mengenai pencemaran lingkungan tersebut telah sampai ke pihak kepolisian atau tidak saksi tidak tahu;
- Bahwa akibat dari pencemaran tersebut menimbulkan kerumunan di tempat usaha penggugat;
- Bahwa sekarang tempat usaha Penggugat sudah macet oleh karena kasus pencemaran tersebut;
- Bahwa saksi tidak ada diceritakan Penggugat kalau tempat usaha Penggugat telah dilelang, dan perlu saksi sampaikan bahwa oleh karena dahulu saksi Kerjasama dengan Penggugat sehingga saksi bisa menyekolahkan anak-anak saksi sampai Sarjana;
- Bahwa sekarang yang saksi ada lihat di tempat usaha tersebut sudah ditutup dan ada garis kuning kepolisian, dan tidak ada aktivitas lagi;
- Bahwa saksi tahu tempat usaha yang lain milik dari Penggugat hanya tahu 1 (satu) toko penggugat itu saja yang berada di kelurahan sikumana;
- Bahwa saksi tidak tahu pinjaman, dan agunan milik Penggugat yang ada di Bank BRI tersebut;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I dan Tergugat II menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

3. Saksi Elizabeth Ledoh;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat namun tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa pengetahuan saksi dalam perkara ini, yaitu saksi tahu mengenai kedatangan Tergugat I untuk bertemu dengan Penggugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena saksi adalah mitra doa dengan Penggugat;
- Bahwa mitra doa yang saksi maksudkan karena mengenai Kegiatan doa ini karena Penggugat membawa beban kehidupannya untuk di doakan, dan salah satu beban doa Penggugat adalah permasalahan yang sedang diselesaikan dipersidangan ini salah satunya;
- Bahwa mengenai permasalahan ini, Pada tanggal 8 oktober saat saksi ada di tempat Penggugat untuk berdoa, lalu ada beberapa orang dari pihak Bank

BRI, dan salah seorang petugas nya bernama ibu Esti, ia mengatakan kalau mau foto agunan;

- Bahwa saksi tahu kalau mereka yang datang ke tempat usaha penggugat adalah pihak dari Bank BRI karena mereka dari pihak Bank BRI ada menerangkan seperti itu;
- Bahwa tanggapan penggugat terhadap kehadiran pihak dari Bank BRI tersebut yaitu Penggugat ada minta kepada ke 3 orang dari Bank BRI ini untuk isi buku tamu, lalu Penggugat ada minta surat tugas namun oleh mereka menerangkan bahwa mereka tidak membawa surat tugas, dan selanjutnya Penggugat meminta kepada mereka kalau tidak membawa surat tugas agar tidak melakukan foto bangunan Penggugat untuk dijadikan agunan, setelah itu mereka pergi tinggalkan tempat Penggugat;
- Bahwa Kuasa Penggugat atas izin Majelis Hakim lalu menunjukkan buku tamu milik Penggugat yang atas pertanyaan Majelis Hakim akan dijadikan Bukti surat Penggugat;
- Bahwa benar, pada tanggal 25 Desember penggugat ada minta saksi datang lagi dan saat itu Penggugat ada menerangkan kepada saksi bahwa Penggugat ada diminta untuk menyetor uang sejumlah Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada pihak KPKNL Kupang, dan permintaan tersebut dari ibu Esty yang ada di Bank BRI supaya tempat usaha Penggugat tidak jadi dilelang;
- Bahwa kemudian atas kesempatan yang diberikan oleh Hakim Ketua, Kuasa Penggugat menunjukan dihadapan persidangan bukti percakapan Whatssap antara Penggugat Prinsipal dengan Ibu Esty dari Bank BRI Kupang, yang kemudian bukti percakapan tersebut disaksikan oleh Tergugat I, Tergugat II dan saksi tersebut, dan Tergugat I membenarkan bukti percakapan yang ditunjukan dihadapan persidangan tersebut ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I dan Tergugat II menyatakan akan menanggapinya dalam Kesimpulan;

4. Saksi Sadrak Dae Panie;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat namun tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena saksi adalah mitra doa dengan Penggugat sejak tahun 2010;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Penggugat ada dibebani fasilitas kredit sebesar tiga miliar lebih;

