



PUTUSAN
Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Tanjungkarang yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara;

Bakhtiar Tjia, bertempat tinggal di Villa Citra II Blok P1 No. 23 A, RT 3, Kelurahan Jagabaya III, Kecamatan Way Halim, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Andi Ramlan M, S.H., Andi Hery Agusmandi, S.H., Agy Sahlan Argiansyah, S.H., Rio Verieza, S.H., M.H., Andi Agus Salim, S.H., dan Muh. Syukur, S.H., keenamnya adalah Advokat pada Kantor Hukum *House of Law Ramlan Primayadi & Partners*, yang beralamat di Office Tower ITC Cempaka Mas, Lt. 7 Ruang 15, Jl. Letjend Soeprapto, Jakarta Pusat, DKI Jakarta, 10640, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Maret 2023, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan

1. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandar Lampung**, yang berkedudukan di Jalan Basuki Rahmat No. 12, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung, dalam hal ini diwakili oleh Tio Serepina Siahaan, S.H., LL.M, Haryanto, S.H., Kingsospol Siregar, S.H., M.H., Hellen, S.H., Panji Adhissetiawan, S.H., M.H., Shanti, S.H., LL.M., Dwight U.M.Pakaya, S.H., M.H., Finna, S.H., Rachman, S.H., Rachmat Sazali, S.H., Sony Asrolian Jaya, S.H. Jhon Feri S. Saragih, S.H., Ellen Maharani, S.H., dan Gugun Sugara, kesemuanya adalah Pejabat dan Pegawai Biro Advokasi, Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan dan KPKNL Bandar Lampung, dalam hal ini memilih domisili di

Halaman 1 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gedung Djuanda I Lantai 15, Jalan Dr. Wahidin Raya No. 1 Jakarta Pusat, untuk bersama-sama atau sendiri-sendiri mewakili Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 April 2023, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

2. **PT. Bank Centra Asia, Tbk (BCA) Kantor Cabang Utama (KCU) Bandar Lampung**, yang berkedudukan di Jalan Yos Sudarso No. 100, Bumi Waras, Kec. Bumi Waras, Kota Bandar Lampung, Prop. Lampung, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

3. **PT. Bank Centra Asia, Tbk (BCA) Kantor Wilayah (Kanwil) VI-Palembang**, yang berkedudukan di Jalan Kapten A. Rivai No. 22, Sungai Pangeran, Kec. Ilir Tim.I, Kota Palembang, Prop. Sumatera Selatan, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;

4. **PT. Bank Centra Asia, Tbk (BCA) Pusat**, yang berkedudukan di Gedung Menara BCA Grand Indonesia Lt. 18, Jalan M.H. Thamrin No. 1, Kelurahan Gongdangdia Menteng, Kota Jakarta Pusat, Prop. DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Bey Sujarwo, S.H., M.H., Faisal, S.H., M.H., Dedy Irawan, S.H., M.H., Sulaiman Suhaimi, S.H., Paramanawa Yoga, S.H., M.H., kelimanya adalah Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor *Bey Sujarwo dan Partner* yang berkantor di Jalan Gatot Subroto No. 70 C Pahoman, Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 02 Mei 2023; Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara serta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 2 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Maret 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang pada tanggal 16 Maret 2023 dalam Register Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk, Bahwa adapun alasan dan dasar hukum Penggugat mengajukan gugatan a quo adalah sebagai berikut ;

