



P U T U S A N
Nomor 63/Pdt.G/2013/PN.Kdi.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Klas I A Kendari yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :-

LERIUS FERNANDY, pekerjaan Direktur CV. Senapati Indah Property, Kewarganegaraan Indonesia, berkantor dan beralamat di Komplek Senapati Land Blok D3 Jl.Brigjen M. Joenoes Kendari, - dalam hal ini memberi kuasa kepada 1. LUSMAN BUA, SH.,MH., 2. RUSDIN, SH. Dan 3. IZRA ZINGGA SAENI, SH. Ketiganya Advokat/ Pengacara Lawyer & Konsultan Hukum, Kewarganegaraan Indonesia berkantor di Jalan Teratai Bay Pas, RT. 01 RW. 02, Kelurahan Watu-Watu, Kecamatan Kendari Barat, Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Agustus 2014, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT** ;-

m e l a w a n :

1. **PIMPINAN BANK CENTRAL ASIA (BCA) TBK. WIL.REGIONAL IV DENPASAR KANTOR** JL. Sultan hasanuddin no. 58 denpasar 80119 cq. PIMPINAN CABANG PT. BANK CENTRAL ASIA TBK CABANG KENDARI, dahulu di Jl. H. Abdullah silondae no. 129 A Kendari 93111, sekarang di Jln. MT. haryono no.95 kendari, selanjutnya disebut **TERGUGAT I**;-
2. **KEPALA PT. BALAI LELANG STAR (STAR AUCTION REGIONAL MAKASSAR**, JL. G. Lantimojong NO. 1 - Masjid Raya Makassar, CQ. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKINL) KENDARI, selanjutnya disebut **TERGUGAT II**;-

Pengadilan Negeri tersebut ;-

Telah membaca berkasa perkara ;-



Telah memperhatikan surat-surat bukti dari kedua belah pihak ;-

Telah memperhatikan surat penetapan Ketua Pengadilan Negeri Nomor : 63/Pen.Pdt/G/2013/PN.Kdi, tertanggal 15 Agustus 2013 dan Penetapan Nomor : 63/Pen.Pdt/G/2013/PN.Kdi tanggal 03 Februari 2014 tentang penunjukan Majelis Hakim yang mengadili perkara ini ;-

Telah memperhatikan surat penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor: 63/Pen.Pdt/G/2013/PN.Kdi, tertanggal 16 Agustus 2013 tentang penentuan hari sidang;-

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 13 Agustus 2013 yang telah diterima dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas I.A Kendari di bawah register perkara Nomor : 63/Pdt.G/2013/PN.Kdi tanggal 14 Agustus 2013, mengemukakan hal-hal sebagai berikut :-

Adapun alasan-alasan gugatan tersebut adalah sebagai berikut :

1. Bahwa penggugat adalah Debitur Bank Central Asia (BCA) Tbk. Cabang Kendari sejak tahun 2010 dengan nilai kredit atau pokok pinjaman sebesar Rp. 4.900.000.000,- (Empat milyar sembilan ratus juta rupiah) yang terdiri dari pokok pinjaman I sesuai Perjanjian Kredit Nomor : 09, tertanggal 05-04-2010 sebesar Rp. 2.450.000.000,- (Dua milyar empat ratus lima puluh juta rupiah), dan pokok pinjaman II sesuai Perjanjian Kredit Nomor : 111, tertanggal 25-05-2010 sebesar Rp. 2.450.000.000,- (Dua milyar empat ratus lima puluh juta rupiah);
2. Bahwa pinjaman atau utang Penggugat pada Tergugat pada posisi tanggal 12 Agustus 2013 adalah sebagai berikut :
 - 2.1. Rekening No. 9700218195 an. LERIUS FERNANDY (Penggugat) ;
Plafon awal sesuai Perjanjian Kredit Nomor : 09, tanggal 5 April 2010 sebesar Rp. 2.450.000.000,- pinjaman dengan jaminan 2 (dua) buah sertifikat dengan rincian sebagai berikut:
Sekarang Posisi 12 - 08 - 2013 tersisa Rp. 2.228.159.960.85
Bunga Rp. 420.998.445,-
Bunga berjalan Rp. 680.826,65,-
Denda Rp.. 246.028.57 9.7 2.-
Total Rp.2.895.186.985.66,-
 - 2.2. Rekening No. 9700314054 an. LERIUS FERNAIYDY (Penggugat);
Plafon awal sesuai Perjanjian Kredit Nomor 111, tertanggal 21 Mei

hal 2 dari 43 hal. Putusan No.63/Pdt.G/2013/PN.Kdi.



2010 sebesar Rp.2.450.000.000,- tanggal 05 April 2010, perjanjian dengan jaminan 2 (dua) buah sertifikat dengan rincian sebagai berikut:

Sekarang Posisi 12 Agustus 2013 tersisa Rp. 2.205.645.840.41

Bunga Rp. 417.475.628.83,-

Denda Rp. 213.326.935.64,- Total 2.894.647.804.88,-

Total rincian poin 2.1 dan 2.2 diatas sebesar Rp. 5.789.834.790.54,-

3. Bahwa semula hubungan atau mitra kerja antara Penggugat dengan Tergugat baik-baik saja, dalam arti masih sesuai koridor hukum yang berlaku i.c. kedua belah pihak menempuh jalan yang saling menguntungkan.
4. Bahwa selanjutnya karena Penggugat berkeinginan untuk melunasi seluruh utang Penggugat tersebut diatas pada Tergugat I, maka Penggugat telah berusaha semaksimal mungkin untuk menjual tanah/ruko milik Penggugat sesuai harga pasaran baik terhadap tanah/Ruko yang menjadi agunan pada Bank BCA maupun yang tidak .
5. Bahwa dalam usaha Penggugat untuk melunasi utang Penggugat pada Tergugat I dengan jalan menjual tanah/ruko milik Penggugat tersebut maka pada sekitar awal bulan Mei 2013 yang lalu, Penggugat telah mendapatkan pembeli tanah/ruko milik Penggugat termaksud untuk sebanyak 9 (Sembilan) Petak Ruko termasuk 4 (empat) petak yang dijamin pada Tergugat I i.c. Bank BCA Cabang Kendari, yaitu Saudara JOHAN, yang telah disetujui kreditnya oleh Bank Arta Graha (BAG) Cabang Kendari sesuai SPK Kredit pada sekitar awal bulan Mei 2013 yang lalu dan telah disampaikan oleh Penggugat kepada Tergugat I i.c. Bapak SAMSU selaku Pimpinan Cabang Bank Central Asia (BCA) Cabang Kendari pada tanggal 17 Mei 2013, dan atas dasar itu maka pada tanggal 18 Mei 2013 Penggugat mengajukan Surat No. 01/V/2013 kepada Tergugat I, Perihal : Permohonan Penghapusan Bunga dan Denda kepada Tergugat I, namun tidak ada jawaban surat Penggugat tersebut dari pihak Tergugat I.
5. Bahwa kemudian karena Penggugat sangat berkeinginan/bermaksud untuk melunasi seluruh utangnya pada Tergugat I, maka pada tanggal 04 Juni 2013 Penggugat mengajukan lagi surat No. 03/V/2013 kepada Tergugat I, Perihal : Permohonan Tanggapan Atas Surat Penggugat



tertanggal 18 Mei 2013, No. 01/V/2013 tersebut, akan tetapi Permohonan tanggapan Surat tersebut tidak juga dijawab oleh Tergugat I.

6. Bahwa dalam hal Penggugat berusaha untuk menyelesaikan pelunasan utangnya pada Tergugat I, tiba-tiba pada tanggal 12 Juli 2013 atas itikat buruknya Tergugat I telah bekerja sama dengan Tergugat II memanggil Penggugat sesuai suratnya No. 122/KRL-ADM/SA/Reg-Mks/VII/2013, tanggal 12 Juli 2013 untuk menghadap pada hari Rabu tanggal 31 Juli 2013, jam 10.00-02.00.Wita bertempat di Balai Lelang Star Auction Regional Makassar Jl. G. Lantimojong No. 1 Makassar, panggilan mana Penggugat terima pada tanggal 28 Juli 2013 maksud suratnya tersebut adalah untuk membahas Pra Lelang Jaminan utang pada Tergugat berupa 4 (empat) petak ruko milik Penggugat sebagaimana rincian berikut dibawah ini:

- T & B (Ruko) seluas LT. 139 M2/ILB \pm 375.5 M2 SHM No. 01682/Bende an. LERIUS FERNANDY (Penggugat), terletak di Komp.Ruko Senapati Land Blok B. No.I, Kel. Bende, Kec. Kadia Kota Kendari Prop. Sulawesi Tenggara.
- T & B (Ruko) seluas LT.107 M2/LB \pm 315 M2 SHM No. 01683 Bende an. LERIUS FERNANDY (Penggugat), terletak di Komp. Ruko Senapati Land Blok B, No. 2, Kel. Bende, Kec. Kadi4 Kota Kendari, Prop. Sulawesi Tenggara.
- T & B (Ruko) seluas LT.107 M2/LB \pm 315 M2 SHM No. 01684 Bende an. LERIUS FERNANDY (Penggugat), terletak di Komp. Ruko Senapati Land Blok B, No. 3, Kel. Bende, Kec. Kadi4 Kota Kendari, Prop. Sulawesi Tenggara.
- T & B (Ruko) seluas LT.107 M2/LB \pm 315 M2 SHM No. 01685 Bende an. LERIUS FERNANDY (Penggugat), terletak di Komp. Ruko Senapati Land Blok B, No. 4, Kel. Bende, Kec. Kadi4 Kota Kendari, Prop. Sulawesi Tenggara.

7. Bahwa kemudian pada tanggal 29 Juli 2013, atas alasan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996, Tergugat I mengirim lagi surat kepada Penggugat dengan Perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kendari, surat mana bernomor : 748/SK/W04/2013, Perihal : Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang barang jaminan Penggugat pada hari Jumat tanggal 30 Agustus 2013, Pukul 10.00 Wita bertempat di Kantor PT. Bank Central Asia, Tbk.

hal 4 dari 43 hal. Putusan No.63/Pdt.G/2013/PN.Kdi.

Disclaimer

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



Cabang Kendari Jl. MT. Haryono No. 95 Kendari, dalam hal Tergugat I beritikad buruk karena:

- Tidak mengadakan pembahasan lebih dahulu dengan Penggugat untuk mencari solusi terbaik guna sahnya lelang dimaksud;
- Tergugat I menyembunyikan semua informasi berkaitan dengan kepentingan Penggugat berkaitan dengan proses lelang;
- Sebelum adanya proses lelang/surat pemberitahuan Lelang, Tergugat tidak mengundang/ memanggil Penggugat untuk melalrukan kesepakatan penyelesaian tunggakan Penggugat padahal utang Penggugat pada Tergugat tersebut oo tidak termasuk kategori kredit macet;
Terbukti bunga dan denda hingga sekarang ini masih tetap diperhitungkan sebagai utang Penggugat;
- Tidak memberitahukan secara tertulis rencana lelang kepada Penggugat
- Tidak memberi tenggang waktu kepada Penggugat (bila terjadi pemberitahuan lelang dari BCA) untuk Penggugat mencari pembeli/jalan keluar penyelesaian tunggakan.

8. Bahwa tindakan Tergugat - Tergugat yang hendak melelang barang jaminan Penggugat tersebut di atas adalah suatu kesewenang-wenangan dan suatu upaya Tergugat-Tergugat untuk merugikan Penggugat tanpa dasar hukum, karena dalam hal Penggugat berusaha untuk sekaligus membayar lunas utang Penggugat pada Tergugat Totalnya sebesar Rp. 5.789.834,790,54,- (Lima milyar tujuh ratus delapan puluh Sembilan juta delapan ratus tiga puluh empat ribu tujuh ratus Sembilan puluh rupiah lima puluh empat sen) tersebut ternyata pada sekitar bulan Nopember 2012 Penggugat telah mendapatkan Pembeli 9 (sembilan) Ruko milik Penggugat didalamnya termasuk Barang Jaminan Penggugat, yaitu lelaki JOHAN dimana harga 9 (sembilan) Ruko milik Penggugat tersebut dinilai seharga Rp. 15.500.000.000,- (Lima belas milyar lima ratus juta rupiah) dan untuk pembayaran harga 9 (sembilan) Ruko tersebut lelaki JOHAN telah MENDAPATKAN PERSETUJUAN PENDANAAN pada sekitar bulan April-Mei 2013 sebesar ± Rp. 23.000.000.000,- (Dua puluh tiga milyar rupiah) melalui Bank Arta Graha Cabang Kendari akan tetapi Tergugat I tidak merespon atau tidak mau menghapuskan bunga dan denda yang telah dimohonkan dimana awalnya telah disampaikan secara lisan

hal 5 dari 43 hal. Putusan No.63/Pdt.G/2013/PN.Kdi.



persetujuan penghapusan denda 50 % oleh Tergugat I setelah ada Pembeli Ruko yaitu JOHAN, namun ternyata Tergugat I tidak menghapus bunga dan denda sehingga harga Ruko disesuaikan dengan besarnya bunga dan denda dimana oleh karena itu mengakibatkan lelaki JOHAN membatalkan Pembelian Ruko tersebut.