- Bahwa saksi tahu mengenai hal itu karena dari informasi Penggugat saat Penggugat sampaikan beban doa Penggugat, dan saksi juga tahu karena diperlihatkan print out Whatsapp;
- Bahwa saksi pernah mendengar percakapan antara Penggugat dengan Ibu Esty (Tergugat I) saat Tergugat I datang ke tempat usaha penggugat, namun percakapan tersebut yang saksi dengar tidak ada membahas tentang mau lelang bangunan;
- Bahwa jarak antara saksi dengan Tergugat I saat itu sekitar 3 (tiga) meter, namun karena terhalang etalase sehingga ibu Esty (Tergugat I) tidak lihat saksi ada disitu;
- Bahwa pada saat itu saksi tidak mendengar seluruh percakapan yang terjadi saat itu dan yang saksi dengar ialah saat ibu Esty (Tergugat I) datang, ia memperkenalkan diri, kalau dia dari Bank BRI Cabang Kupang;
- Bahwa saksi tahu permasalahan yang dialami penggugat saat itu, karena Penggugat sewaktu mengalami masalah tersebut, saksi ada dengan Pak Santoso (Penggugat), saat itu Tujuan saksi datang ke tempat Penggugat, karena saksi mau doa bersama dengan Penggugat dari jam 8 pagi, yang kemudian saksi lihat pihak Tergugat dari bank BRI ada datang juga ke tempat Penggugat;
- Bahwa saksi tahu kalau yang datang saat itu adalah pihak Tergugat dari Bank BRI karena mereka ada pakai nametag Bank BRI;
- Bahwa tanggapan Penggugat saat pihak Tergugat dari Bank BRI tersebut datang Pak Santoso (Penggugat) ada meminta mereka isi buku tamu, lalu Ibu Esty dari Bank BRI ada tulis buku tamu;
- Bahwa yang saksi lakukan saat itu Penggugat ada minta saksi untuk mengambil video pak ady;
- Bahwa saksi membenarkan foto-foto surat bukti yang ditunjukkan kepada saksi, adalah benar orang-orang yang datang ke tempat Penggugat saat itu (Kemudian Majelis Hakim menunjukan bukti foto kepada saksi);
- Bahwa sepengetahuan saksi, yang menyebabkan pihak Tergugat dari Bank BRI tersebut pergi dari kediaman Penggugat karena Penggugat minta surat tugas, kemudian mereka pulang;
- Bahwa sepengetahuan saksi pada tanggal 8 oktober itu, tidak ada tim penilai yang datang selain ketiga orang dari Bank BRI tersebut;
- Bahwa saksi berada di tempat Penggugat tersebut sampai jam 6 (enam);
- Bahwa saksi pernah dengar dari Penggugat karena kami 1 komunitas, dimana Penggugat menerangkan kepada saksi, kalau ada Permintaan KPKNL

kepada Penggugat berupa uang sebesar 500.000.000,00. (lima ratus juta rupiah);

- Bahwa saksi tidak pernah ditunjukkan surat dari KPKNL Kupang;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai bangunan yang akan dilelang;
- Bahwa waktu itu ada permintaan dari KPKNL Kupang agar bangunan tidak di lelang;
- Bahwa saksi ada di tempat Penggugat dari jam 8 hingga jam 1, kemudian saksi lihat Tergugat I (Ibu Esty) datang, namun Ibu Esty tidak melihat kita, karena kami duduk di belakang etalase milik Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mendengar penjelasan lanjutan dari Ibu Esty sehabis Ibu Esty melakukan foto agunan;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I dan Tergugat II menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk meneguhkan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan alat bukti berupa 15 (lima belas) bukti surat, yang selanjutnya di beri tanda bukti :

- T.I-1 : Foto copy surat Akta Perjanjian Membuka Kredit Nomor 05 tanggal 3 Januari 2014, tanggal 5 Juli 2017;
- T.I- 2 : Foto copy surat Akta Adendum Perjanjian Kredit Nomor 72 tanggal 27 Maret 2017;
- TI - 3 : Foto copy surat SHM No.3416 an Samuel Thomas Santoso;
- TI - 4 : Foto copy surat SHM No.2906 an Samuel Thomas Santoso;
- T.I - 5 : Foto copy surat SHM no.63 an. Samuel Thomas Santoso;
- T.I - 6 : Foto copy surat SHM No.221 an. Samuel Thomas Santoso;
- T.I - 7 : Foto copy surat Sertifikat Hak Tanggungan peringkat I No.517/2014 sebesar Rp.2.884.000,00;
- T.I - 8 : Foto copy surat Sertifikat Hak Tanggungan peringkat I No.562/2014 sebesar Rp.307.000.000,00;
- T.I - 9 : Foto copy surat Surat Peringatan I No.B.1518/KC-IX/ADK/07/2017 tanggal 5 Juli 2017;
- T.I - 10: Foto copy surat Surat Peringatan II No.B.2059/KC-XI/ADK/08/2017 tanggal 24 Agustus 2017;
- T.I - 11: Foto copy surat Surat Peringatan III No.B.2177/KC.XI/ADK/09/2017 tanggal 5 September 2017;
- T.I- 12: Foto copy surat Kutipan Risalah Lelang No.109/2016 tanggal 21 Juni 2016;

- T.I - 13: Foto copy surat Kutipan risalah Lelang No,155/2016 tanggal 5 Agustus 2016;
- T.I - 14: Foto copy surat Rekening koran pinjaman debitur atas nama Samuel Thomas Santoso;
- T.I - 15: Foto copy surat Payoff Pinjaman Debitur atas nama Samuel Thomas Santoso;

Menimbang, bahwa Bukti surat tersebut di atas yaitu bertanda bukti T.I-1, T.I-2, T.I-3, T.I-4, T.I-7, T.I-8, T.I-9, T.I-10, T.I-11, T.I-13, T.I-14, adalah foto copy yang sesuai dengan aslinya dan untuk bukti surat bertanda bukti T.I-5, T.I-6 dan T.I-12, adalah berupa foto copy dari Foto copy dan Bukti Surat P.15 yaitu berupa foto copy yang sesuai dengan Print out dan terhadap bukti-bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya sehingga dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk meneguhkan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan alat bukti berupa 48 (empat puluh delapan) bukti surat, yang selanjutnya di beri tanda bukti :