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik toko yang bernama toko Ming Ming yang menjual sembako dan rokok;
2. Bahwa untuk memenuhi kebutuhan barang dagangan Penggugat khususnya rokok dengan merek Gudang Garam, merek Sampoerna, dan merek rokok lainnya dimana Penggugat membutuhkan kredit pembiayaan yang sifatnya liquid dalam melakukan penarikan dana serta pelunasannya bisa dilakukan kapanpun selama jangka waktu fasilitas kredit;
3. Bahwa kemudian Penggugat mengajukan permohonan fasilitas kredit *in casu* Surat Pengajuan Kredit (SPK) atas nama Penggugat pada Tergugat II pada tanggal 15 Januari 2018 sebagaimana disebutkan dalam surat Tergugat II Nomor: 00021/BDL/SPK/2018 bertanggal 31 Januari 2018 kepada Penggugat, perihal: Surat Pemberitahuan Pemberian Kredit (SPPK). Dimana Tergugat II menyetujui memberikan fasilitas kredit dengan produk Kredit Lokal dengan nilai plafond sebesar Rp11.000.000.000,00 (*sebelas milyar rupiah*);
4. Bahwa selanjutnya Tergugat II juga menyetujui Surat Pengajuan Kredit (SPK) atas nama Penggugat tanggal 07 Maret 2018 berdasarkan Surat Tergugat II kepada Penggugat berdasarkan Surat No. 00095/BDL/SPPK/2018 perihal Surat Pemberitahuan Pemberian Kredit (SPPK) bertanggal 20 Maret 2018 dengan Fasilitas Kredit Lokal dengan nilai plafond sebesar Rp11.000.000.000,00 (*sebelas milyar rupiah*) dan Palfond Bank Garansi sebesar Rp3.150.000.000,00 (*tiga milyar seratus lima puluh juta rupiah*) sehingga total Rp14.150.000.000,00 (*empat belas milyar seratus lima puluh juta rupiah*);

Halaman 3 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.

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)



5. Bahwa pengertian kredit lokal BCA sebagaimana dapat dilihat dilaman website BCA yang menyebutkan kredit lokal (Utang Rekening Koran) adalah utang yang periode pembayarannya pendek. Batasan uang yang dipinjamkan pada sistem kredit ini diletakkan di rekening koran sehingga dapat memberi keleluasaan pada debitur untuk mengambil atau membayar uatngnya (vide <https://www.bca.co.id>>Kredit-Usaha yang diakses pada tanggal 11 Maret 2023);
6. Bahwa untuk menindaklanjuti surat Tergugat II kepada Penggugat, perihal: Surat Pemberitahuan Pemberian Kredit (SPPK) dimana kemudian telah dilakukan Perjanjian Kredit berdasarkan Akta Notaris No. 10 tanggal 22 Februari 2018 yang dibuat oleh Notaris Nur Hayati, S.H., M.Kn, Notaris di Kota Bandar Lampung, antara Penggugat dengan Tergugat III yang bertindak untuk dan atas nama Turut Tergugat. Dimana Tergugat III telah menyetujui memberikan fasilitas kredit kepada Penggugat selaku Debitor yang terdiri dari fasilitas kredit lokal (rekening koran) dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi Rp11.000.000.000,00 (sebelas milyar rupiah) dengan batas waktu penarikan dan/atau penggunaan fasilitas kredit terhitung sejak tanggal 22 Februari 2018 s/d tanggal 22 Februari 2019;
7. Bahwa terhadap Perjanjian Kredit tersebut, dimana Penggugat selaku Debitor telah menyerahkan agunan dan/atau jaminan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 9 Perjanjian Kredit, berupa:
 - a. Sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 11060/Jg.II, yang terletak di Perum Villa Citra II Blok P 1 Nomor 23, Desa/Kelurahan Jagabaya II, Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung, Propinsi Lampung, seluas 240 M2 atas nama pemegang hak Bakhtiar Tjia (Penggugat);
 - b. Sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 11059/Jg.II, yang terletak di Perum Villa Citra II Blok P 1 Nomor 23, Desa/Kelurahan Jagabaya II, Kecamatan Sukarame, Kota

