



PUTUSAN
Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

HOWARD GENIAL, jenis kelamin laki-laki, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan swasta, bertempat tinggal di Jl.Cempaka XIV Nomor 33 Rt. 019 Rw 005 Kel. Mawar Kec. Banjarmasin Tengah. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. MUHAMAD PAZRI, S.H.,M.H.
2. MUHAMMAD MAULIDDIN AFDIE, S.H., M.H.
3. HIDAYATULLAH, S.H.
4. MATROSUL, S.H.
5. HARMONO, S.H.
6. NITA ROSITA, S.H.
7. KHARIS MAULANA RIATNO, S.H

ADVOKAT, PENGACARA, KONSULTAN HUKUM baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri, berkantor pada Kantor Hukum BORNEO LAW FIRM yang beralamat di Jl. Brigjen H. Hasan Basry No.37, Kel. Alalak Utara, Kec. Banjarmasin Utara Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan, 70124. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 Januari 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura di bawah No. 15/PDT/SK/2021/PN.MTP pada tanggal 8 Februari 2021 Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

L A W A N

Halaman 1 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



PT BANK CENTRAL ASIA Tbk (PUSAT)Cq. PT BANK CENTRAL ASIA

Tbk KCU Banjarmasin Cq. PT BANK CENTRAL ASIA Tbk

Kantor Cabang Pembantu A. Yani, beralamat di Jl. Jend. A.

Yani Km.2 No. 74, Sungai Baru, Kec. Banjarmasin Tengah, Kota

Banjarmasin, Kalimantan Selatan 70654

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**

OEIJ SOEIJ SIANG,beralamat di Jl. A. Yani Km.6 Komp. Perwira No. 36

Rt. 08 Rw. 001 Kel. Pemurus Dalam Kec. Banjarmasin Selatan

Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**

PT BALAI LELANG SURYA beralamat di Komplek MGK Kemayoran

Kanto Blok E No 12 Kota Baru Bandar Jln. Angkasa Gn. Sahari

Sel, Kemayoran Jakarta Pusat Provinsi DKI Jakarta

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**

KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA Cq.

DIREKTORAT JENDRAL KEKAYAAN NEGARA Cq. KANTOR

WILAYAH DJKN KALIMANTAN SELATAN Cq. KANTOR

PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG

BANJARMASIN beralamat di Jl. Pramuka No.7, Pemurus Luar,

Kec. Banjarmasin Tim., Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan,

70249

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV**

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN

NASIONAL CQ. KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN

NASIONAL CQ. KANTOR PERTANAHAN KAB. BANJAR, yang

beralamat di Jalan Mentari Empat No. 17 Martapura

Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**

YAN KOMAL (Kepala Cabang Pembantu A. Yani PT. Bank Central

Asia Tbk)beralamat di Jl. Jend. A. Yani Km.2 No. 74, Sungai

Halaman 2 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



Baru, Kec. Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan 70654

Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**

DEWI CHRISTIEN (Kepala Pengembangan Bisnis Cabang Pembantu

A. Yani PT. Bank Central Asia Tbk) beralamat di Jl. Jend. A. Yani Km.2 No. 74, Sungai Baru, Kec. Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan 70654

Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT III**

RISKY (Staf Bagian Kredit Cabang Pembantu A. Yani PT. Bank Central Asia Tbk) beralamat di Jl. Jend. A. Yani Km.2 No. 74, Sungai Baru, Kec. Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan 70654

Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT IV**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 8 Januari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura pada tanggal 11 Januari 2021 dalam Register Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I terikat perjanjian kredit berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 058/PK/BJM/2010, Nomor Rekening 8275037989, pada tanggal 01 November 2010, lalu kemudian dilakukan Perubahan Perjanjian kredit beberapa kali sebagai berikut:
 - a. Perubahan pertama berdasarkan "Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 158/PPK/BJM/2011, Nomor Rekening 8275037989, pada tanggal 28 November 2011"

Halaman 3 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



- b. Perubahan kedua berdasarkan “Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 128/PPK/BJM/2012, Nomor Rekening 8275037989, pada tanggal 30 November 2012”
- c. Perubahan ketiga berdasarkan “Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 141/PPK/BJM/2013, Nomor Rekening 8275037989, pada tanggal 25 November 2013”
- d. Perubahan keempat berdasarkan “Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 146/PPK/BJM/2014, Nomor Rekening 8275037989, pada tanggal 30 November 2014”
- e. Perubahan kelima berdasarkan “Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 140/PPK/BJM/2015, Nomor Rekening 8275037989, pada tanggal 04 Desember 2015”

Bahwa pada pokoknya berdasarkan perjanjian tersebut PENGGUGAT terikat Perjanjian Kredit dengan TERGUGAT I dengan total pokok pinjaman sebesar Rp. 1.900.000.000,- (satu miliar sembilan ratus juta rupiah)

2. Bahwa untuk menjamin Perjanjian Kredit tersebut, PENGGUGAT menyerahkan Jaminan kepada TERGUGAT I berupa sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, dengan luas tanah 404m² dengan Sertifikat Hak Milik No.09054 atas nama PENGGUGAT, terletak di Provinsi Kalimantan Selatan Kabupaten Banjar Kecamatan Gambut Kelurahan Gambut, setempat dikenal sebagai Jalan Ahmad Yani Kilometer 13,5 terdaftar atas nama PENGGUGAT
3. Bahwa pada perjalanannya dalam proses kredit PENGGUGAT selalu beritikad baik terhadap TERGUGAT I dengan mengirimkan beberapa surat sebagai berikut :
 - a. Surat Permohonan Perpanjangan Waktu Pelunasan tertanggal 14 Maret 2017 dan telah diterima oleh TERGUGAT I pada tanggal 15 maret 2017
 - b. Surat Permohonan Perpanjangan Waktu Pelunasan tertanggal 20 Maret 2017 dan telah diterima oleh TERGUGAT I pada tanggal 20 maret 2017

Halaman 4 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



- c. Surat Permohonan Penundaan Lelang dan Pelunasan tertanggal 17 April 2017 dan telah diterima oleh TERGUGAT I pada tanggal 17 April 2017
4. Bahwa ternyata jaminan yang dijaminakan oleh PENGGUGAT akan dilakukan pelaksanaan Pra lelang berdasarkan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Kegiatan Pra Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dari TERGUGAT III Nomor 241/DOC/BLS/VII/2017 tanggal 14 Juli 2017 dan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Kegiatan Pra Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dari TERGUGAT III Nomor 242/DOC/BLS/VII/2017 tanggal 14 Juli 2017
5. Bahwa kemudian PENGGUGAT beritikad baik lagi terhadap TERGUGAT I dengan mengirimkan beberapa surat sebagai berikut :
 - a. Surat Permohonan Penundaan Lelang tertanggal 24 Juli 2017 dan telah diterima oleh TERGUGAT I pada tanggal 27 Juli 2017
 - b. Surat Permohonan Penundaan Lelang dan Pelunasan tertanggal 25 September 2017 dan telah diterima oleh TERGUGAT I pada tanggal 25 September 2017, dan pada pokoknya PENGGUGAT sedang menunggu pembayaran dari pembeli asset lain yang PENGGUGAT jual dan meminta bunga dan denda untuk dihapuskan
 - c. Surat Permohonan Penundaan Lelang dan Pelunasan tertanggal 11 Desember 2017 dan telah diterima oleh TERGUGAT I pada tanggal 11 Desember 2017
6. Bahwa pada tanggal 8 Juni 2018 TERGUGAT II menghubungi PENGGUGAT untuk membeli sebidang tanah dan bangunan Gudang no 99 2R luas 360m2 dengan harga Rp. 3.500.000.000,- (tiga miliar lima ratus juta rupiah) milik PENGGUGAT yang lain, karena keperluan mendesak, TERGUGAT II memohon menyewa sementara Gudang No 99 2R yang mau dibeli tersebut sambil menunggu proses kredit BCA di setujui
7. Bahwa ternyata jaminan yang dijaminakan oleh PENGGUGAT akan dilakukan pelaksanaan lelang berdasarkan Surat Pemberitahuan Tanggal Pelaksanaan Lelang dari TERGUGAT I Nomor 569/LK/BJM/2018 tanggal 05 Juli 2018 yang

Halaman 5 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



isinya mengenai penjelasan tentang Surat Penetapan hari dan tanggal pelaksanaan lelang nomor : S-847/WKN.12/KNL.03/2018 tanggal 25 Juni 2018 oleh TERGUGAT IV melalui jasa pra lelang TERGUGAT III

8. Bahwa dengan tidak menyangka saat TERGUGAT II mengajukan kredit ke TERGUGAT I, oknum TERGUGAT I yakni TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT IV diduga merayu TERGUGAT II untuk tidak usah membeli Gudang No 99 2R, namun malah menawarkan gudang no 99 A dengan harga lebih murah dengan nilai Rp. 1.900.000.000,- (satu miliar sembilan ratus juta rupiah) , dan diduga terjadi persekongkolan diantara oknum TERGUGAT I dengan TERGUGAT II lalu kemudian terjadilah pelaksanaan lelang pada hari Jumat tanggal 10 Agustus 2018 bertempat di kantor TERGUGAT IV padahal jika mengacu pada Berita Acara Konstatering Pengadilan Negeri Martapura pada nomor 3/Pen.Pdt/Konstatering/2019/PN.Mtp tanggal 28 November 2019, eksekusi didasarkan pada Risalah Lelang Nomor 724/58/2017 tanggal 19 September 2017, sehingga ada kejanggalan pada eksekusi jaminan milik PENGGUGAT terhadap TERGUGAT II
9. Bahwa ternyata Lelang tetap dilaksanakan dan diketahui berdasarkan Surat dari TERGUGAT I perihal Penyelesaian Pinjaman Dengan Lelang Nomor 625/LK-BJM/2018 tertanggal 16 Agustus 2018, dan dinyatakan Jaminan milik PENGGUGAT telah terjual dengan harga terbentuk lelang sebesar Rp.2.051.900.000,- (dua miliar lima puluh satu juta sembilan ratus ribu rupiah) dan dari nilai tersebut dipergunakan untuk membayar kewajiban PENGGUGAT dan ternyata dinyatakan oleh TERGUGAT I masih ada kewajiban tertunggak sebesar Rp.835.314.776,63 (delapan ratus tiga puluh lima juta tiga ratus empat belas ribu tujuh ratus tujuh puluh enam rupiah enam puluh tiga sen)
10. Bahwa PENGGUGAT kembali mengajukan surat-surat kepada TERGUGAT I sebagai berikut :

Halaman 6 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



- a. Surat Permohonan Pelunasan hutang Pokok tertanggal 3 September 2018 dan telah diterima oleh TERGUGAT I pada tanggal 4 September 2018, pada pokoknya berisi tentang tawaran untuk melunasi Hutang pokok saja dan mohon untuk diberikan kebijaksanaan
 - b. Surat Permohonan Kebijakan dan Keadilan tertanggal 19 September 2018 dan telah diterima oleh TERGUGAT I pada tanggal 19 September 2018, pada pokoknya berisi tentang meminta kebijakan agar tidak menjual/melelang Jaminan milik PENGGUGAT, menyatakan bahwa Jaminan tersebut telah direnovasi oleh PENGGUGAT, Jaminan tersebut masih dipergunakan untuk usaha PENGGUGAT yang masih berjalan dan PENGGUGAT mengupayakan agar karyawan jangan sampai dilakukan Pemutusan Hubungan Kerja (PHK) karena sudah bekerja selama kurang lebih 40 Tahun ditempat PENGGUGAT, sehingga dengan dijual/dilelangnya Jaminan PENGGUGAT tersebut akan berdampak pada perekonomian orang banyak khususnya karyawan PENGGUGAT
11. Bahwa PENGGUGAT pernah mengirimkan surat tertanggal 24 Oktober 2018 kepada TERGUGAT II isinya agar apabila mau membeli gudang di komplek Pergudangan Central (Barang Jaminan milik PENGGUGAT) harus dibicarakan kepada pemilik gudang yaitu PENGGUGAT tanpa perantara orang lain atau dari pihak TERGUGAT I, dan hal tersebut tidak dihiraukan oleh TERGUGAT II
12. Bahwa PENGGUGAT kembali mengirimkan Surat kepada TERGUGAT I perihal permohonan untuk pelunasan hutang pokok tertanggal 28 Desember 2018 dan telah diterima oleh TERGUGAT I pada tanggal 9 Januari 2019
13. Bahwa PENGGUGAT mengirimkan somasi kepada TERGUGAT I tertanggal 12 Maret 2019 dan telah diterima TERGUGAT I pada tanggal 12 Maret 2019, pada pokoknya berisi tentang pernyataan PENGGUGAT tidak menjual Jaminan milik PENGGUGAT, PENGGUGAT tetap mempertahankan bahwa

Halaman 7 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



Jaminan tersebut adalah milik PENGGUGAT karena nasib karyawan PENGGUGAT berkaitan dengan Jaminan tersebut

14. Bahwa Jaminan tersebut dilakukan eksekusi dengan berdasarkan pada PEMOHON EKSEKUSI atas nama TERGUGAT II guna untuk menjalankan Risalah Lelang Nomor 724/58/2017 tanggal 19 September 2017, pada dasarnya Risalah Lelang ini PENGGUGAT tidak pernah mengetahuinya namun ternyata dalam redaksi pada Berita Acara Konstatering Nomor 3/Pen.Pdt/Konstatering/2019/PN.Mtp Risalah Lelang ini baru pernah muncul dan baru diketahui oleh PENGGUGAT berdasarkan Berita Acara Konstatering tersebut, sehingga timbul kejanggalan dalam proses eksekusi tersebut
15. Bahwa pihak PENGGUGAT berkeberatan atas dilakukannya penyelesaian fasilitas kredit melalui jalur eksekusi lelang hak tanggungan dan dari pihak TERGUGAT I melanjutkan proses tersebut maka secara normatif pula telah melanggar Pasal 20 Ayat (2) Jo. Ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah

Pasal 20 Ayat (2)

Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengandemikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semuapihak

Pasal 20 Ayat (3)

Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepadapihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massasetempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan

Dan pada kenyataannya PENGGUGAT berkeberatan atas dilaksanakannya lelang terhadap jaminan milik PENGGUGAT tersebut berdasarkan Risalah

Halaman 8 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



Lelang Nomor 724/58/2017 tanggal 19 September 2017, dan PARA TERGUGAT atas dasar tersebut telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM

16. Bahwa PENGGUGAT sebagai konsumen merasa dirugikan akibat dari lelang tersebut karena Jaminan milik PENGGUGAT dilakukan pelelangan dengan harga terbentuk lelang sebesar Rp.2.051.900.000,- (dua miliar lima puluh satu juta sembilan ratus ribu rupiah) padahal apabila Jaminan tersebut dijual sendiri oleh PENGGUGAT ditaksir harga jualnya adalah sebesar Rp. 9.000.000.000,- (sembilan miliar rupiah)
17. Bahwa PENGGUGAT merasa dirugikan dengan harga jual Jaminan milik PENGGUGAT yang terbilang rendah sehingga hak-hak PENGGUGAT telah dilanggar karena secara normatif dalam persfektif Pasal 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yakni Perlindungan konsumen berasaskan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen, serta kepastian hukum, sehingga berdasarkan asas-asas inilah hak-hak PENGGUGAT dilanggar, dan PARA TERGUGAT telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM
18. Bahwa menurut Pasal 6 Poin 5 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang menyebutkan

Pasal 6

Dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus untuk Lelang Eksekusi sebagai berikut :

1. [dst]
2. [dst]
3. [dst]
4. [dst]
5. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) terdiri dari:

Halaman 9 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



a. dokumen yang bersifat khusus yang disampaikan pada saat permohonan lelang terdiri dari:

- 1) Salinan/fotokopi Perjanjian Kredit;
- 2) Salinan/fotokopi Sertifikat Hak tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- 3) Fotokopi sertifikat hak katas tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
- 4) Salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi;
- 5) Salinan/fotokopi bukti bahwa :
 - a) Debitor wanprestasi, antara lain surat-surat peringatan;
 - b) Debitor telah pailit;

[dst]

Bahwa dari dasar tersebut PENGGUGAT tidak pernah menerima Surat Peringatan dari TERGUGAT I bahwa PENGGUGAT telah wanprestasi dan tanda terima surat tersebut harus dibuktikan oleh TERGUGAT I, sehingga dengan tidak adanya Surat Peringatan tersebut maka PARA TERGUGAT telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM

19. Bahwa Pasal 1365 KUHPerdara “tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”. dan mengenai pemaknaan PERBUATAN MELAWAN HUKUM diartikan secara luas sehingga secara definitif makna PERBUATAN MELAWAN HUKUM diukur dengan apakah Perbuatan tersebut : 1. Bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan;, 2. Bertentangan dengan Hak Subjektif Orang Lain, 3. Bertentangan dengan Kewajiban Hukum Sipilaku, Bertentangan dengan Kesusilaan, dan/atau Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat
20. Bahwa karena PARA TERGUGAT melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM maka menimbulkan kerugian materiil dan immateriil terhadap

Halaman 10 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



PENGGUGAT, dan oleh karena itu PARA TERGUGAT wajib mengganti kerugian kepada PENGGUGAT

a. Kerugian Materiil, nilai aset milik PENGGUGAT Rp. 9.000.000.000,- (sembilan miliar rupiah)

b. Kerugian Imateriil, dihitung dari nilai pemanfaat asset, serta harkat dan martabat PENGGUGAT yakni sebesar Rp. 10.000.000.000 (sepuluh miliar rupiah)

21. Bahwa dikarenakan Jaminan tersebut yang dilelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor 724/58/2017 tanggal 19 September 2017 yang mengandung PERBUATAN MELAWAN HUKUM didalamnya maka menyebabkan Risalah Lelang Nomor 724/58/2017 tanggal 19 September 2017 adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat

22. Bahwa Eksekusi yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Martapura pada nomor 3/Pen.Pdt/Konstatering/2019/PN.Mtp tanggal 28 November 2019 dengan didasarkan pada Risalah Lelang Nomor 724/58/2017 tanggal 19 September 2017 yang tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat maka berakibat Eksekusi tersebut juga tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat

23. Bahwa ternyata akibat dari Risalah Lelang Nomor 724/58/2017 tanggal 19 September 2017 dan Eksekusi yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Martapura pada nomor 3/Pen.Pdt/Konstatering/2019/PN.Mtp tanggal 28 November 2019 yang tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat yang kepemilikannya beralih kepada atas nama TERGUGAT II melalui TURUT TERGGUGAT I, maka sudah sepatutnya pengalihan hak kepada TERGUGAT II berdasarkan pada Sertifikat Hak Milik No. 09054 Kelurahan Gambut, Kecamatan Gambut, Kabupaten Banjar dengan tanggal penerbitan sertifikat 24 April 2008 Surat Ukut Nomor :05496/GMB/2008 tanggal 23 April 2008, Luas 404 M2, Hak Milik tersebut yang terakhir tercatat atas nama OEIJ SOEIJ SIANG (TERGUGAT II) maka pengalihan hak yang tercatat terakhir atas

Halaman 11 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



nama OEIJ SOEIJ SIANG (TERGUGAT II) Sertifikat Hak Milik No. 09054 Kelurahan Gambut, Kecamatan Gambut, Kabupaten Banjar dengan tanggal penerbitan sertifikat 24 April 2008 Surat Ukut Nomor :05496/GMB/2008 tanggal 23 April 2008, Luas 404 M2 adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat

24. Bahwa agar PARA TERGUGAT bersedia melaksanakan putusan atas perkara a quo agar PARA TERGUGAT dihukum membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGGUGAT sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap hari atas kelalaian PARA TERGUGAT dalam memenuhi isi putusan tersebut terhitung sejak putusan telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewisjde)
25. Bahwa PENGGUGAT khawatir, PARA TERGUGAT akan lalai atau menghindar dari pemberian ganti kerugian yang timbul akibat perbuatan PARA TERGUGAT sesuai dengan putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini, oleh karena itu untuk menjamin pemenuhan tuntutan PENGGUGAT, PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat meletakkan jaminan (conservatoir beslag) atas sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, dengan luas tanah 404m² dengan Sertifikat Hak Milik No.09054 terletak di Provinsi Kalimantan Selatan Kabupaten Banjar Kecamatan Gambut Kelurahan Gambut, setempat dikenal sebagai Jalan Ahmad Yani Kilometer 13,5
26. Bahwa mengingat TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, dan TURUT TERGUGAT IV adalah pihak terkatik pada perkara a quo untuk itu TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, dan TURUT TERGUGAT IV patut dihukum untuk tunduk dan patuh pada isi putusan
27. Bahwa menurut Pasal 180 HIR, PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim, berkenaan memutuskan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (verset), banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad)

Halaman 12 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



28. Bahwa oleh karena PARA TERGUGAT telah terbukti melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM, maka patut dan adil dihukum membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini

Bahwa berdasarkan uraian alasan dan fakta hukum di atas, maka Penggugat memohon kepada kepada Ketua Pengadilan Negeri Martapura melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo, kiranya berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM (Onrechtmatige Daad);
 3. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT seluruhnya, baik materiil dan immateriil;
 - a. Kerugian Materiil, nilai aset milik PENGGUGAT Rp. 9.000.000.000,- (Sembilan miliar rupiah)
 - b. Kerugian Imateriil, dihitung dari nilai pemanfaat asset, serta harkat dan martabat PENGGUGAT yakni sebesar Rp. 10.000.000.000 (sepuluh miliar rupiah)
- Sehingga total keseluruhan yang harus dibayarkan dari kerugian materiil dan immateriil oleh PARA TERGUGAT adalah sebesar Rp. 19.000.000.000,- (sembilan belas miliar rupiah);
4. Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat Risalah Lelang Nomor 724/58/2017 tanggal 19 September 2017 terhadap Tanah Seluas 404m² beserta bangunannya atas nama PENGGUGAT I yang terletak di Jl. A. Yani km 13,5 kompleks pergudangan central no.99 J, Kelurahan Gambut, Kecamatan Gambut, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan;
 5. Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat Eksekusi yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Martapura pada nomor 3/Pen.Pdt/Konstatering/2019/PN.Mtp tanggal 28 November 2019;

Halaman 13 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat pengalihan hak yang tercatat terakhir atas nama OEIJ SOEIJ SIANG (TERGUGAT II) Sertifikat Hak Milik No. 09054 Kelurahan Gambut, Kecamatan Gambut, Kabupaten Banjar dengan tanggal penerbitan sertifikat 24 April 2008 Surat Ukut Nomor :05496/GMB/2008 tanggal 23 April 2008, Luas 404 M²
7. Menghukum PARA TERGUGAT menurut hukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap hari terhitung sejak gugatan ini diajukan ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura, bila PARA TERGUGAT lalai memenuhi isi putusan ini
8. Meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, dengan luas tanah 404m² dengan Sertifikat Hak Milik No.09054 terletak di Provinsi Kalimantan Selatan Kabupaten Banjar Kecamatan Gambut Kelurahan Gambut, setempat dikenal sebagai Jalan Ahmad Yani Kilometer 13,5
9. Menyatakan TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, dan TURUT TERGUGAT IV untuk tunduk dan patuh pada isi putusan ini
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dulu walaupun ada banding, kasasi, maupun verzet (uit voerbaar bij voorraai)
11. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini

Apabila Majelis Hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aquo Et Bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya sebagaimana tersebut diatas,

Tergugat I telah hadir menghadap Kuasanya FAKHMI AMRUSYI, SH,MH, H. A. RASYID RAHMAN, SH, dan SUFIANTO, SH, Advokat – Pengacara pada Kantor Hukum “FAKHMI & REKAN”, beralamat / kantor di Jalan Dharma Budi I No. 52 RT. 19 Banjarmasin (dahulu di jalan A. Yani Km 4,5 No. 59 RT. 021 Banjarmasin) Surat Kuasa

Halaman 14 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Khusus Substitusi tertanggal 4 Februari 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura di bawah No: 29/Pdt/SK/2021/PN.Mtp tertanggal 1 Maret 2021

Tergugat II telah hadir menghadap Kuasanya ZAINAL ABIDIN,SH, MISRUHAINI,SH, Advokat / Penasehat Hukum berkedudukan dan berkantor di jalan tembus perumnas kayutangi Komplek Herlina Rt.43 No. 6 B Kelurahan Alalak Utara Banjarmasin Utara Kota Banjarmasin Kalimantan Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 4 Februari 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura di bawah No: 14/Pdt/SK/2021/PN.Mtp tertanggal 5 Februari 2021

Tergugat IV telah hadir menghadap Kuasanya DENI ATIF HIDAYAT Pelaksana pada KPKNL Banjarmasin berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: SKU-34/MK.1/2021 tertanggal 3 Februari 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura di bawah No: 27/Pdt/SK/2021/PN.Mtp tertanggal 25 Februari 2021

Turut Tergugat I telah hadir menghadap Kuasanya MASROFAH, SH,MH, GAZALI RAHMAN, SH, MELISA OLYMPIA SEPTIANI, SH Pejabat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 58/Sku-600.63.MP.02.02/I/2021 tertanggal 25 Januari 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura di bawah No: 7/Pdt/SK/2021/PN.Mtp tertanggal 26 Januari 2021

Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV telah hadir menghadap Kuasanya FAKHMI AMRUSYI, SH,MH, H. A. RASYID RAHMAN, SH, dan SUFIANTO, SH, Advokat – Pengacara pada Kantor Hukum “FAKHMI & REKAN”, beralamat / kantor di Jalan Dharma Budi I No. 52 RT. 19 Banjarmasin (dahulu di jalan A. Yani Km 4,5 No. 59 RT. 021 Banjarmasin) berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 4 Februari 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura di bawah No: 28/Pdt/SK/2021/PN.Mtp tertanggal 1 Maret 2021

Halaman 15 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



Sedangkan Tergugat III dan Turut Tergugat II, tidak hadir dan tidak pula menunjuk kuasanya untuk hadir kepersidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. GESANG YOGA MADYASTO, SH., MH, Hakim pada Pengadilan Negeri Martapura sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tertanggal 5 April 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I telah memberikan jawaban;

DALAM KOMPENSI

DALAM EKSEPSI :

Gugatan Tidak Jelas/Kabur (obscuur liebel)

1. Bahwa secara substantisi gugatan Penggugat a quo (baik posita maupun petitum serta dasar hukum dan alasan-alasannya) merupakan jelmaan kedua dari gugatan yang pernah diajukan sebelumnya sebagaimana dimaksud dalam register perkara No. 16/Pdt.G/2020/PN.Mtp. Yang membedakannya hanya penambahan pihak Turut Tergugat II, III dan Turut Tergugat IV yang secara substansi hukum sebenarnya tidak mempengaruhi terhadap hubungan hukum antara Penggugat sebagai debitur dan Tergugat I sebagai kreditor
2. Bahwa sama dengan gugatan sebelumnya, maka gugatan Penggugat a quo merupakan gugatan yang tidak jelas dan kabur (obscuur liebel), karena dasar hukum gugatan adanya perbuatan melawan hukum masih mengacu kepada dugaan pelanggaran atas asas-asas dalam Undang Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (vide gugatan halaman 9, posita butir 17)

Halaman 16 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



3. Bahwa sebagaimana ditegaskan sebelumnya, implementasi Undang Undang tentang Perlindungan Konsumen sangat tidak relevan dan tidak proporsional secara hukum apabila dilekatkan dalam permasalahan kredit macet yang dilakukan secara nyata oleh Penggugat, sepanjang tidak menyangkut dalam permasalahan mengenai produk-produk jasa perbankan yang dianggap merugikan Penggugat
4. Bahwa selain itu jelas antara posita mengenai perbuatan melawan hukum tidak didukung oleh posita lainnya mengenai adanya kerugian materil secara konkrit yang dialami oleh Penggugat sebagai suatu bentuk kausalitas, oleh karena penilaian mengenai kerugian dimaksud jelas hanya sekedar asumsi dari Penggugat sendiri yang bersifat subjektif
5. Bahwa dalam hukum perdata ketentuan tentang perbuatan melawan hukum di atur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yang berbunyi :

“Tiap Perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian, mengganti kerugian tersebut”

Dengan demikian suatu perbuatan dikatakan melawan hukum apabila memenuhi empat unsur yaitu :
 - a. Perbuatan itu harus melawan hukum (onrechtmatig);
 - b. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian;
 - c. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan (schuldelement);
 - d. Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.
6. Bahwa tidak ada unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang relevan apabila dikaitkan dengan secara nyata dengan perbuatan Penggugat sendiri yang tidak memenuhi kewajiban sebagaimana diperjanjikan dalam perjanjian kredit yang telah ditandatangani dan menjadi undang-undang yang mengikat bagi Penggugat, sebagaimana diatur di dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan serta pemberian jaminan yang didasarkan atas UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak



Tanggungjawab Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
("UU Hak Tanggungan")

7. Bahwa kaitannya dengan penjualan barang jaminan adalah sebagai bentuk pelaksanaan lelang hak tanggungan yang tidak tunduk kepada asas-asas di dalam undang-undang perlindungan konsumen yang dijadikan rujukan oleh Penggugat karena tidak menyangkut pelaksanaan dari produk jasa dalam perspektif perlindungan konsumen, karena dalam hal ini berlaku asas ketentuan (aturan) khusus mengesampingkan ketentuan (aturan) yang bersifat umum (lex specialis derogat legi generali)
8. Bahwa apabila rujukan yang dipergunakan keliru di dalam menilai perbuatan melawan hukum dimaksud, maka berarti telah terjadi kekeliruan pula di dalam memahami, mengimplementasikan dan menjelaskan serta membuktikan adanya perbuatan melawan hukum tersebut, sehingga gugatan tanpa penjelasan komprehensif dan proporsional tersebut merupakan gugatan yang tidak jelas dan kabur, sebagaimana pendapat M. Yahya Harahap, S.H. :

"..... posita yang dianggap terhindar dari cacat obscur libel, adalah surat gugatan yang jelas sekaligus memuat penjelasan dan dasar hukum (rechtelijke grond) yang menjadi dasar hubungan hukum serta dasar fakta atau peristiwa (feitelijke grond) yang terjadi di sekitar hubungan hukum di maksud."

(vide: Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan", Penerbit Sinar Grafika, halaman 58)

9. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut maka beralasan menurut hukum apabila gugatan Penggugat dikategorikan sebagai gugatan kabur dan tidak jelas (obscur libel) dan karenanya beralasan pula untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard)

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa mohon agar hal-hal yang telah dikemukakan di dalam bagian eksepsi dianggap terulang dan dipergunakan pula sebagai dalil-dalil jawaban di dalam bagian pokok perkara ini

Halaman 18 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang akan diakui secara tegas pula di dalam jawaban pokok perkara ini
3. Bahwa dalil Penggugat mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I merupakan dalil yang tidak berdasarkan atas hukum (non argumentum iudicis), oleh karena dalil-dalil Penggugat mengenai adanya Perbuatan Melawan Hukum dengan mengutip Pasal 1365 KUHPerdata bersifat subjektif, tidak mengacu atas fakta hukum adanya perbuatan yang telah dilakukan oleh Penggugat sendiri yang secara faktual telah mengalami kegagalan di dalam memenuhi kewajibannya sebagai debitur (wanprestasi)
4. Bahwa di dalam hukum berlaku apabila seseorang mengajukan tuntutan (gugatan) didasarkan atas adanya kesalahan sendiri, maka tuntutan (gugatan) tersebut tidak mempunyai nilai hukum sama sekali dan karenanya tuntutan yang demikian harus dinyatakan ditolak
5. Bahwa sebagai debitur maka Penggugat mempunyai kewajiban hukum untuk melakukan pelunasan atas hutang (pinjaman kreditnya) yang telah jatuh tempo kepada Tergugat I, akan tetapi di dalam kenyataannya tidak dilaksanakan. Kegagalan di dalam memenuhi kewajiban di dalam perjanjian kredit (yang termasuk dalam kategori kredit macet) telah diakui oleh Penggugat sendiri dalam posita gugatannya dengan berbagai permohonan penundaan pembayaran dan pelunasan yang diajukannya, sehingga keliru apabila Penggugat mendalilkan tidak mengetahui dan tidak pernah diperingati mengenai kondisi cidera janji tersebut
6. Bahwa adanya permohonan untuk menunda pembayaran atau restrukturisasi atas pinjaman kredit yang diajukan oleh Penggugat jelas merupakan indikasi pengakuan mengenai adanya ketidakmampuan membayar sesuai dengan yang diperjanjikan yang berarti dalam hal ini telah dilakukan peringatan sebelumnya kepada Penggugat.
7. Bahwa keinginan Penggugat yang meminta agar kredit macetnya di-restrukturisasi sudah tidak mungkin lagi untuk dilakukan, karena Penggugat telah diberikan

Halaman 19 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



kesempatan yang cukup lama untuk itu (sejak surat peringatan I, II, dan III tahun 2016 diberikan sampai pelaksanaan pelelangan yang tertunda kurang lebih satu tahun), akan tetapi tetap abai dan berdasarkan penilaian objektif memang tidak mungkin bisa ditoleransi karena akan menjadi Credit Risk bagi Tergugat I.

8. Bahwa yang menjadi pokok permasalahan di dalam gugatan a quo adalah berkenaan dengan pelaksanaan penjualan lelang eksekusi hak tanggungan atas barang jaminan berupa bidang tanah beserta bangunan dan segala sesuatu yang berdiri di atasnya, terletak di jalan A. Yani Km 13,5 Kelurahan Gambut, Kecamatan Gambut Kabupaten Banjar sesuai dan sebagaimana dimaksud dalam bukti kepemilikan berupa SHM No. 9054 atas nama Howard Genial yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan peringkat pertama berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (satu) Nomor: 00735/2011 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 995/2010

9. Bahwa pelaksanaan lelang atas barang jaminan milik Penggugat merupakan konsekuensi hukum dari kredit macet (default - wanprestasi) Penggugat yang sudah diberikan dalam bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UU Hak Tanggungan") bahwa :

"Apabila Debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".

Di dalam penjelasan Pasal 6 UU Hak Tanggungan dinyatakan:

"Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui

Halaman 20 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan”.

10. Bahwa rangkaian pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I sudah memenuhi persyaratan hukum dengan melalui fasilitator pelaksana yaitu Balai Lelang Surya (Tergugat III) yang selanjutnya meneruskannya kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banjarmasin yang merupakan unit kerja Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan RI (Tergugat IV), yang kesemuanya berdasarkan atas landasan hukum Pasal 14 UU Hak Tanggungan yang mengisyaratkan bahwasanya Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan dari hakim pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan pasti (inkracht van gewijsde).
11. Bahwa di dalam gugatannya Penggugat selalu mendalilkan telah melakukan itikad baik di dalam rangka pelunasan kewajiban kredit macetnya, akan tetapi alasan tersebut jelas hanya semata-mata guna mengelak dari tanggungjawab, maka hal itu mengindikasikan adanya itikad buruk, seperti terlihat halnya pada pengajuan gugatan a quo agar pelaksanaan lelang dinyatakan tidak sah dan bahkan meminta ganti kerugian yang tidak berdasarkan hukum sama sekali, dengan mengabaikan seakan-akan Penggugat tidak mempunyai kewajiban apapun terhadap Tergugat I. padahal keterlambatan pelunasan kewajiban atas kredit macet dari setiap debitor merupakan resiko timbulnya kerugian bagi Tergugat I.
12. Bahwa penghapusan kewajiban atas suatu hutang melalui suatu gugatan tidak dikenal dalam hukum yang berlaku - sepanjang perikatan telah ditandatangani secara sempurna (mengikat) serta tidak ada causa yang menyebabkan kebatalan atasnya - karena untuk hapusnya suatu keewajiban perikatan (hutang) adalah didasarkan atas Pasal 1381 KUHPerdara, dengan 10 kategori yaitu:
 - 1) Pembayaran (Pasal 1382 – 1403)



- 2) Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan/konsinyasi . (Pasal 1404 - 1412)
 - 3) Novasi/pembaharuan utang (Pasal 1425 - 1435)
 - 4) Perjumpaan utang/kompensasi (Pasal 1425 - 1435)
 - 5) Konfisisio/percampuran utang (Pasal 1436 - 1437)
 - 6) Pembebasan utang (Pasal 1438 - 1443)
 - 7) Musnahnya barang terutang (Pasal 1444 - 1445)
 - 8) Kebatalan dan pembatalan perjanjian (Pasal 1446 - 1456)
 - 9) Berlakunya syarat batal (Pasal 1265)
 - 10) Lewatnya waktu/daluwarsa (Pasal 1946 - 1993 Bab VII Buku IV KUHPerdara)
13. Bahwa alasan-alasan keberatan Penggugat atas pelaksanaan lelang atas Hak Tanggungan lebih didasarkan atas penilaian subjektif, sehingga melahirkan kesimpulan dan diksi yang cenderung asumptif dan spekulatif, seperti tuduhan adanya persengkongkolan antara Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat I dengan Tergugat II di dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dimaksud. Dalam hubungan ini maka sesuai dengan hukum pembuktian maka Tergugat I MENSOOMIR Penggugat untuk membuktikan dalil gugatan pada butir (6) dan (8) secara konkrit
14. Bahwa Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan dilakukan tanggal 10 Agustus 2018 sebagaimana tertuang di dalam Salinan Risalah Lelang Nomor: 605/58/2018 yang dibuat oleh Kantor pelayanan kekayaan Negara dan lelang Banjarmasin (Tergugat IV), setelah dua kali mengalami kegagalan karena tidak adanya pembeli lelang. (Lelang pertama tanggal 19 September 2017 dan lelang kedua tanggal 10 Januari 2018)
15. Bahwa nilai jual atas objek hak tanggungan sudah sesuai dengan berdasarkan atas penilaian (nilai likuidasi dan nilai limit lelang ketiga) yang sebelumnya dilakukan oleh Kantor Jasa Penilaian Publik Pung's Zulkarnaen & Rekan tanggal 27 September 2017, yang membuktikan/mengindikasikan bahwa pelaksanaan lelang atas hak tanggungan milik Penggugat sudah dilakukan sesuai asas transparansi dan hal ini

Halaman 22 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



menepis penilaian asumptif Penggugat yang menyatakan nilai jual tersebut adalah sebesar Rp. 9.000.000.000,- (sembilan milyar rupiah). (vide posita gugatan pada butir (16)

16. Bahwa Tergugat I telah menegaskan, merupakan kekeliruan hukum yang sangat prinsip apabila pelaksanaan eksekusi dikaitkan dengan undang undang perlindungan konsumen, (dalil gugatan pada butir 16 dan 17) oleh karena jelas norma dan adresad hukumnya yang berbeda. Hubungan hukum konsumen adalah perikatan "quasi kontraktual", yaitu penundukan diri sesuai dengan keinginan konsumen. Sedangkan perjanjian kredit perbankan adalah hubungan "kontraktual", yaitu kesepakatan para pihak terhadap syarat-syarat yang telah diperjanjikan bersama (in casu perjanjian kredit) yang secara khusus tunduk pada UU Perbankan dan pemberian jaminannya yang tunduk pada UU Hak Tanggungan
17. Bahwa keabsahan pelaksanaan lelang hak tanggungan tidak digantungkan (kausalitas) pada pernyataan keberatan dari pihak Termohon Lelang (in casu Penggugat) sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada butir (15), karena penilaian tersebut seharusnya sudah dimulai ketika Penggugat sudah melakukan wanprestasi dengan segala akibat hukumnya dan hal ini sudah diketahui oleh Penggugat dengan mencoba melakukan berbagai permohonan, akan tetapi setelah bertahun-tahun ternyata berdasarkan atas penilaian objektif memang senyatanya Penggugat telah melakukan wanprestasi (tidak mempunyai kemampuan lagi untuk memenuhi prestasi atas perjanjian kredit) yang disepakati dengan memberikan jaminan dalam bentuk hak tanggungan
18. Bahwa Penggugat keliru dan tidak komprehensif menilai dan merujuk ketentuan Pasal 20 ayat (2) dan (3) UU Hak Tanggungan mengenai asas kesepakatan. Tidak ada pelanggaran atas kesepakatan, karena memang antara Penggugat dengan Tergugat I tidak ada kesepakatan untuk melakukan penjualan di bawah tangan setelah Penggugat melakukan cidera janji (gagal di dalam pembayaran atas fasilitas kreditnya) dan tidak mampu untuk melakukan penjualan sendiri atas barang jaminan sebagaimana yang didalilkannya

Halaman 23 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



19. Bahwa Penggugat harus memahami hukum mengenai “kesepakatan” yang merupakan bentuk konsensualisme yang timbul atau terjadinya dikarenakan memang dibentuk dan disepakati oleh kedua belah pihak. (bukan sepihak seperti yang difahami oleh Penggugat). Di dalam hal ini Tergugat I kembali MENSOOMIR Penggugat untuk menunjukkan bukti mengenai adanya “Kesepakatan” dengan segala klausulanya
20. Bahwa dari rangkaian korespondensi berupa permohonan-permohonan yang diajukan mengenai restrukturisasi dan segala permohonan keringanan yang diajukan oleh Penggugat, maka hal itu sudah membuktikan mengenai adanya kelalaian (wanprestasi) dari Penggugat, sehingga menurut hukum sudah ada peringatan (somati) yang dilakukan Tergugat I mengenai kelalaian tersebut (“in gebreke gesteld” (atau ingebrekestelling), sebagai yang diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdata, yaitu :
- “Si berutang dinyatakan dalam keadaan lalai, baik dengan perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu, atau ia berada dalam keadaan lalai demi perikatannya sendiri, jika perikatan itu membawa akibat, bahwa si berutang berada dalam keadaan lalai, dengan lewatnya waktu yang ditentukan saja“.
- Dengan demikian maka alasan gugatan pada butir (18) yang menyatakan tidak pernah menerima surat peringatan dari Tergugat I bahwa Penggugat telah wanprestasi merupakan alasan yang tidak beralasan menurut hukum
21. Bahwa rujukan Penggugat atas ketentuan Pasal 6 Point 5 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang mengenai persyaratan-persyaratan lelang, pada dasarnya bukan diperuntukan bagi Termohon Lelang, sehingga Penggugat jelas kembali melakukan referensi yang keliru secara implementatif
22. Bahwa pelaksanaan lelang atas hak tanggungan sudah dijamin oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku yakni berdasarkan atas UU Hak Tanggungan dan bukan Undang Undang Perlindungan Konsumen, karena di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 995/2010 yang ditanda-tangani oleh Penggugat

Halaman 24 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



dengan persetujuan isterinya pula, secara jelas dan tegas telah dinyatakan dalam klausulanya bahwa apabila Penggugat sebagai debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, maka Tergugat I (kreditor) selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari debitor untuk :

- a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
- b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor tersebut di atas;

23. Bahwa segala tuntutan Penggugat di dalam gugatannya merupakan tuntutan yang tidak beralasan dan tidak berdasarkan atas fakta hukum dan kausalitas yang menyertainya

24. Bahwa tuntutan ganti kerugian materiel sebesar Rp. 9.000.000.000,- (Sembilan milyar rupiah) - merupakan tuntutan ganti kerugian yang tidak berdasar dan tidak beralasan atas hukum sama sekali, karena tuntutan tersebut hanya didasarkan atas asumsi (tidak didasarkan atas bukti-bukti serta perincian yang jelas sebagaimana dipersyaratkan oleh hukum), karenanya tuntutan ganti rugi tersebut haruslah dinyatakan ditolak, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI:

- Putusan Mahkamah Agung R.I tanggal 16 Desember 1970 No. 492K/Sip/1970, salah satu pertimbangan hukumnya menyatakan :

“Ganti kerugian sejumlah uang tuntutan tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu, harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna.”