- T.II -1 : Foto copy Akta Perjanjian Membuka Kredit Nomor 05 tanggal 03 Januari 2014;
- T.II - 2 : Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 2906/Sikumana atas nama Samuel Thomas Santoso;
- T.II - 3 : Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 3416/Oebobo atas nama Samuel Thomas Santoso;
- T.II - 4 : Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 63/Tablolong atas nama Samuel Thomas Santoso;
- T.II - 5 : Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 221/Oemasi atas nama Samuel Thomas Santoso;
- T.II - 6 : Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 517/2014 tanggal 14 April 2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kupang dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 172/2014 tanggal 21 Februari 2014;
- T.II - 7 : Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 562/2014 tanggal 22 April 2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kupang dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 173/2014 tanggal 21 Februari 2014;

- T.II - 8 : Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 00494/2014 tanggal 27 November 2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 206/2014 tanggal 11 Juli 2014;
- T.II - 9 : Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 00473/2014 tanggal 27 November 2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 209/2014 tanggal 11 Juli 2014;
- T.II - 10: Foto copy surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 40/SKPT/X/2015 tanggal 8 Oktober 2015 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kupang;
- T.II - 11: Foto copy surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 41/SKPT/X/2015 tanggal 8 Oktober 2015 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kupang;
- T.II - 12: Foto copy surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 12/300-53.01/X/2015 tanggal 9 Oktober 2015 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang;
- T.II - 13: Foto copy surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 13/300-53.01/X/2015 tanggal 9 Oktober 2015 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang;
- T.II - 14: Foto copy surat Peringatan Pertama Nomor B-829-KC-XI/ADK/03/2014 tanggal 2 Maret 2015;
- T.II - 15: Foto copy surat Peringatan Kedua Nomor B.1234-KC-XI/ADK/04/2015 tanggal 1 April 2015;
- T.II -16: Foto copy surat Peringatan Ketiga Nomor B.1.727-XI-KC/ADK/05/2015 tanggal 4 Mei 2015;
- T.II - 17: Foto copy surat dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Cabang Kupang Nomor B.876-KC-XI/ADK/03/2016 tanggal 07 Maret 2016 hal Permohonan Lelang Hak Tanggungan;
- T.II -18: Foto copy surat dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Cabang Kupang Nomor B.2089-KC-XI/ADK/06/2016 tanggal 28 Juni 2016 hal Permohonan Lelang Ulang Hak Tanggungan;
- T.II -19: Foto copy surat dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Cabang Kupang Nomor B.3723A-KC-XI/ADK/12/2020 tanggal 07 Desember 2020 hal Permohonan Lelang Hak Tanggungan;
- T.II -20: Foto copy lampiran surat Nomor B.876-KC-XI/ADK/03/2015 dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Cabang Kupang tanggal 07 Maret

- 2015 yang berisi Perincian Sisa Hutang an. Samuel Thomas Santoso dan Daftar Barang Yang Akan Dilelang (beserta Harga Limit);
- T.II -21: Foto copy surat Nomor B.2089-KC-XI/ADK/06/2016 dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Cabang Kupang tanggal 28 Juni 2016 yang berisi Perincian Sisa Hutang an. Samuel Thomas Santoso dan Daftar Barang Yang Akan Dilelang (beserta Harga Limit) dan Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh Pemimpin Cabang Bank BRI Kantor Cabang Kupang yang berisi tentang penurunan nilai limit;
- T.II -22: Foto copy surat Nomor B.3723A-KC/XI/ADK/12/2020 dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Cabang Kupang tanggal 7 Desember 2020 perihal Daftar Barang yang akan dilelang, Lampiran Surat B.3723A- KC/XI/ADK/12/2020 tanggal 7 Desember 2020 yang berisi Perincian Sisa Hutang an. Samuel Thomas Santoso dan Harga Limit obyek yang akan dilelang, dan Surat Pernyataan tanggal 7 Desember 2020 yang ditandatangani Pemimpin Cabang Bank BRI Kantor Cabang Kupang yang berisi penetapan nilai limit;
- T.II -23: Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 00494/2014 tanggal 27 November 2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 206/2014 tanggal 11 Juli 2014;
- T.II -24: Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 00473/2014 tanggal 27 November 2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 209/2014 tanggal 11 Juli 2014;
- T.II -25: Foto copy surat Pernyataan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor cabang Kupang tanggal 07 Maret 2016;
- T.II -26: Foto copy surat Pernyataan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor cabang Kupang tanggal 28 Juni 2016;
- T.II -27: Foto copy surat Pernyataan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor cabang Kupang tanggal 07 Desember 2020;
- T.II -28: Foto copy surat Nomor: B.1057-KC-XI/ADK/03/2016 tanggal 07 Maret 2016 Perihal Pemberitahuan Rekening Penampungan Hasil Lelang;
- T.II -29: Foto copy surat Nomor: B.2090-KC-XI/ADK/06/2016 tanggal 28 Juni 2016 Perihal Pemberitahuan Rekening Penampungan Hasil Lelang;
- T.II -30: Foto copy surat Nomor: B.3723A-KC-XI/ADK/12/2020 tanggal 7 Desember 2020 Perihal Pemberitahuan Rekening Penampungan Hasil Lelang selanjutnya;