Halaman 4 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



- Bandar Lampung, Propinsi Lampung, seluas 336 M2 atas nama pemegang hak Bakhtiar Tjia (Penggugat);
- c. Sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 436/Ga, yang terletak di Jalan Imam Bonjol Nomor 110, Desa/Kelurahan Gedong Air, Kecamatan Tanjung Karang Barat, Kota Bandar Lampung, Propinsi Lampung, seluas 105 M2 atas nama pemegang hak Bakhtiar Tjia (Penggugat);
- d. Sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 204/Jg.III, yang terletak di Perum Jaya permai Blok A, Desa/Kelurahan Jagabaya III, Kecamatan Way Halim (dahulu Sukabumi), Kota Bandar Lampung, Propinsi Lampung, seluas 240 M2 atas nama pemegang hak Bakhtiar Tjia (Penggugat);
- e. Sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 435/G.A., yang terletak di Jalan Imam Bonjol Nomor 17, Desa/Kelurahan Gedong Air, Kecamatan Tanjung Karang Barat, Kota Bandar Lampung, Propinsi Lampung, seluas 130 M2 atas nama pemegang hak Ny. Leny;
- f. Semua stok barang berupa rokok yang dimiliki oleh pemberi Agunan, baik sekarang maupun dikemudian hari yang terletak dimanapun juga, termasuk tetapi tidak terbatas yang disimpan di Gudang, Jalan Imam Bonjol Nomor 110 Gedong Air Tanjung Karang Bandar Lampung sebagaimana tanggal 23-01-2018 Nomor 01/23-01-2018, berikut segenap perubahan dan atau pembaharuannya;
8. Bahwa yang melatarbelakangi Penggugat mengajukan fasilitas kredit kepada Tergugat II adalah untuk modal kerja, dimana Penggugat selaku pemilik Toko Ming-Ming selain menjual sembako, Penggugat juga menjual rokok diantaranya rokok merek Gudang Garam yang diperoleh dari PT. Surya Lampung Perkasa selaku distributor rokok Gudang Garam di Lampung pada saat itu dan rokok merek Sampoerna yang diperoleh dari PT. Hanjaya Mandala Sampoerna selaku distributor rokok merek Sampoerna di Lampung;

Halaman 5 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



9. Bahwa selanjutnya Penggugat selain mendapatkan Fasilitas Kredit Lokal (Rekening Koran) sebesar Rp11.000.000.000,00 dari Tergugat III yang bertindak untuk dan atas nama Turut Tergugat sebagaimana dalam Perjanjian Kredit, juga mendapatkan Fasilitas Bank Garansi sebesar Rp3.150.000.000,00 dengan ketentuan Penggugat selaku Pemberi Fiducia memberikan jaminan fidusia berupa Stok Barang kepada Tergugat III selaku Penerima Fiducia dengan penjaminan sebesar Rp4.500.000.000,00 (*empat milyar lima ratus juta rupiah*) sebagaimana disebutkan dalam Akta Jaminan Fidusia Nomor 14 bertanggal 22 Maret 2018 yang dibuat oleh Notaris Nur Hayati, S.H., M.Kn, Notaris di Kota Bandar Lampung;
10. Bahwa terhadap nilai bank garansi kemudian berubah dari nilai Rp3.150.000.000,00 menjadi Rp1.350.000.000,00 yang diberikan kepada PT. Hanjaya Mandala Sampoerna Tbk selaku distributor rokok merek Sampoerna di Lampung sebesar Rp1.350.000.000,00 (*satu milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah*) dan kepada PT. Surya Lampung Perkasa selaku distributor rokok merek Gudang Garam di Lampung sebesar Rp2.000.000.000,00 (*dua milyar rupiah*) berdasarkan Perubahan Perjanjian Kredit dengan nomor: 033/21/292 dibawah tangan antara Penggugat dan Tergugat III bertanggal 14 Januari 2021;
11. Bahwa ternyata oleh Tergugat III telah melakukan perubahan nilai bank garansi untuk jaminan fiduciary yang semula dari nilai Rp3.150.000.000,00 kemudian menjadi Rp3.350.000.000,00 hanya berdasarkan pada Perubahan Perjanjian Kredit dengan nomor: 033/21/292 dibawah tangan antara Penggugat dan Tergugat III bertanggal 14 Januari 2021, sementara Tergugat III belum melakukan perubahan pada Sertifikat Jaminan Fiducia Nomor W9.00052356.AH.05.01 tahun 2018 tanggal 5 April 2018, mengingat bahwa Akta Jaminan Fiducia No. 14 tanggal 22 Maret 2018 sifatnya *assesoris* dari perjanjian pokok in casu Perjanjian Kredit No. 10 tanggal 22 Februari 2018. Sehingga mengacu pada Pasal 3 huruf e Peraturan