9. Bahwa oleh karena Tergugat I maupun Tergugat II telah berupaya untuk melelang barang jaminan Penggugat seperti tersebut diatas padahal fungsi perbankan terhadap nasabah adalah sebagai Pembina terhadap nasabah dan bukan untuk pembinasaan, namun tindakan Tergugat-Tergugat dalam hal ini yang tidak merespon Penghapusan bunga dan denda dalam hal Permohonan Penghapusan bunga dan denda terjadi sebelum adanya surat pemberitahuan lelang sebagaimana maksud Surat Permohonan Pertama maupun Permohonan kedua Penggugat pada poin 2 (dua) diatas, padahal sudah merupakan kebiasaan yang berlaku dalam dunia perbankan yaitu : Denda selalu mendapat Penghapusan oleh Bank bila ada pembayaran sekaligus (pelunasan) maka berarti Tergugat-Tergugat telah berusaha untuk membinasakan usaha Penggugat atau setidaknya-tidaknya ada usaha-usaha atau maksud Tergugat-Tergugat yang tidak baik, atau untuk memperjual-belikan barang jaminan Penggugat dibawah harga pasar tanpa dasar hukum yang sah.
10. Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang bermaksud untuk melelang barang jaminan Penggugat pada Tergugat I, adalah tidak sah dan suatu perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan dan sangat mengecewakan Penggugat, lagi pula Tergugat I telah mengancam Penggugat akan menggugat dan atau mempailitkan Penggugat setelah Tergugat I mengetahuinya bahwa Penggugat masih sementara sakit dan masih sementara berobat/dirawat secara intensif atas adanya petunjuk dokter RS. Stelamaris Makassar, setelah Penggugat berobat secara intensif pada salah satu RS di Singapura.
11. Bahwa tindakan Tergugat-Tergugat yang hendak melelang barang jaminan Penggugat adalah tidak sah dan suatu perbuatan melawan hukum karena telah melanggar peraturan hukum yang berlaku antara lain melanggar Pasal 5.1, Pasal 5.2, Pasal 5.4, Perjanjian Kredit No. 09 dan Perjanjian Kredit No. 111 tentang PEMBAYARAN UTANG dan Pasal t huruf e tentang HAL-HAL YANG WAJIB DILAKSAINAKAN DEBITUR, yang merupakan dasar ikatan Penggugat dengan Tergugat I yang untuk jelasnya dapat kami kutip sebagai berikut:

hal 6 dari 43 hal. Putusan No.63/Pdt.G/2013/PN.Kdi.



Pasal 5.1. Pembayaran Utang wajib dilalrukan oleh Debitur dalam mata uang yang sama dengan Fasilitas Kredit yang diberikan oleh Bank dan harus sudah efektif diterima oleh Bank selambat-lambatnya pukul 11.00 (sebelas) waktu setempat sebagai berikut:

Fasilitos KPR Refinancing : dengan cara mengangsur setiap bulan secara berturut-turut tanpa terputus dalam jangka waktu 120 (seratus dua puluh) bulan sejak tunggal realisasi Fasilitas Kredit sesuai dengan lampiran Daftar Angsuran.

Pasal 5.2. Dalam hal terjadi perubalran suku bunga dan/atau pembayaran kembali yang dipercepat dan/atau keterlambatan pembayaran, Bank akan memperhitungkan kembali jumlah angsuran pokok dan bunga yang wajib dibayar Debitur kepada Bank.

Pasal 5.4. Atas setiap keterlambatan pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga sesuai Jadwal pembayaran sebagaimana ditetapkan dalam pasal ini, Debitur dikenakan denda sebesar 1,33 %o ((satu koma tiga puluh tiga permil) perhari atas jumlah yang terlambat dibayar tersebut. Denda tersebut wajib dibayar secara sekaligus lunas secara tunai bersamaan dengan pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga yang tertunggak.

Pasal 9 huruf e. Tanah bangunan yang merupakan Agunan dan/atau tanah bangunan yang dibiayai dengan Fasilitas Kredit wajib dihuni /ditempati;

Berdasarkan ketentuan pasal-pasal tersebut diatas sebagaimana adanya tenggang waktu 120 bulan, atau adanya persetujuan tentang keterlambotan pembayaran dan adanya ketaapan hunian atas tanah bangunan tersebut maka sangatlah jelas bahwa tindakan Tergugat-tergugat yang mau melelang barang jaminan Penggugat, adalah tidak sah dan suatu perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negari Kendari Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negari Kendari yang mulia yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini kiranya berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

hal 7 dari 43 hal. Putusan No.63/Pdt.G/2013/PN.Kdi.



PRIMEIR:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat terhadap proses/lelang yang akan dilakukan oleh Tergugat I maupun Tergugat II adalah tidak sah, tidak mengikat dan tidak berkekuatan hukum;
3. Menyatakan hukum, bahwa Surat SPK No. 577/SK/W04/2013, tertanggal 20 Juni 2013 dari PT Bank Central Asia, Tbk. Regional IV Denpasar kepada Balai Lelang Star Auction Regional Makassar adalah tidak sah, tidak mengikat dan tidak berkekuatan hukum;
4. Menyatakan hukum bahwa Surat No. 748/SK/W04/2013, tertanggal 29 Juli 2013 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dari PT. Bank Cenaal Asia Tbk. Kanwil Regional IV Denpasar adalah tidak sah, tidak mengikat dan tidak berkekuatan hukum;
5. Menyatakan hukum bahwa Surat Balai Lelang Star Auction Regional Makassar No. 122/KRL-ADM/SA/REg-Mks/VII/2013, tanggal 12 Juli 2013, adalah tidak sah, tidak mengikat dan tidak berkekuatan hukum;
6. Menyatakan hukum bahwa segala surat yang berupa apapun dan dalam bentuk apapun juga yang berkaitan dengan proses/lelang barang jaminan Penggugat pada Tergugat I berupa :
 - T & B (Ruko) seluas LT. 139 M2/ILB \pm 375.5 M2 SHM No. 01682/Bende an. LERIUS FERNANDY (Penggugat), terletak di Komp.Ruko Senapati Land Blok B. No.I, Kel. Bende, Kec. Kadia Kota Kendari Prop. Sulawesi Tenggara.
 - T & B (Ruko) seluas LT.107 M2/LB \pm 315 M2 SHM No. 01683 Bende an. LERIUS FERNANDY (Penggugat), terletak di Komp. Ruko Senapati Land Blok B, No. 2, Kel. Bende, Kec. Kadi4 Kota Kendari, Prop. Sulawesi Tenggara.
 - T & B (Ruko) seluas LT.107 M2/LB \pm 315 M2 SHM No. 01684 Bende an. LERIUS FERNANDY (Penggugat), terletak di Komp. Ruko Senapati Land Blok B, No. 2, Kel. Bende, Kec. Kadi4 Kota Kendari, Prop. Sulawesi Tenggara.
 - T & B (Ruko) seluas LT.107 M2/LB \pm 315 M2 SHM No. 01685 Bende an. LERIUS FERNANDY (Penggugat), terletak di Komp. Ruko Senapati Land Blok B, No. 2, Kel. Bende, Kec. Kadi4 Kota Kendari, Prop. Sulawesi Tenggara.

hal 8 dari 43 hal. Putusan No.63/Pdt.G/2013/PN.Kdi.

Disclaimer

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



Adalah tidak sah, tidak mengikat dan tidak berkekuatan hukum;

7. Menghukum Tergugat I untuk menjual barang jaminan Penggugat dengan harga pasar diluar balai lelang, demi untuk pelunasan utang Penggugat pada Tergugat I;
8. Menyatakan hukum bahwa Penggugat berhak pula untuk menjual sendiri barang jaminan selama sisa tenggang waktu 120 bulan berdasarkan Pasal 5.1 Perjanjian kredit No. 09 dan Perjanjian Ikredit No. 111, tentang PEMBAYARAN UTANG, demi untuk melunasi seluruh utang Penggugat pada Tergugat I;
9. Menghukum Tergugat I untuk menghapus bunga dan denda sesuai permohonan Penggugat melalui surat Penggugat No. 01 dan 03 yang sampai saat ini belum dijawab secara tertulis oleh Tergugat I;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang kekecewaan atas ancaman-ancamannya kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima milyar rupiah);
11. Menghukum Tergugat dan Tergugat II untuk membayay rseluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDSIR:

- Mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex ae quo et bono) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan datang menghadap di muka persidangan :-

- Penggugat hadir kuasanya yang bernama masing-masing 1. LUSMAN BUA, SH.,MH. 2. RUSDIN, SH. 3. IZRA JINGA SAEANI, SH.,;-
- Tergugat I hadir kuasanya masing-masing bernama :1. SAMSU HADI dan DARMAN ISKANDAR, selaku Kepala Kantor Cabang dan Aso. Account Officer PT. Bank Central Asia, Tbk, Kantor Cabang Kendari baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 September 2013;-
- Tergugat II hadir kuasanya masing-masing bernama : 1. Dr.INDRA SURYA, S.H.,LL.M, 2. Dr.HANA.S.J.KATIRTIKA, S.H., LL.M, 3. MOH.ARIF ROCHMAN, S.H. 4. MARIA LUCIA CLAMAMERIA, S.H.,M.H. 5. DEWI SRI, S.H. 6. PANGIHUTAN SIAGIAN, S.H. 7. KONGSOSPOL SIREGAR, S.H. 8. AMINUDDIN MAPPAKAYA, S.H. 9. ADIMAS ARYO NKP, S.H. 10. BAGUS PINANDOYO.B, S.H.,M.H. 11. RORY ALAMSYAH, S.H. 12. SUNARNI, S.E. 13. LA MILI, 14. MISRAN RAUF, SE. untuk secara bersama-sama atau

hal 9 dari 43 hal. Putusan No.63/Pdt.G/2013/PN.Kdi.

Disclaimer



sendiri-sendiri mewakili Negara Republik Indonesia cq. Pemerintah Republik Indonesia, cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia, cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Lelang Kendari. Cq. Kantor Wilayah XV Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Makassar, cq Kantor Pelayaan Kekayaan Negara dan Lelang Kendari, beralamat di Jalan Made Sabara No.06 Kendari, serta bertindak atas namanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 september 2013;-

Menimbang, bahwa sebelum dimulainya pemeriksaan perkara ini telah diupayakan oleh Majelis Hakim kepada para pihak untuk menempuh upaya perdamaian melalui proses mediasi yang dipimpin oleh **WIYONO, S.H.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Kendari sebagai Mediator, akan tetapi upaya perdamaian tersebut tidak berhasil ;-

Menimbang, bahwa oleh karena upaya perdamaian telah gagal, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang oleh Penggugat dinyatakan tetap pada isi gugatannya ;-

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, kuasa hukum Tergugat I mengajukan jawaban yang selengkapny sebagai berikut :-

I. DALAM EKSEPSI

Gugatan Obscuur tibel

Bahwa Gugatan penggugat tidak jelas/kabur oleh karena dalil Gugatan penggugat didasarkan atas perjanjian ,namun dalam petitum gugatan, hal yang dituntut penggugat, agar Tergugat I dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, konstruksi gugatan seperti ini mengandung kontradiksi, oleh karena peristiwa hukum yang sebenarnya adalah wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat;

Berdasarkan Putusan MA No.2686 K/Pdt/1985: Dalil gugatan yang dikemukakan dalam gugatan adalah Perbuatan melawan Hukum (PMH) sedang peristiwa hukum yang timbul adalah wanprestasi, gugatan dianggap obscuur libel sehingga gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

Gugatan Error in persona

Gugatan penggugat mengandung cacat error in persona (kesalahan mengenai pihak yang ditarik sebagai Tergugat) oleh karena Penggugat mengajukan gugatan terhadap Pimpinan Bank Central Asia (BCA) Tbk, bukan "bank" dalam hal ini Bank Central Asia (BCA)Tbk.Oleh karena dalam perjanjian Kredit antara Penggugat dan Tergugat, kedudukan Tergugat I sebagai "bank" . Dengan demikian segala kebijakan pimpinan bank adalah bukan kebijakan

hal 10 dari 43 hal. Putusan No.63/Pdt.G/2013/PN.Kdi.



pribadi, akan tetapi kebijakan dari institusi "Bank". Sehingga tindakan penggugat bertentangan dengan prinsip kontrak yang digariskan dalam pasal 1340 KUHPerdara.