- T.II -31: Foto copy surat Penunjukan Pejabat Penjual dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Cabang Kupang tanggal 07 Maret 2016;
- T.II -32: Foto copy surat Penunjukan Pejabat Penjual dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Cabang Kupang tanggal 28 Juni 2016;
- T.II -33: Foto copy surat Penunjukan Pejabat Penjual dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Cabang Kupang tanggal 07 Desember 2020;
- T.II -34: Foto copy Foto Objek Lelang;
- T.II -35: Foto copy surat dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kupang Nomor S-1761/WKN.14/KNL.05/2016 tanggal 19 Mei 2016 hal Penetapan Jadwal Lelang;
- T.II -36: Foto copy surat dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kupang Nomor S-2216/WKN.14/KNL.05/2016 tanggal 28 Juli 2016 hal Penetapan Jadwal Lelang;
- T.II -37: Foto copy surat dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kupang Nomor S-112/WKN.14/KNL.05/2021 tanggal 16 Februari 2021 hal Penetapan Jadwal Lelang;
- T.II -38: Foto copy surat Selebaran tanggal 23 Mei 2016 sebagai Pengumuman Lelang Pertama;
- T.II -39: Foto copy surat Pengumuman Nomor B.1799-KC-XI/ADK/06/2016 melalui Surat Kabar Harian Pos Kupang tanggal 07 Juni 2016 sebagai Pengumuman Lelang Kedua;
- T.II -40: Foto copy surat Pengumuman Nomor 3360-KC-XI/ADK/07/2016 melalui Surat Kabar Harian Pos Kupang tanggal 29 Juli 2016 sebagai Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan;
- T.II -41: Foto copy surat Selebaran Nomor 526A-KC-XI/ADK/02/2021 tanggal 18 Februari 2021 sebagai Pengumuman Lelang Pertama;
- T.II -42: Foto copy surat Pengumuman Nomor B.679-KC-XI/ADK/03/2021 melalui Surat Kabar Harian Pos Kupang tanggal 05 Maret 2021 sebagai Pengumuman Lelang Kedua;
- T.II -43: Foto copy surat dari PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk Cabang Kupang Surat Nomor B.1735-KC-XI/ADK/05/2016 tanggal 26 Mei 2016 perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;
- T.II -44: Foto copy surat dari PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk Cabang Kupang Surat Nomor B.3405-KC-XI/ADK/08/2016 tanggal 01 Agustus 2016 perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;

- T.II -45: Foto copy surat dari PT Bank Rakyat Indonesia, Tbk Cabang Kupang Surat Nomor B.532-KC-XI/ADK/02/2021 tanggal 19 Februari 2021 perihal Pemberitahuan Lelang Hak Tanggungan;
- T.II -46: Foto copy surat Risalah Lelang Nomor 109/2016 tanggal 21 Juli 2016;
- T.II -47: Foto copy surat Risalah Lelang Nomor 155/2016 tanggal 05 Agustus 2016;
- T.II -48: Foto copy surat Risalah Lelang Nomor 31/69/2021 tanggal 19 Maret 2021;

Menimbang, bahwa Bukti surat tersebut di atas yaitu bertanda bukti T.II-12, T.II-17, T.II-18, T.II-19, T.II-20, T.I-21, T.II-22, T.II-23, T.II-24, T.I-25, T.II-26, T.II-27, T.II-28, T.II-29, T.II-30, T.II-31, T.I-32, T.II-33, T.II-35, T.II-36, T.I-39, T.II-40, T.II-41, T.II-42, T.II-43, T.II-44, T.I-46, T.II-47 dan T.II-48, adalah foto copy yang sesuai dengan aslinya dan untuk bukti surat bertanda bukti T.II-1, T.II-2, T.II-3, T.II-4, T.II-5, T.I-6, T.II-7, T.II-8, T.II-9, T.I-10, T.II-11, T.II-13, T.II-14, T.II-15, T.II-16 dan T.II-38, adalah berupa foto copy dari Foto copy dan Bukti Surat T.II-34, T.II-37 dan T.II-45 yaitu berupa foto copy yang sesuai dengan Print out dan terhadap bukti-bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya sehingga dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan kesimpulannya tanggal 23 Desember 2021 dan untuk Tergugat I dan Tergugat II masing-masing telah menyampaikan kesimpulannya tertanggal 27 Desember 2021;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II adalah sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai pokok perkara terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa Pengertian Eksepsi adalah suatu tangkisan yang tidak menyangkut pokok perkara yang disusun dan diajukan berdasarkan pada gugatan

yang dibuat oleh Penggugat dengan mencari kelemahan-kelemahannya atau hal-hal lain diluar gugatan yang ada hubungannya dengan gugatan dimaksud yang dapat menjadi alasan menolak atau tidak diterimanya gugatan tersebut.