Halaman 6 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



Pemerintah R.I. Nomor 21 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fiducia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia, sebagaimana disebutkan:

“Permohonan pendaftaran jaminan fiducia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 memuat:

e. nilai penjaminan; dan

juncto

Pasal 11 ayat (1) jelas dikatakan:

“Dalam hal terjadi kesalahan pengisian atau perubahan data dalam permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia mengenai jumlah nilai penjaminan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf e dalam kategori nilai penjaminan yang berbeda, Penerima Fidusia, kuasa atau wakilnya harus mengajukan permohonan perubahan sertifikat Fidusia kepada Menteri.”

12. Bahwa terhadap materi dalil posita nomor 9 s/d 11 telah diajukan gugatan oleh Penggugat melalui kuasa hukumnya dari Kantor Law Office Yvonne M. Nurima, S.H. & Associates sebagaimana terdaftar dalam perkara perdata pada Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor: 171/G/2021/PN.Tjr yang saat ini masih diperiksa ditingkat kasasi sebagaimana dalam website Mahkamah Agung sehingga perkara a quo belum mempunyai kekuatan hukum tetap;
13. Bahwa terhadap Bank Garansi yang diterbitkan untuk atas nama PT. HM Sampoerna Tbk tersebut, melalui surat Tergugat II Nomor: 067/AO/BDL/X/2021 perihal Surat Pemberitahuan, bertanggal 13 Oktober 2021 kepada Penggugat yang menyampaikan bahwa Turut Tergugat telah mencairkan bank garansi kepada PT. HM Sampoerna Tbk;
14. Bahwa demikian pula terhadap Bank Garansi No. 00035/BG/CAMS/0956/2021 (AA 203628) sebesar Rp2.000.000.000,00 kepada PT. Surya Madistrindo selaku distributor rokok merek Gudang Garam di Lampung berdasarkan Surat Pernyataan PT. Surya

Halaman 7 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



Madistrindo bertanggal 12 November 2021. Dimana pencairan tersebut, Tergugat II hanya menelpon Penggugat, tanpa ada persetujuan dari Penggugat. Selain itu, sebagaimana disebutkan dalam Akta Jaminan Fidusia Nomor 14 bertanggal 22 Maret 2018 yang dibuat oleh Notaris Nur Hayati, S.H., M.Kn, Notaris di Kota Bandar Lampung, bahwa yang tercatat sebagai penerima bank garansi khusus untuk proroduk rokok merek gudang garan adalah PT. Surya Lampung Perkasa bukan PT. Surya Medistrindo, namun Turut Tergugat mencairkannya kepada PT. Surya Medistrindo;

15. Bahwa akibat perbuatan Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat tersebut, sehingga bisnis Penggugat terganggu, dan Penggugat mendapatkan kesulitan dalam menyelesaikan pinjamannya kepada Tergugat III tersebut;
16. Bahwa upaya Penggugat untuk meyelesaikan seluruh kewajibannya kepada Tergugat III, dimana Penggugat telah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada PT. Surya Madistrindo dan PT. Gudang Garam, Tbk pada Pengadilan Negeri Tanjung Karang sebagaimana telah diperiksa dan diadili oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Tanjung Karang berdasarkan Perkara Perdata Nomor: 166/Pdt.G/2022/PN. Tjk. Gugatan mana didasarkan pada temuan hasil audit investigasi untuk periode bulan Januari 2021 sampai dengan bulan Agustus 2021 yang dilakukan oleh Kantor Akuntan Publik (KAP) Tjahjo, Machdjud Modopuro & Rekan pada Toko Penggugat. Dimana Penggugat memiliki piutang kepada PT. Surya Madistrindo selaku distributor dari PT. Gudang Garam, Tbk sebesar Rp43.824.828.150,00, dengan rincian sebagai berikut:

| | |
|---|----------------------|
| Penerimaan atas persediaan periode Januari - Agustus 2021 | Rp 567.413.152.000 |
| Pembayaran atas persediaan periode Januari | Rp (606.604.488.500) |