Bahwa berdasarkan atas ekseps tersebut diatas, maka sangat beralasan hukum bagi majelis hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima. Karena gugatan penggugat kabur dan tidak mempunyai dasar hukum. Oleh karena penggugat yang wanprestasi terhadap Tergugat I, justru penggugat yang mengajukan gugatan kepada Tergugat I;

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa apa yang terurai dalam eksepsi, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pembahasan dalam pokok perkara sepanjang bersesuaian sebagai berikut :

1. Bahwa benar dalil penggugat pada point 1 bahwa penggugat adalah debitur bank central Asia (BCA) cabang kendari sejak tahun 2010 dengan nilai kredit pinjaman pokok sebesar Rp.4.900.000.000,- (empat milyar sembilan ratus juta rupiah) yang terdiri dari pokok pinjaman I sesuai perjanjian kredit Nomor:09 tertanggal 05-04-2010 sebesar Rp.2.450.000.00A,(dua milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) dan pokok pinjaman ke-II sesuai perjanjian kredit No: 111 tertanggal 25-05-2010 adalah sebesar Rp.2.450.000.000,(dua milyar empat ratus lima puluh juta rupiah);
2. Bahwa terhadap dalil penggugat poin ke-2 untuk posisi hutangnya tertanggal 12 agustus 2013 sebesar Rp. 5.789.834.799.54 adalah benar, Namun Posisi Utang penggugat sampai saat diajukan jawaban ini tertanggal 07 November 2013 adalah sebesar Rp.6.075.790.056.64,- dengan perincian sebagai berikut:
 - Perjanjian kredit No.09 tanggal 5-04- 2010, No rekening 9700218195
 - saldo saat ini Rp. 2.228.159.960.85
 - bunga Rp. 478.868.710.48
 - denda Rp. 331.855.306.84
 - total keseluruhan Rp.3.038.883.978.17
 - Perjanjian kredit No.111 tanggal 25-05- 2010, No rekening 9700314054
 - saldo saat ini Rp. 2.203.845.240.41
 - bunga Rp. 474.714.387.29

hal 11 dari 43 hal. Putusan No.63/Pdt.G/2013/PN.Kdi.



denda Rp. 358.346.450.77

Total keseluruhan Rp. 3.036.906.078.47

3. Bahwa terhadap permohonan penggugat untuk penghapusan bunga dan denda bukannya tidak ditanggapi oleh Tergugat namun pada setiap pertemuan dengan penggugat (debitur), Tergugat I sampaikan bahwa penghapusan bunga dan denda bukan kewenangan Cabang, namun keinginan debitur akan diteruskan ke wilayah dan Kantor Pusat untuk mendapatkan keputusan, namun penggugat selalu memaksakan kehendaknya supaya Tergugat I BCA, Tbk Kendari memutuskan untuk memberikan diskon/keringanan pinjaman, sementara penggugat tidak menunjukkan itikad baik untuk pembayaran tunggakan angsuran pokok dan bunga berjalan. Setiap ada calon pembeli ruko yang menjadi jaminan selalu penggugat menaikkan harga ruko di atas harga pasaran, sehingga calon pembeli membatalkannya.
4. Bahwa dalil penggugat yang menyatakan bahwa tergugat I dan tergugat II untuk melakukan proses lelang dengan itikad buruk karena tidak mengadakan pembahasan lebih dahulu, menyembunyikan informasi berkaitan lelang dan tidak mengundang serta tidak memberitahukan secara tertulis rencana lelang adalah tidak benar. Yang benar sebagai berikut :
 - Tergugat I telah mengirim somasi ke- I (Pertama) kepada Penggugat pada tanggal 05 april 2012 dengan surat No.06096/AK/2012 perihal pembayaran pinjaman sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian kredit No.111 tanggal 25 Mei 2011 dengan pelunasan tunggakan jangka waktu 1 bulan. Somasi I tersebut tidak mendapat tanggapan dari penggugat, kemudian diberikan Somasi II tanggal 02/05/2012 dengan surat No:08261/AK2/2012 untuk pelunasan seluruh pinjaman dalam jangka waktu 20 (dua puluh) hari, penggugat tidak membayar tunggakan angsuran pokok dan bunga berjalan, yang pada akhirnya diberikan somasi terakhir tanggal 22 Mei 2012 dengan Surat No: 09803/AK2/2012 tentang upaya proses lelang atas jaminan KPR BCA.
 - Bahwa pada tanggal 29 juli 2013 dengan surat No : 748/SK/W04/2013, Tergugat I telah mengirim surat kepada Penggugat Perihal "Pemberitahuan pelaksanaan Lelang". Surat tersebut, Penggugat telah terima dengan tanda terima tanggal 5 Agustus 2013;

hal 12 dari 43 hal. Putusan No.63/Pdt.G/2013/PN.Kdi.



- Tergugat I memberikan surat tertanggal 5 november 2012 kepada debitur (penggugat) sehubungan dengan berakhirnya komitmen penyelesaian kredit sampai dengan 31 Oktober 2012, maka langkah penyelesaian kredit tersebut dialihkan ke pihak BCA kantor pusat Jakarta dan selanjutnya proses penyelesaian tersebut akan dilakukan sesuai dengan prosedur penyelesaian kredit bermasalah yang berlaku di BCA.

5. Bahwa terhadap dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I menyampaikan secara Lisan tentang persetujuan permohonan penghapusan denda sebesar 50 % adalah tidak benar, yang benar bahwa tergugat I selaku Pimpinan cabang dan AO bertemu dengan penggugat (debitur) untuk menfollow up permintaan debitur dan disampaikan secara lisan bahwa permintaan pembebasan tunggakan bunga dan denda akan diajukan ke kantor pusat, sedangkan untuk permintaan pemotongan pinjaman pokok sebesar 50 %, Tergugat I memberi jawaban atas permohonan tersebut, bahwa pemotongan pokok sebesar 50 % tidak dapat dipenuhi dan memberikan waktu s/d 3 bulan untuk menyelesaikan seluruh tunggakan melalui surat nomor 008/MO/KRD/12 kemudian Direksi menginstruksikan agar penggugat (debitur) menjual asset untuk melunasi atau menurunkan sebagian kewajibannya berdasarkan memo No. 477/MO/UBK/2AL2, tanggal 03 Juli tahun 2012;

6. Bahwa oleh karena Tergugat I sudah memberikan somasi I dan Somasi ke-II tidak membayar angsuran tunggakan pokok dan bunga berjalan, kemudian Tergugat I memberikan somasi terakhir kepada penggugat sebagai pemberitahuan akan proses lelang barang jaminan, sehingga sangat beralasan secara hukum Tergugat I melakukan proses lelang atas jaminan KPR BCA melalui balai lelang walaupun ada proses gugatan perdata penggugat, hal ini tidak menghalangi Tergugat I untuk melakukan proses Lelang sebagai pelaksanaan pasal 6 UU RI No.4 tahun 1996 tentang Hak tanggungan dan perjanjian Kredit dengan obyek yang menjadi jaminan dalam perjanjian kredit atas 4 (empat) petak ruko sebagai berikut :

- T & B (Ruko) seluas LT. 139 M2/ILB ± 375.5 M2 SHM No. 01682/Bende an. LERIUS FERNANDY (Penggugat), terletak di Komp.Ruko Senapati Land Blok B. No.I, Kel. Bende, Kec. Kadia Kota Kendari Prop. Sulawesi Tenggara.

hal 13 dari 43 hal. Putusan No.63/Pdt.G/2013/PN.Kdi.



- T & B (Ruko) seluas LT.107 M2/LB ± 315 M2 SHM No. 01683 Bende an. LERIUS FERNANDY (Penggugat), terletak di Komp. Ruko Senapati Land Blok B, No. 2, Kel. Bende, Kec. Kadia Kota Kendari, Prop. Sulawesi Tenggara.
 - T & B (Ruko) seluas LT.107 M2/LB ± 315 M2 SHM No. 01684 Bende an. LERIUS FERNANDY (Penggugat), terletak di Komp. Ruko Senapati Land Blok B, No. 3, Kel. Bende, Kec. Kadia Kota Kendari, Prop. Sulawesi Tenggara.
 - T & B (Ruko) seluas LT.107 M2/LB ± 315 M2 SHM No. 01684 Bende an. LERIUS FERNANDY (Penggugat), terletak di Komp. Ruko Senapati Land Blok B, No. 4, Kel. Bende, Kec. Kadia Kota Kendari, Prop. Sulawesi Tenggara.
7. Bahwa dengan demikian oleh karena penggugat tidak melakukan pembayaran tunggakan angsuran pokok dan bunga serta denda kepada Tergugat I, walaupun sudah di somasi, maka proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat I yang saat ini sementara berjalan adalah sah dan mengikat secara hukum sehingga bukan merupakan perbuatan melawan hukum;
8. Bahwa dalil Penggugat pada poin 11 yang mengutip pasal-pasal dari perjanjian kredit adalah keliru dan tidak lengkap, seharusnya penggugat mengutip secara lengkap "pasal 5 perjanjian kredit" khususnya pasal 5.3 yang penggugat tidak masukan dalam dalil gugatannya, penggugat hanya mengutip Pasal 5.1, Pasal 5.2, Pasal 5.4, Perjanjian Kredit No.09 dan perjanjian Kredit No. III tentang PEMBAYARAN UTANG dan begitupula pasal 9 perjanjian kredit, Penggugat hanya membahas huruf e saja,tentang HAL-HAL YANG WAJIB DILAKSANAKAN DEBITUR,sementara ketentuan pasal t huruf a,b,c,dan d penggugat tidak membahasnya, sehingga bagaimana mungkin suatu perjanjian kredit hanya dibahas sepotong-sepotong saja sehingga pemahaman penggugat atas "perjanjian" menjadi tidak jelas, padahal suatu perjanjian kredit merupakan dasar hukum suatu persetujuan (egreemenf) antara penggugat dan Tergugat I;
9. Bahwa terhadap hal-hal lain yang tidak ditanggapi dalam jawaban ini,oleh karena dalil gugatannya tidak mempunyai dasar hukum (recht grond) dan tidak mempunyai bukti dan fakta (fetelijke grond), tergugat I tidak akan menanggapinya, karena kata kata mengancam, mempailitkan, memperjual belikan barang jaminan dibawah standar hal 14 dari 43 hal. Putusan No.63/Pdt.G/2013/PN.Kdi.



adalah tidak benar, kalimat tersebut hanyalah upaya penggugat mengalihkan perhatian dan memohon rasa belas kasihan saja sebagai debitur yang mempunyai utang. Kalimat penggugat tersebut tidak mempunyai dasar hukum dan fakta dari kejadian atau suatu peristiwa yang mendasari gugatan.

10. Bahwa berdasarkan dasar dan alasan hukum sebagaimana diuraikan diatas, maka perkenankan Tergugat I, memohon agar kiranya bapak majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan penggugat seluruhnya;
- Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau;

jika Majelis hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, kuasa hukum Tergugat II mengajukan jawaban yang selengkapya sebagai berikut :-

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. **Eksepsi Persona Standi Non Judicio**
 - 2.1 Bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan Person Tergugat II di dalam surat gugatan Penggugat adalah salah dan keliru, hal ini terbukti dengan gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Kepala PT. Balai Lelang Star (Star Auction Regional Makassar) Jl. G. Lantimojong No. 1 - Mesjid Raya Makassar c.q Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kendari, selaku Tergugat II.
 - 2.2 Bahwa PT. Balai Lelang Star jelas adalah badan hukum tersendiri dan bukanlah merupakan instansi atasan dari KPKNL Kendari, sehingga dengan gugatan Penggugat yang mendudukkan PT. Balai Lelang Star (Star Auction Regional Makassar) Jl. G. Lantimojong No. hal 15 dari 43 hal. Putusan No.63/Pdt.G/2013/PN.Kdi.