Menimbang, bahwa menurut M. YAHYA HARAHAP, SH. dalam bukunya “Hukum Acara Perdata” Hal: 418 yang menyatakan Eksepsi adalah tangkisan atau bantahan (Objection) bisa juga berarti pembelaan (Pledoi) yang diajukan Tergugat terhadap materi pokok gugatan Penggugat namun tangkisan atau bantahan yang diajukan dalam bentuk Eksepsi ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat- syarat atau formalitas gugatan yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung sesat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang karenanya gugatan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut;

Menimbang, bahwa Eksepsi Tergugat I pada pokoknya sebagaimana tersebut di bawah ini :

DALAM EKSEPSI

I Gugatan PENGGUGAT Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

1. Bahwa dalam seluruh perjanjian kredit antara Tergugat dengan PENGGUGAT, **jelas dan nyata** tercantum pula **pihak – pihak lain selain PENGGUGAT yang turut menandatangani perjanjian kredit a quo, yaitu Sdri. Elfrita Romauli Sitompul, sebagai pihak Peminjam/Debitur, Namun ternyata Sdri. Elfrita Romauli Sitompul tidak ditarik sebagai Pihak dalam perkara a quo, sehingga proses pemeriksaan dapat menjadi tidak jelas dan tidak lengkap.**
2. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya pihak tersebut diatas yaitu **Sdri. Elfrita Romauli Sitompu (istri PENGGUGAT) dalam gugatan a quo,** maka berdasarkan **Pasal 1340 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 151/K/Sip/1975 yang menggariskan bahwa semua orang yang ikut menjadi pihak dan menandatangani perjanjian harus ikut ditarik sebagai Tergugat atau semua harus ikut sebagai PENGGUGAT.** Oleh karena itu, terhadap gugatan PENGGUGAT yang demikian tersebut haruslah dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).**

I Gugatan PENGGUGAT Kabur (*OBSCUUR LIBEL*)

3. Dalam Dalil Gugatan PENGGUGAT point No. 6 PENGGUGAT menyatakan bahwa PENGGUGAT mengalami kerugian akibat perbuatan TERGUGAT I yang menyebabkan kerugian materiil dan immateriil sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) dan memohon untuk TERGUGAT I membayar kerugian materiil dan immateriil tersebut.

Menanggapi dalil tersebut TERGUGAT luruskan bahwa mengenai tuntutan ganti rugi baik materiil maupun immateriil telah ditentukan bahwa haruslah kerugian tersebut dapat dibuktikan secara hukum adanya kerugian tersebut (*vide Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 78 K/Sip/1973 tanggal 22 Agustus 1974*), dan selain itu pula tuntutan mengenai ganti kerugian haruslah disertai dengan alat bukti (*vide Putusan Mahkamah Agung RI No. 558 K/Sip/1980 tanggal 28 Mei 1983*).

Oleh karena itu dalil PENGGUGAT yang menyatakan menuntut kerugian materiil dan immateriil jelas merupakan dalil yang **MENGADA – ADA** dan **TIDAK BERDASAR HUKUM** dan sudah sepatutnya **DITOLAK/DIABAIKAN**.

- 4 Bahwa Selain itu dalam seluruh dalil-dalil surat gugatannya PENGGUGAT tidak menunjukkan peraturan perundang undangan yang dilanggar oleh Tergugat sebagai dasar mengajukan suatu Gugatan, gugatan tanpa dasar hukum yang jelas akan membingungkan Tergugat dan membuat gugatan PENGGUGAT kabur dan tidak jelas.
- 5 Maka, sesuai dengan **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1145K/Pdt/1984** terhadap gugatan PENGGUGAT yang kabur dan tidak jelas tersebut sudah seharusnya **DITOLAK** atau setidaknya-tidaknya dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA** (*nietontvankelijke verklaard*).

Menimbang, bahwa Eksepsi Tergugat II pada pokoknya sebagaimana tersebut di bawah ini :

DALAM EKSEPSI

Eksepsi Gugatan Obscur Libel

1. Bahwa di dalam gugatannya, Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa rencana lelang pada tanggal 19 Maret 2021 atas tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 3416 yang terletak di Jl. W.J. Lalamentik, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang adalah tidak berdasarkan prosedur dan syarat-syarat sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga harus dibatalkan atau ditunda pelaksanaan lelangnya.
2. Bahwa kemudian Penggugat dalam petitum gugatannya menuntut pembatalan atau penundaan lelang yang akan dilakukan pada tanggal 19 Maret 2021 atas tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 3416 yang terletak di Jl. W.J. Lalamentik, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang **dan obyek berupa tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 2906 dengan luas tanah 930M² yang terletak di Kelurahan Sikumana RT/RW 09/04 Kota Kupang.**
3. Bahwa dalam posita gugatannya, Penggugat sama sekali tidak menguraikan dalil-dalil yang menunjukkan adanya rencana lelang yang akan dilakukan atas

obyek berupa tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 2906 dengan luas tanah 930M² yang terletak di Kelurahan Sikumana RT/RW 09/04 Kota Kupang, namun di dalam petitum gugatannya Penggugat menuntut adanya pembatalan atau penundaan lelang atas obyek dimaksud.