Halaman 8 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



| | |
|---|----------------------------|
| – Agustus 2021 | |
| Periode yang Diretur dan Diambil oleh PT. Surya Madistrindo | Rp (2.633.491.650) |
| Pencaira Bank Garansi | Rp (2.000.000.000) |
| Total Lebih Bayar Toko Ming-Ming | Rp (43.824.828.150) |

17. Bahwa selanjutnya berdasarkan surat Tergugat III nomor:352/HKM/WII-VI/2022 bertanggal 07 Desember 2022, perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Pengosongan kepada Penggugat. Dimana dalam surat tersebut disebutkan bahwa Tergugat I telah melakukan lelang eksekusi atas agunan Penggugat pada tanggal 25 Nopember 2022, dimana Turut Tergugat selaku pembeli sementara, atas aset/agunan Penggugat tersebut, berupa:

- a. Sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 11060/Jg.II, yang terletak di Perum Villa Citra II Blok P 1 Nomor 23, Desa/Kelurahan Jagabaya II, Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung, Propinsi Lampung, seluas 240 M2 atas nama pemegang hak Bakhtiar Tjia (Penggugat);
- b. Sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 11059/Jg.II, yang terletak di Perum Villa Citra II Blok P 1 Nomor 23, Desa/Kelurahan Jagabaya II, Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung, Propinsi Lampung, seluas 336 M2 atas nama pemegang hak Bakhtiar Tjia (Penggugat);
- c. Sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 436/Ga, yang terletak di Jalan Imam Bonjol Nomor 110, Desa/Kelurahan Gedong Air, Kecamatan Tanjung Karang Barat, Kota Bandar Lampung, Propinsi Lampung, seluas 105 M2 atas nama pemegang hak Bakhtiar Tjia (Penggugat);

Halaman 9 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



d. Sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 204/Jg.III, yang terletak di Perum Jaya permai Blok A, Desa/Kelurahan Jagabaya III, Kecamatan Way Halim (dahulu Sukabumi), Kota Bandar Lampung, Propinsi Lampung, seluas 240 M2 atas nama pemegang hak Bakhtiar Tjia (Penggugat);

18. Bahwa berdasarkan surat dari Tergugat III tersebut dimana agunan Penggugat yang dilelang oleh Tergugat I yang dibeli sementara oleh Turut Tergugat sebagai berikut:

- 1) SHM No.436 atas nama Penggugat harga lelang Rp1.027.440.000,
- 2) SHM No.581 atas nama Penggugat harga lelang Rp1.406.250.000,00
- 3) SHM No.11059 dan SHM No.11060 atas nama Penggugat harga lelang Rp4.727.066.500,00

19. Bahwa perbuatan Tergugat I yang melakukan lelang terhadap asset Penggugat yakni SHM No. 581 atas nama Penggugat tersebut diatas yang tidak terdaftar sebagai agunan dalam Perjanjian Kredit berdasarkan Akta Notaris No 10 tanggal 22 Februari 2018 yang dibuat oleh Notaris Nur Hayati, S.H., M.Kn, Notaris di Kota Bandar Lampung dan Perubahan Perjanjian Kredit dengan nomor: 033/21/292 dibawah tangan antara Penggugat dan Tergugat II bertanggal 14 Januari 2021 atas permohonan Tergugat III tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);

20. Bahwa selain itu Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat belum ada kesepakatan dengan Penggugat tentang besarnya jumlah hutang Penggugat;

21. Bahwa perbuatan Tergugat I yang melakukan lelang atas agunan Penggugat yang diajukan oleh Tergugat III tersebut tanpa disertai dengan adanya nilai appraisal oleh Penilai Independen;