- Putusan Mahkamah Agung R.I tanggal 8 Mei 1980 No. 550K /Sip/1979, yang kaidahnya hukumnya menyatakan:

Halaman 25 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



“Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut.”

- Putusan Mahkamah Agung R.I tanggal 3 September 1983 No. 19K / Sip/1983, yang kaidahnya hukumnya menyatakan :

“Karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, lagi pula belum diperiksa oleh Judex Factie, gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

25. Bahwa demikian pula dengan tuntutan kerugian immateriel sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) merupakan tuntutan illusoir semata-mata, tidak didasarkan atas konkritisasi kejadian melainkan dibentuk hanya didasarkan atas alasan yang dicari-cari (subjektif) tanpa disertai fakta dan dasar hukum yang jelas.

26. Bahwa tuntutan Penggugat agar Risalah Lelang Nomor: 724/58/2017 tanggal 19 September 2017 dinyatakan tidak sah (dengan segala akibat hukumnya – sebagaimana tuntutan dalam gugatan pada butir 21, 22 dan 23) merupakan tuntutan yang tidak beralasan, karena Risalah Lelang menurut hukum adalah identik dengan Akte Otentik Peralihan Hak.

27. Bahwa menurut hukum pembeli dalam lelang merupakan pembeli yang beritikad baik dan hal ini sudah menjadi stare decisis yang sudah diikuti oleh para hakim sesuai berbagai putusan Mahkamah Agung : (antara lain Vide Putusan 3604 K/Pdt/1985, No. 174 PK/Pdt/2012, No. 821 K/Sip/1974, No. 411 K/Pdt/2013 dan ditegaskan kembali berdasarkan hasil rumusan Rapat Pleno Kamar Perdata tanggal 9 – 11 Oktober 2014 (SEMA No. 5 Tahun 2014) :

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata adalah sebagai berikut:

melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu: Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau; Pembelian tanah di hadapan PPAT (sesuai ketentuan PP Nomor 27 tahun 1997)

28. Bahwa mengenai eksekusi pengosongan atas objek lelang yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Martapura yang dianggap Penggugat tidak sah jelas merupakan

Halaman 26 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



bentuk “gagal faham” mengenai aturan hukum yang berlaku. Pelaksanaan eksekusi oleh Pengadilan Negeri Martapura sudah sesuai dengan kewenangannya dengan berdasarkan ketentuan Pasal 200 ayat 11 HIR, 218 ayat 2 Rbg dan UU Hak Tanggungan, oleh karena apabila terhadap objek lelang yang terjual tersebut terdapat pihak-pihak yang tidak mau menyerahkan objek lelang kepada pemenang lelang, maka Pengadilan berdasarkan ketentuan Pasal 14 UU RI No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan memiliki kewenangan untuk melaksanakan eksekusi pengosongan terhadap objek lelang tersebut.

29. Bahwa demikian pula dengan tuntutan uang paksa (dwangsom) secara tegas dinyatakan ditolak, karena tidak berdasarkan atas alasan hukum oleh karena tuntutan uang paksa (dwangsom) tidak berlaku dalam hal tuntutan ganti rugi (uang), sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 791K/Sip/1972 tertanggal 26 Februari 1973 yang kaedah hukumnya berbunyi : “Uang Paksa (Dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang.”
30. Bahwa tuntutan dan permohonan mengenai sita jaminan haruslah dipertimbangkan untuk dinyatakan ditolak, oleh karena gugatan Penggugat pada dasarnya tidak didasarkan atas hukum pembuktian, sehingga permohonan tersebut tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku serta Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 05 Tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975 yang berkaitan dengan Sita Jaminan.
31. Bahwa secara keseluruhan berdasarkan atas alasan-alasan sebagaimana dikemukakan, maka gugatan Penggugat menurut hukum haruslah dinyatakan ditolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

DALAM REKONVENSİ

1. Bahwa Tergugat I Konpensasi sebagai Penggugat Rekonvensi mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat Konpensasi sebagai Tergugat Rekonvensi.
2. Bahwa mohon agar dalil-dalil sebagaimana dikemukakan di dalam Konpensasi baik pada bagian Eksepsi maupun jawaban dalam Pokok Perkara, dianggap terulang mutatis mutandis sebagai dalil-dalil (posita) dalam bagian Rekonvensi ini.

Halaman 27 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



3. Bahwa Tergugat Rekonvensi adalah debitur yang telah berhutang kepada Penggugat Rekonvensi (Kreditur) atas uang sebesar Rp. 1.900.000.000,- (satu milyar sembilan ratus juta rupiah) yang terdiri atas Fasilitas Kredit Lokal (Rekening Koran) dan Fasilitas Time Loan Revolving, sebagaimana dimaksud dan dibuktikan berdasarkan atas :

- 1) Perjanjian Kredit Nomor: 058/PK/BJM/2010, Nomor Rekening 8275037989, tanggal 01 Nopember 2010;
- 2) Perubahan Pertama atas "Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 158/PPK/BJM/2011, Nomor Rekening 8275037989, tanggal 28 Nopember 2011;
- 3) Perubahan Kedua atas "Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 128/PPK/BJM/2012, Nomor Rekening 8275037989, tanggal 30 Oktober 2012;
- 4) Perubahan Ketiga atas "Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 141/PPK/BJM/2013, Nomor Rekening 8275037989, tanggal 25 Oktober 2013;
- 5) Perubahan Keempat atas "Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 146/PPK/BJM/2014, Nomor Rekening 8275037989, tanggal 30 Nopember 2014;
- 6) Perubahan Kelima atas "Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 140/PPK/BJM/2015, Nomor Rekening 8275037989, tanggal 04 Desember 2015

(MOHON AKTA atas dalil gugatan dalam konpensi pada butir 1 yang merupakan pengakuan yang sempurna menurut hukum dari Tergugat Rekonvensi).

4. Bahwa dalam rangka memenuhi kewajiban pelunasan atas hutang (fasilitas kredit)-nya tersebut Tergugat Rekonpoensi telah memberikan jaminan kepada Penggugat berupa : "sebidang tanah beserta banguna dan segala sesuau yang melekat diatasnya, terletak di jalan Ahmad Yani Kilometer 13,5 Kelurahan Gambut, Kecamatan Gambut Kabupaten Banjar Propinsi Kalimantan Selatan, dengan luas 404 M2 (empat ratus empat meter persegi), sebagaimana dimaksud dan dibuktikan berdasarkan SHM No. 9054 atas nama Howard Genial (Tergugat Rekonvensi)"
5. Bahwa konkritisasi atas jaminan yang diberikan maka Tergugat Rekonvensi telah memberikan kuasa kepada Penggugat untuk membebaninya dalam bentuk Hak

Halaman 28 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



Tanggungans (vide Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 995/2010 jo Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (satu) Nomor: 00735/2011

6. Bahwa fakta hukum membuktikan bahwa ternyata Tergugat Rekonvensi tidak dapat memenuhi kewajiban melakukan pembayaran dan pelunasan atas hutang (fasilitas kreditnya) tersebut yakni sejak Juni 2016 dan setelah itu menunggak di dalam pembayaran selama 180 (seratus delapan puluh) hari, sehingga jelas Tergugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi

7. Bahwa atas tunggakan di dalam memenuhi kewajibannya tersebut, kepada Tergugat Rekonvensi telah dilakukan peringatan secara berulang kali, akan tetapi fakta membuktikan ternyata Tergugat Rekonvensi tetap tidak mempunyai itikad baik untuk memenuhi prestasi atau kewajibannya dimaksud serta tidak ada alasan yang dapat dijadikan pertimbangan (seperti kondisi *overmacht*) maka menurut hukum Tergugat Rekonvensi telah melakukan cidera janji (*wanprestasi*) sesuai dengan ketentuan pasal 1238 KUHPerdara :

"Siberutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa Siberutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan".

8. Bahwa dari beberapa kali kesempatan yang telah diberikan oleh Penggugat Rekonvensi, ternyata Tergugat Rekonvensi tetap tidak dapat memenuhi kewajiban pembayaran dan pelunasan, sehingga guna menghindari kerugian lebih jauh Penggugat Rekonvensi atas resiko kredit yang macet tersebut, maka tidak ada pilihan bagi Penggugat Rekonvensi selain melakukan penjualan lelang atas barang jaminan yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 bahwa :

"Apabila Debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"

Halaman 29 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



9. Bahwa setelah melalui beberapa usaha pelelangan yang dilakukan (Pelaksanaan Lelang Pertama dan Lelang Kedua yang tidak ada pembelinya) maka baru pada pelaksanaan pelelangan yang ketiga kalinya objek jaminan Hak Tanggungan yang diberikan oleh Tergugat Rekonvensi tersebut telah terjual lelang dengan nilai Rp. 2.051.900.000,00 (satu milyar lima puluh satu juta sembilan ratus ribu rupiah), sebagaimana dimaksud dan berdasarkan atas Salinan Risalah Lelang Nomor: 605/58/2018 tanggal 10 Agustus 2018.
10. Bahwa Risalah Lelang menurut hukum merupakan Akta Otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, memuat semua peristiwa yang terjadi dalam prosesi penjualan lelang sebagai bukti otentikasi pelaksanaan lelang sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 35 Vendu Reglement (Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 pada tahun 1908) jo Pasal 1 angka 35 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang antara lain berbunyi bahwa “berita acara pelaksanaan lelang dibuat oleh Pejabat Lelang mempunyai kekuatan pembuktian (bewijskracht) yang sempurna (volledig, complete) bagi para pihak”
11. Bahwa dari hasil penjualan lelang atas objek hak tanggungan tersebut telah dipergunakan untuk membayar kewajiban dari Tergugat Rekonvensi, dengan perincian sebagai berikut :

(Dalam Rupiah)

Harga Terbentuk Lelang	2,051,900,000.00
Pajak & Bea Lelang yang dipotong oleh KPKNL	92,235,500.00
Jumlah yang diterima Kreditur (BCA)	1,959,564,500.00
Kewajiban Debitur per-tanggal 10 Agustus 2018	
Kredit Lokal	
Pokok Pinjaman	900,160,000.00
Tunggakan bunga	301,619,662.28

Halaman 30 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



Denda	23,106,694.56
Time Loan	
Pokok Pinjaman	1,000,000,000.00
Tunggakan bunga	343,840,276.85
Denda	168,492,317.22
Biaya Balai Lelang Swasta	56,427,250.00
Jumlah Kewajiban seluruhnya	2,793,646,204.91
Kewajiban yang masih tertunggak sebesar:	834,081,704.90

12. Bahwa berdasarkan hasil perhitungan (rincian) lelang dan kewajiban Tergugat Rekonvensi, maka Tergugat Rekonvensi masih mempunyai tunggakan atau kewajiban hutang (fasilitas kreditnya) yang belum terbayar lunas kepada Penggugat Rekonvensi yaitu sebesar Rp. 834,081,704.90 (delapan ratus tiga puluh empat juta delapan puluh satu ribu tujuh ratus empat rupiah sembilan puluh sen), karenanya Penggugat Rekonvensi berhak menurut hukum untuk menuntut kepada Tergugat Rekonvensi untuk membayar dan melunasinya secara tunai dan sekaligus
13. Bahwa posisi hutang atau kewajiban yang tertunggak atas fasilitas kredit dengan rincian dan perhitungan sebagaimana dimaksud di atas telah Penggugat Rekonvensi sampaikan sebelumnya kepada Tergugat Rekonvensi melalui surat Nomor: 625/LK-BJM/2018, tertanggal 16 Agustus 2018, perihal : Penyelesaian Pinjaman Dengan Lelang dan telah diterima oleh karyawan dari Tergugat Rekonvensi, dengan demikian secara pasti Tergugat Rekonvensi mengetahui mengenai masih adanya kewajiban yang harus dibayar secara lunas
14. Bahwa dasar hukum tuntutan Penggugat Rekonvensi adalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1131 KUHPerdara : "Segala barang-barang bergerak dan tidak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu"
15. Bahwa oleh karena hasil lelang ternyata masih belum bisa melunasi seluruh kewajiban Tergugat Rekonvensi, maka menurut hukum Tergugat Rekonvensi masih



dalam posisi "wanprestasi", maka oleh karenanya menurut hukum masih mempunyai kewajiban dalam melaksanakan prestasi atas fasilitas kreditnya dalam bentuk dan akibat sebagai berikut:

- 1) Harus mengganti kerugian yang diderita oleh kreditor atau pihak lain yang memiliki hak untuk menerima prestasi tersebut (Pasal 1243 BW);
 - 2) Harus menerima peralihan resiko sejak wanprestasi tersebut terjadi (Pasal 1237 ayat (2) BW);
 - 3) Harus menanggung biaya perkara jika perkara tersebut dibawa ke Pengadilan (Pasal 181 ayat (2) HIR)
16. Bahwa akibat wanprestasi Tergugat Rekonvensi, jelas menurut hukum Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian (credit risk), oleh karena itu beralasan menurut hukum apabila Penggugat Rekonvensi menuntut ganti kerugian atas tunggakan kewajiban Tergugat Rekonvensi sebesar Rp. 834,081,704.90 (delapan ratus tiga puluh empat juta delapan puluh satu ribu tujuh ratus empat rupiah sembilan puluh sen) yang harus dibayar secara tunai dan sekaligus pula oleh Tergugat Rekonvensi.
17. Bahwa dalam rangka menjamin ditaati dan dilaksanakannya putusan di dalam perkara ini serta menjamin tuntutan Penggugat Rekonvensi atas kewajiban Tergugat Rekonvensi yang belum terpenuhi, maka beralasan apabila atas harta kekayaan milik Tergugat Rekonvensi diletakkan di bawah sita jaminan (conservatoir beslag), terutama atas
- a) Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya beserta segala isi yang terdapat di dalamnya yang terletak di Jalan Cempaka XIV No. 33 RT. 019 RW. 005 Kelurahan Mawar Kecamatan Banjarmasin Tengah Kota Banjarmasin;
 - b) Sebidang tanah beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya, terletak di Serpong, Perumahan The Green Mirage AB No. 5 RT. 001 RW.005 Serpong - Tangerang.15310.

Halaman 32 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



c) Harta-harta kekayaan baik bergerak maupun tidak bergerak lainnya yang ada dan akan ditentukan kemudian hari setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap dan dilaksanakan.

18. Bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi a quo didasarkan atas bukti-bukti otentik yang tidak bisa dibantah oleh Tergugat Rekonvensi yaitu mengenai belum terpenuhinya kewajiban secara keseluruhan dari hasil penjualan lelang sebelumnya, maka mohon pula agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum verzet, banding dan atau kasasi.

Bahwa berdasarkan atas alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan di atas maka Tergugat I Kompensi/ Penggugat Rekonvensi mohon dengan hormat agar kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk memutuskan:

DALAM KOMPENSI

DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat seluruhnya karena tepat dan beralasan menurut hukum.
2. Menyatakan menolak dan atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard).
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkar

DALAM REKONVENSİ

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang diletakkan atas harta kekayaan milik Tergugat Rekonvensi baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak berupa;



- a) Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya beserta segala isi yang terdapat di dalamnya yang terletak di Jalan Cempaka XIV No. 33 RT. 019 RW. 005 Kelurahan Mawar Kecamatan Banjarmasin Tengah Kota Banjarmasin;
 - b) Sebidang tanah beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya, terletak di Serpong, Perumahan The Green Mirage AB No. 5 RT. 001 RW.005 Serpong - Tangerang.15310.
 - c) Harta-harta kekayaan baik bergerak maupun tidak bergerak lainnya yang ada dan akan ditentukan kemudian hari setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap dan dilaksanakan.
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi masih mempunyai kewajiban pelunasan hutang (fasilitas kreditnya) kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 834,081,704.90 (delapan ratus tiga puluh empat juta delapan puluh satu ribu tujuh ratus empat rupiah sembilan puluh sen) yang harus dibayar tunai dan sekaligus oleh Tergugat Rekonvensi;
 4. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi sebagai suatu perbuatan cidera janji (wanprestasi) yang menimbulkan akibat kerugian kepada Penggugat Rekonvensi yang harus dibayar secara tunai dan sekaligus.
 5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar (melunasi) atas sisa hutang (kreditnya) sebesar Rp. 834,081,704.90 (delapan ratus tiga puluh empat juta delapan puluh satu ribu tujuh ratus empat rupiah sembilan puluh sen) yang harus dibayar secara tunai dan sekaligus oleh Tergugat Rekonvensi
 6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum verzet, banding dan atau kasasi
 7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat
Itelah memberikan jawaban;

DALAM KOMPENSI

Halaman 34 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam Gugatan aquo, kecuali yang secara tegas dan eksplisit diakui kebenarannya oleh Tergugat II.

I. GUGATAN TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUR LIBELLI)

2. Bahwa gugatan Penggugat dalam uraiannya didasarkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat II.
3. Bahwa Gugatan Penggugat Atas perbuatan melawan hukum dalam uraian dalam posita gugatan penggugat tidak jelas dan kabur perbuatan melawan hukum yang mana yang dilakukan Oleh tergugat II dalam gugatan Aquo tidak jelas sama sekali.
4. Bahwa Juga Gugatan Penggugat tidak menguraikan kerugian mana yang disebabkan ditimbulkan oleh TergugatII didalam Posita maupun Petitungugatan aquo

II. GUGATAN SALAH PIHAK (ERROR IN PERSONA)

5. Bahwa Penggugat dalam perkara ini tidak memiliki atau hak untuk melibatkan tergugat II karna Antara tergugat II dengan Penggugat Tidak ada urusan atau suatu ikatan hubungan hukum apapun
6. Bahwa dari dua Uraian di atas terbukti Gugatan Penggugat Kabur, tidak jelas (obscuur libel) serta Salah Pihak (Error In pesona) Oleh karenanya Mohon Majelis Hakim yang memeriksa Sepatutnya Menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya gugatan Penggugat Tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard)

DALAM POKOK PERKARA

7. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan pada bagian dalam Eksepsi tersebut diatas, mutatis-mutandis, merupakan satu-kesatuan yang tidak terpisahkan dengan uraian pada bagian dalam pokok perkara dibawah ini.
8. Bahwa dalil Penggugat pada posita poin 6 Tergugat II menolak dengan tegas karna hanyalah dalil yang mengada-ada dan tidak benar karna tergugat II

Halaman 35 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



tidak pernah ditawarkan harga Rp. 3.500.000.000,-(tiga milyar lima ratus juta rupiah) oleh Penggugat sedangkan Tergugat II diderah itu juga ada memiliki Gudang dengan harga waktu itu beli Rp.2.600.000.000,- (dua milyar enam ratus juta rupiah) jadi tidak mungkin tergugat II mau belinya.