4. Bahwa oleh karena tidak adanya uraian dalil-dalil yang menunjukkan adanya rencana lelang yang akan dilakukan atas **obyek berupa tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 2906 dengan luas tanah 930M² yang terletak di Kelurahan Sikumana RT/RW 09/04 Kota Kupang**, namun adanya tuntutan pembatalan atau penundaan lelang atas obyek dimaksud, gugatan Penggugat menjadi kabur/tidak jelas (*obscur libel*). Oleh karena itu, atas gugatan Penggugat dimaksud maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* mengesampingkan dan menolak gugatan Penggugat, atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Menimbang, bahwa terhadap alasan Eksepsi dari Para Tergugat tersebut Penggugat telah menanggapi sebagaimana dalam Replik Penggugat yang pada pokoknya sebagai berikut:

EKSEPSI TENTANG KURANG PIHAK

1. Bahwa jawaban tergugat I dalam Eksepsi halaman 1 poin 1 menyebutkan gugatan penggugat kurang pihak karena tidak melibatkan istri penggugat (Elfita Ramauli Sitompul) sebagai pihak dalam perkara *a quo*.
2. Bahwa jawaban tergugat I demikian tidak benar, yang menjadi debitur adalah Penggugat, sedang istri penggugat karena adanya jaminan/anggunan sehingga terlibat untuk mengetahui dan memberikan persetujuan kredit. Sesuai surat-surat tergugat I ke penggugat antara lain; surat peringatan pertama tanggal 05 Juli 2017, surat peringatan kedua tanggal 24 Agustus 2017, surat peringatan ketiga tanggal 05 September 2017 (tidak ada surat peringatan kepada Elfita Ramauli Sitompul), surat laporan transaksi pinjaman, surat penawaran putusan kredit dll (tidak ada surat demikian ditujukan kepada Elfita Ramauli Sitompul) tapi semuanya ditujukan pada penggugat. Gugatan *a quo* adalah gugatan perbuatan melawan hukum (PMH) bukan wanprestasi.
3. Bahwa oleh karena itu eksepsi tergugat I pada hal. 1 poin 1 tentang kurang pihak tsb tidaklah tepat, olehnya harus ditolak.

EKSEPSI TENTANG GUGATAN KABUR

1. Bahwa dalil Tergugat I dalam Eksepsi hal 1 poin 1, 2 dan 3 tentang gugatan kabur adalah tidak benar. Tidak ada dalil gugatan poin 6 menyebutkan

demikian. Yang benar dalil gugatan poin 48. Mencantumkan kerugian materil demikian adalah beralasan hukum, karena terkait 2 (dua) jaminan yang dilelang dengan tata cara melawan hukum. Dan hal tersebut sudah masuk pada pokok perkara, olehnya akan dibuktikan dalam persidangan.

2. Bahwa gugatan penggugat telah benar, oleh karena itu eksepsi tergugat I pada hal. 1 poin 1 tentang gugatan kabur tidaklah tepat, olehnya harus ditolak.
3. Bahwa eksepsi tergugat II tentang Obscuur Libel telah masuk pada pokok perkara, olehnya harus ditolak dan akan dibuktikan dalam persidangan.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati alasan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dan Replik Penggugat sebagaimana tersebut diatas, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagaimana tersebut dibawah ini;

1. Eksepsi Mengenai Gugatan Kurang Pihak

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati Bukti Surat Tergugat I yang diberi tanda bukti T.I – 1 yaitu: berupa Akta Perjanjian Membuka Kredit Nomor : 05, tanggal 03 Januari 2014, yang dibuat dan di tandatangani oleh Penghadap, saksi-saksi dan Notaris Emmanuel Mali, S.H, yang berkantor di Jln. A. Yani No.53, Kel. Oeba, Kec. Kelapa Lima – Kupang- NTT, bahwa dimana pihak- pihak yang terlibat di dalam Perjanjian Membuka Kredit Nomor : 05 tersebut yaitu antara Tergugat I yang dalam hal ini diwakili oleh Tuan ESTONO ADI P (selaku Pemimpin Cabang PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk di Kupang)

yang selanjutnya di sebut sebagai PIHAK PERTAMA atau KREDITUR dengan 1. Tuan SAMUEL THOMAS SANTOSO 2. Nyonya ELFRITA ROMAULI atau yang tertulis juga dalam kartu identitas ELFRITA ROMAULI SITOMPUL, yang adalah isteri Tuan SAMUEL THOMAS SANTOSO (Penggugat) Keduanya dengan ini menggabungkan diri masing-masing untuk memikul hutang yang ditimbulkan karena persetujuan ini, jadi berarti baik semua maupun bersama-sama maupun seorang demi seorang atau khusus seorang saja menanggung segala hutang secara tanggung renteng (Hoofdelijk) yang selanjutnya di sebut sebagai PIHAK KEDUA atau DEBITUR;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah Majelis Hakim mencermati Bukti Surat Tergugat I yang diberi tanda bukti T.I – 2 yaitu: berupa Akta Addendum Perjanjian Kredit Nomor : 72, tanggal 27 Maret 2017, yang dibuat dan di tandatangani oleh Para Penghadap, saksi-saksi dan Notaris Emmanuel Mali, S.H, yang berkantor di Jln. A. Yani No.53, Kel. Oeba, Kec. Kelapa Lima – Kupang- NTT, bahwa dimana pihak-pihak yang terlibat di dalam Addendum Perjanjian Kredit Nomor : 72 tersebut yaitu antara Tergugat I yang dalam hal ini diwakili oleh Tuan

KUSDINAR WIRAPUTRA (selaku Pemimpin Cabang PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk di Kupang) yang selanjutnya di sebut sebagai PIHAK PERTAMA atau KREDITUR dengan 1. Tuan SAMUEL THOMAS SANTOSO 2.