1 - Masjid Raya Makassar dan Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kendari sebagai pihak yang sama selaku Tergugat II jelas menunjukkan gugatan Penggugat adalah gugatan yang salah dan keliru, oleh karenanya berdasarkan hal tersebut mohon agar Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (Niet Ontvankelijk Verklaard).

2.3 Bahwa selain itu, dapat kami sampaikan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kendari bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan yang merupakan bagian dari badan hukum yang disebut Negara di mana salah satu Instansi atasan dari KPKNL Kendari adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah XV Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Makassar. Oleh karena itu KPKNL Kendari tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan Instansi atasannya. Hal ini sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424KISipl1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat.

2.4 Bahwa berdasarkan apa yang dikemukakan oleh Tergugat II tersebut di atas, sangatlah jelas secara yuridis KPKNL Kendari tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut di muka Peradilan Umum. Oleh karena itu, gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (Niet Ontvankelijk Verklaard).

3. Eksepsi gugatan Error In Persona

3.1 Bahwa sebagaimana dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, yang menjadi pokok permasalahan oleh Penggugat adalah tindakan Tergugat – Tergugat yang hendak melelang barang jaminan Penggugat yang menurut Penggugat adalah tidak sah dan suatu perbuatan melawan hukum **karena telah melanggar perjanjian kredit yang merupakan dasar ikatan Penggugat dengan Tergugat I.**

3.2 Bahwa gugatan Penggugat yang demikian jelas menunjukkan bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada KPKNL Kendari

hal 16 dari 43 hal. Putusan No.63/Pdt.G/2013/PN.Kdi.



merupakan gugatan yang salah alamat (Error In Persona), karena jelas tidak terdapat hubungan hukum antara KPKNL Kendari dengan perjanjian yang disampaikan Penggugat dan KPKNL Kendari jelas bukanlah pihak dalam perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I.

3.3 Bahwa selain itu dapat kami sampaikan, keikutsertaan KPKNL Kendari dalam gugatan a quo karena adanya permohonan Tergugat I untuk melakukan pelelangan atas barang jaminan milik Penggugat. Sehingga jelas kedudukan KPKNL Kendari dalam permasalahan a quo hanyalah sebagai pejabat perantara penjualan lelang, yang tidak lain untuk memenuhi kewajiban hukumnya atas permintaan lelang dari Tergugat I.

3.4 Bahwa kedudukan KPKNL Kendari bertindak sebagai perantara lelang untuk melaksanakan kewajiban hukumnya adalah berdasarkan perintah dan amanat dari ketentuan peraturan perundang-undangan, yaitu Pasal 12 PMK 9312010, yang berbunyi, "Kepala KPKNU Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang."

3.5 Bahwa dengan demikian telah jelas bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada KPKNL Kendari merupakan gugatan yang salah alamat (error in persona), karena seandainya pun lelang eksekusi atas objek sengketa a quo dilaksanakan, maka kedudukan KPKNL Kendari dalam hal ini adalah sebagai perantara lelang untuk memenuhi kewajiban hukumnya yang tidak lain untuk memenuhi permintaan lelang dari Tergugat I. Oleh karenanya berdasarkan hal tersebut mohon Majelis Hakim menyatakan menolak gugatan Penggugat dan menyatakan bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada KPKNL Kendari adalah gugatan yang salah alamat (Error In Persona).

4. Eksepsi Gugatan Obscur Libel

4.1 Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat terhadap KPKNL Kendari jelas merupakan gugatan yang tidak jelas (Obscur), hal ini terbukti dengan gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan Penggugat kepada KPKNL Kendari, tanpa mampu menunjukkan aturan hukum mana yang telah dilanggar oleh KPKNL Kendari

hal 17 dari 43 hal. Putusan No.63/Pdt.G/2013/PN.Kdi.



sehingga dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum.

4.2 Bahwa demikian halnya gugatan Penggugat yang menuntut KPKNL Kendari (Tergugat II) untuk membayar uang kekecewaan atas ancaman kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) tanpa mampu menunjukkan dan membuktikan perbuatan hukum mana yang telah dilakukan oleh KPKNL Kendari (Tergugat II) yang dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Hal demikian menunjukkan gugatan Penggugat yang diajukan terhadap KPKNL Kendari (Tergugat II) jelas merupakan gugatan yang mengada-ada dan tidak jelas.

4.3 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas menunjukkan gugatan Penggugat yang diajukan kepada KPKNL Kendari (Tergugat II) merupakan gugatan yang tidak jelas dan kabur, sehingga mohon Majelis Hakim agar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

5. Eksepsi Tentang Gugatan Kurang Pihak

2.1 Bahwa sebagaimana angka 8 posita gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat telah mendapatkan pembeli atas barang jaminan milik Penggugat yaitu Sdr. JOHAN, oleh karenanya untuk kelengkapan pemeriksaan dan kelengkapan formalitas gugatan sudah seharusnya Sdr. Johan diikutsertakan sebagai pihak didalam gugatan.

2.2 Bahwa demikian halnya dalam petitum angka 5 gugatan penggugat yang meminta Majelis Hakim untuk menyatakan Surat Balai Lelang Star Auction Reg iona I Makassar nomor 1 22/KRL-ADM/SA/Reg-Mks/VII/2013 tanggal 1 2 Juli 2013 adalah tidak sah, tidak mengikat dan tidak berkekuatan hukum, oleh karenanya untuk kelengkapan pemeriksaan dan kelengkapan formalitas gugatan sudah seharusnya Balai Lelang Star Auction Regional Makassar diikutsertakan sebagai pihak di dalam gugatan.

2.3 Bahwa ternyata di dalam gugatan Penggugat tidak mengikutsertakan Sdr. JOHAN dan Balai Lelang Star Auction Regional Makassar sebagai pihak dalam perkara a quo, hal tersebut telah menunjukkan gugatan Penggugat merupakan gugatan yang kurang

hal 18 dari 43 hal. Putusan No.63/Pdt.G/2013/PN.Kdi.



pihak dan tidak lengkap, sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa meskipun (quod non) KPKNL Kendari menolak diposisikan sebagai Tergugat II sebagaimana Eksepsi Persona Standi Non Judicio yang diajukan, untuk kemudahan dalam jawab-jawab perkara a quo, KPKNL Kendari mengambil penyebutan dirinya sebagai Tergugat II.
2. Bahwa apa yang disampaikan Tergugat II dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya.
3. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.
4. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar gugatan oleh Penggugat terhadap Tergugat II khususnya adalah karena menurut Penggugat tindakan Tergugat II yang hendak melelang barang jaminan Penggugat berupa 4 (empat) buah Ruko yaitu berupa Tanah dan Bangunan SHM No.01682/Bende seluas 139 M2/LB ± 375,5M2, SHM No.01683/Bende seluas 107 M2/LB ± 315 M2, SHM No.01684/Bende seluas 107 M2/LB ± 315 M2, dan SHM No.01685/Bende seluas 107 M2/LB ± 315 M2 atas nama Penggugat yang keseluruhannya terletak di Komp. Ruko Senapati Land Blok B, No. 1, Kel. Bende, Kec. Kadia, Kota Kendari, Prop. Sulawesi Tenggara (Obyek Sengketa) adalah tidak sah dan suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat.
5. Bahwa dalil gugatan Penggugat yang demikian jelas menunjukkan kekurangan pengetahuan Penggugat dan menunjukkan gugatan Penggugat yang diajukan terhadap Tergugat II sangat mengada-ada dan tidak beralasan hukum sama sekali, karena jelas lelang yang akan dilakukan dengan perantaraan Tergugat II tersebut telah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
6. Bahwa lelang yang akan dilaksanakan melalui perantaraan Tergugat II tersebut adalah atas permintaan/permohonan lelang Tergugat I sebagai Penjual Pemegang Hak Tanggungan sebagaimana dinyatakan dalam surat Tergugat I Nomor 579/SK/W04/12013 tanggal 20 Juni 2013. Oleh karena itu terhadap permasalahan yang dikemukakan Penggugat,

hal 19 dari 43 hal. Putusan No.63/Pdt.G/2013/PN.Kdi.



Tergugat II pada dasarnya hanyalah sebagai pejabat lelang yang bertindak sebagai perantara lelang atas permintaan Tergugat I.

7. Bahwa kedudukan Tergugat II yang bertindak sebagai perantara lelang tersebut merupakan kewajiban hukum Tergugat II berdasarkan perintah atau amanat dari ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.0612010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang berbunyi, "Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang."
8. Bahwa lelang objek sengketa a quo yang akan dilakukan dengan perantaraan Tergugat II tersebut merupakan lelang eksekusi Hak Tanggungan guna memenuhi ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi, "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."
9. Bahwa lelang objek sengketa a quo yang akan dilakukan dengan perantaraan Tergugat II tersebut telah sesuai dengan ketentuan dalam Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama nomor 0077312010 tanggal 4 Mei 2010, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 0077312010 tanggal 5 April 2010, Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama nomor 0116312010 tanggal 23 Juni 2010, Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 62412010 tanggal 25 Mei 2010 yang menunjukkan bahwa obyek sengketa a quo merupakan Hak Tanggungan, sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi, "Serlipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan 'eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah". Oleh karenanya Tergugat I sepenuhnya berhak untuk melaksanakan lelang eksekusi objek sengketa a quo melalui perantaraan Tergugat II sehingga lelang yang akan dilaksanakan melalui perantaraan Tergugat II a quo jelas-jelas sama sekali tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku.

hal 20 dari 43 hal. Putusan No.63/Pdt.G/2013/PN.Kdi.

Disclaimer

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



10. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil posita angka 9 gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat II telah berupaya untuk melelang barang jaminan Penggugat di bawah harga pasar tanpa dasar hukum yang sah.
11. Bahwa dalil Penggugat tersebut merupakan dalil yang sangat mengada-ada dan sangat keliru serta tidak beralasan hukum sama sekali, karena berdasarkan lampiran surat Tergugat I Nomor 579/SK //0412013 tertanggal 20 Juni 2013, jelas-jelas bahwa harga limit tersebut ditetapkan oleh Tergugat I.
12. Bahwa penetapan harga limit oleh Tergugat I tersebut merupakan pelaksanaan ketentuan Pasal 35 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi, "Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik Barang." Oleh karena itu, gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah berupaya untuk melelang barang jaminan Penggugat di bawah harga pasar tanpa dasar hukum yang sah merupakan gugatan yang tidak beralasan hukum sama sekali, sehingga gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.
13. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas tidak ada satupun tindakan Tergugat II yang merupakan suatu tindakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.
14. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat dalam petitumnya yang pada pokoknya meminta Majelis Hakim menghukum Tergugat II untuk membayar uang kekecewaan atas ancaman-ancamanya kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).
15. Bahwa dalil/alasan tersebut adalah tidak benar dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo karena jelas tidak ada satupun perbuatan dari Tergugat II yang merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat.
16. Bahwa selain itu, tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat a quo juga tidak didukung dengan suatu perincian dan dasar hukum yang jelas, sehingga sudah sepatutnya ditolak, karena berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 16 Desember 1970 Nomor 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1720 KIPdU1986 tanggal 18 Agustus 1988 dengan tegas dinyatakan bahwa "Setiap tuntutan

hal 21 dari 43 hal. Putusan No.63/Pdt.G/2013/PN.Kdi.

Disclaimer

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



ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna".