9. Bahwa dalil Penggugat Pada posita Poin 8 Tergugat II menolak pula dengan tegas karna itupun juga sangat tidak jelas dan mengada-ada dengan menduga telah terjadi persengkongkolan antara oknum Tergugat I dengan tergugat II, sehingga terjadi Pelaksanaan Lelang Mana mungkin Tergugat II bisa Mengatur lembaga lelang untuk agar segera dilaksanakannya Lelang dan harus Memenangkannya
10. Bahwa Tergugat II Mengikuti Lelang sesuai dengan Prosudur yang ditentukan syarat-syarat perundang-undangan berlaku dengan diharuskan membayar uang Jaminan terlebih dahulu sebagai ikut peserta lelang, itu telah Tergugat II laksanakan membayar uang jaminan sebagai ikut peserta lelang , dan setelah tergugat II dinyatakan sebagai Pemenang Lelang Tergugat II Pun diberi waktu diwajibkan untuk segera membayar terkait Pembayaran sebagai pemenang lelang dan pajak/pungutan lainya dan telah Tergugat II laksanakan. Dan Tergugat II telah diberi Salinan atau Kutipan berita Acara Lelang (Kutipan Risalah lelang) dan setelah itu Tergugat II sebagai pemenang lelang mengajukan permohonan Balik Nama Kepada Badan Pertanahan Kabupaten banjar minta dibalik Nama ke atas Nama Tergugat II dan sertipikat tersebut telah beralih ke atas Nama Tergugat II (oeij soeij siang)
11. Bahwa Tergugat II sebagai Pembeli lelang Terhadap Objek sengketa atas dasar Berita Acara Dan Risalah Lelang yang didasarkan atas dasar putusan yang telah berkekuatan tetap oleh karenanya adalah Pembeli Lelang yang bertikat Baik oleh karena itu harus dilindungi atau wajib mendapat perlindungan Hukum dapat dilihat pada :
 1. Yurisprudensi MARI No.1068K/Pdt/2008.
 2. Yurisprudensi MARI No.821/k/Sip/1974.

Halaman 36 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



3. Yurisprudensi MARI No.323/k/Sip/1968.
12. Bahwa Terhadap Posita Poin 20 Tergugat II Menolak dengan Tegas karena Penggugat Tidak jelas adanya Perbuatan Mana atau menguraikan dengan jelas adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat II oleh karenanya ganti kerugian tersebut bukan ditujukan kepada Tergugat II karna Tergugat II sebagai pemenang lelang adalah pembeli yang yang beritikad baik dan telah mendapat perlindungan Hukumsesuai syarat perundang undangan berlaku.
13. Bahwa atas Lelang yang sudah sah tidak bisa dilakukan pembatalan, tidak bisa dilakukan sita ataupun Pemblokiran,dapat dilihat pada SEMA No.7 Tahun 2012 dan SEMA Nomor 5 Tahun 2014
14. Bahwa berdasarkan peraturan yang berlaku,Yurisprudensi dan Doktrin Hukum Tuntutan uang paksa (dwangsom) dalam hukuman untuk pembayaran uang adalah Tidak Sah
15. Bahwa bahkan jika kalau Gugatan yang diajukan Penggugat beralasan dan terbukti, quod non, tentunya permohonan putusan atas gugatan aquo dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) haruslah ditolak karena permohonan aquo tidak memenuhi syarat-syarat permohonan putusan yang tidak dapat dijalan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) sebagaimana dimaksud dengan surat edaran MARI Nomor 3 tahun 2000 Juncto Surat Edaran MARI Nomor 4 tahun 2001

DALAM REKONVENSIS

16. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan pada bagian dalam Kompensi tersebut diatas, Mutatis-Mutandis, merupakan satu-kesatuan yang tidak terpisahkan dengan uraian pada bagian dalam Rekonvensi ini.
17. Bahwa Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekonvensi adalah yang ditetapkan sebagai Pemenang Lelang Berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 605/58/2018 tanggal 10 Agustus 2018 Dan atas itu semua Tergugat II

Halaman 37 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



- Konpensi / Penggugat Rekonvensi telah melakukan semua kewajiban pembayaran-pembayaran sebagai peserta pemenang lelang.
18. Bahwa dan atas sertifikat hak Milik telah pula Tergugat II Konpensi / Penggugat Rekonvensi mohon balik nama kepada Badan Pertanahan Kabupaten Banjar dan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Banjar telah dibalik namakan ke kepada Tergugat II / Penggugat Rakonpensi. (Oeij Soeij Siang).
19. Bahwa Akan Tetapi setelah Tergugat II konpensi / Penggugat Rekonvensi ditetapkan sebagai pemenang lelang pada tanggal 10 Agustus 2018 Tergugat II konpensi / Penggugat Rekonvensi Tidak bisa menguasai bangunan gudang Tersebut disebabkan Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonvensi tidak mau menyerahkan secara suka Rela kepada Tergugat II konpensi / Penggugat Rekonvensi.
20. Bahwa Tergugat II konpensi / Penggugat Rekonvensi pada tanggal 26 September 2019 mengajukan Permohonan pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri Martapura Kelas I.B agar dilakukan Pengosongan.
21. Bahwa telah dikeluarkan penetapan Oleh Ketua Pengadilan Negeri Martapura Nomor.3/Pdt.Eks./2019/PN.Mtp tanggal 11 Pebruari 2020. Dan telah dilaksanakan eksekusi Pengosongan pada hari rabu tanggal 26 Pebruari 2020.
22. Bahwa Perbuatan Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonvensi yang telah menguasai bangunan Gudang Hak milik Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Konpensi selama lebih dari 1 (satu) tahun lamanya yang menyebabkan Penggugat Rekonvensi / Tergugat II konpensi tidak bisa memakai / menggunakannya adalah Suatu Perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan hak dari orang lain yaitu Penggugat Rekonvensi / Tergugat II konpensi.
23. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1365 KUHPerdara, diatur sebagai berikut:

Halaman 38 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seseorang lain, Mewajibkan orang yang karna Salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut “

24. Bahwa, kerugian yang dialami Penggugat Rekonvensi / Tergugat II konpensasi akibat perbuatan Melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konpensasi adalah sebagai berikut :

Kerugian :

1. Berupa biaya Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan lebih kurang sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta Rupiah)
2. Berupa Biaya Sewa Bangunan Gudang aquo yang digunakan,dipakai, selama lebih dari 1 (satu) tahun sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta Rupiah).

25. Bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi telah menderita Kerugian yang jelas memiliki hubungan kausal dengan perbuatan Melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi maka wajar kiranya Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis hakim Yang Terhormat untuk menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian tersebut dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan atas perkara aquo berkekuatan hukum tetap.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, Maka sangatlah beralasan menurut hukum Tergugat II Konpensasi / Penggugat Rekonvensi Mohon agar Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa perkara aquo berkenan untuk mengadili dan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya.
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat Untuk seluruhnya.

Halaman 39 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara aquo.

DALAM REKONVENSİ

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan Melawan hukum terhadap Hak Penggugat Rekonvensi.
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar :

Kerugian :

1. Berupa biaya Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan lebih kurang sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta Rupiah)
2. Berupa Biaya Sewa Bangunan Gudangaquo yang digunakan,dipakai, selama lebih dari 1 (satu) tahun sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta Rupiah)

dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan atas perkara aquoberkekuatan hukum tetap

DALAM KONPENSI DAN REKONVENSİ

- Menghukum Penggugat dan Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat IVtelah memberikan jawaban;

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat IV menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat IV dalam jawaban ini.
2. Eksepsi Gugatan Penggugat Sama Dengan Perkara Sebelumnya (Ne Bis In Idem)
 - 2.1. Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara a quo adalah sama dengan perkara sebelumnya yakni perkara gugatan No. 16/Pdt.G/2020/PN.Mtp. yang terdaftar di Pengadilan Negeri Martapura yang juga diajukan oleh pihak Penggugat yang sama kepada pihak para Tergugat yang sebagian

Halaman 40 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



- besarnya sama meskipun terdapat tambahan 3 (tiga) pihak Turut Tergugat sebagai Subyek Hukum, dengan dalil gugatan (posita dan petitum) yang seluruhnya sama, serta dengan Obyek Perkara yang sama yakni berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalam A. Yani KM. 13,5, Kelurahan Gambut, Kecamatan Gambut, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, seluas 404 m² sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 09054/Kel. Gambut a.n. Penggugat;
- 2.2. Bahwa perkara No. 16/Pdt.G/2020/PN.Mtp. telah diperiksa dan diadili serta diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura pada tanggal 15 Desember 2020, yang salah satu amar putusannya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- 2.3. Bahwa terhadap putusan perkara No. 16/Pdt.G/2020/PN.Mtp. tanggal 15 Desember 2020, pihak Penggugat tidak mengajukan upaya hukum Banding sebagaimana yang diperkenankan oleh undang-undang, melainkan mengajukan gugatan baru a quo, sehingga dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Martapura atas perkara No. 16/Pdt.G/2020/PN.Mtp. telah mempunyai kekuatan hukum tetap (In Kracht Van Gewijsde);
- 2.4. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas dan oleh karena perkara a quo merupakan perkara yang sama dengan perkara sebelumnya (Ne Bis In Idem) yakni perkara No. 16/Pdt.G/2020/PN.Mtp. yang putusannya telah in kracht van gwijsde, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan gugatanPenggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankleijk verklaard) karena telah memenuhi unsur-unsur Pasal 1917 KUHPerdata, dan sejalan dengan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 647 K/Sip/1973 jo. Putusan MA No. 588 K/Sip/1973 yang menyatakan bahwa "ada atau tidaknya asas ne bis in idem dalam suatu putusan, tidak ditentukan oleh faktor kesamaan pihak saja, terutama kesamaan obyek sengketa yang

Halaman 41 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



telah diberi status tertentu oleh putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap” ;

2.5. Bahwa selain itu, Ketua Mahkamah Agung melalui Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor: 3 Tahun 2002, telah meminta kepada para Ketua Pengadilan (Pengadilan Negeri, Pengadilan Agama, dan Pengadilan Tata Usaha Negara), agar memperhatikan secara sungguh-sungguh dan sebaik-baiknya pelaksanaan Azas Ne Bis In Idem di lingkungan peradilan masing-masing demi kepastian hukum bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda, bahkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 tertanggal 12 September 2012, sangat jelas dinyatakan bahwa penyimpangan terhadap penerapan ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara mengenai azas Ne Bis In Idem dapat diberlakukan apabila dalam suatu perkara terdapat para pihak atau subjek hukum (Penggugat maupun Tergugat) baik sebagian maupun seluruhnya sama, meskipun ada penambahan dan/atau pengurangan karena memang itu hanya merupakan siasat pihak Penggugat agar perkara a quo tidak diputus Ne Bis In Idem.

3. Eksepsi Gugatan Penggugat Salah Pihak (Error in Persona)

3.1. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan (HT) terhadap obyek perkara a quo yakni berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalam A. Yani KM.13,5, Kelurahan Gambut, Kecamatan Gambut, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, seluas 404 m² sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 09054/Kel. Gambut tertanggal a.n. Penggugat, dilaksanakan oleh Tergugat IV adalah atas adanya permohonan lelang eksekusi HT yang diajukan oleh PT. Bank Central Asia (BCA) Cabang Banjarmasin in casu Tergugat I sebagai Pemohon/Penjual Lelang, melalui 3 (tiga) surat permohonan lelangnya kepada Tergugat IV, yakni:

Halaman 42 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



- a. Surat Permohonan Pertama, No. 057/AO/BJM/VII/2017 tanggal 04 Juli 2017, untuk pelaksanaan lelang pada hari Selasa, tanggal 19 September 2017;
 - b. Surat Permohonan Kedua, No. 085/AO/BJM/X/2017 tanggal 04 Oktober 2017, untuk pelaksanaan lelang pada hari Rabu, tanggal 10 Januari 2018; dan
 - c. Surat Permohonan Ketiga, No. 044/AO/BJM/IV/2018 tanggal 26 April 2018, untuk pelaksanaan lelang pada hari Jum'at, tanggal 10 Agustus 2018;
- 3.2. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK No. 27/2016), Tergugat IV tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subyek dan Obyek Lelang;
- 3.3. Bahwa sesuai Surat Pernyataan yang dilampirkan oleh Tergugat I dalam masing-masing surat permohonan lelangnya tersebut di atas, dinyatakan bahwa Tergugat I menjamin dan bertanggung jawab atas keabsahan seluruh dokumen persyaratan lelang, serta bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul di kemudian hari, dan membebaskan Tergugat IV dari segala tuntutan hukum lainnya akibat pelaksanaan pelelangan terhadap obyek lelang in casu obyek perkara;
- 3.4. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 17 ayat (1), (2), dan (3) PMK No. 27 Tahun 2016, Tergugat I selaku Penjual/Pemilik Barang adalah pihak yang bertanggung jawab terhadap antara lain: "keabsahan kepemilikan barang, keabsahan dokumen persyaratan lelang, penetapan Nilai Limit, dan terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul

Halaman 43 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual, serta terhadap tuntutan ganti rugi”;

3.5. Bahwa dengan demikian seharusnya KPKNL Banjarmasin in casu Tergugat IV dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo, karena gugatan Penggugat telah salah pihak, serta seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima. (Niet Ontvankelijk Verklaard).

4. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel)

4.1. Bahwa ketidakjelasan dan kekaburan gugatan Penggugat baik dalam perkara sebelumnya yakni perkara No. 16/Pdt.G/2020/PN.Mtp maupun dalam perkara a quo yang saat ini diperiksa dan diadili di Pengadilan Negeri Martapura adalah mengenai formulasi gugatan sebagaimana dapat terbaca dari uraian dalil posita dengan petitum gugatan yang tidak saling berkesesuaian, sebagaimana telah dipertimbangkan secara jelas dan terang pada halaman 95 putusan Pengadilan Negeri Martapura No. 16/Pdt.G/2020/PN.Mtp. tanggal 15 Desember 2020, sehingga gugatan Penggugat dianggap tidak jelas dan kabur (obscur libel) dan pada akhirnya oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara tersebut gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

4.2. Bahwa selain itu, ketidakjelasan dan kekaburan gugatan Penggugat tampak jelas dalam posita gugatan Penggugat halaman 5 point 8 dan halaman 6 point 9 yang pada intinya mendalilkan bahwa pelaksanaan lelang oleh Tergugat IV atas permohonan Tergugat I terjadi pada hari Jum'at tanggal 10 Agustus 2018, sedangkan dalam petitum gugatannya, Penggugat meminta Majelis Hakim untuk menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat Risalah Lelang Nomor 724/58/2017 tanggal 19 September 2017.

Halaman 44 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



4.3. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat sangat tidak jelas dan kabur serta tidak ada kesesuaian antara posita dengan petitum gugatan yang mengakibatkan terjadinya kesalahan formal gugatan, maka Tergugat IV memohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (obscuur libel), dan sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima.

5. Bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi tersebut di atas, Tergugat IV memohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan menerima seluruh eksepsi Tergugat IV, dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat IV mohon agar apa yang telah tertuang pada Jawaban Dalam Eksepsi, secara mutatis mutandis tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban Dalam Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Tergugat IV secara tegas menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini.
3. Bahwa Tergugat IV tidak akan menjawab dalil-dalil gugatan Penggugat yang tidak ada kaitannya dengan tugas dan fungsi serta wewenang Tergugat IV selaku Instansi Vertikal Pemerintah Pusat di Daerah, namun bukan berarti Tergugat IV membenarkan dan/atau mendukung dalil-dalil Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat lain.
4. Bahwa Tergugat IV menolak seluruh dalil Posita maupun Petitum gugatan Penggugat, dengan penjelasan sebagai berikut:

Tentang Dasar Hukum Pelaksanaan Lelang

Halaman 45 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



- 4.1. Bahwa Tergugat IV menolak dalil Penggugat dalam gugatannya yang menyatakan bahwa Pelaksanaan Lelang terhadap obyek perkara a quo, tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
- 4.2. Bahwa dasar hukum yang menjadi pedoman bagi KPKNL Banjarmasin in casu Tergugat IV dalam melaksanakan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK No. 27/2016").
- 4.3. Bahwa ketentuan pasal-pasal dalam PMK No. 27/2016 yang dipergunakan terkait perkara a quo sebagai berikut:
 - a. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 12, lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diselenggarakan oleh Tergugat IV terhadap obyek perkara a quo adalah atas adanya permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh Tergugat I selaku Pemohon/Penjual lelang;
 - b. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 13, Tergugat IV tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subyek dan obyek Lelang;
 - c. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 17 ayat (1), (2), dan (3), Tergugat I selaku Penjual/Pemilik Barang adalah pihak yang bertanggung jawab terhadap antara lain: "keabsahan kepemilikan barang, keabsahan dokumen persyaratan lelang, penetapan Nilai Limit, dan terhadap gugatan perdata dan\atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual, serta terhadap tuntutan ganti rugi";
 - d. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 43 ayat (1) dan ayat (2), Penjual menetapkan Nilai Limit berdasarkan penilaian oleh Penilai independen atau penaksiran oleh Penaksir yang independen;

Halaman 46 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



- e. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 51 ayat (1), Tergugat I selaku Penjual/Pemilik Barang adalah pihak yang wajib mengumumkan atas jadwal dan waktu pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat IV.

Tentang Kronologis Pelaksanaan Lelang

4.4. Bahwa Tergugat IV menolak dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Penggugat tidak menyangka dan tidak pernah menerima surat peringatan sebelumnya dari Tergugat I bahwa terhadap barang jaminan hutang kreditnya in casu obyek perkara a quo akan dilakukan pelelangan oleh Tergugat I melalui Tergugat IV.

4.5. Bahwa berdasarkan berkas dokumen lelang yang dilampirkan oleh Tergugat I dalam permohonannya, dapat disampaikan kronologis sebagai berikut:

- a. Bahwa sesuai Perjanjian Kredit (PK) No. 058/PK/BKM/2010 tanggal 1 November 2010 beserta perubahan PK sebanyak 5 (lima) kali, yaitu masing-masing No. 158/PPK/BJM/2011 tanggal 28 Oktober 2011 (PK Perubahan Pertama), No. 128/PPK/BJM/2012 tanggal 30 Oktober 2012 (PK Perubahan Kedua), No. 141/PPK/BJM/2013 tanggal 25 Oktober 2013 (PK Perubahan Ketiga), No. 146/PPK/BJM/2014 tanggal 30 Oktober 2014 (PK Perubahan Keempat), dan No. 140/PPK/BJM/2015 tanggal 04 Desember 2015 (PK Perubahan Kelima), diketahui bahwa obyek perkara a quo berupa tanah dan bangunan milik Penggugat seluas 404 m² yang terletak di Jl. Ahmad Yani Kilometer 13,5, Kelurahan Gambut, Kecamatan Gambut, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 09054/Kel. Gambut, merupakan barang jaminan hutang yang dijaminakan Penggugat selaku Debitur atas fasilitas kredit yang diterimanya dari Tergugat I selaku Kreditur;



- b. Bahwa sesuai Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 88/2018 tanggal 24 Juli 2018 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Banjar Provinsi Kalimantan Selatan in casu Turut Tergugat I, diketahui bahwa barang jaminan hutang in casu obyek perkara a quo telah dibebani Hak Tanggungan (HT) Peringkat I (Pertama) oleh pihak PT. Bank BCA in casu Tergugat I, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat HT No. 735/2011, serta tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 995/2010, yang dibuat dan ditandatangani oleh Debitur dan Kreditur di hadapan Neddy Farmanto, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Banjar;
- c. Bahwa oleh karena sampai dengan batas waktu yang ditentukan, Penggugat (Debitur) belum menyelesaikan hutangnya kepada Tergugat I sesuai yang diperjanjikan, maka pada tahun 2016, Penggugat selaku Debitur telah diberikan teguran tertulis berupa Surat Peringatan (SP) sebanyak 3 (tiga) kali oleh Tergugat I, yakni SP Pertama No. 495/LK/BJM/2016, SP Kedua No. 544/LK/BJM/2016, dan SP Ketiga No. 795/LK/BJM/2016;
- d. Bahwa oleh karena sampai dengan batas waktu yang telah ditentukan, pihak Penggugat tidak juga menyelesaikan hutangnya kepada Tergugat I meskipun telah diperingatkan secara patut sebanyak 3 (tiga) kali, maka terhadap barang jaminan hutang kredit Penggugat diajukan lelang oleh Tergugat I kepada Tergugat IV melalui 3 (tiga) suratnya, yakni:
- Surat Permohonan Pertama, No. 057/AO/BJM/VII/2017 tanggal 04 Juli 2017, untuk pelaksanaan lelang pada hari Selasa, tanggal 19 September 2017;



- Surat Permohonan Kedua, No. 085/AO/BJM/X/2017 tanggal 04 Oktober 2017, untuk pelaksanaan lelang pada hari Rabu, tanggal 10 Januari 2018; dan
 - Surat Permohonan Ketiga, No. 044/AO/BJM/IV/2018 tanggal 26 April 2018, untuk pelaksanaan lelang pada hari Jum'at, tanggal 10 Agustus 2018;
- e. Bahwa dalam masing-masing surat permohonan lelang tersebut di atas, Tergugat I juga telah melampirkan Surat Pernyataan yang menyatakan bahwa Tergugat I menjamin dan bertanggung jawab atas keabsahan seluruh dokumen persyaratan lelang, serta bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul di kemudian hari, dan membebaskan Tergugat IV dari segala tuntutan hukum lainnya akibat pelaksanaan pelelangan terhadap obyek lelang in casu obyek perkara;
- f. Bahwa terhadap permohonan lelang pertama yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat IV telah melaksanakannya pada hari Selasa, tanggal 19 September 2017, namun hasilnya Tidak Ada yang mengajukan Penawaran (TAP), sebagaimana dapat terbaca dalam Risalah Lelang Nomor 724/58/2017 tanggal 19 September 2017, yang kemudian dijadikan salah satu obyek petitum gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura, baik dalam perkara a quo maupun perkara sebelumnya yakni perkara No. 16/Pdt.G/2020/PN.Mtp;
- g. Bahwa oleh karena pada saat pelaksanaan lelang pertama tidak ada yang mengajukan penawaran (TAP), maka Tergugat I kembali mengajukan permohonan lelang kedua kepada Tergugat IV, dan juga telah dilaksanakan oleh Tergugat IV pada hari Rabu, tanggal 10