Nyonya ELFRITA ROMAULI atau yang tertulis juga dalam kartu identitas ELFRITA ROMAULI SITOMPUL, yang adalah isteri Tuan SAMUEL THOMAS SANTOSO (Penggugat) Keduanya dengan ini menggabungkan diri masing-masing untuk memikul hutang yang ditimbulkan karena persetujuan ini, jadi berarti baik semua maupun bersama-sama maupun seorang demi seorang atau khusus seorang saja menanggung segala hutang secara tanggung renteng (Hoofdelijk) yang selanjutnya di sebut sebagai PIHAK KEDUA atau DEBITUR;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka dapatlah dinilai bahwa Penggugat merupakan pihak yang secara langsung mengikatkan diri dengan Tergugat I, dengan persetujuan Elfrita Romauli yang merupakan istrinya, sehingga dalam kedudukan hukum Penggugat sebagai suami (Peminjam/Debitur) dan istri sebagai pihak yang menyetujui, maka Penggugat sebagai Debitur dapat bertindak sebagai pihak baik secara sendiri maupun bersama-sama istrinya untuk mempertahankan hak dan kepentingannya dalam kaitan dengan dalil adanya perbuatan melawan hukum dalam perbuatan pelelangan agunan yang merupakan harta bersama Penggugat terkait adanya perselisihan dalam hubungan hukum pinjam meminjam uang antara Penggugat dengan Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka Majelis Hakim menilai bahwa kedudukan Penggugat secara sendiri sebagai Debitur dalam mengajukan Gugatan terkait kepentingan dan haknya kepada Kreditur (Tergugat I) dan pihak terkait lainnya (Tergugat II) adalah cukup dan sah;

Menimbang, bahwa namun demikian, masih terkait dengan lingkup kurang pihak dalam suatu gugatan, jika mencermati dan meneliti uraian gugatan / posita serta petitum yang diajukan oleh Penggugat, khususnya yang menyatakan hal mengenai:

- Menyatakan hukum dua obyek jaminan berupa sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 63 (tanah kosong) seluas 17.180 M2 atau sekitar 1,7 hektar yang terletak desa Tablong, kecamatan Kupang Barat, kabupaten Kupang dan sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 221 (tanah kosong) dengan luas kurang lebih 15.000 M2 atau sekitar 1,5 hektar yang terletak dikecamatan Nekamese kabupaten Kupang, karena tata cara dan syarat-syarat lelang tidak dipenuhi berdasar peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka segala surat-surat atau segala pengalihan dan atau memindahtangankan hak jaminan tersebut oleh Para Tergugat kepada orang lain atau kepada

siapa saja dan atau telah membuat dan menerbitkan surat-surat dalam bentuk apapun dihadapan Pejabat (Lurah, Camat, Notaris, PPAT, BPN) dan atau oleh pejabat apapun dan dimanapun adalah tidak memiliki kekuatan hukum mengikat baik sekarang maupun dimasa akan datang. (*vide petitum primair angka 4*);

- Menyatakan batal atau menunda lelang yang menurut surat pemberitahuan Tergugat I akan dilakukan lelang pada tanggal 19 Maret 2021 berupa obyek jaminan berupa tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3416 (sebuah ruko) dengan luas tanah 169 M2 yang terletak di Jl W. J Lalamentik, Oebobo kota Kupang karena prosedur dan syarat-syarat lelang tidak dipenuhi berdasar peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jika dilakukan lelang maka segala surat-surat atau segala pengalihan dan atau memindahtangankan hak jaminan tersebut oleh Para Tergugat kepada orang lain atau kepada siapa saja dan atau telah membuat dan menerbitkan surat-surat dalam bentuk apapun dihadapan Pejabat (Lurah, Camat, Notaris, PPAT, BPN) dan atau oleh pejabat apapun dan dimanapun adalah tidak memiliki kekuatan hukum mengikat baik sekarang maupun dimasa akan datang. (*vide petitum primair angka 5*)

Maka dapatlah dilihat secara jelas dan terang bahwa dalam gugatan ini terdapat

dua pokok peristiwa hukum yang berbeda objeknya yakni mengenai :

1. Dua obyek jaminan berupa sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 63 (tanah kosong) seluas 17.180 M2 atau sekitar 1,7 hektar yang terletak desa Tablong, kecamatan Kupang Barat, kabupaten Kupang dan sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 221 (tanah kosong) dengan luas kurang lebih 15.000 M2 atau sekitar 1,5 hektar yang terletak dikecamatan Nekamese kabupaten Kupang, **yang sudah selesai dilelang pada tahun 2017**
2. Obyek jaminan berupa tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3416 (sebuah ruko) dengan luas tanah 169 M2 yang terletak di Jl W. J Lalamentik, Oebobo kota Kupang, **yang hendak dilelang pada tanggal 19 Maret 2021;**