22. Bahwa berdasarkan Pasal 45 huruf b Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk

Halaman 10 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



Pelaksanaan Lelang (PMK 27/2016) tersebut diatur bahwa hanya Lelang Eksekusi Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UU Hak Tanggungan) dengan nilai limit lebih besar dari Rp1 miliar yang harus ditetapkan oleh Penilai Independen, sedangkan nilai limit lelang dibawah nilai tersebut dapat ditetapkan oleh penaksir internal bank. Adapun bunyi dari ketentuan Pasal 45 huruf b PMK No. 27/2016 adalah sebagai berikut:

Pasal 45

Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal:

- a. Lelang Noneksekusi Sukarela atas Barang berupa tanah dan/ atau bangunan dengan Nilai Limit paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);*
- b. Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) ;*

atau

- c. bank kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT atau Lelang Eksekusi Fiducia.*

23. Bahwa dengan merujuk kepada surat Tergugat III nomor:352/HKM/WII-VI/2022 bertanggal 07 Desember 2022, perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Pengosongan kepada Penggugat dimana disebutkan harga yang diterima oleh Turut Tergugat dari Tergugat I sebesar Rp7.825.198.457,00 artinya harga lelang diatas Rp1 Miliar, namun tidak ada appraisal untuk itu;
24. Bahwa selanjutnya atas tindakan Tergugat I s.d Tergugat III dan Turut Tergugat yang telah merugikan Penggugat, dimana Penggugat melalui Kantor Jasa Penilai Publik Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun dan Rekan (KJPP-MBPRU & Rekan) yang merupakan Lembaga penilai independent berdasarkan Surat Izin

Halaman 11 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



Usaha Kantor Jasa Penilai Publik (SIU-KJPP) No. 2.09.0027 tanggal 6 April 2009 dan SK Menteri Keuangan No. 365/KM.1/2009 yang berkantor pusat di Jakarta dan kantor cabang di Jend. Suprpto No 25/72, Tanjungkarang, Bandar Lampung. Dimana berdasarkan Surat KJPP-MBPRU & Rekan bertanggal 02 Februari 2023 kepada Penggugat tentang penilaian asset Penggugat berupa:

- a. Tanah, Bangunan (rumah tinggal) dan Sarana Pelengkap Lainnya yang berlokasi Perumahan Villa Citra II, Blok P1 No. 23/23 A, Jalan Pangeran Antasari, Kelurahan Jagabaya III (d.h Jagabaya II), Kec. Way Halim (d.h Sukabumi), Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung;
- b. Tanah kosong yang berlokasi di Perumahan Jaya Permai, Blok A, Jalan Pulau Morotai, Kelurahan Jagabaya III, Kecamatan Way Halim (d.h Sukabumi), Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung;
- c. Ruko yang berlokasi di Jalan Imam Bonjol, Kelurahan Pasir Gintung, Kecamatan Tanjungkarang Pusat, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung;
- d. Ruko yang berlokasi di Jalan Imam Bonjol No. 17, Kelurahan Gedong Air, Kecamatan Tanjungkarang Barat, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung;
- e. Ruko yang berlokasi di Jalan Imam Bonjol No. 110, Kelurahan Gedong Air, Kecamatan Tanjungkarang Barat, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung;

Penilaian disesuaikan dengan Nilai Pasar (*Market Value*) per tanggal 29 Januari 2023 dimana KJPP-MBPRU & Rekan menyimpulkan nilai dari asset tersebut adalah dengan total sebesar Rp12.480.100.000,00 (*dua belas milyar empat ratus delapan puluh juta seratus ribu rupiah*);

25. Bahwa sebagai perbandingan hasil lelang yang dilakukan oleh Tergugat I yang merugikan Penggugat tersebut dimana dalam ringkasan Kantor Jasa Penilai Publik Muttaqin Bambang Purwanto