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

Dalam Eksepsi:

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

Dalam Pokok Perkara:

- .Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
- Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I dan jawaban Tergugat II tersebut, Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan **Replik** pada tanggal 21 Nopember 2013, atas Replik Penggugat tersebut Tergugat I telah mengajukan Duplik pada tanggal 03 Desember 2013, dan Tergugat II telah mengajukan Duplik pada tanggal 28 Nopember 2013, selanjutnya dianggap masuk dan menjadi bagian tidak terpisahkan dari putusan ini ;-

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mendukung dalil gugatannya **Penggugat** telah mengajukan **bukti surat**, berupa :-

1. Foto copy Surat BCA (Tergugat I), No.080/SRT-KRD/KENDARI/2013, Perihal Data Pinjaman/Rincian Pembayaran/Pendebetan kewajiban angsuran pokok dan bunga perbulan sejak April 2010, Kepada Lerijs Fernandy (Penggugat);; Foto copy dari foto copy (diberi tanda bukti P-1); Surat Perjanjian Kredit yang dibuat pada tanggal 16 Mei 2008, diberi tanda (P.1) ;-
- 2.. Foto copy Perjanjian Kredit No.09, tanggal 05-04-2010, Foto copy dari Foto copy (diberi tanda P-2);

hal 22 dari 43 hal. Putusan No.63/Pdt.G/2013/PN.Kdi.



3. Foto copy Perjanjian Kredit No.111, tertanggal 25-05-2010, Foto copy dari Foto copy (diberi tanda P-3);
4. Foto copy Surat Bank Arta Graha No.SK/024/MKT-KENDARI/II/2013, tanggal 06 Februari 2013 Perihal : Surat Keterangan tentang pembelian Ruko Penggugat melalui Pembiayaan Bank Arta Graha Int, Tbk, Foto copy sesuai aslinya (diberi tanda P-4) ;
5. Foto copy Surat BCA (Tergugat I), No.080/SRT-KRD/KENDARI/2013, Perihal Data Pinjaman / Rincian Pembayaran/Pendebetan Kewajiban Angsuran Pokok dan Bunga perbulan sejak April 2010, Kepada Leries Fernandy (Penggugat), Foto copy dari Foto copy (diberi tanda Bukti P.5) ;
6. Foto copy Perjanjian Kerja N0.09, tanggal 05 April 2010 Foto copy sesuai aslinya (diberikan tanda bukti P.6) ;
7. Foto copy Perjanjian Kerja No.111, tertanggal 25 mei 2010, Foto copy sesuai aslinya (diberikan tanda bukti P.7) ;
8. Foto copy Surat Bank Arta Craha No.DK/024/MKT-KENDARI/II/2013, tanggal 06 Februari 2013 Perihal ?Surat Keterangan tentang pembelian Ruko Penggugat melalui Pembiayaan Bank Arta Graha Int Tbk, Foto copy sesuai aslinya (diberi tanda bukti P.8) ;
9. Foto copy Surat Bank Arta Graha No.DK/024/MKT-KENDARI/II/2013, tanggal 06 Februari 2013 Perihal ?Surat Keterangan tentang pembelian Ruko Penggugat melalui Pembiayaan Bank Arta Graha Int Tbk, Foto copy sesuai aslinya (diberi tanda bukti P.9) ;

Bahwa, bukti surat P-1 sampai dengan P-9 tersebut telah dibubuhi materai yang cukup ;-

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat diatas dipersidangan Penggugat telah pula mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang masing-masing dibawah sumpah menurut tatacara agamanya telah memberikan keterangan yang masing-masing sebagai berikut ;

1. Saksi MUH. RUDIN.

- Bahwa setahu saksi yang disengketakam masalah ruko di Sinapati, yakni masalah penaksiran harga dengan masalah denda, karena ruko tersebut di lelang;
- Bahwa permintaan penghapusan denda dari Pengugat tidak disetujui oleh Tergugat;

hal 23 dari 43 hal. Putusan No.63/Pdt.G/2013/PN.Kdi.



- Bahwa saksi tahu permasalahan tersebut dari anaknya pa Larius yang bernama Tirta Fernandy;
- Bahwa perbedaannya ini karena harga ruko yang ditaksir disitu jauh dengan harga yang dibawah;
- Bahwa Ruko ditaksir itu sekitar Rp. 1.200.000.000,-, sedangkan setahu saksi harga pasaran ruko tersebut Rp. 2.400.000.000,- sampai Rp. 2.500.000.000,- itu Harga tahun 2013 ;
- Bahwa saksi tahu taksiran harga untuk lelang tersebut dari pak Larius;
- Bahwa harga pasaran tersebut karena seelau ada yang menawar harganya seperti itu;
- Bahwa Ruko tersebut pernah ditawarkan Kepada pak Darius dengan anaknya;
- Bahwa 3 hari yang lalu saksi bersama dengan anak penggugat bertemu dengan calon pembeli dari Surabaya, tetapi saksi tidak tahu identitasnya;
- Bahwa setahu saksi Ruko tersebut belum dilelang karena masih dikuasai;
- Bahwa saksi tahu Ruko tersebut mau dilelang dari Penggugat, alasannya karena ada penunggakan pembayaran oleh penggugat kepada BCA;
- Bahwa saksi menyaksikan pada saat Penggugat menawarkan Ruko kepada Ali Rusli dan di tawar seperti itu di bawah Rp. 2.400.000.000,-;
- Bahwa Pengakuan dari Pak Tirta mentok harga itu Rp. 2.500.000.000,- tetapi penawaran dari Surabaya itu Rp. 2.400.000.000,-
- Bahwa Pak Tirta dengan Larius belum setuju di bawah Rp. 2.500.000.000,-;
- Bahwa yang dijadikan jaminan kreditnya penggugat kepada BCA itu yang diswalayan tetapi saksi tidak tahu bloknya;
- Bahwa saksi tahu dari pak Ali Rusli bahwa ruko yang dijadikan jaminan 4 ruko bersambung yaitu D1, D2, D3 dan D4;
- Bahwa Ruko disitu semuanya ada 10 ada yang 3 lantai dan ada yang 2 lantai;
- Bahwa Ruko yang tadi ditawarkan pembeli dari Surabaya itu ruko yang 3 lantai yang 2,4 milyar;
- Bahwa pembeli dari Surabaya bulan Maret 2013 adalah Jhon, sedangkan 3 hari yang lalu bukan Jhon;
- Bahwa penjualan tahun 2013 itu dijual karena untuk melunasi kredit Darius di Bank BCA;
- Bahwa yang dijual 9 ruko miliknya penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu kredit tersebut macetnya sejak kapan;
- Bahwa Penggugat pernah sakit dirawat di Makassar;

hal 24 dari 43 hal. Putusan No.63/Pdt.G/2013/PN.Kdi.



- Bahwa saksi tahu kalau penggugat punya niat untuk menyelesaikan tunggakannya itu, karena sekitar bulan September 2013 anaknya penggugat, saya bertanya kepada anaknya penggugat swalayan yang ada sekarang itu yang letaknya yang disengketakan itu mau pindah di sebelah, saya bertanya kepada anaknya penggugat kenapa sampai sekarang swalayan ini belum pindah kesebelah, terus dia jelaskan bahwa itu tidak jadi terus saya tanya kenapa tidak jadi sedangkan pada waktu itu sudah ada pihak pembeli kalau tidak salah harganya 23 milyar harga penawaran kalau tidak salah namanya pak Jon yang diperantarai oleh Pak Larius;
- Bahwa tidak terjadinya transaksi antara pak Jhon dengan Lareus karena tidak adanya kesepakatan pengurangan nilai dari bank BCA padahal katanya pada waktu sakit ada salah satu oknum dari Bank BCA atas nama Pak Syamsu pada waktu itu pak Syamsu mengatakan sebelumnya ke Makassar dia sempat meminta pamiit kepada anaknya pak Darius untuk meminta supaya bisa bertemu dengan bapaknya yang lagi sakit di Makassar, setelah itu anaknya menelfon bapaknya yang sedang sakit di Makassar setelah anaknya menelfon kepada Darius dia bilang Darius silahkan saja datang temui saya di rumah sakit, saya hanya mendengar cerita dari anaknya pak Darius;
- Bahwa penawaran tersebut sekitar bulan Maret 2013;
Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi diatas kuasa Penggugat maupun Kuasa Para Tergugat, sama-sama menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

2. Saksi WARSONO.

- Bahwa Saksi renah pada bulan Maret 2013 sampai Mei 2013, yakni pekerjaan renovasi ruko yang di Sinopati, Blok A. 39 dan A40, pembongkaran tembok 2 ruko menjadi satu, saksi dengar untuk pemindahan swalayan milik Pak Darius, karena ada yang mau beli;
- Bahwa Renovasi tersebut Bulan 3, rencananya bulan 3 dikerja bulan 7 harus sudah dipindah tapi bulan 5 saksi berhenti, pekerjaan belum selesai, apa sebabnya saksi tidak tahu;
- Bahwa upahnya sistem borongan;
- bahwa ada masalah apa antara Penggugat dan Tergugat saksi tidak tahu;
Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi diatas kuasa Penggugat maupun Kuasa Para Tergugat, sama-sama menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

hal 25 dari 43 hal. Putusan No.63/Pdt.G/2013/PN.Kdi.



Menimbang, bahwa kuasa hukum **Tergugat I** telah mengajukan **bukti surat**, berupa :-

1. Foto copy Perjanjian Kredit Nomor :09 tertanggal 05-04-2010, Foto copy sesuai aslinya (diberi tanda bukti T.I.1) ;
2. Foto copy Perjanjian Kredit No.111 tertanggal 25-05-2010, Foto copy sesuai aslinya (diberi tanda bukti T.I.2) ;
3. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No.01163/2010, Foto copy sesuai aslinya (diberi tanda bukti T.I.3) ;
4. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No.01164/2010, Foto copy sesuai aslinya (diberi tanda bukti T.I.4) ;
5. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No.0773/2010, Foto copy sesuai aslinya (diberi tanda bukti T.I.5).
6. Foto copy Somasi pertama tanggal 15 April 2012, Foto copy dari Foto,copy (diberi tanda bukti T.I.6) ;
7. Foto copy Somasi pertama tanggal 02 Mei 2012, Foto copy dari Foto copy (diberi tanda bukti T.I.7) ;
8. Foto copy Somasi terakhir tanggal 22 Mei 2012 . Foto copy dari Foto copy (diberi tanda bukti T.I.8) ;
9. Foto copy Surat Nomor :748/SK/W.04/2013 tanggal 29 Juli 2013 Perihal Pemebritahuan Pelaksanaan Lelang Beserta Lampiran Tanda Terima Surat, Foto copy dari Foto copy (diberi tanda bukti T.I.9) ;
10. Foto copy Surat Nomor :1073/DK/W.04/2013 tanggal 12 Nopember 2013 Perihal Pem,beritahuan Pelakdanaan Lelang, Foto Copy dari Foto copy (diberi tanda bukti T.I.10) ;
11. Foto copy BUSINESS CALL REPORT tanggal 22 Februari 2012, Foto copy sesuai aslinya (diberi tanda bukti T.I.11) ;
12. Foto copy BUSINESS CALL REPORT tanggal 24 Mei 2012, Foto copy sesuai aslinya (diberi tand abukti T.I.12) ;
13. Foto copy BUSINESS CALL REPORT tanggal 01 Juni 2012, Foto copy sesuai aslinya (deberi tanda bukti T.I.13) ;
14. Foto copy BUSINESS CALL REPORT tanggal 05 Juni 2012, Foto copy sesuai aslinya (diberi tanda bukti T.I.14) ;

hal 26 dari 43 hal. Putusan No.63/Pdt.G/2013/PN.Kdi.