Sehingga dalam hal yang demikian, Majelis Hakim menilai bahwa dalam suatu gugatan khususnya terhadap dua objek sengketa yang **sudah selesai dilelang pada tahun 2017** dengan tuntutan agar dinyatakan bahwa tata cara dan syarat-syarat lelang tidak dipenuhi berdasar peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka segala surat-surat atau segala pengalihan dan atau memindahtangankan hak jaminan tersebut oleh Para Tergugat kepada orang lain atau kepada siapa saja dan atau telah membuat dan menerbitkan surat-surat dalam

bentuk apapun dihadapan Pejabat (Lurah, Camat, Notaris, PPAT, BPN) dan atau oleh pejabat apapun dan dimanapun adalah tidak memiliki kekuatan hukum mengikat baik sekarang maupun dimasa akan datang (*vide petitum primair angka 4*), maka harus menarik dan melibatkan Pembeli lelang sebagai pihak dalam gugatan tersebut, karena dalam suatu proses lelang sudah selesai dan sudah diperoleh Pembeli, maka telah terdapat/melekat hak dan kepentingan dari pihak lain (Pembeli) yang tidak dapat dikesampingkan kesempatannya untuk mengajukan pembelaan diri mengenai keabsahan proses lelang dan proses pengalihan hak atas objek lelang tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, oleh karena dalam gugatan ini tidak hanya mempermasalahkan proses lelang yang hendak/akan dilakukan terhadap Obyek jaminan berupa tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3416 (sebuah ruko) dengan luas tanah 169 M2 yang terletak di Jl

W. J Lalamentik, Oebobo kota Kupang, **yang hendak dilelang pada tanggal 19 Maret 2021, namun juga tuntutan terhadap** dua obyek jaminan berupa sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 63 (tanah kosong) seluas 17.180 M2 atau sekitar 1,7 hektar yang terletak desa Tablolong, kecamatan Kupang Barat, kabupaten Kupang dan sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 221 (tanah kosong) dengan luas kurang lebih 15.000 M2 atau sekitar 1,5 hektar yang terletak dikecamatan Nekamese kabupaten Kupang, **yang sudah selesai dilelang pada tahun 2017 agar dinyatakan bahwa tata cara dan syarat-syarat lelang tidak dipenuhi berdasar peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka segala surat-surat atau segala pengalihan dan atau memindahtangankan hak jaminan tersebut oleh Para Tergugat kepada orang lain atau kepada siapa saja dan atau telah membuat dan menerbitkan surat-surat dalam bentuk apapun dihadapan Pejabat (Lurah, Camat, Notaris, PPAT, BPN) dan atau oleh pejabat apapun dan dimanapun adalah tidak memiliki kekuatan hukum mengikat baik sekarang maupun dimasa akan datang,** maka dengan tidak didudukkannya Pembeli lelang pada tahun 2017 terhadap dua obyek jaminan berupa sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 63 (tanah kosong) seluas 17.180 M2 atau sekitar 1,7 hektar dan sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 221 (tanah kosong) dengan luas kurang lebih 15.000 M2 atau sekitar 1,5 hektar tersebut sebagai pihak dalam perkara ini, Gugatan Penggugat dalam perkara ini dinilai mengandung cacat formil yakni kurang pihak yang digugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka dalil Eksepsi mengenai Kurang Pihak patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat mengandung cacat formil berupa Kurang Pihak yang digugat, maka terhadap Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II selbihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat mengandung cacat formil berupa Kurang Pihak yang digugat, maka terhadap Pokok Perkara tidak dipertimbangkan lagi oleh Majelis Hakim dan menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), maka berdasarkan ketentuan Pasal 192 ayat (1) R.Bg kepada Penggugat harus dihukum membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor : 8 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum dan *Rechtsreglement Buitengewesten* (RBg.) serta peraturan perundangan lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 1.080.000,00 (satu juta delapan puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang pada Hari Rabu, tanggal 12 Januari 2022 oleh kami: Fransiskus W. Mamo, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, Reza Tyrama, S.H., dan Anak Agung Gde Oka Mahardika, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Kpg. Tanggal 08 Maret 2021, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada Hari Rabu, tanggal 19

Januari 2022 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Selsily Donny Rizal, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat II, tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat I;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Reza Tyrama, S.H.

Fransiskus W. Mamo, S.H., M.H.

Anak Agung Gde Oka Mahardika, S.H.

Panitera Pengganti,

Selsily Donny Rizal, S.H.

Perincian Biaya Perkara :

| | | | |
|-----------------------|---|-----|--|
| 1. PNBP / Pendaftaran | : | Rp. | 30.000,00. |
| 2. Proses / A T K | : | Rp. | 100.000,00 |
| | | | . |
| 3. Panggilan | : | Rp. | 900.000,00 |
| | | | . |
| 4. PNBP /Panggilan | : | Rp. | 30.000,00 |
| | | | . |
| 5. Redaksi | : | Rp. | 10.000,00 |
| 6. Meterai | : | Rp. | 10.000,00. J u m l a h :Rp.1.080.000,00. |

(satu juta delapan puluh ribu rupiah).