Halaman 49 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



Januari 2018, namun hasilnya tetap Tidak Ada yang mengajukan Penawaran (TAP), sebagaimana dapat terbaca dalam Risalah Lelang Nomor 1/58/2018 tanggal 10 Januari 2018;

- h. Bahwa selanjutnya, oleh karena pada lelang pertama dan lelang kedua tidak ada yang mengajukan penawaran (TAP), maka Tergugat I Kembali mengajukan permohonan lelang untuk yang ketiga kalinya kepada Tergugat IV, dan telah dilaksanakan oleh Tergugat IV pada hari Jumat, 10 Agustus 2018, serta berhasil terjual lelang kepada Sdr. Oiej Soeij Siang selaku Pembeli Lelang in casu Tergugat II, sebagaimana dapat terbaca dalam Risalah Lelang Nomor 605/58/2018 tanggal 10 Agustus 2018;
- i. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang pertama, kedua, dan ketiga tersebut di atas, Tergugat I selaku Pemohon/Penjual Lelang yang juga sebagai Kreditur, telah memberitahukan kepada Penggugat (Debitur) melalui Surat Pemberitahuan No. 827/LK/BJM/2017 tanggal 05 September 2017 untuk rencana pelaksanaan lelang pertama, Surat Pemberitahuan No. 1087/LK/BJM/2017 tanggal 29 November 2017 untuk rencana pelaksanaan lelang kedua, dan Surat Pemberitahuan No. 569/LK/BJM/2018 tanggal 05 Juli 2018 untuk rencana pelaksanaan lelang ketiga;
- j. Bahwa selain telah diberitahukan kepada Penggugat, rencana pelaksanaan lelang atas obyek perkara a quo, juga harus memenuhi azas publisitas sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 51 ayat (1) PMK No. 27/2016, yakni harus diumumkan melalui selebaran sebagai Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, dan diumumkan melalui Surat Kabar Harian Nasional yang terbit dan beredar di daerah setempat;
- k. Bahwa guna memenuhi azas publisitas, Tergugat I telah melaksanakan pengumuman melalui Pengumuman Pertama Lelang

Halaman 50 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 21 Agustus 2017 untuk rencana pelaksanaan lelang pertama, Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 12 Desember 2017 untuk rencana pelaksanaan lelang kedua, dan Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 12 Juli 2018 untuk rencana pelaksanaan lelang ketiga;

- i. Bahwa Tergugat I juga telah mengumumkan rencana pelaksanaan lelang pertama, kedua, dan ketiga melalui Surat Kabar Harian "Banjarmasin Post" yang terbit pada tanggal 5 September 2017 dan tanggal 6 September 2017 sebagai ralat pengumuman lelang untuk rencana pelaksanaan lelang pertama, dan yang terbit pada tanggal 27 Desember 2017 untuk rencana pelaksanaan lelang kedua, serta yang terbit pada tanggal 27 Juli 2018 untuk rencana pelaksanaan lelang ketiga.
- 4.6. Bahwa dengan demikian, maka telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi, bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat IV atas permohonan Tergugat I, telah sesuai dengan petunjuk pelaksanaan lelang serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan karenanya perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum, sehingga tidak bisa dimintakan pembatalannya.
- 4.7. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 4 PMK No. 27/2016, dan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Administrasi Pengadilan (halaman 149), dinyatakan bahwa pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.
- 4.8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, menolak seluruh tuntutan hukum Penggugat kepada Tergugat IV, dan mengeluarkan Tergugat IV sebagai pihak dalam perkara a quo.

Halaman 51 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



Tentang Perbuatan Melawan Hukum Yang Didalilkan Penggugat

4.9. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil posita maupun petitum Penggugat dalam gugatannya yang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat IV terhadap obyek perkara a quo merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige over heidsdaad) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerduta.

4.10. Bahwa dalil Penggugat tersebut sangat tidak berdasar hukum dan cenderung mengada-ada, karena tidak secara jelas merinci unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam Pasal 1365 KUHPerduta mana yang dilanggar oleh Tergugat IV dalam pelaksanaan lelang terhadap obyek perkara a quo.

4.11. Bahwa dalam Pasal 1365 KUHPerduta, sangat jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan sebagai PMH haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Harus ada perbuatan;
- b. Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
- c. Harus ada unsur kesalahan;
- d. Harus ada kerugian yang diderita;
- e. Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.

4.12. Bahwa unsur-unsur PMH tersebut harus bersifat kumulatif, dan karenanya apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai PMH.

4.13. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat padahalaman 8 point 15 yang pada intinya mendalilkan bahwa Penggugat berkeberatan atas dilakukannya penyelesaian fasilitas kredit melalui jalur eksekusi lelang hak tanggungan, dan menganggap proses pelelangan oleh Tergugat IV atas permohonan Tergugat I berdasarkan Risalah Lelang Nomor 724/58/2017 tanggal 19 September 2017, telah

Halaman 52 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



melanggar Pasal 20 ayat (2) Jo. ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT).

4.14. Bahwa dalil Penggugat tersebut sangat tidak berdasar hukum sama sekali bahkan cenderung mengada-ada, karena bila dicermati peristiwa hukum yang sebenarnya dalam perkara a quo adalah karena adanya hubungan hukum antara Penggugat selaku Debitur dengan Tergugat I selaku Kreditur yang diikat dengan suatu Perjanjian Kredit sebagaimana diuraikan oleh Penggugat dalam dalil positifnya, namun oleh karena Penggugat (Debitur) tidak dapat membayar angsuran kredit hutangnya dan dianggap cedera janji (wanprestasi), maka barang jaminan milik Penggugat in casu obyek perkara a quo diajukan permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan (HT) oleh Tergugat I kepada Tergugat IV.

4.15. Bahwa oleh karena Penggugat selaku Debitur dianggap telah cedera janji (wanprestasi) oleh Tergugat I selaku Kreditur yang juga sebagai Pemegang Hak Tanggungan, maka sesuai ketentuan Pasal 6 UUHT No. 4 Tahun 1996, Tergugat I mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

4.16. Bahwa Tergugat IV juga menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat pada halaman 9 point 16 dan point 17 yang pada intinya mendalilkan bahwa Penggugat merasa dirugikan dengan harga lelang sebesar Rp.2.051.900.000,- (dua miliar lima puluh satu juta sembilan ratus ribu rupiah), padahal apabila jaminan tersebut dijual sendiri oleh Penggugat ditaksir harga jualnya adalah sebesar Rp9.000.000.000,- (sembilan miliar rupiah)".

4.17. Bahwasesuai ketentuan Pasal 43 ayat (1) PMK No. 27/2016, penetapan Nilai Limit Lelang sebagai harga penjualan lelang adalah menjadi tanggung jawab Tergugat I selaku Pemohon/Penjual Lelang, bukan tanggung jawab Tergugat IV selaku Pelaksana Lelang.

Halaman 53 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



4.18. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 43 ayat (2) PMK No. 27/2016, harga penjualan yang ditetapkan oleh Tergugat I selaku penjual adalah berdasarkan Laporan Penilai Independen, yakni dari hasil penilaian yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik: "Pung's Zulkarnain & Rekan" dengan Laporan Penilaian No. 194/LPR/KU-BCA/KJPP/PSZ /IX/2016 tanggal 27 September 2016.

4.19. Bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat sangatlah tidak tepat dan cenderung mengada-ada, bahkan Penggugat berupaya mengajukan gugatan yang sama a quo padahal gugatan sebelumnya telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka patut diduga bahwa gugatan yang diajukan Penggugat merupakan upaya maupun siasat pihak Penggugat agar barang agunan/jaminan kreditnya in casu obyek perkara a quo tidak dilakukan pelelangan oleh PT. Bank Central Asia (BCA), Tbk selaku Kreditur in casu Tergugat I.

4.20. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas dan oleh karena tidak ada satupun ketentuan peraturan mengenai lelang maupun perundang-undangan terkait lainnya yang dilanggar oleh Tergugat IV sebagai Pelaksana Lelang terhadap obyek perkara a quo, maka dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, tidak terbukti sama sekali dan telah terbantahkan dengan sendirinya.

Tentang Tuntutan Ganti Rugi Dan Dwangsom

4.21. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat kepada para Tergugat khususnya kepada Tergugat IV, yang pada pokoknya meminta Majelis Hakim untuk menghukum para Tergugat secara tanggung renteng mengganti kerugian yang dialami Penggugat, yakni materiil sebesar Rp.9.000.000.000.,- (sembilan miliar rupiah) dan immateriil sebesar

Halaman 54 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



Rp.10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah), karena lelang yang dilakukan oleh Tergugat IV telah sesuai ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (“PMK No. 27 Tahun 2016”), sebagaimana dapat terbaca dalam Risalah Lelang Nomor 724/58/2017 tanggal 19 September 2017, Risalah Lelang Nomor 1/58/2018 tanggal 10 Januari 2018, dan Risalah Lelang Nomor 605/58/2018 tanggal 10 Agustus 2018.

4.22. Bahwa selain itu, dalil Penggugat mengenai tuntutan ganti rugi tersebut sangatlah berlebihan dan mengada-ada, serta tidak beralaskan hukum sebagaimana dimaksud dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 588 K/Sip/1983 tanggal 28 Mei 1984, yang menyatakan bahwa “tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi karena tidak disertai bukti-bukti harus ditolak”, dan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 51 K/Sip/1974 tanggal 29 Mei 1975, yang menyatakan bahwa “Dalam hal adanya tuntutan ganti rugi, maka adanya kerugian untuk mana dituntut ganti rugi itu harus dibuktikan”, serta dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 459 K/Sip/1975 tanggal 18 Agustus 1975, yang menyatakan bahwa “Penuntutan ganti rugi dapat dikabulkan apabila si penuntut dapat membuktikan secara terperinci adanya kerugian dan besar kerugian”.

4.23. Bahwa Tergugat IV juga menolak petitum Penggugat Dalam Provisi butir 2 tentang tuntutan uang paksa (dwangsom) yang harus dibayarkan para Tergugat sebesar Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah)/per-hari apabila para Tergugat lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak gugatan a quo diajukan, karena tuntutan tersebut sangat tidak berdasarkan hukum sebagaimana dimaksud dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 79k/Sip/1972, yang menyatakan bahwa “Dwangsom tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan pembayaran uang”, dan karenanya petitum yang diajukan Penggugat tersebut haruslah ditolak.

Halaman 55 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



4.24. Bahwa selain itu, tuntutan ganti rugi dan dwangsom yang diajukan oleh Penggugat dalam posita dan petitumnya tersebut, baru dapat diajukan apabila pihak Tergugat IV nyata-nyata dan terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara dan telah ada dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No.19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983.

Tentang Tuntutan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) dan Penundaan Eksekusi Lelang Tidak Beralasan

4.25. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas petitum Penggugat dalam gugatannya halaman 15 point 8 yang meminta Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, dengan luas tanah 404 m² dengan Sertifikat Hak Milik No. 09054 terletak di Provisi Kalimantan Selatan Kabupaten Banjar, Kecamatan Gambut, Kelurahan Gambut, setempat dikenal sebagai jalan Ahmad Yani Kilometer 13,5.

4.26. Bahwa sesuai dengan Pasal 227 ayat (1) HIR/Pasal 261 RBg, penerapan sita jaminan pada dasarnya hanya terbatas pada sengketa perkara utang-piutang yang ditimbulkan oleh wanprestasi. Dalam hal ini pihak yang melakukan wanprestasi adalah Penggugat yang tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I, sehingga sangat tidak beralasan jika Penggugat mengajukan tuntutan sita jaminan, karena proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat IV atas permintaan dari Tergugat I adalah diperuntukkan untuk melunasi pembayaran utang atas wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat tersebut.

4.27. Bahwa berdasarkan hal tersebut, sangatlah berdasarkan hukum bagi Majelis Hakim untuk menolak permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat.

Tentang Tuntutan Penggugat Agar Putusan Dapat Dilaksanakan Terlebih Dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorraad)

Halaman 56 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



4.28. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas petitum Penggugat dalam gugatannya halaman 15 point 10 mengenai tuntutan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Vooraad) walaupun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi, dan upaya hukum lainnya, karena tidak sesuai dengan Pasal 180 HIR/Pasal 191 RBg jo. SEMA RI No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 Tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) Dan Provisionil, yang pada intinya menyatakan bahwa "tuntutan Uitvoerbaar Bij Vooraad tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Penggugat".

4.29. Bahwa berdasarkan fakta yang ada, semua dalil Penggugat tidak memenuhi ketentuan dan/atau bertentangan dengan SEMA RI No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 Tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) dan Provisionil, yang memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Hakim Pengadilan Negeri & Hakim Pengadilan Tinggi Agama agar TIDAK MENJATUHKAN putusan serta merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. Gugatan didasarkan bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (handscript) yang tidak dibantah kebenarannya... dst;
- b. Gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau... dst;
- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini)... dst;
- e. Dikabulkan tuntutan Provisionil, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi pasal 332 RV;
- f. Gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap... dst;

Halaman 57 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



g. Pokok sengketa mengenai bezitsrecht.

4.30. Bahwa selain itu juga, berdasarkan SEMA RI No. 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) Dan Provisionil, dinyatakan setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) harus disertai penetapan sesuai butir 7 SEMA RI No. 3 Tahun 2000 dan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan Putusan Serta Merta, lebih lanjut apabila Majelis Hakim akan mengabulkan permohonan Putusan Serta Merta, harus terlebih dahulu memberitahukan kepada Ketua Pengadilan.

4.31. Bahwa dikarenakan tidak ada satupun ketentuan dalam SEMA RI tersebut yang dipenuhi oleh Penggugat dalam dalilgugatannya, maka tuntutan Penggugat mengenai Uitvoerbaar Bij Vooraad sepatutnya dinyatakan ditolak.

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

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat IV memohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk berkenan menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan:

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat IV cukup beralasan dan dapat diterima;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

Halaman 58 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul
Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat telah memberikan jawaban;

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali yang tegas-tegas diakui oleh Turut Tergugat I ;
2. Bahwa Turut Tergugat I tidak akan menanggapi dalil-dalil yang tidak berkaitan dengan wewenang dan tugas dari Turut Tergugat I ;
3. Bahwa dalam hal perkara yang digugat oleh Penggugat ini sudah pernah diajukan dan sudah dijatuhkan putusan yang berkekuatan hukum tetap yaitu perkara Nomor : 16/Pdt.G/2020/PN.Mtp dengan amar putusan :

M E N G A D I L I

DALAM KONVENSI;

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV dan Turut Tergugat;

Dalam Provisi:

- Menolak Provisi dari Tergugat IV;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Halaman 59 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 2.186.000,- (dua juta seratus delapan puluh enam ribu rupiah)

Sehingga Turut Tergugat I memberikan tanggapan bahwa gugatan Penggugat adalah Ne Bis In Idem karena gugatan Penggugat sudah pernah diajukan dan memiliki kekuatan hukum tetap, Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat ne bis in idem. Oleh karena itu, terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya (dikutip dari buku "Hukum Acara Perdata", M. Yahya Harahap, SH, hal. 42)

4. Bahwa terhadap Gugatan Penggugat halaman 11 pada angka 23 Turut Tergugat I memberikan tanggapan bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan kabur (obscuur libel) karena dalam gugatan penggugat tidak dapat menjelaskan mengenai hukum yang menjadi dasar gugatan dan aspek formal apa saja yang dilanggar oleh Turut Tergugat I sehingga ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo. Dengan demikian, jelas bahwa Penggugat mengakui tidak ada perbuatan dari Turut Tergugat I yang merugikan Penggugat. Oleh karena itu patut dan beralasan kuat secara hukum agar Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).
5. Bahwa Turut Tergugat I sebagai instansi yang diamanatkan oleh Undang-Undang untuk menjalankan tugas pendaftaran tanah di Indonesia, dalam melaksanakan tugasnya telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dibidang pertanahan.

Halaman 60 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



Berdasarkan uraian-uraian pada bagian dalam Eksepsi di atas, maka patut dan beralasan kuat secara hukum agar Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa saja yang telah dikemukakan di atas sepanjang relevan dan saling terkait mohon dimasukkan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari pokok perkara ini.
2. Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas menolak semua dalil Penggugat khususnya yang berkaitan dengan pokok perkara, kecuali terhadap hal-hal yang diakui oleh Turut Tergugat I.
3. Bahwa pada tanggal 10 Januari 2019 telah terdaftar peralihan hak atas tanah, SHM No. 09054 Kelurahan Gambut, Kecamatan Gambut, Kabupaten Banjar melalui lelang berdasarkan kutipan risalah lelang Nomor : 605/58/2018 Tanggal 30 Agustus 2018 atas nama Oeij Soeij Siang.
4. Bahwa kutipan risalah lelang tersebut merupakan bukti peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh pejabat lelang.
5. Dalam Pasal 41 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 menegaskan pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang, baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non eksekusi. Kutipan risalah lelang tersebut sudah merupakan bukti peralihan hak atas tanah, layaknya akta jual beli dalam perbuatan hukum jual beli tanah. Namun demikian seperti halnya perbuatan hukum lain pemenang lelang harus mendaftarkan peralihan haknya tersebut kepada kantor pertanahan terlebih dahulu guna mendapatkan kepastian hukum atas peralihan hak atas tanah yang diperoleh dari proses lelang tersebut.
6. Pendaftaran peralihan hak tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar adalah untuk mendapatkan kepastian hukum atas peralihan hak

Halaman 61 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



atas tanah yang diperoleh dari proses lelang tersebut, yang mana dalam memproses pencatatan peralihan hak tersebut Turut Tergugat I telah berpedoman kepada peraturan perundang undangan yang berlaku.

7. Bahwa kepastian dan perlindungan hukum telah diberikan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan yurisprudensi terhadap Putusan Mahkamah Agung RI No. 1068 K/Pdt/2008 Tanggal 21 Januari 2009 dengan kaidah hukum :

- Bahwa pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, tidak dapat dibatalkan ;
- Bahwa pembeli lelang terhadap obyek sengketa berdasarkan Berita Acara Lelang dan Risalah Lelang yang didasarkan atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah pembeli lelang yang beritikad baik dan oleh karena itu harus dilindungi ;
- Bahwa apabila dikemudian hari ada putusan yang bertentangan dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap dan menyatakan putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut tidak mengikat, maka putusan itu tidak bisa dipakai sebagai alasan untuk membatalkan lelang, yang dapat dilakukan adalah menuntut ganti rugi atas obyek sengketa dari Pemohon lelang.

8. Sertipikat Hak Tanggungan sebagai dasar lelang memiliki irah-irah seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan mempunyai kekuatan eksekutorial yaitu "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" tujuan dibebankan hak tanggungan terhadap jaminan dari debitur adalah apabila debitur wan prestasi atau cidera janji, maka Pihak Kreditur dalam hal ini Pihak Bank tidak lagi mengajukan gugatan ke Pengadilan, tetapi hanya mengajukan permohonan lelang Eksekusi terhadap Hak Tanggungan tersebut ke Pengadilan.

Halaman 62 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



9. Bahwa sesuai pasal 6 UUHT jo pasal 20 ayat 1 huruf (a) maka pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Artinya, bahwa pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang (ex lege) kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk melakukan penjualan melalui pelelangan umum atas aset yang dijadikan sebagai jaminan apabila debitur cidera janji.

Dengan demikian undang-undang memberi kewenangan kepada kreditor untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan tanpa memerlukan persetujuan pihak manapun.

10. Bahwa pemblokiran terhadap suatu sertifikat hak atas tanah yang menjadi obyek gugatan di pengadilan telah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal 126 dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir dan Sita pasal 6 huruf f.

III. PETITUM

1. Mengabulkan Jawaban Turut Tergugat I seluruhnya.
2. Menolak gugatan dari Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard).
3. Menghukum Penggugat untuk membayar perkara.