15. Foto copy BUSINESS CALL REPORT tanggal 04 Juli 2012, Foto copy sesuai aslinya (diberi tanda bukti T.I.15) ;
16. Foto copy BUSINESS CALL REPORT tanggal 06 Agustus 2012, Foto copy sesuai aslinya (diberi tanda bukti T.I.16) ;
17. Foto copy BUSINESS CALL REPORT tanggal 08 Agustus 2012, Foto copy sesuai aslinya (diberi tanda bukti T.I.17) ;
18. Foto copy Surat Bank Artha Graha No.DK/037/.MLT-KENDARI/III/2013 tanggal 06 Maret 2013, Foto copy sesuai aslinya (diberi tanda bukti T.I.18) ;
19. Foto copy Sertifikat Hak Milik No.01682/2007 An.LERIUS FERNANDY, Foto copy sesuai aslinya (diberi tanda bukti T.I.19) ;
20. Foto copy Sertifikat Hak Milik No.01683/2007 An.LERIUS FERNANDY, Foto Copy sesuai aslinya (diberi tanda bukti T.I.20) ;
21. Foto copy Sertifikat Hak Milik No.01684/2007 An. LERIUS FERNANDY, Foto copy sesuai aslinya (diberi tanda bukti T.I.21) ;
22. Foto copy Sertifikat Hak Milik No.01685/2007 An. LERIUS FERNANDY, Foto copy sesuai aslinya (diberi tanda bukti T.I.22);
23. Foto copy Laporan Penilaian Atas Aset Jaminan Kredit No.Laporan :074/CLN/HU/VI/2013 tanggal 10 Juni 2013, Foto copy sesuai aslinya (diberikan tanda bukti T.I.23) ;
24. Foto copy Laporan Penilaian Atas Aset Jaminan Kredit No.Laporan :075/CLN/HU/VI/2013 tanggal 10 Juni 2013, Foto copy sesuai aslinya (diberikan tanda bukti T.I.24) ;
25. Foto copy Laporan Penilaian Atas Aset Jaminan Kredit No.Laporan :076/CLN/HU/VI/2013 tanggal 10 Juni 2013, Foto copy sesuai aslinya (deberikan tanda bukti T.I.25) ;
26. Foto copy Laporan Penilaian Atas Aset Jaminan Kresit No.Laporan :077/CLN/HU/VI/2013 tanggal 10 Juni 2013, Foto copy sesuai aslinya (deberikan tanda bukti T.I.26) ;

Bahwa, bukti surat **T.1-1 s/d T.1-26** telah dibubuhi materai yang cukup ;-

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan saksi-saksi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya kuasa hukum **Tergugat II** telah mengajukan **bukti surat**, berupa :-

hal 27 dari 43 hal. Putusan No.63/Pdt.G/2013/PN.Kdi.



1. Foto copy Surat PT. Bank Central Asia Tbk Nomor :579/SK/W04/2013 tanggal 20 Juni 2013, Foto copy sesuai aslinya (diberi tanda bukti T.II.1) ;
2. Foto copy Surat Pernyataan PT Bank Centra Asia Tbk tanggal 20 Juni 2013, Foto copy sesuai aslinya (diberi tanda bukti T.II.2) ;
3. Foto copy Sertifikat Hak Ranggungang Peringat Pertama Nomor :00773/2010 tanggal 4 Mei 2010, Foto copy sesuai aslinya (diberi tanda bukti T.II.3) ;
4. Foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor :424/2010 tanggal 5 April 2010, Foto copy sesuai aslinya (diberi tanda bukti T.II.4) ;
5. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor :01163/2010 tanggal 23 Juni 2010, Foto copy sesuai aslinya (diberi tanda bukti T.II.5) ;
6. Foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor :624/2010 tanggal 25 Mei 2010, Foto copy sesuai aslinya (diberi tanda bukti T.II.6) ;
7. Foto copy Lampiran Surat Tergugat I Nomor ?479/SK/W04/2013 tertanggal 20 Juni 2013 mengenai harga limit, Foto copy sesuai aslinya (diberikan tanda bukti T.II.7) ;
8. Foto copy Risalah Lelang Nomor :166/2013 tanggal 30 Agustus 2013, Foto copy sesuai aslinya (diberikan tanda bukti T.II.8) ;
9. Foto copy Salinan Peraturan Menteri Keuangan Nomor :93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, tanggal 23 April 2010, Foto copy sesuai aslinya (diberikan tanda bukti T.II.9) ;

Bahwa, bukti surat **T.II-1 s/d T.II-9** telah dibubuhi materai yang cukup ;-

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan saksi-saksi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya kuasa hukum Penggugat, kuasa hukum Tergugat I dan kuasa hukum Tergugat II telah mengajukan **kesimpulannya** masing-masing pada tanggal 29 April 2014 ;-

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya kemudian kedua belah pihak menyatakan sudah tidak ada hal lain yang akan diajukan selain mohon diberikan putusan atas perkaranya tersebut ;-

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang telah termuat di dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;-

TENTANG HUKUMNYA

hal 28 dari 43 hal. Putusan No.63/Pdt.G/2013/PN.Kdi.



DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa sebelum masuk mempertimbangkan pokok perkara, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi yang diajukan oleh kuasa hukum para Tergugat yang mengemukakan alasan-alasan pada pokoknya sebagai berikut ;-

Eksepsi Tergugat I

Gugatan Obscuur libel

Bahwa Gugatan penggugat tidak jelas/kabur oleh karena dalil Gugatan penggugat didasarkan atas perjanjian ,namun dalam petitum gugatan, hal yang dituntut penggugat, agar Tergugat I dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, konstruksi gugatan seperti ini mengandung kontradiksi, oleh karena peristiwa hukum yang sebenarnya adalah wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat;-

Berdasarkan Putusan MA No.2686 K/Pdt/1985: Dalil gugatan yang dikemukakan dalam gugatan adalah Perbuatan melawan Hukum (PMH) sedang peristiwa hukum yang timbul adalah wanprestasi, gugatan dianggap obscuur libel sehingga gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;-

Gugatan Error in persona

Gugatan penggugat mengandung cacat error in persona (kesalahan mengenai pihak yang ditarik sebagai Tergugat) oleh karena Penggugat mengajukan gugatan terhadap Pimpinan Bank Central Asia (BCA) Tbk, bukan "bank" dalam hal ini Bank Central Asia (BCA)Tbk.Oleh karena dalam perjanjian Kredit antara Penggugat dan Tergugat, kedudukan Tergugat I sebagai "bank" . Dengan demikian segala kebijakan pimpinan bank adalah bukan kebijakan pribadi, akan tetapi kebijakan dari institusi "Bank".Sehingga tindakan penggugat bertentangan dengan prinsip kontrak yang digariskan dalam pasal 1340 KUHPerduta;-

Bahwa berdasarkan atas ekseps tersebut diatas,maka sangat beralasan hukum bagi majelis hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.Karena gugatan penggugat kabur dan tidak mempunyai dasar hukum.oleh karena penggugat yang wanprestasi terhadap Tergugat I, justru penggugat yang mengajukan gugatan kepada Tergugat I;-

Eksepsi Tergugat II.

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

hal 29 dari 43 hal. Putusan No.63/Pdt.G/2013/PN.Kdi.



2. Eksepsi Persona Standi Non Judicio

2.1 Bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan Person Tergugat II di dalam surat gugatan Penggugat adalah salah dan keliru, hal ini terbukti dengan gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Kepala PT. Balai Lelang Star (Star Auction Regional Makassar) Jl. G. Lantimojong No. 1 - Masjid Raya Makassar c.q Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kendari, selaku Tergugat II.

2.2 Bahwa PT. Balai Lelang Star jelas adalah badan hukum tersendiri dan bukanlah merupakan instansi atasan dari KPKNL Kendari, sehingga dengan gugatan Penggugat yang mendudukkan PT. Balai Lelang Star (Star Auction Regional Makassar) Jl. G. Lantimojong No. 1 - Masjid Raya Makassar dan Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kendari sebagai pihak yang sama selaku Tergugat II jelas menunjukkan gugatan Penggugat adalah gugatan yang salah dan keliru, oleh karenanya berdasarkan hal tersebut mohon agar Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (Niet Ontvankelijk Verklaard).

2.3 Bahwa selain itu, dapat kami sampaikan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kendari bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan yang merupakan bagian dari badan hukum yang disebut Negara di mana salah satu Instansi atasan dari KPKNL Kendari adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah XV Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Makassar. Oleh karena itu KPKNL Kendari tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan Instansi atasannya. Hal ini sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat.

2.4 Bahwa berdasarkan apa yang dikemukakan oleh Tergugat II tersebut di atas, sangatlah jelas secara yuridis KPKNL Kendari tidak

hal 30 dari 43 hal. Putusan No.63/Pdt.G/2013/PN.Kdi.



mempunyai kualitas untuk dapat dituntut di muka Peradilan Umum. Oleh karena itu, gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (Niet Ontvankeliik Verklaard).

3. **Eksepsi gugatan Error In Persona**

3.1 Bahwa sebagaimana dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, yang menjadi pokok permasalahan oleh Penggugat adalah tindakan Tergugat – Tergugat yang hendak melelang barang jaminan Penggugat yang menurut Penggugat adalah tidak sah dan suatu perbuatan melawan hukum **karena telah melanggar perjanjian kredit yang merupakan dasar ikatan Penggugat dengan Tergugat I.**

3.2 Bahwa gugatan Penggugat yang demikian jelas menunjukkan bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada KPKNL Kendari merupakan gugatan yang salah alamat (Error In Persona), karena jelas tidak terdapat hubungan hukum antara KPKNL Kendari dengan perjanjian yang disampaikan Penggugat dan KPKNL Kendari jelas bukanlah pihak dalam perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I.

3.3 Bahwa selain itu dapat kami sampaikan, keikutsertaan KPKNL Kendari dalam gugatan a quo karena adanya permohonan Tergugat I untuk melakukan pelelangan atas barang jaminan milik Penggugat. Sehingga jelas kedudukan KPKNL Kendari dalam permasalahan a quo hanyalah sebagai pejabat perantara penjualan lelang, yang tidak lain untuk memenuhi kewajiban hukumnya atas permintaan lelang dari Tergugat I.

3.4 Bahwa kedudukan KPKNL Kendari bertindak sebagai perantara lelang untuk melaksanakan kewajiban hukumnya adalah berdasarkan perintah dan amanat dari ketentuan peraturan perundang-undangan, yaitu Pasal 12 PMK 9312010, yang berbunyi, "Kepala KPKNUPejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang."

3.5 Bahwa dengan demikian telah jelas bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada KPKNL Kendari merupakan gugatan yang salah alamat (error in persona), karena seandainya pun lelang eksekusi atas objek sengketa a quo dilaksanakan, maka kedudukan KPKNL

hal 31 dari 43 hal. Putusan No.63/Pdt.G/2013/PN.Kdi.



Kendari dalam hal ini adalah sebagai perantara lelang untuk memenuhi kewajiban hukumnya yang tidak lain untuk memenuhi permintaan lelang dari Tergugat I. Oleh karenanya berdasarkan hal tersebut mohon Majelis Hakim menyatakan menolak gugatan Penggugat dan menyatakan bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada KPKNL Kendari adalah gugatan yang salah alamat (Error In Persona).

4. Eksepsi Gugatan Obscur Libel

4.1 Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat terhadap KPKNL Kendari jelas merupakan gugatan yang tidak jelas (Obscur), hal ini terbukti dengan gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan Penggugat kepada KPKNL Kendari, tanpa mampu menunjukkan aturan hukum mana yang telah dilanggar oleh KPKNL Kendari sehingga dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum.

4.2 Bahwa demikian halnya gugatan Penggugat yang menuntut KPKNL Kendari (Tergugat II) untuk membayar uang kekecewaan atas ancaman kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) tanpa mampu menunjukkan dan membuktikan perbuatan hukum mana yang telah dilakukan oleh KPKNL Kendari (Tergugat II) yang dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Hal demikian menunjukkan gugatan Penggugat yang diajukan terhadap KPKNL Kendari (Tergugat II) jelas merupakan gugatan yang mengada-ada dan tidak jelas.

4.3 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas menunjukkan gugatan Penggugat yang diajukan kepada KPKNL Kendari (Tergugat II) merupakan gugatan yang tidak jelas dan kabur, sehingga mohon Majelis Hakim agar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

5. Eksepsi Tentang Gugatan Kurang Pihak

2.1 Bahwa sebagaimana angka 8 posita gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat telah mendapatkan pembeli atas barang jaminan milik Penggugat yaitu Sdr. JOHAN, oleh karenanya untuk kelengkapan pemeriksaan dan kelengkapan formalitas gugatan sudah seharusnya Sdr. Johan diikutsertakan sebagai pihak didalam gugatan.

hal 32 dari 43 hal. Putusan No.63/Pdt.G/2013/PN.Kdi.



2.2 Bahwa demikian halnya dalam petitum angka 5 gugatan penggugat yang meminta Majelis Hakim untuk menyatakan Surat Balai Lelang Star Auction Regional Makassar nomor 122/KRL-ADM/SA/Reg-Mks/VII/2013 tanggal 12 Juli 2013 adalah tidak sah, tidak mengikat dan tidak berkekuatan hukum, oleh karenanya untuk kelengkapan pemeriksaan dan kelengkapan formalitas gugatan sudah seharusnya Balai Lelang Star Auction Regional Makassar diikutsertakan sebagai pihak di dalam gugatan.

2.3 Bahwa ternyata di dalam gugatan Penggugat tidak mengikutsertakan Sdr. JOHAN dan Balai Lelang Star Auction Regional Makassar sebagai pihak dalam perkara a quo, hal tersebut telah menunjukkan gugatan Penggugat merupakan gugatan yang kurang pihak dan tidak lengkap, sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari kuasa hukum Tergugat I tersebut, kuasa hukum Penggugat telah menanggapi dalam repliknya, sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

Bahwa Penggugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Tergugat II dalam Eksepsinya kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Penggugat; maka oleh karena itu dalil-dalil gugatan Penggugat dalam gugatannya dianggap merupakan satu rangkaian yang tidak terpisahkan dengan Replik ini dan mohon dianggap dipergubakan kembali dalam Replik ini;-

Bahwa penolakan Tergugat terhadap seluruh dalil-dalil Penggugat tersebut oleh Penggugat bahkan mempertegas lagi bahwa dalil Penggugat dalam gugatannya sangat berdasar hukum, sejalan dengan hukum acara yang berlaku dan atau sesuai dengan kenyataan dan keadaan yang sebenarnya yaitu sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan Penggugat sangat jelas tentang apa yang disengketakan oleh Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, baik subjek maupun objek hukumnya yaitu sebagaimana teruarai dalam gugatan Penggugat point 1 s/d 11;-
2. Bahwa gugatan Penggugat sangat jelas Recht Gronden dari gugatan dan sangat jelas pula Fundementum Petendi dari gugatan yang bersangkutan. Dan atau sangat jelas posita Gugatan Penggugat yang sangat mendukung Petitum yang dimintakan kepada hakim atas gugatan yang bersangkutan;

hal 33 dari 43 hal. Putusan No.63/Pdt.G/2013/PN.Kdi.



3. Bahwa dalam gugatan Penggugat telah dijelaskan bahwa penggugat adalah Debitur Bank Central Asia (BCA) Tbk. Cabang Kendari sejak tahun 2010 dengan nilai kredit atau pokok pinjaman sebesar Rp. 4.900.000.000,- (Empat milyar sembilan ratus juta rupiah) yang terdiri dari pokok pinjaman I sesuai Perjanjian Kredit Nomor : 09, tertanggal 05-04-2010 sebesar Rp. 2.450.000.000,- (Dua milyar empat ratus lima puluh juta rupiah), dan pokok pinjaman II sesuai Perjanjian Kredit Nomor : 111, tertanggal 25-05-2010 sebesar Rp. 2.450.000.000,- (Dua milyar empat ratus lima puluh juta rupiah);-
4. Bahwa selama terjadi pinjaman atau utang penggugat tersebut oleh penggugat telah membayar kewajiban angsuran pokok dan bunga pada Tergugat sebesar Rp.1.115.637.595.32 (satu milyar seratus lima belas juta enam ratus tiga puluh tujuh ribu, lima ratus sembilan puluh lima rupiah tiga puluh dua sen), sesuai rincian pembayaran yang dikeluarkan oleh Tergugat I (Bank BCA) No.080.SRT-KRD/KDI/2013, tertanggal 03 Oktober 2013. (data ini akan diajukan sebagai bukti pada saat pembuktian dipersidangan);-
5. Bahwa dari fakta hukum tersebut diatas maka sangatlah jelas bahwa hingga sekarang Penggugat tetap beritikad baik, namun Penggugat masih tetap dibebankan oleh Tergugat I untuk membayar kewajibannya Angsuran pokok dan bunga. Hal yang demikian adalah merupakan fakta hukum bahwa Tergugat I maupun Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah berkeinginan untuk melakukan pelelangan terhadap barang jaminan milik Penggugat, padahal kewajiban pembayaran Penggugat belum jatuh tempo dan masih memperhitungkan bunga dan denda sementara perkara berjalan;-
6. Bahwa cara pembayaran utang Penggugat pada Tergugat sangat jelas dimuat dalam Pasal 5.1, Pasal 5.2, Pasa 5.4, Perjanjian Kredit No. 09 dan Perjanjian Kredit, yang selengkapnya dapat kami kutip sebagai berikut :

Pasal 5.1. Pembayaran Utang wajib dilalrukan oleh Debitur dalam mata uang yang sama dengan Fasilitas Kredit yang diberikan oleh Bank dan harus sudah efektif diterima oleh Bank selambat-lambatnya pukul 11.00 (sebelas) waktu setempat sebagai berikut:

Fasilitos KPR Refinancing : dengan cara mengangsur setiap bulan secara berturut-turut tanpa terputus dalam jangka waktu 120 (seratus dua puluh) bulan sejak tunggal realisasi Fasiliilas Kredit sesuai dengan lampiran Daftar Angsuran.

hal 34 dari 43 hal. Putusan No.63/Pdt.G/2013/PN.Kdi.



Pasal 5.2. Dalam hal terjadi perubalran suku bunga dan/atau pembayaran kembali yang dipercepat dan/atau keterlambatan pembayaran, Bank akan memperhitungkan kembali jumlah angsuran pokok dan bunga yang wajib dibayar Debitur kepada Bank.

Pasal 5.4. Atas setiap keterlambatan pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga sesuai Jadwal pembayaran sebagaimana ditetapkan dalam pasal ini, Debitur dikenakan denda sebesar 1,33 % ((satu koma tiga puluh tiga permil) perhari atas jumlah yang terlambat dibayar tersebut. Denda tersebut wajib dibayar secara sekaligus lunas secara tunai bersamaan dengan pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga yang tertunggak.

Pasal 9 huruf e. Tanah bangunan yang merupakan Agunan dan/atau tanah bangunan yang dibiayai dengan Fasilitas Kredit wajib dihuni /ditempati;

7. Bahwa dari fakta-fakta hukum tersebut diatas dan atau berdasarkan ketentuan pasal-pasal tersebut diatas dimana ditentukan adanya tenggang waktu 120 bulan, atau adanya persetujuan tentang keterlambatan pembayaran dan adanya ketetapan hunian atas tanah bangunan yang diajadikan jaminan dalam perjanjian kredit maka sangat jelas bahwa atas adanya Surat Tertugat I kepada Penggugat dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kendari, surat mana bernomor :748/SK/W04/2013, Perihal : Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang barang jaminan Penggugat pada hari Juamat tanggal 30 Agustus 2013, pukul 10.00 Wita, bertempat di Kantor PT. Bank Central Asia,Tbk. Cabang Kendari Jl.MT.Haryono No.95 Kendari (Tergugat II), sementara Penggugat selama ini, membayar kewajiban angsuran pokok dan bunga pada Tergugat yang hingga kini sebesar Rp.1.115.637.595.32 (satu milyar seratus lima belas juta enam ratus tiga puluh tujuh ribu, lima ratus sembilan puluh lima rupiah tiga puluh dua sen), sesuai rincian pembayaran yang dikeluarkan oleh Tergugat I, maka tidak ada dasar hukum Tergugat I maupun Tergugat II untuk melaksanakan Lelang terhadap barang jaminan yang termaksud dalam perjanjian kredit, oleh karena itu tindakan tersebut adalah suatu perbuatan melawan hukum oleh Para Tergugat; atau dengan kata lain, Tergugat I maupun Tergugat II hanya dapat dikatakan tidak melakukan perbuatan melawan hukum jika

hal 35 dari 43 hal. Putusan No.63/Pdt.G/2013/PN.Kdi.



Tergugat I dan Tergugat II tidak melaksanakan Lelang atas barang jaminan dimaksud.

8. Bahwa dalil tergugat I poin 5 jawabannya sangat mengada-ada, dan secara tegas ditolak karena dalil gugatan Penggugat dalam gugatannya adalah tepat dan benar, dalil tergugat I poin 5 tentang permintaan pemotongan pinjaman pokok 50 % pada Tergugat I adalah lebih mengada-ada juga, karena selama Penggugat dengan Tergugat I mengadakan perjanjian kredit pada Tergugat I, tidak pernah mengajukan pemotongan pinjaman pokok 50 %; melainkan yang diajukan oleh Penggugat pada Tergugat I adalah pemotongan bunga dan denda 50% yang oleh karena itu bila hal terjadi maka akan terjadi pelunasan utang secara keseluruhan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari kuasa hukum Tergugat II tersebut, kuasa hukum Penggugat telah menanggapi dalam repliknya, sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

Bahwa Penggugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Tergugat II dalam Eksepsinya kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Penggugat; maka oleh karena itu dalil-dalil gugatan Penggugat dalam gugatannya dianggap merupakan satu rangkaian yang tidak terpisahkan dengan Replik ini dan mohon dianggap dipergubakan kembali dalam Replik ini;-

Bahwa penolakan Tergugat terhadap seluruh dalil-dalil Penggugat tersebut oleh Penggugat bahkan mempertegas lagi bahwa dalil Penggugat dalam gugatannya sangat berdasar hukum, sejalan dengan hukum acara yang berlaku dan atau sesuai dengan kenyataan dan keadaan yang sebenarnya yaitu sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan Penggugat sangat jelas tentang apa yang disengketakan oleh Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, baik subjek maupun objek hukumnya yaitu sebagaimana teruarai dalam gugatan Penggugat point 1 s/d 11-;
2. Bahwa gugatan Penggugat sangat jelas Recht Gronden dari gugatan dan sangat jelas pula Fundementum Petendi dari gugatan yang bersangkutan. Dan atau sangat jelas posita Gugatan Penggugat yang sangat mendukung Petitem yang dimintakan kepada hakim atas gugatan yang bersangkutan;-
3. Bahwa dalam gugatan Penggugat telah dijelaskan bahwa penggugat adalah Debitur Bank Central Asia (BCA) Tbk. Cabang Kendari sejak tahun hal 36 dari 43 hal. Putusan No.63/Pdt.G/2013/PN.Kdi.



2010 dengan nilai kredit atau pokok pinjaman sebesar Rp. 4.900.000.000,- (Empat milyar sembilan ratus juta rupiah) yang terdiri dari pokok pinjaman I sesuai Perjanjian Kredit Nomor : 09, tertanggal 05-04-2010 sebesar Rp. 2.450.000.000,- (Dua milyar empat ratus lima puluh juta rupiah), dan pokok pinjaman II sesuai Perjanjian Kredit Nomor : 111, tertanggal 25-05-2010 sebesar Rp. 2.450.000.000,- (Dua milyar empat ratus lima puluh juta rupiah);-

4. Bahwa dalam gugatan Penggugat telah jelas pula terurai bahwa selama terjadinya pinjaman atau utang penggugat tersebut oleh penggugat telah membayar kewajiban angsuran pokok dan bunga pada Tergugat sebesar Rp.1.115.637.595.32 (satu milyar seratus lima belas juta enam ratus tiga puluh tujuh ribu, lima ratus sembilan puluh lima rupiah tiga puluh dua sen), sesuai rincian pembayaran yang dikeluarkan oleh Tergugat I (Bank BCA) No.080.SRT-KRD/KDI/2013, tertanggal 03 Oktober 2013. (data ini akan diajukan sebagai bukti pada saat pembuktian dipersidangan);-
5. Bahwa dari fakta hukum tersebut diatas maka sangatlah jelas bahwa hingga sekarang Penggugat tetap beritikad baikdan masih masih tetap dibebankan oleh Tergugat I untuk membayar kewajibannya Angsuran pokok dan bunga. Hal yang demikian adalah merupakan fakta hukum bahwa Tergugat I maupun Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah berkeinginan untuk melakukan pelelangan terhadap barang jaminan milik Penggugat, padahal kewajiban pembayaran Penggugat belum jatuh tempo berdasarkan Pasal 5.1, Pasal 5.2,Pasa 5.4, Perjanjian Kredit No. 09 dan Perjanjian Kredit, yang selengkapny dapat kami kutip sebagai berikut :

Pasal 5.1. Pembayaran Utang wajib dilalrukan oleh Debitur dalam mata uang yang sama dengan Fasilitas Kredit yang diberikan oleh Bank dan harus sudah efektif diterima oleh Bank selambat-lambatnya pukul 11.00 (sebelas) waktu setempat sebagai berikut:

Fasilitos KPR Refinancing : dengan cara mengangsur setiap bulan secara berturut-turut tanpa terputus dalam jangka waktu 120 (seratus dua puluh) bulan sejak tunggal realisasi Fasililas Kredit sesuai dengan lampiran Daftar Angsuran.

hal 37 dari 43 hal. Putusan No.63/Pdt.G/2013/PN.Kdi.