Menimbang, bahwa atas jawaban pihak Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat IV dan Kuasa Turut Tergugat I tersebut, pihak Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 5 Mei 2021, selanjutnya atas Replik pihak Kuasa Penggugat tersebut pihak Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II,

Halaman 63 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



Kuasa Tergugat IV dan Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan Duplik tanggal 29 Mei 2021, sehingga baik Replik maupun Duplik dianggap telah termuat dalam Putusan ini

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Surat Perjanjian Kredit Nomor : 058/PK/BJM/2010 tertanggal 1 November 2010, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Perjanjian Kredit Nomor : 158/PPK/BJM/2011 tertanggal 28 Oktober 2011, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 128/PPK/BJM/2012 tertanggal 30 Oktober 2012, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 141/PPK/BJM/2013 tertanggal 25 Oktober 2013, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 146/PPK/BJM/2014 tertanggal 30 Oktober 2013, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 140/PPK/BJM/2015 tertanggal 4 Desember 2015, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Tanda Terima tertanggal 15 Maret 2017, diberi tanda P-7a;
8. Fotokopi Surat Permohonan Perpanjangan Waktu Pelunasan tertanggal 14 Maret 2017, diberi tanda P-7b;
9. Fotokopi Tanda Terima tertanggal 20 Maret 2017, diberi tanda P-8a;
10. Fotokopi Surat Permohonan Perpanjangan Waktu Pelunasan tertanggal 20 Maret 2017, diberi tanda P-8b;
11. Fotokopi Tanda Terima tertanggal 17 April 2017, diberi tanda P-9a;
12. Fotokopi Surat Permohonan Penundaan Lelang dan Pelunasan tertanggal 17 April 2017, diberi tanda P-9b;
13. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Kegiatan Pra Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor : 241/DOC/BLS/VII/2017 oleh PT.Balai Lelang Surya tertanggal 14 Juli 2017, diberi tanda P-10;

Halaman 64 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



14. Fotokopi dari fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Kegiatan Pra Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor : 242/DOC/BLS/VII/2017 oleh PT.Balai Lelang Surya tertanggal 14 Juli 2017, diberi tanda P-11;
15. Fotokopi Tanda Terima tertanggal 27 Juli 2017, diberi tanda P-12a;
16. Fotokopi Surat Permohonan Penundaan Lelang tertanggal 24 Juli 2017, diberi tanda P-12b;
17. Fotokopi Tanda Terima tertanggal 25 September 2017, diberi tanda P-13a;
18. Fotokopi Surat Permohonan Penundaan Lelang dan Pelunasan tertanggal 25 September 2017, diberi tanda P-13b;
19. Fotokopi sesuai aslinya Tanda Terima tertanggal 11 Desember 2017, diberi tanda P-14a;
20. Fotokopi Surat Permohonan Penundaan Lelang dan Pelunasan tertanggal 11 Desember 2017, diberi tanda P-14b;
21. Fotokopi Tanda Terima tertanggal 15 Desember 2017, diberi tanda P-15a;
22. Fotokopi Surat Permohonan Penundaan Pelunasan tertanggal 14 Desember 2017, diberi tanda P-15b;
23. Fotokopi Surat Pemberitahuan Tanggal Pelaksanaan Lelang Nomor : 569/LK/BJM/2018 oleh Bank BAC tertanggal 5 Juli 2018, diberi tanda P-16;
24. Fotokopi Surat Penyelesaian Pinjaman dengan Lelang Nomor : 625/LK/BJM/2018 oleh Bank BCA tertanggal 16 Agustus 2018, diberi tanda P-17;
25. Fotokopi Tanda Terima tertanggal 4 September 2018, diberi tanda P-18a;
26. Fotokopi Surat Pelunasan Hutang Pokok tertanggal 3 September 2018, diberi tanda P-18b;
27. Fotokopi Tanda Terima tertanggal 19 September 2018, diberi tanda P-19a;

Halaman 65 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



28. Fotokopi Surat Permohonan Kebijakan dan Keadilan tertanggal 19 September 2018, diberi tanda P-19b;
29. Fotokopi Surat Peringatan Pembelian Gudang Central tertanggal 24 Oktober 2018, diberi tanda P-20;
30. Fotokopi Tanda Terima tertanggal 9 Januari 2019, diberi tanda P-21a;
31. Fotokopi Surat Pelunasan Hutang Pokok tertanggal 28 Desember 2018, diberi tanda P-21b;
32. Fotokopi Tanda Terima tertanggal 12 Maret 2019, diberi tanda P-22a;
33. Fotokopi Surat Somasi tertanggal 12 Maret 2019, diberi tanda P-22b;
34. Fotokopi Berita Acara Konstatering Nomor : 3/Pen.Pdt/Konstatering/2019/PN Mtp tertanggal 12 Desember 2019, diberi tanda P-23;
35. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 09054 beralamat di Jalan A.Yani Km.13.500, Kelurahan Gambut, Kecamatan Gambut, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan atas nama Howard Genial, diberi tanda P-24;
36. Fotokopi Legal Opinion untuk Perkara No.2/Pdt.G/2021/PN Mtp, tertanggal 19 April 2021, diberi tanda P-25;
37. Fotokopi Curriculum Vitae Pembuat Legal Opinion, tertanggal 19 April 2021, diberi tanda P-26

Terhadap bukti surat Penggugat yang diajukan di persidangan, yaitu P-7a, P-8a, P-9a, P-12a, P-13a, P-14a, P-15a, P-16, P-17, P-18a, P-19a, P-21a dan P-22a berupa fotokopi yang telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7b, P-8b, P-9b, P-10, P-11, P-12b, P-13b, P-14b, P-15b, P-18b, P-19b, P-21b, P-22b, P-23, P-24 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa dapat ditunjukkan aslinya; selanjutnya terhadap bukti surat Penggugat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup sehingga dapat diterima sebagai bukti surat di persidangan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat telah pula menghadirkan 1 (satu) orang saksi dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut

Halaman 66 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



Saksi ALI AKBAR;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, akan tetapi saksi tidak mempunyai hubungan keluarga atau pekerjaan dengan Penggugat (**HOWARD GENIAL**);
- Bahwa saksi dahulu bekerja di Polda Kal-sel sebagai Pegawai Negeri Sipil di Polda Kal-sel bagian Denma;
- Bahwa saksi mengetahui perjanjian kredit antara Penggugat (HOWARD GENIAL) dengan Tergugat I Bank Central Asia (BCA) akan tetapi Saksi tidak pernah membaca isi perjanjian kredit tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui isi adendum perjanjian kredit antara Penggugat (HOWARD GENIAL) dengan Tergugat I Bank Central Asia (BCA) akan tetapi saksi tidak membaca isi adendum perjanjian kredit tersebut;
- Bahwa setahu saksi, agunan yang diserahkan Penggugat (HOWARD GENIAL) pada waktu melakukan perjanjian kredit di Bank Central Asia (BCA) berupa Sertifikat Gudang No 99 A yang terletak di jalan Ahmad Yani Km 13,500 Kelurahan Gambut, Kecamatan Gambut, Kabupaten Banjar, Propinsi Kalimantan Selatan;
- Bahwa setahu Saksi, Penggugat (HOWARD GENIAL) memiliki pergudangan di jalan Ahmad Yani Km 13,500 Kelurahan Gambut, Kecamatan Gambut, Kabupaten Banjar, Propinsi Kalimantan Selatan, yaitu ada 3 (tiga) kepemilikan yang Saksi ketahui;
- Bahwa setahu Saksi, Penggugat (HOWARD GENIAL) ada kemacetan kredit di Bank Central Asia (BCA) dan juga pada waktu itu Penggugat (HOWARD GENIAL) ada kemacetan di 3 (tiga) Bank yaitu 1. Bank Panin, 2. Bank Central Asia (BCA) dan 3. Bank Permata;
- Bahwa setahu saksi, ada perubahan dalam perjanjian kredit dari Penggugat (HOWARD GENIAL) dengan Tergugat I Bank Central Asia (BCA) tetapi Saksi tidak pernah membaca perubahan dalam perjanjian kredit tersebut;

Halaman 67 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



- Bahwa saksi mengetahui ada resiko dalam perjanjian kredit tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui ada beberapa surat peringatan dari Bank Central Asia (BCA), dan dibalas oleh Penggugat (HOWARD GENIAL) dengan meminta waktu untuk menjual agunannya dengan harga Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui ada surat peringatan yang dikeluarkan oleh Bank Central Asia (BCA) kepada Penggugat (HOWARD GENIAL), akan tetapi saksi lupa ada berapa kali surat peringatan;
- Bahwa Saksi bersama Penggugat (HOWARD GENIAL) pernah bersurat ke Bank Central Asia (BCA) untuk meminta waktu dan penundaan;
- Bahwa yang saksi ketahui dalam perkara ini yaitu Penggugat (HOWARD GENIAL) keberatan dengan adanya lelang Bank Central Asia (BCA) terhadap agunan milik Penggugat (HOWARD GENIAL) Gudang No 99 A yang terletak di jalan Ahmad Yani Km 13,500 Kelurahan Gambut, Kecamatan Gambut, Kabupaten Banjar, Propinsi Kalimantan Selatan;
- Bahwa setahu saksi, pernah dilaksanakan Eksekusi dari Pengadilan Negeri Martapura atas Gudang No 99 A milik Penggugat (HOWARD GENIAL) tersebut;
- Bahwa setahu saksi, Tergugat II (OEIJ SOEIJ SIANG) pernah ingin membeli Gudang No 99 A milik Penggugat (HOWARD GENIAL);
- Bahwa setahu saksi, selain Tergugat II (OEIJ SOEIJ SIANG) banyak orang lain yang ingin membeli Gudang No 99 A milik Penggugat (HOWARD GENIAL) dengan harga Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui perjanjian sewa-menyewa antara Penggugat (HOWARD GENIAL) dengan Tergugat I Bank Central Asia (BCA) dan Tergugat II (OEIJ SOEIJ SIANG);

Menimbang, bahwa Tergugat luntuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa :

Halaman 68 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor : 058/PK/BJM/2010, Nomor Rekening 8275037989, tanggal 1 November 2010, diberi tanda T.I-1;
2. Fotokopi Perubahan Pertama atas Perubahan Perjanjian Kredit, Nomor : 158/PPK/BJM/2011, Nomor Rekening : 8275037989, tanggal 28 November 2011, diberi tanda T.I-2;
3. Fotokopi Perubahan Kedua atas Perubahan Perjanjian Kredit, Nomor : 128/PPK/BJM/2012, Nomor Rekening : 8275037989, tanggal 30 Oktober 2012, diberi tanda T.I-3;
4. Fotokopi Perubahan Ketiga atas Perubahan Perjanjian Kredit, Nomor : 141/PPK/BJM/2013, Nomor Rekening : 8275037989 tanggal 25 Oktober 2013, diberi tanda T.I-4;
5. Fotokopi Perubahan Keempat atas Perubahan Perjanjian Kredit, Nomor : 146/PPK/BJM/2014, Nomor Rekening : 8275037989, tanggal 30 Oktober 2014, diberi tanda T.I-5;
6. Fotokopi Perubahan Kelima atas Perubahan Perjanjian Kredit, Nomor : 140/PPK/BJM/2014, Nomor Rekening 8275037989, tanggal 4 Desember 2015, diberi tanda T.I - 6;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 9054 tanggal 24 April 2008, Kelurahan Gambut, Kecamatan Gambut, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, Surat Ukur No.054961/GMB/2008, tanggal 23 April 2008, atas nama Howard Genial, diberi tanda T.I - 7;
8. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No.995/2010, diberi tanda T.I-8;
9. Fotokopi Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No.4 Tanggal 1 November 2010, dibuat dihadapan Notaris Neddy Farmanto,SH., diberi tanda T.I-9;
10. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan Perikatan I (satu) Nomor 00735/2011, diberi tanda T.I-10;

Halaman 69 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp

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)



11. Fotokopi Surat Bank BCA No. 495/LK-BJM/2016, tanggal 3 Agustus 2016, kepada nama Howard Genial, Perihal Surat Peringatan I, diberi tanda T.I-11;
12. Fotokopi Surat Bank BCA No. 544/LK-BJM/2016, tanggal 29 Agustus 2016, kepada nama Howard Genial, Perihal Surat Peringatan II, diberi tanda T.I-12;
13. Fotokopi Surat Bank BCA No. 795/LK-BJM/2016, tanggal 30 November 2016, kepada nama Howard Genial, Perihal Surat Peringatan III, diberi tanda T.I-13;
14. Fotokopi Surat Bank BCA No. 827/LK-BJM/2017, tanggal 5 September 2017, kepada nama Howard Genial, Perihal Pemberitahuan tanggal pelaksanaan lelang, diberi tanda T.I-14;
15. Fotokopi Surat Bank BCA No. 1087/LK-BJM/2017, tanggal 29 November 2017, kepada nama Howard Genial, Perihal Pemberitahuan tanggal pelaksanaan lelang, diberi tanda T.I-15;
16. Fotokopi Surat Bank BCA No. 569/LK-BJM/2017, tanggal 5 Juli 2018, kepada nama Howard Genial, Perihal Pemberitahuan tanggal pelaksanaan lelang (berikut tanda terima surat), diberi tanda T.I-16;
17. Fotokopi Berita Acara Pemeriksaan dari Pung's Zulkarnain dan Rekan (Kantor Jasa Penilai Publik – Property Appraisal & Consultant) No.1094/LPR/KU-BCA/KJPP/PSZ/IX/2016, tanggal 27 September 2016, diberi tanda T.I-17;
18. Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor : 605/58/2018, tanggal 10 Agustus 2018, yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (PKNL) Banjarmasin, diberi tanda T.I-18;
19. Fotokopi Rincian Hasil Bersih Lelang, tanggal 10 Agustus 2018, dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (PKNL) Banjarmasin, diberi tanda T.I-19;

Halaman 70 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



20. Fotokopi Surat PT. Lelang Surya Nomor : 008/BLS/DIR/VIII/2018, Kepada PT. Bank Central Asia Tbk, tanggal 10 Agustus 2018, Perihal : Laporan Hasil Lelang, diberi tanda T.I-20;

21. Fotokopi Surat Howard Genial, Nomor : 625/BL-BJM/2018, tertanggal 16 Agustus 2018, Perihal : Penyelesaian Pinjaman Dengan Lelang (berserta bukti tanda terima), diberi tanda T.I-21;

Terhadap bukti surat Tergugat I yang diajukan di persidangan, yaitu T.I-1, T.I-2, T.I-3, T.I-4, T.I-5, T.I-6, T.I-8, T.I-9, T.I-17 dan T.I-18 berupa fotokopi yang telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat T.I-7, T.I-10, T.I-11, T.I-12, T.I-13, T.I-14, T.I-15, T.I-16, T.I-19, T.I-20 dan T.I-21, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa dapat ditunjukkan aslinya; selanjutnya terhadap bukti surat Tergugat I tersebut telah dibubuhi materai yang cukup sehingga dapat diterima sebagai bukti surat di persidangan

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.09054 atas nama OEIJ SOEIJ SIANG, diberi tanda T.II-1;
2. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor : 605/58/2018 tertanggal 10 Agustus 2018, diberi tanda T.II-2;
3. Fotokopi Berita Acara Eksekusi Nomor 3/Pdt.Eks/2019/PN Mtp tertanggal 26 Februari 2020, diberi tanda T.II-3;

Terhadap bukti surat Tergugat II, yang diajukan di persidangan, yaitu T.I-1 berupa fotokopi yang telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat T.II-2 dan T.II-3, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa dapat ditunjukkan aslinya; selanjutnya terhadap bukti surat Tergugat II tersebut telah dibubuhi materai yang cukup sehingga dapat diterima sebagai bukti surat di persidangan

Menimbang, bahwa Tergugat IV untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Putusan Perkara Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Mtp, tanggal 15 Desember 2020, diberi tanda T.IV-1;
2. Fotokopi Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, tanggal 19 Februari 2016, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK No.27/2016) diberi tanda T.IV-2;
3. Fotokopi Perjanjian Kredit (PK), No.058/PK/BKM/2010, tanggal 1 November 2010, diberi tanda T.IV-3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 09054, Kelurahan Gambut, Kecamatan Gambut, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, diberi tanda T.IV-4;
5. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), No.88/2018, tanggal 24 Juli 2018, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), Kabupaten Banjar, Provinsi, Kalimantan Selatan, diberi tanda T.IV-5;
6. Fotokopi Surat Peringatan (SP) Pertama No. 495/LK/BJM/2016, diberi tanda T.IV-6A;
7. Fotokopi Surat Peringatan (SP) Kedua No. 544/LK/BJM/2016, diberi tanda T.IV-6B;
8. Fotokopi Surat Peringatan (SP) Ketiga No. 795/LK/BJM/2016, diberi tanda T.IV-6C;
9. Fotokopi Surat Permohonan Lelang Pertama No.057/AO/BJM/VII/2017, tanggal 4 Juli 2017, untuk pelaksanaan lelang pada lelang pada hari Selasa, tanggal 19 September 2017, diberi tanda T.IV-7A;
10. Fotokopi Surat Permohonan Lelang Kedua No.085/AO/BJM/X/2017, tanggal 4 Juli 2017, untuk pelaksanaan lelang pada lelang pada hari Rabu, tanggal 10 Januari 2018, diberi tanda T.IV-7B;
11. Fotokopi Surat Permohonan Lelang Ketiga No.044/AO/BJM/IV/2018, tanggal 26 April 2018, untuk pelaksanaan lelang pada lelang pada hari Jum'at, tanggal 10 Agustus 2018, diberi tanda T.IV-7C;

Halaman 72 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp

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)



12. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang No.827/LK/BJM/2017, tanggal 5 September 2017, untuk rencana pelaksanaan Lelang Pertama, diberi tanda T.IV-8A;
13. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang No.1087/LK/BJM/2017, tanggal 29 November 2017, untuk rencana pelaksanaan Lelang Pertama, diberi tanda T.IV-8B;
14. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang No.569/LK/BJM/2018, tanggal 5 Juli 2018, untuk rencana pelaksanaan Lelang Pertama, diberi tanda T.IV-8C;
15. Fotokopi Selebaran Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, tertanggal 21 Agustus 2017, untuk rencana pelaksanaan lelang pertama, diberi tanda T.IV-9A;
16. Fotokopi Selebaran Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, tertanggal 12 Desember 2017, untuk rencana pelaksanaan lelang Kedua, diberi tanda T.IV-9B;
17. Fotokopi Selebaran Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, tertanggal 12 Juli 2018, untuk rencana pelaksanaan lelang Ketiga, diberi tanda T.IV-9C;
18. Fotokopi Surat Kabar Harian "Banjarmasin Post" yang terbit pada, tanggal 5 September 2017 dan tanggal 6 September 2017, sebagai ralat pengumuman lelang untuk rencana pelaksanaan lelang pertama, diberi tanda T.IV-9D;
19. Fotokopi Surat Kabar Harian "Banjarmasin Post" yang terbit pada, tanggal 27 Desember 2017, untuk rencana pelaksanaan lelang kedua, diberi tanda T.IV-9E;
20. Fotokopi Surat Kabar Harian "Banjarmasin Post" yang terbit pada, tanggal 27 Juli 2018, untuk rencana pelaksanaan lelang ketiga, diberi tanda T.IV-9F;

Halaman 73 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



21. Fotokopi Risalah Lelang Nomor : 724/58/2017, tanggal 19 September 2017, diberi tanda T.IV-10A;

22. Fotokopi Risalah Lelang Nomor : 1/58/2018, tanggal 10 Januari 2018, tersebut diberi tanda T.IV-10B;

Terhadap bukti surat Tergugat IV, yang diajukan di persidangan, yaitu T.IV-1, T.IV-2, T.IV-5, T.IV-7a, T.IV-7b, T.IV-9a, T.IV-9b, T.IV-10 dan T.I-10 berupa fotokopi yang telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat T.IV-3, T.IV-4, T.IV-6a T.IV-6b, T.IV-6c, T.IV-7c, T.IV-8a, T.IV-8b, T.IV-8c, T.IV-9c, T.IV-9d, T.IV-9e dan T.IV-9f, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa dapat ditunjukkan aslinya; selanjutnya terhadap bukti surat Tergugat IV tersebut telah dibubuhi materai yang cukup sehingga dapat diterima sebagai bukti surat di persidangan

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor : 09054, Kelurahan Gambut, Kecamatan Gambut, Kabupaten Banjar, diberi tanda TT.I-1;
2. Fotokopi Surat Ukur Nomor : 05496/GMB/2008, Kelurahan Gambut, Kecamatan Gambut, Kabupaten Banjar, diberi tanda TT.I-2;
3. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor : 605/58/2018, tanggal 10 Agustus 2018, diberi tanda TT.I-3;
4. Fotokopi Surat Kuasa, tanggal 9 November 2018, diberi tanda TT.I-4;
5. Fotokopi NPWP, KTP, Kartu Keluarga atas nama Oeij Soeij Siang, diberi tanda TT.I-5;
6. Fotokopi Kuitansi Nomor : 01/RL-605/58/2018, tanggal 14 Agustus 2018, diberi tanda TT.I-6;
7. Fotokopi Informasi Objek Pajak PBB atas nama Howard Genial/Gunang A, diberi tanda TT.I-7;
8. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (sspd) atas nama Howard Genial/Gunang A, diberi tanda TT.I-8;

Halaman 74 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



9. Fotokopi Surat Setoran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB), diberi tanda TT.I-9;
10. Fotokopi Tanda Bukti Pembayaran Nomor Bukti : 06100/BTN/BAPENDA/2018, tanggal 16 Agustus 2018, diberi tanda TT.I-10;
11. Fotokopi Permohonan Roya Hak Tanggungan, diberi tanda TT.I-11;
12. Fotokopi Kwitansi No.DI.306 : 54608/2018, No. Berkas 56193/2018, diberi tanda TT.I-12;

Terhadap bukti surat Turut Tergugat I, yang diajukan di persidangan, yaitu TT.I-1, TT.I-2, TT.I-3, TT.I-4, TT.I-9 dan TT.I-12 berupa fotokopi yang telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TT.I-5, TT.I-6, TT.I-7, TT.I-8, TT.I-10 dan TT.I-11, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa dapat ditunjukkan aslinya; selanjutnya terhadap bukti surat Turut Tergugat I tersebut telah dibubuhi materai yang cukup sehingga dapat diterima sebagai bukti surat di persidangan

Menimbang, bahwa selanjutnya baik Penggugat maupun Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Turut Tergugat I, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV telah mengajukan Kesimpulannya tertanggal 22 Juni 2021

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa atas materi gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I mengemukakan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 75 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



Gugatan Tidak Jelas/Kabur (*obscuur liebel*)

1. Bahwasecara substantisi gugatan Penggugat a quo (baik posita maupun petitum serta dasar hukum dan alasan-alasannya) merupakan jelmaan kedua dari gugatan yang pernah diajukan sebelumnya sebagaimana dimaksud dalam register perkara No. 16/Pdt.G/2020/PN.Mtp. Yang membedakannya hanya penambahan pihak Turut Tergugat II, III dan Turut Tergugat IV yang secara substansi hukum sebenarnya tidak mempengaruhi terhadap hubungan hukum antara Penggugat sebagai debitur dan Tergugat I sebagai kreditor
2. Bahwa sama dengan gugatan sebelumnya, maka gugatan Penggugat a quo merupakan gugatan yang tidak jelas dan kabur (*obscuur liebel*), karena dasar hukum gugatan adanya perbuatan melawan hukum masih mengacu kepada dugaan pelanggaran atas asas-asas dalam Undang Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (*vide* gugatan halaman 9, posita butir17)
3. Bahwa sebagaimana ditegaskan sebelumnya, implementasi Undang Undang tentang Perlindungan Konsumen sangat tidak relevan dan tidak proporsional secara hukum apabila dilekatkan dalam permasalahan kredit macet yang dilakukan secara nyata oleh Penggugat, sepanjang tidak menyangkut dalam permasalahan mengenai produk-produk jasa perbankan yang dianggap merugikan Penggugat
4. Bahwa selain itu jelas antara posita mengenai perbuatan melawan hukum tidak didukung oleh posita lainnya mengenai adanya kerugian materil secara konkrit yang dialami oleh Penggugat sebagai suatu bentuk kausalitas, oleh karena penilaian mengenai kerugian dimaksud jelas hanya sekedar asumsi dari Penggugat sendiri yang bersifat subjektif
5. Bahwa dalam hukum perdata ketentuan tentang perbuatan melawan hukum di atur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yang berbunyi :
"Tiap Perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian, mengganti kerugian tersebut"

Halaman 76 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



Dengan demikian suatu perbuatan dikatakan melawan hukum apabila memenuhi empat unsur yaitu :

- e. Perbuatan itu harus melawan hukum (onrechtmatig);
 - f. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian;
 - g. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan (schuldelement);
 - h. Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.
6. Bahwa tidak ada unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang relevan apabila dikaitkan dengan secara nyata dengan perbuatan Penggugat sendiri yang tidak memenuhi kewajiban sebagaimana diperjanjikan dalam perjanjian kredit yang telah ditandatangani dan menjadi undang-undang yang mengikat bagi Penggugat, sebagaimana diatur di dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan serta pemberian jaminan yang didasarkan atas UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UU Hak Tanggungan”)
7. Bahwa kaitannya dengan penjualan barang jaminan adalah sebagai bentuk pelaksanaan lelang hak tanggungan yang tidak tunduk kepada asas-asas di dalam undang undang perlindungan konsumen yang dijadikan rujukan oleh Penggugat karena tidak menyangkut pelaksanaan dari produk jasa dalam perspektif perlindungan konsumen, karena dalam hal ini berlaku asas ketentuan (aturan) khusus mengesampingkan ketentuan (aturan) yang bersifat umum (lex specialis derogat legi generali)
8. Bahwa apabila rujukan yang dipergunakan keliru di dalam menilai perbuatan melawan hukum dimaksud, maka berarti telah terjadi kekeliruan pula di dalam memahami, mengimplementasikan dan menjelaskan serta membuktikan adanya perbuatan melawan hukum tersebut, sehingga gugatan tanpa penjelasan komprehensif dan proporsional tersebut merupakan gugatan yang tidak jelas dan kabur, sebagaimana pendapat M. Yahya Harahap, S.H. :

Halaman 77 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



"..... posita yang dianggap terhindar dari cacat obscur libel, adalah surat gugatan yang jelas sekaligus memuat penjelasan dan dasar hukum (rechtelijke grond) yang menjadi dasar hubungan hukum serta dasar fakta atau peristiwa (feitelijke grond) yang terjadi di sekitar hubungan hukum di maksud."

(vide: Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan", Penerbit Sinar Grafika, halaman 58)

9. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut maka beralasan menurut hukum apabila gugatan Penggugat dikategorikan sebagai gugatan kabur dan tidak jelas (obscur libel) dan karenanya beralasan pula untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard)

Menimbang, bahwa atas materi gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II mengemukakan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam Gugatan aquo, kecuali yang secara tegas dan eksplisit diakui kebenarannya oleh Tergugat II.

I. GUGATAN TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUR LIBELLI)

2. Bahwa gugatan Penggugat dalam uraiannya didasarkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat II.
3. Bahwa Gugatan Penggugat Atas perbuatan melawan hukum dalam uraian dalam posita gugatan penggugat tidak jelas dan kabur perbuatan melawan hukum yang mana yang dilakukan Oleh tergugat II dalam gugatan Aquo tidak jelas sama sekali.
4. Bahwa Juga Gugatan Penggugat tidak menguraikan kerugian mana yang disebabkan ditimbulkan oleh Tergugat II didalam Posita maupun Petitum gugatan aquo

II. GUGATAN SALAH PIHAK (ERROR IN PERSONA)

5. Bahwa Penggugat dalam perkara ini tidak memiliki atau hak untuk melibatkan tergugat II karna Antara tergugat II dengan Penggugat Tidak ada urusan atau suatu ikatan hubungan hukum apapun

Halaman 78 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



6. Bahwa dari dua Uraian di atas terbukti Gugatan Penggugat Kabur, tidak jelas (obscuur libel) serta Salah Pihak (Error In pesona) Oleh karenanya Mohon Majelis Hakim yang memeriksa Sepatutnya Menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya gugatan Penggugat Tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard)

Menimbang, bahwa atas materi gugatan Penggugat tersebut, Tergugat IV mengemukakan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat IV menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat IV dalam jawaban ini.
2. Eksepsi Gugatan Penggugat Sama Dengan Perkara Sebelumnya (Ne Bis In Idem)
 - 2.6. Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara a quo adalah sama dengan perkara sebelumnya yakni perkara gugatan No. 16/Pdt.G/2020/PN.Mtp. yang terdaftar di Pengadilan Negeri Martapura yang juga diajukan oleh pihak Penggugat yang sama kepada pihak para Tergugat yang sebagian besarnya sama meskipun terdapat tambahan 3 (tiga) pihak Turut Tergugat sebagai Subyek Hukum, dengan dalil gugatan (posita dan petitum) yang seluruhnya sama, serta dengan Obyek Perkara yang sama yakni berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalam A. Yani KM. 13,5, Kelurahan Gambut, Kecamatan Gambut, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, seluas 404 m² sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 09054/Kel. Gambut a.n. Penggugat;
 - 2.7. Bahwa perkara No. 16/Pdt.G/2020/PN.Mtp. telah diperiksa dan diadili serta diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura pada tanggal 15 Desember 2020, yang salah satu amar putusannya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
 - 2.8. Bahwa terhadap putusan perkara No. 16/Pdt.G/2020/PN.Mtp. tanggal 15 Desember 2020, pihak Penggugat tidak mengajukan upaya hukum

Halaman 79 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



Banding sebagaimana yang diperkenankan oleh undang-undang, melainkan mengajukan gugatan baru a quo, sehingga dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Martapura atas perkara No. 16/Pdt.G/2020/PN.Mtp. telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*In Kracht Van Gewijsde*);

2.9. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas dan oleh karena perkara a quo merupakan perkara yang sama dengan perkara sebelumnya (*Ne Bis In Idem*) yakni perkara No. 16/Pdt.G/2020/PN.Mtp. yang putusannya telah *in kracht van gwijsde*, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankleijk verklaard*) karena telah memenuhi unsur-unsur Pasal 1917 KUHPerdara, dan sejalan dengan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 647 K/Sip/1973 jo. Putusan MA No. 588 K/Sip/1973 yang menyatakan bahwa "ada atau tidaknya asas *ne bis in idem* dalam suatu putusan, tidak ditentukan oleh faktor kesamaan pihak saja, terutama kesamaan obyek sengketa yang telah diberi status tertentu oleh putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap";

2.10. Bahwa selain itu, Ketua Mahkamah Agung melalui Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor: 3 Tahun 2002, telah meminta kepada para Ketua Pengadilan (Pengadilan Negeri, Pengadilan Agama, dan Pengadilan Tata Usaha Negara), agar memperhatikan secara sungguh-sungguh dan sebaik-baiknya pelaksanaan Azas *Ne Bis In Idem* di lingkungan peradilan masing-masing demi kepastian hukum bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda, bahkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 tertanggal 12 September 2012, sangat jelas dinyatakan bahwa penyimpangan terhadap penerapan ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara mengenai azas *Ne Bis In Idem* dapat diberlakukan apabila dalam suatu

Halaman 80 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



perkara terdapat para pihak atau subjek hukum (Penggugat maupun Tergugat) baik sebagian maupun seluruhnya sama, meskipun ada penambahan dan/atau pengurangan karena memang itu hanya merupakan siasat pihak Penggugat agar perkara a quo tidak diputus Ne Bis In Idem.

3. Eksepsi Gugatan Penggugat Salah Pihak (Error in Persona)

3.2. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan (HT) terhadap obyek perkara a quo yakni berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalam A. Yani KM.13,5, Kelurahan Gambut, Kecamatan Gambut, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, seluas 404 m² sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 09054/Kel. Gambut tertanggal a.n. Penggugat, dilaksanakan oleh Tergugat IV adalah atas adanya permohonan lelang eksekusi HT yang diajukan oleh PT. Bank Central Asia (BCA) Cabang Banjarmasin in casu Tergugat I sebagai Pemohon/Penjual Lelang, melalui 3 (tiga) surat permohonan lelangnya kepada Tergugat IV, yakni:

- b. Surat Permohonan Pertama, No. 057/AO/BJM/VII/2017 tanggal 04 Juli 2017, untuk pelaksanaan lelang pada hari Selasa, tanggal 19 September 2017;
- c. Surat Permohonan Kedua, No. 085/AO/BJM/X/2017 tanggal 04 Oktober 2017, untuk pelaksanaan lelang pada hari Rabu, tanggal 10 Januari 2018; dan
- d. Surat Permohonan Ketiga, No. 044/AO/BJM/IV/2018 tanggal 26 April 2018, untuk pelaksanaan lelang pada hari Jum'at, tanggal 10 Agustus 2018;

3.6. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK No. 27/2016), Tergugat IV tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen



persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subyek dan Obyek Lelang;

3.7. Bahwa sesuai Surat Pernyataan yang dilampirkan oleh Tergugat I dalam masing-masing surat permohonan lelangnya tersebut di atas, dinyatakan bahwa Tergugat I menjamin dan bertanggung jawab atas keabsahan seluruh dokumen persyaratan lelang, serta bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul di kemudian hari, dan membebaskan Tergugat IV dari segala tuntutan hukum lainnya akibat pelaksanaan pelelangan terhadap obyek lelang in casu obyek perkara;

3.8. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 17 ayat (1), (2), dan (3) PMK No. 27 Tahun 2016, Tergugat I selaku Penjual/Pemilik Barang adalah pihak yang bertanggung jawab terhadap antara lain: "keabsahan kepemilikan barang, keabsahan dokumen persyaratan lelang, penetapan Nilai Limit, dan terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual, serta terhadap tuntutan ganti rugi";

3.9. Bahwa dengan demikian seharusnya KPKNL Banjarmasin in casu Tergugat IV dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo, karena gugatan Penggugat telah salah pihak, serta seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima. (Niet Ontvankelijk Verklaard).

4. **Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel)**

4.4. Bahwa ketidakjelasan dan kekaburan gugatan Penggugat baik dalam perkara sebelumnya yakni perkara No. 16/Pdt.G/2020/PN.Mtp maupun dalam perkara a quo yang saat ini diperiksa dan diadili di Pengadilan Negeri Martapura adalah mengenai formulasi gugatan sebagaimana dapat terbaca dari uraian dalil posita dengan petitum gugatan yang tidak saling berkesesuaian, sebagaimana telah dipertimbangkan secara jelas

Halaman 82 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



dan terang pada halaman 95 putusan Pengadilan Negeri Martapura No. 16/Pdt.G/2020/PN.Mtp. tanggal 15 Desember 2020, sehingga gugatan Penggugat dianggap tidak jelas dan kabur (obscuur libel) dan pada akhirnya oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara tersebut gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

4.5. Bahwa selain itu, ketidakjelasan dan kekaburan gugatan Penggugat tampak jelas dalam posita gugatan Penggugat halaman 5 point 8 dan halaman 6 point 9 yang pada intinya mendalilkan bahwa pelaksanaan lelang oleh Tergugat IV atas permohonan Tergugat I terjadi pada hari Jum'at tanggal 10 Agustus 2018, sedangkan dalam petitum gugatannya, Penggugat meminta Majelis Hakim untuk menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat Risalah Lelang Nomor 724/58/2017 tanggal 19 September 2017.

4.6. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat sangat tidak jelas dan kabur serta tidak ada kesesuaian antara posita dengan petitum gugatan yang mengakibatkan terjadinya kesalahan formal gugatan, maka Tergugat IV memohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (obscuur libel), dan sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima.

5. Bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi tersebut di atas, Tergugat IV memohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan menerima seluruh eksepsi Tergugat IV, dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

Menimbang, bahwa atas materi gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I mengemukakan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 83 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



1. Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali yang tegas-tegas diakui oleh Turut Tergugat I;
2. Bahwa Turut Tergugat I tidak akan menanggapi dalil-dalil yang tidak berkaitan dengan wewenang dan tugas dari Turut Tergugat I;
3. Bahwa dalam hal perkara yang digugat oleh Penggugat ini sudah pernah diajukan dan sudah dijatuhkan putusan yang berkekuatan hukum tetap yaitu perkara Nomor : 16/Pdt.G/2020/PN.Mtp dengan amar putusan:

M E N G A D I L I

DALAM KONVENSI;

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV dan Turut Tergugat;

Dalam Provisi:

- Menolak Provisi dari Tergugat IV;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp2.186.000,00 (dua juta seratus delapan puluh enam ribu rupiah).

Sehingga Turut Tergugat I memberikan tanggapan bahwa gugatan Penggugat adalah Ne Bis In Idem karena gugatan Penggugat sudah pernah diajukan dan memiliki kekuatan hukum tetap, Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat ne bis in idem. Oleh

Halaman 84 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



karena itu, terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya (dikutip dari buku "Hukum Acara Perdata", M. Yahya Harahap, SH, hal. 42)

4. Bahwa terhadap Gugatan Penggugat halaman 11 pada angka 23 Turut Tergugat I memberikan tanggapan bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan kabur (obscuur libel) karena dalam gugatan penggugat tidak dapat menjelaskan mengenai hukum yang menjadi dasar gugatan dan aspek formal apa saja yang dilanggar oleh Turut Tergugat I sehingga ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo. Dengan demikian, jelas bahwa Penggugat mengakui tidak ada perbuatan dari Turut Tergugat I yang merugikan Penggugat. Oleh karena itu patut dan beralasan kuat secara hukum agar Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).
5. Bahwa Turut Tergugat I sebagai instansi yang diamanatkan oleh Undang-Undang untuk menjalankan tugas pendaftaran tanah di Indonesia, dalam melaksanakan tugasnya telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dibidang pertanahan.

Berdasarkan uraian-uraian pada bagian dalam Eksepsi di atas, maka patut dan beralasan kuat secara hukum agar Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca uraian eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV dan Turut Tergugat I, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV dan Turut Tergugat I tentang Gugatan Penggugat tidak jelas dan Kabur (obscuur libel), bahwa dasar hukum gugatan Penggugat yang mengacu kepada dugaan pelanggaran atas asas-asas dalam Undang Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen adalah sangat tidak relevan dan tidak proporsional secara hukum apabila dilekatkan dalam permasalahan kredit macet yang dilakukan secara

Halaman 85 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



nyata oleh Penggugat, bahwa antara posita mengenai perbuatan melawan hukum tidak didukung oleh posita lainnya mengenai adanya kerugian materil secara konkrit yang dialami oleh Penggugat (eksepsi Tergugat I), bahwa gugatan Penggugat tidak menguraikan kerugian mana yang disebabkan oleh Tergugat II didalam Posita maupun Petitum gugatan aquo (eksepsi Tergugat II), bahwa tidak ada kesesuaian antara posita dengan petitum gugatan yang mengakibatkan terjadinya kesalahan formal gugatan (eksepsi Tergugat IV), bahwa gugatan penggugat tidak dapat menjelaskan mengenai hukum yang menjadi dasar gugatan dan aspek formal apa saja yang dilanggar oleh Turut Tergugat I sehingga ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo (eksepsi Turut Tergugat I), Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa ketentuan mengenai suatu isi gugatan diatur dalam Pasal 8 nomor 3 Rv yang mengharuskan gugatan pada pokoknya memuat :

1. Identitas dari para pihak;
2. Dalil-dalil konkrit mengenai adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari pada tuntutan (*fundamentum petendi*);
3. Tuntutan atau petitum;

Menimbang, bahwa suatu *fundamentum petendi*/posita dianggap lengkap apabila memenuhi syarat 2 (dua) unsur, yaitu :

1. Dasar Hukum (*rechtelijk grond*) yang memuat penegasan atau penjelasan mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan materi dan atau obyek yang disengketakan dan antara Penggugat dengan Tergugat berkaitan dengan materi atau obyek sengketa.
2. Dasar fakta (*feitelijke Grond*) yang memuat penjelasan pernyataan mengenai fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau disekitar hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan materi atau obyek perkara maupun dengan pihak Tergugat, atau penjelasan fakta-fakta yang langsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan oleh Penggugat;

Halaman 86 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



Menimbang, bahwa apabila dikaitkan dengan persyaratan-persyaratan tersebut di atas, maka setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti surat gugatan Penggugat dengan cermat dan seksama, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa fundamentum petendi/posita gugatan Penggugat sudah memuat dengan jelas hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV dan Turut Tergugat I dikaitkan dengan materi dan atau obyek serta petitum Penggugat berkaitan dengan positanya, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV dan Turut Tergugat I tentang Gugatan Penggugat tidak jelas dan Kabur (*obscur libel*) cukup beralasan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi Tergugat II dan Tergugat IV tentang Gugatan Penggugat *Error in Persona*, bahwa Penggugat dalam perkara ini tidak memiliki atau hak untuk melibatkan Tergugat II karena antara Tergugat II dengan Penggugat tidak ada urusan atau suatu ikatan hubungan hukum apapun (eksepsi Tergugat II), bahwa seharusnya Tergugat IV dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, karena gugatan Penggugat telah salah pihak (eksepsi Tergugat IV) Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terkait eksepsi Tergugat II dan Tergugat IV tersebut di atas, setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat yang telah merumuskan hubungan hukum antara Penggugat dan Para Tergugat, perihal ditariknya Tergugat II dan Tergugat IV dalam gugatan Penggugat apakah sudah tepat atau salah pihak, menurut hemat Majelis adalah sudah menyangkut pokok perkara yang masih menjadi perselisihan hukum diantara para pihak serta masih harus dibuktikan lagi dalam pembuktian pokok perkara ini, sehingga eksepsi menyangkut perihal ini sepatutnya dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi Tergugat IV dan Turut Tergugat I tentang Gugatan Penggugat *Ne Bis in Idem*, bahwa perkara *a quo* merupakan perkara yang sudah pernah diajukan dengan objek perkara yang sama dan sudah dijatuhkan putusan yang berkekuatan hukum tetap yang salah

Halaman 87 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



satu amar putusannya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa *ne bis in idem* adalah sebuah perkara yang memiliki para pihak yang sama, obyek yang sama, dan materi pokok yang sama, sehingga perkara tersebut tidak dapat diperiksa kembali;

Menimbang, bahwa terhadap perkara sebelumnya, yaitu perkara perdata nomor 16/Pdt.G/2020/PN Mtp., yang diputus pada tanggal 15 Desember 2020, dengan putusan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), menurut Majelis Hakim bahwa putusan tersebut belum mempertimbangkan tentang materi pokok perkara, karena putusan dalam perkara perdata nomor 16/Pdt.G/2020/PN Mtp tersebut masih mempertimbangkan tentang formalitas gugatan, yaitu gugatan Penggugat yang tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*) dengan alasan bahwa :