Pasal 5.2. Dalam hal terjadi perubalran suku bunga dan/atau pembayaran kembali yang dipercepat dan/atau keterlambatan pembayaran, Bank akan memperhitungkan kembali jumlah angsuran pokok dan bunga yang wajib dibayar Debitur kepada Bank.

Pasal 5.4. Atas setiap keterlambatan pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga sesuai Jadwal pembayaran sebagaimana ditetapkan dalam pasal ini, Debitur dikenakan denda sebesar 1,33 %o ((satu koma tiga puluh tiga permil) perhari atas jumlah yang terlambat dibayar tersebut. Denda tersebut wajib dibayar secara sekaligus lunas secara tunai bersamaan dengan pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga yang tertunggak.

Pasal 9 huruf e. Tanah bangunan yang merupakan Agunan dan/atau tanah bangunan yang dibiayai dengan Fasilitas Kredit wajib dihuni /ditempati;

6. Bahwa dari fakta-fakta hukum tersebut diatas dan atau berdasarkan ketentuan pasal-pasal tersebut diatas dimana ditentukan adanya tenggang waktu 120 bulan, atau adanya persetujuan tentang keterlambatan pembayaran dan adanya ketetapan hunian atas tanah bangunan yang diajadikan jaminan dalam perjanjian kredit maka sangat jelas bahwa atas adanya Surat Tertugat I kepada Penggugat dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kendari, surat mana bernomor :748/SK/W04/2013, Perihal : Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang barang jaminan Penggugat pada hari Juamat tanggal 30 Agustus 2013, pukul 10.00 Wita, bertempat di Kantor PT. Bank Central Asia,Tbk. Cabang Kendari Jl.MT.Haryono No.95 Kendari (Tergugat II), sementara Penggugat selama ini, membayar kewajiban angsuran pokok dan bunga pada Tergugat yang hingga kini sebesar Rp.1.115.637.595.32 (satu milyar seratus lima belas juta enam ratus tiga puluh tujuh ribu, lima ratus sembilan puluh lima rupiah tiga puluh dua sen), sesuai rincian pembayaran yang dikeluarkan oleh Tergugat I, maka tidak ada dasar hukum Tergugat I maupun Tergugat II untuk melaksanakan Lelang terhadap barang jaminan yang termaksud dalam perjanjian kredit, oleh karena itu tindakan tersebut adalah suatu perbuatan melawan hukum oleh Para Tergugat; atau dengan kata lain, Tergugat I maupun Tergugat II hanya dapat dikatakan tidak melakukan perbuatan melawan hukum jika

hal 38 dari 43 hal. Putusan No.63/Pdt.G/2013/PN.Kdi.



Tergugat I dan Tergugat II tidak melaksanakan Lelang atas barang jaminan dimaksud;-

7. Bahwa dalil tergugat II poin 5.2.1 yang mentakan gugatan Penggugat kurang pihak atas dasar Sdr. JOHAN harus diikut sertakan sebagai pihak dalam gugatan maka sangat jelas menunjukan kekurangan pemahaman Tergugat II atas Posita gugatan Penggugat, dan dalil Tergugat II tersebut secara tegas ditolak karena tidak mungkin Sdr. JOHAN diikut sertakan sebagai Tergugat dalam perkara a quo sementara Sdr. JOHAN tidak merugikan Penggugat, justru Sdr. JOHAN adalah orang yang mengalami kerugian atas ulah Tergugat I yang tidak merespon permohonan Penggugat pada Tergugat I sebagaimana telah diuraikan dalam gugatan Penggugat tersebut;-
8. Bahwa penyampaian Tergugat II pada halaman 2 poin 3,3 dalam eksepsinya nyang mengatakan keikutsertan KPKNL Kendari dalam gugatan a quo kerana permohonan Tergugat I untuk melakukan pelelangan atas barang jaminan milim Penggugat adalah sebagai bukti pembenaran gugatan penggugat yang mengikut sertakan KPKNL Kendari sebagai Tergugat II, atau gugatan tersebut adalah tepat dan benar sehingga dengan demikian gugatan Penggugat tidaklah error in persona, dan olehnya itu eksepsi Tergugat II tersebut secara tegas ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;-

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Eksepsi yang diajukan oleh kuasa hukum Tergugat I tersebut, Majelis akan memberi pertimbangannya, sebagai berikut :-

Menimbang, bahwa tentang eksepsi **gugatan Penggugat kabur (obscuur libel)**, dipertimbangkan sebagai berikut :-

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tidak sependapat dengan kuasa hukum Tergugat I terhadap alasan eksepsi ini, karena gugatan Penggugat telah jelas dan rinci menguraikan dasar gugatannya (fundamentum pitendi), yakni tentang keberatan Penggugat terhadap Tergugat-Tergugat yang hendak melelang barang jaminan milik penggugat berupa :

- T & B (Ruko) seluas LT. 139 M2/ILB ± 375.5 M2 SHM No. 01682/Bende an. LERIUS FERNANDY (Penggugat), terletak di Komp.Ruko Senapati Land Blok B. No.I, Kel. Bende, Kec. Kadia Kota Kendari Prop. Sulawesi Tenggara.

hal 39 dari 43 hal. Putusan No.63/Pdt.G/2013/PN.Kdi.



- T & B (Ruko) seluas LT.107 M2/LB ± 315 M2 SHM No. 01683 Bende an. LERIUS FERNANDY (Penggugat), terletak di Komp. Ruko Senapati Land Blok B, No. 2, Kel. Bende, Kec. Kadi4 Kota Kendari, Prop. Sulawesi Tenggara.
- T & B (Ruko) seluas LT.107 M2/LB ± 315 M2 SHM No. 01684 Bende an. LERIUS FERNANDY (Penggugat), terletak di Komp. Ruko Senapati Land Blok B, No. 3, Kel. Bende, Kec. Kadi4 Kota Kendari, Prop. Sulawesi Tenggara.
- T & B (Ruko) seluas LT.107 M2/LB ± 315 M2 SHM No. 01685 Bende an. LERIUS FERNANDY (Penggugat), terletak di Komp. Ruko Senapati Land Blok B, No. 4, Kel. Bende, Kec. Kadi4 Kota Kendari, Prop. Sulawesi Tenggara.

Menimbang, bahwa uraian yang menjadi dasar keberatan-keberatannya telah di tuangkan dalam gugatannya, yang selanjutnya atas keberatannya tersebut telah dituangkan dalam petitum gugatan ;-

Menimbang, bahwa karena antara posita (dasar gugatan) dengan petitum gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah saling berkaitan dan saling mendukung, maka Majelis berpendapat gugatan Penggugat tidak kabur (obscuur libel), maka berdasarkan pertimbangan Majelis di atas eksepsi tersebut harus dinyatakan untuk ditolak ;-

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang eksepsi **Gugatan Error in persona** dipertimbangkan sebagai berikut :-

Menimbang, bahwa tentang Penggugat mengajukan gugatan terhadap Pimpinan Bank Central Asia (BCA) Tbk, bukan "bank" dalam hal ini Bank Central Asia (BCA) Tbk. Oleh karena dalam perjanjian Kredit antara Penggugat dan Tergugat, kedudukan Tergugat I sebagai "bank" . Dengan demikian segala kebijakan pimpinan bank adalah bukan kebijakan pribadi, akan tetapi kebijakan dari institusi "Bank". Sehingga tindakan penggugat bertentangan dengan prinsip kontrak yang digariskan dalam pasal 1340 KUHPerduta, maka terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim memberikan pertimbangannya sebagai berikut ;-

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat dengan tegas menyebutkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I bukan wan prestasi atas perjanjian Kredit antara Penggugat dan Tergugat, kedudukan Tergugat I sebagai "bank", dan dalil gugatan Penggugat yakni tentang keberatannya atas keinginan Tergugat I sebagai Pimpinan Bank Central Asia

hal 40 dari 43 hal. Putusan No.63/Pdt.G/2013/PN.Kdi.



Cabang Kendari, melakukan penjualan lelang barang jaminan hutang Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II maka telah jelas bahwa tidak terjadi **Gugatan Error in persona** dan telah sesuai dengan apa yang menjadi dasar gugatan Penggugat, maka berdasarkan pertimbangan Majelis di atas eksepsi tersebut harus dinyatakan untuk ditolak :-

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka eksepsi Tergugat I dinyatakan harus ditolak untuk seluruhnya :-

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Eksepsi yang diajukan oleh kuasa hukum Tergugat II tersebut, Majelis akan memberi pertimbangannya, sebagai berikut :-

Menimbang, bahwa tentang **Eksepsi Persona Standi Non Judicio**, dipertimbangkan sebagai berikut :-

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi tersebut di atas Majelis juga sependapat dengan kuasa hukum Tergugat II, bahwa PT. Balai Lelang Star adalah badan hukum tersendiri dan bukanlah merupakan instansi atasan dari KPKNL Kendari, dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kendari bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan yang merupakan bagian dari badan hukum yang disebut Negara di mana salah satu Instansi atasan dari KPKNL Kendari adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah XV Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Makassar. Oleh karena itu KPKNL Kendari tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan Instansi atasannya. Hal ini sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat.

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan Penggugat yang mendudukkan PT. Balai Lelang Star (Star Auction Regional Makassar) Jl. G. Lantimojong No. 1 - Masjid Raya Makassar dan Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kendari sebagai pihak yang sama selaku Tergugat II jelas menunjukkan gugatan Penggugat adalah gugatan yang salah dan keliru, Penggugat seharusnya mendudukkan PT. Balai Lelang Star (Star Auction Regional Makassar) Jl. G. Lantimojong No. 1 - Masjid Raya Makassar dan Kantor Pelayanan Kekayaan



Negara dan Lelang (KPKNL) Kendari, sebagai pihak yang berdiri sendiri, hal ini penting agar putusan pengadilan dapat mengikat masing-masing pihak ;-

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut diatas maka alasan keberatan Tergugat II patut untuk dikabulkan;-

Menimbang bahwa oleh karena salah satu alasan keberatan Tergugat II dikabulkan maka untuk alasan keberatan Tergugat II lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas;-

Menimbang, bahwa dalam eksepsi majelis telah mengabulkan eksepsi Tergugat II, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;-

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 192 (1) RBg maka pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar ongkos perkara. Oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka Penggugat dihukum untuk membayar ongkos perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar; -

Mengingat ketentuan R.Bg, KUH Perdata serta ketentuan lain yang bersangkutan

MENGADILI :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat I
- Mengabulkan eksepsi Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard)
2. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 881.000,- (delapan ratus delapan puluh ribu rupiah)

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 12 Mei 2014 oleh : **SUNARYANTO S.H., M.H.** selaku Hakim Ketua dan **TONI WIDJAYA HANSBERD HILLY, S.H.,** dan **RUSLAN HENDRA IRAWAN, S.H.,** masing-masing sebagai Anggota. Putusan tersebut

hal 42 dari 43 hal. Putusan No.63/Pdt.G/2013/PN.Kdi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Selasa** tanggal **13 Mei 2014** oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh hakim-hakim anggota tersebut dibantu oleh **HASNAWATI, S.H.**, Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh Kuasa Penggugat, kuasa Tergugat I dan Tergugat II.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

1. TONI WIDJAYA HANSBERD HILLY, S.H.,

SUNARYANTO S.H., M.H.

TTD

2. RUSLAN HENDRA IRAWAN, S.H.,

Panitera Pengganti,

TTD

HASNAWATI, S.H.

Perincian biaya

- Biaya Pendaftaran	: Rp.	30.000.-
- Biaya Panggilan	: Rp.	840.000.-
- Materi	: Rp.	6.000.-
- Redaksi	: Rp.	5.000.-

Jumlah Rp. 881.000,-

(delapan ratus delapan puluh satu ribu rupiah).

hal 43 dari 43 hal. Putusan No.63/Pdt.G/2013/PN.Kdi.

Disclaimer

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