- Bahwa pada dalil gugatan Penggugat poin 20 menyatakan bahwa Tergugat wajib mengganti kerugian kepada Penggugat, padahal dalam perkara tersebut terdapat lebih dari satu Tergugat, sehingga gugatan menjadi tidak jelas atau kabur;
- Bahwa gugatan Penggugat juga tidak jelas atau kabur karena dalam petitum poin 3 menyatakan pada pokoknya menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya kerugian yang dialami oleh Para Penggugat, padahal dalam Perkara tersebut Penggugat hanya satu saja;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Tergugat IV dan Turut Tergugat I tersebut tidak beralasan hukum, sehingga haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dari gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV dan Turut Tergugat I yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak adalah adanya perbuatan melawan hukum dalam

Halaman 88 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



melaksanakan penjualan lelang eksekusi hak tanggungan milik Penggugat yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa pada dasarnya dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut telah disangkal oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV dan Turut Tergugat I sebagaimana tersebut dalam jawaban maupun dupliknya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV dan Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil dalam gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat disangkal/dibantah oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV dan Turut Tergugat I, maka berdasarkan Pasal 163 HIR/283 Rbg, Penggugat terlebih dahulu dibebani untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-24 dan 1 (dua) orang Saksi, yaitu Saksi **ALI AKBAR**, sedangkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV dan Turut Tergugat I tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dan membuktikan apakah berdasarkan bukti Surat P-1 sampai dengan P-24 tersebut Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya atau Tergugat I berdasarkan bukti surat T.I-1 sampai dengan T.I-21, Tergugat II berdasarkan bukti surat T.II-1 sampai dengan T.II-3, Tergugat IV berdasarkan bukti surat T.IV-1 sampai dengan T.IV-10c serta Turut Tergugat I berdasarkan bukti surat TT.I-1 sampai dengan TT.I-12, tersebut dapat membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan semua bukti surat dalam perkara ini, melainkan hanya mempertimbangkan bukti-bukti surat yang ada relevansinya dengan perkara ini;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara, terlebih dahulu akan pertimbangan mengenai perbuatan melawan hukum;

Halaman 89 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



Menimbang, bahwa dasar hukum perbuatan melawan hukum adalah Pasal 1365 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut :

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”;

Menimbang, bahwa dari bunyi Pasal tersebut diatas, maka unsur-unsur perbuatan melawan hukum adalah :

1. Ada kesalahan
2. Ada kerugian
3. Ada hubungan causal antara kerugian dan perbuatan

Menimbang, bahwa dengan berkembangnya waktu dan zaman, maka kriteria perbuatan melawan hukum diperluas sebagai berikut :

1. Melanggar Hak Subyektif orang lain
2. Melanggar kewajiban Hukum si Pelaku
3. Melanggar kepatutan/rasa keadilan Masyarakat
4. Melanggar tingkah laku yang seharusnya dilakukan sebagai Warga Negara yang baik:

Menimbang, bahwa apakah Para Tergugat dalam melakukan penjualan lelang eksekusi hak tanggungan milik Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum? Akan diuraikan seperti dibawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta dipersidangan bahwa benar antara Penggugat dengan Tergugat I telah ada sepakat melakukan perbuatan hukum, yaitu dengan membuat perjanjian kredit, perjanjian tersebut dibuat oleh kedua belah pihak yang sama-sama mempunyai kecakapan hukum untuk melakukan perbuatan tersebut dan perjanjian yang dibuat tersebut adalah merupakan hal yang tertentu yaitu tentang Perjanjian Kredit, dan hal yang diperjanjikan antara Penggugat dengan Tergugat tersebut adalah sesuatu hal (objek) yang tidak dilarang oleh Undang-Undang dan dengan demikian, maka perjanjian yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut, telah



memenuhi tentang syarat-syarat suatu perjanjian sebagaimana ditentukan dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu adanya unsur :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri,
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab yang halal;

dan atas perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut, maka akan mengikat sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya, sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara, dengan demikian maka perjanjian tersebut telah sah menurut hukum dan sebagai akibat dari perjanjian yang sah menurut hukum, maka kepada kedua belah pihak dalam pelaksanaannya berlaku asas bahwa Perjanjian harus ditepati (*asas pacta sunt servanda*) atas segala sesuatunya yang telah disepakati dan dituangkan di dalam perjanjian yang dibuatnya tersebut dimana perjanjian kredit tersebut dituangkan di dalam Surat Perjanjian Kredit Nomor : 058/PK/BJM/2010, tertanggal 1 November 2010 yang mana Penggugat bertindak sebagai debitur, sedangkan PT. Bank Central Asia, Tbk Kantor Cabang Utama Banjarmasin (Tergugat I) bertindak sebagai kreditur, bahwa selanjutnya Penggugat telah mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat I berupa fasilitas Kredit Lokal (Rekening Koran) dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan fasilitas Time Loan Revolving dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi Rp1.400.000.000,00 (satu milyar empat ratus juta rupiah), hal tersebut sebagaimana bukti P-1 dan T.I-1 dengan jaminan agunan sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No.09054 yang terletak dalam Provinsi Kalimantan Selatan, Kabupaten Banjar, Kecamatan Gambut, Kelurahan Gambut, setempat dikenal sebagai Jalan Ahmad Yani Kilometer 13,5 seluas 404 M², terdaftar atas nama **HOWARD GENIAL** (Penggugat), sebagaimana bukti T.I-7 dan terhadap jaminan agunan tersebut telah diikat dengan Hak Tanggungan sebagaimana bukti T.I-8, T.I-9, T.I.10;

Halaman 91 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



Menimbang, bahwa selanjutnya sejak bulan Februari 2016, Penggugat telah lalai memenuhi kewajibannya untuk membayar hutang-hutangnya kepada Tergugat I, kemudian Tergugat I mengirimkan Surat Peringatan kepada Penggugat sebanyak 3 (tiga) kali tertanggal 3 Agustus 2016, 29 Agustus 2016 dan 30 November 2016, sebagaimana bukti T.I-11, T.I-12 dan T.I-13, selanjutnya Penggugat mengajukan Surat Permohonan Perpanjangan Waktu Pelunasan kepada Tergugat I sebanyak 2 (dua) kali tertanggal 14 Maret 2017 dan 20 Maret 2017, akan tetapi kewenangan pemberiannya ada pada Tergugat I selaku Bank yang memberikan fasilitas kredit kepada Penggugat yang mekanismenya telah diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan, dengan demikian keputusan untuk menerima ataupun menolak permohonan yang diajukan oleh Penggugat dikembalikan kepada Tergugat I, sehingga dengan tidak diberikannya kesempatan kepada Penggugat oleh Tergugat bukanlah merupakan sesuatu yang bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa dalam hal Penggugat tidak memenuhi kewajibannya membayar hutang-hutangnya kepada Tergugat I, maka selanjutnya Penggugat tidak ada itikad baik dalam memenuhi kewajibannya, sehingga Tergugat I melakukan penjualan lelang eksekusi hak tanggungan milik Penggugat tersebut sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu Lelang pertama diumumkan melalui surat kabar harian Banjarmasin Post pada tanggal 5 September 2017 (vide bukti T.IV-9d) dan Lelang kedua diumumkan melalui surat kabar harian Banjarmasin Post pada tanggal 27 Desember 2017 (vide bukti T.IV-9e) akan tetapi kedua pelelangan terhadap objek jaminan agunan tersebut tidak ada yang melakukan penawaran, sebagaimana Risalah Lelang bukti T.IV-10a dan bukti T.IV-10b, kemudian setelah dilakukan Lelang ketiga yang diumumkan melalui surat kabar harian Banjarmasin Post pada tanggal 27 Juli 2018 (vide bukti T.IV-9f) tercapai penawaran tertinggi dan oleh karena penawaran tertinggi untuk objek jaminan agunan tersebut telah mencapai Nilai Limit dan disetujui oleh Penjual, maka penawar tertinggi disahkan sebagai Pemenang Lelang dan Pembeli dalam pelaksanaan Lelang ketiga tersebut yang

Halaman 92 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



dalam hal ini ditunjuk sebagai Pemenang Lelang/Pembeli adalah **OEIJ SOEIJ SIANG** (Tergugat II) dengan harga lelang Rp2.051.900.000,00 (dua milyar lima puluh satu juta sembilan ratus ribu rupiah), sebagaimana Risalah Lelang bukti T.I-18;

Menimbang, bahwa di dalam gugatannya Penggugat mengatakan merasa dirugikan akibat dari Lelang ketiga tersebut, karena jaminan milik Penggugat dilakukan pelelangan dengan harga lelang sebesar Rp2.051.900.000,00 (dua miliar lima puluh satu juta sembilan ratus ribu rupiah) padahal apabila jaminan tersebut dijual sendiri oleh Penggugat ditaksir harga jualnya adalah sebesar Rp.9.000.000.000,00 (sembilan miliar rupiah), namun alasan tersebut tidak didukung dengan data ataupun bukti yang relevan dan apabila Penggugat merasa dirugikan terhadap Harga Lelang atas objek jaminan yang menurut Penggugat terbilang rendah, seharusnya Penggugat sewaktu merasa sudah tidak lancar dalam memenuhi kewajibannya membayar hutang-hutangnya kepada Tergugat I sejak tahun 2016 ketika Tergugat I mengeluarkan Suara Peringatan I, II dan III, Penggugat seharusnya menjual sendiri objek jaminan tersebut agar mendapatkan nilai yang tinggi, namun ternyata Penggugat tidak melakukannya, padahal masih ada tenggang waktu yang sangat lama, yaitu sejak tanggal 30 November 2016 pada saat dikeluarkannya Surat Peringatan III;

Menimbang, bahwa mengenai siapa yang berwenang menetapkan Harga Limit diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016, yaitu Pasal 17 Ayat (1) huruf e yang menyebutkan : "Penjual bertanggung jawab terhadap Penetapan Nilai Limit" dan Pasal 1 angka 28 yang menyebutkan "Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual". Atas ketentuan tersebut terhadap obyek sengketa berupa sebidang tanah seluas 404 M² dengan Sertifikat Hak Milik No.09054 yang terletak dalam Provinsi Kalimantan Selatan, Kabupaten Banjar, Kecamatan Gambut, Kelurahan Gambut, setempat dikenal sebagai Jalan Ahmad Yani Kilometer 13,5 terdaftar atas nama **HOWARD GENIAL** (Penggugat), oleh karena objek jaminan tersebut telah diikat

Halaman 93 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



dengan hak tanggungan, maka demi hukum kepemilikan barang tersebut beralih dari debitur kepada pihak bank, yaitu Tergugat I, sehingga dalam hal ini Tergugat I untuk mendapatkan haknya akan pelunasan hutang-hutang debitur, yakni Penggugat, berhak untuk menjual lelang obyek sengketa tersebut, karena sebagai konsekuensi yuridis terhadap barang agunan yang telah diikat dengan hak tanggungan, apabila debitur wanprestasi/tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar hutang-hutangnya, maka pihak bank (Tergugat I) selaku pihak pemegang hak tanggungan dapat melakukan lelang atas barang agunan tersebut untuk mendapatkan pemenuhan haknya atas hutang-hutang debitur, sehingga dalam hal ini setelah Tergugat I merasa Penggugat sudah tidak mempunyai itikad baik dalam pemenuhan kewajibannya;

Menimbang, bahwa sesuai dengan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan, Majelis Hakim menilai bahwa proses pelaksanaan Lelang yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut adalah sudah prosedural dan sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan, selain itu Majelis Hakim berpendapat bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 KUH Perdata yang telah diuraikan di atas tidak satupun terpenuhi pada tindakan Para Tergugat, oleh karena itu tindakan dari Para Tergugat yang melaksanakan penjualan lelang atas objek jaminan tersebut adalah bukan perbuatan melawan hukum, karena pelaksanaan lelang tersebut sudah sesuai dengan prosedur yang berlaku;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil pokok gugatan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi sebaliknya Para Tergugat telah berhasil membuktikan sangkalannya bahwa Penggugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi dan oleh karenanya dalil pokok gugatan Penggugat, yaitu Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum tidak dapat dibuktikan, maka dengan demikian sekaligus menjawab petitum kedua Gugatan Penggugat yang berbunyi "Menyatakan Para



Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) dalam perkara ini” untuk dinyatakan tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa setelah mencermati surat gugatan Penggugat dalam bagian petitumnya, Majelis Hakim berpendapat oleh karena petitum Penggugat berkaitan Perbuatan Melawan Hukum ditolak, maka petitum selain dan selebihnya sudah tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, karena tidak beralasan hukum, sehingga harus ditolak untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSİ

Menimbang, bahwa penyebutan pihak-pihak dalam rekonvensi ini akan berubah, yang semula disebut sebagai Penggugat (dalam konvensi) berubah penyebutannya menjadi Tergugat Rekonvensi, sedangkan yang semula disebut sebagai Tergugat (dalam konvensi), berubah penyebutannya menjadi Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan antara Tergugat I/ Penggugat Konvensi dan Penggugat/Tergugat Rekonvensi berawal dari Perjanjian Kredit Nomor : 058/PK/BJM/2010, tertanggal 1 November 2010 antara Penggugat/ Tergugat Rekonvensi (debitur) dan Tergugat I/Penggugat Konvensi (kreditur), dengan fasilitas Kredit Lokal (Rekening Koran) sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan fasilitas Time Loan Revolving sebesar Rp1.400.000.000,00 (satu milyar empat ratus juta rupiah) dengan jaminan agunan sebidang tanah yang terletak dalam Provinsi Kalimantan Selatan, Kabupaten Banjar, Kecamatan Gambut, Kelurahan Gambut, setempat dikenal sebagai Jalan Ahmad Yani Kilometer 13,5, Sertifikat Hak Milik No.09054, dengan luas 404 M² terdaftar atas nama **HOWARD GENIAL** (Penggugat/Tergugat Rekonvensi), bahwa selanjutnya sejak bulan Februari 2016, Penggugat/Tergugat Rekonvensi telah lalai memenuhi kewajibannya untuk membayar hutang-hutangnya kepada Tergugat I/Penggugat Konvensi, kemudian Tergugat I/Penggugat Konvensi mengirimkan Surat Peringatan kepada Penggugat/Tergugat Rekonvensi sebanyak 3 (tiga kali), tertanggal 3 Agustus 2016, 29 Agustus 2016 dan tanggal 30 November 2016;

Halaman 95 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan dalam konvensi bahwa ternyata Penggugat/Tergugat Rekonvensi telah lalai memenuhi kewajibannya untuk membayar hutang-hutangnya kepada Tergugat I/Penggugat Konvensi sejak bulan Februari 2016 dan setelah itu menunggak di dalam pembayaran selama 180 (seratus delapan puluh) hari, sehingga jelas menurut hukum, Penggugat/Tergugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi yang menimbulkan kerugian Tergugat I/Penggugat Konvensi, maka dengan demikian Majelis Hakim berpendapat petitum angka 4 gugatan Tergugat I/Penggugat Konvensi haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat/Tergugat Rekonvensi tidak ada itikad baik dalam memenuhi kewajibannya, sehingga Tergugat I/Penggugat Konvensi melakukan penjualan lelang eksekusi hak tanggungan milik Penggugat/Tergugat Rekonvensi tersebut sebanyak 3 (tiga) kali, dengan Pemenang Lelang/Pembeli dalam Pelaksanaan Lelang ketiga, yaitu **OEIJ SOEIJ SIANG** (Tergugat II) dengan harga lelang tertinggi tercapai sejumlah Rp2.051.900.000,00 (dua milyar lima puluh satu juta sembilan ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam gugatan rekonvensi, Tergugat I/Penggugat Konvensi mendalilkan bahwa dari hasil penjualan lelang atas objek hak tanggungan tersebut telah dipergunakan untuk membayar kewajiban dari Penggugat/Tergugat Rekonvensi, dengan perincian sebagai berikut :

(Dalam Rupiah)

Harga Terbentuk Lelang	2,051,900,000.00
Pajak & Bea Lelang yang dipotong oleh KPKNL	92,235,500.00
Jumlah yang diterima Kreditur (BCA)	1,959,564,500.00
Kewajiban Debitur per-tanggal 10 Agustus 2018	
Kredit Lokal	
Pokok Pinjaman	900,160,000.00
Tunggakan bunga	301,619,662.28



Denda	23,106,694.56
Time Loan	
Pokok Pinjaman	1,000,000,000.00
Tunggakan bunga	343,840,276.85
Denda	168,492,317.22
Biaya Balai Lelang Swasta	56,427,250.00
Jumlah Kewajiban seluruhnya	2,793,646,204.91
Kewajiban yang masih tertunggak sebesar:	834,081,704.90

Menimbang, bahwa terhadap perincian kewajiban dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut di atas, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi baik dalam surat gugatan maupun dalam replik tidak membantah perincian tersebut sebagaimana bukti P.17 dan bukti T.I-21 berupa foto kopi Surat Penyelesaian Pinjaman dengan Lelang Nomor : 625/LK/BJM/2018 oleh Bank BCA, tertanggal 16 Agustus 2018, sehingga Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi haruslah dibebankan untuk melunasi sisa kewajiban hutangnya yang masih tertunggak, yaitu sejumlah Rp834.081.704,90 (delapan ratus tiga puluh empat juta delapan puluh satu ribu tujuh ratus empat rupiah sembilan puluh sen), sehingga oleh karena itu petitum angka 3 gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi patutlah untuk dikabulkan;

Menimbang, oleh karena petitum angka 3 gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dikabulkan, maka dengan demikian petitum angka 5 gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi yang menyatakan “menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar (melunasi) atas sisa hutang (kreditnya) sebesar Rp834.081.704,90 (delapan ratus tiga puluh empat juta delapan puluh satu ribu tujuh ratus empat rupiah sembilan puluh sen) yang harus dibayar secara tunai dan sekaligus oleh Tergugat Rekonvensi” harus pula dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi yang meminta untuk menyatakan sah dan

Halaman 97 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan atas harta kekayaan milik Tergugat Rekonvensi baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, oleh karena Pengadilan Negeri Martapura tidak pernah meletakkan sita apapun dalam perkara ini, maka terhadap petitum angka 2 gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 6 gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi yang menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum verzet, banding dan atau kasasi, maka menurut pertimbangan Majelis Hakim oleh karena ini tidak memenuhi ketentuan Pasal 191 Ayat (1) RBg dan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2001, maka haruslah ditolak;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah dinyatakan gagal dalam membuktikan gugatannya tersebut, sehingga Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam perkara ini adalah pihak yang dikalahkan, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 192 Ayat (1) RBg, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya sebagaimana tercantum dalam amar Putusan di bawah ini;

Memperhatikan ketentuan KUHPerdata dan Peraturan-Peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

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

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

Halaman 98 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



- Mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat Konvensi/Tergugat I Konvensi untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi masih mempunyai kewajiban pelunasan hutang (fasilitas kreditnya) kepada Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp. 834.081.704,90 (delapan ratus tiga puluh empat juta delapan puluh satu ribu tujuh ratus empat rupiah sembilan puluh sen) yang harus dibayar tunai dan sekaligus oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
- Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagai suatu perbuatan cidera janji (wanprestasi) yang menimbulkan akibat kerugian kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi yang harus dibayar secara tunai dan sekaligus;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar (melunasi) atas sisa hutang (kreditnya) sebesar Rp. 834.081.704,90 (delapan ratus tiga puluh empat juta delapan puluh satu ribu tujuh ratus empat rupiah sembilan puluh sen) yang harus dibayar secara tunai dan sekaligus oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 3.367.000,00 (tiga juta tiga ratus enam puluh tujuh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura pada hari Kamis, tanggal 8 Juli 2021, oleh kami MASYE KUMAUNANG., S.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, INDRA KUSUMA HARYANTO, S.H., M.H., dan ARIEF MAHARDIKA, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 15 Juli 2021, oleh Hakim Ketua Majelis tersebut, dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota, dibantu oleh FACHRU ZAINIE, S.E., S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Martapura dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat

Halaman 99 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

IV, Kuasa Turut Tergugat I, Kuasa Turut Tergugat III, Kuasa Turut Tergugat IV,
tanpa dihadiri Tergugat III dan Kuasa Turut Tergugat II

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

Ttd,-

Ttd,-

INDRA KUSUMA HARYANTO, S.H., M.H.

MASYE KUMAUNANG., S.H.

Ttd,-

ARIEF MAHARDIKA, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd,-

FACHRU ZAINIE, S.E., S.H.

Perincian biaya :

- Biaya Pendaftaran	Rp 30.000,00
- Biaya Proses	Rp 50.000,00
- Biaya Relas	Rp.3.267.000,00
- Redaksi	Rp 10.000,00
- Meterai	Rp 10.000,00 +
J u m l a h :	Rp. 3.367.000,00

(tiga juta tiga ratus enam puluh tujuh ribu rupiah)

Halaman 100 dari 82 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Mtp

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)