Halaman 12 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rozak Uswatun dan Rekan (KJPP-MBPRU & Rekan) terhadap asset baik atas nama Penggugat maupun asset atas nama Ny. Leny (istri Penggugat) yang dinilai oleh Kantor Jasa Independent:

| No | Uraian | Luas | Nilai Pasaar (Rp) |
|----|--|----------------------------------|--|
| 1 | Penilaian Tanah dan Bangunan dan Sarana Pelengkap Lainnya Perumahan Villa Citra II, Blok P1 No. 23/23A, Jl. Pangeran Antasari, Kel. Jagabaya III, Kec. Way Halim, Kota Bandar Lampung, Prop. Lampung | | |
| A | Tanah A.1 SHM No. 11059/Jg.II A.2 SHM No. 11060/Jg.II | 336,0 m2 240,0 m2 | |
| | <i>sub total A</i> | <i>576,0 m2</i> | <i>Rp3.203.000.000,00</i> |
| B | Bangunan Bangunan Tinggal | 706,30 m2 | Rp3.976.000.000,00 |
| C | Sarana Pelengkap Lainnya C.1 Pagar Keliling C.2 Perkerasan Halaman C.3 Taman | 55,00 m2 40.50 m2 84.00 m2 | Rp 47.200.000,00 Rp 9.700.000,00 Rp 17.200.000,00 |
| | <i>sub total C</i> | | <i>Rp</i> |

Halaman 13 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



| | | | |
|----------|---|-----------|------------------------------------|
| | | | 74.100.000,00 |
| | TOTAL | | Rp7.253.100.000,00 |
| 2 | Penilaian Tanah Kosong Perumahan Jaya Permai, Blok A, Jl. Pulau Moratai, Kel. Jagabaya III, Kec. Way Halim, Kota Bandar Lampung, Prop. Lampung | | |
| A | Tanah SHGB No. 204/Jg.III | 205.0 m2 | Rp 504.000.000,00 |
| 3 | Penilaian Ruko Jl. Imam Bonjol, Kel. Pasir Gintung, Kec. Tanjungkarang Pusat, Kota Bandar Lampung, Prop. Lampung | | |
| A | Tanah SHM No. 581/Pasir Gintung | 68.0 m2 | |
| B | Bangunan Ruko | 147.20 m2 | Rp1.841.000.000,00 |
| 4 | Penilaian Ruko Jalan Imam Bonjol No. 17, Kel. Gedong Air, Kec. Tanjungkarang Barat, Kota Bandar Lampung, Prop. Lampung | | |
| A | Tanah SHM No. 435/G.A | 130,0 m2 | |
| B | Bangunan | | Rp1.451.000.000, |

Halaman 14 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



| | | | |
|----------|--|-----------|---------------------------------------|
| | Ruko | 205,00 m2 | 00 |
| 5 | Penilaian Ruko Jl. Imam Bonjol No. 110, Kel. Gedong Air, Kec. Tanjungkarang Barat, Kota Bandar Lampung, Prop. Lampung | | |
| A | Tanah SHM No. 436/G.A | 105,0 m2 | |
| B | Bangunan Ruko | 205,00 m2 | Rp1.431.000.000, 00 |
| | Grand Total | | Rp12.480.100.000 ,00 |

26. Bahwa adapun perbandingan nilai antara harga lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dengan nilai appraisal asset Penggugat melalui Kantor Jasa Penilai Publik Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun dan Rekan (KJPP-MBPRU & Rekan) dapat dijelaskan sebagai berikut:

| No | Asset/Agunan Penggugat | Harga lelang Tergugat I | Nilai Aparasail oleh KJPP- MBPRU & Rekan |
|-----------|--|------------------------------------|---|
| 1 | 2 unit tanah dan bangunan di Perumahan Villa Citra II, Blok P1 No. 23/23A, Jl. Pangeran Antasari, Kel. Jagabaya III, Kec. Way Halim, Kota Bandar Lampung, Prop. Lampung, | Rp 4.727.066.500,00 | Rp7.253.100.000,00 |

Halaman 15 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



| | | | |
|---|--|--------------------|--------------------|
| | berdasarkan SHM No. 11059/Jg.II an. Penggugat dan SHM No. 11060/Jg.II an. Penggugat | | |
| 2 | Sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 436/Ga , yang terletak di Jalan Imam Bonjol Nomor 110, Desa/Kelurahan Gedong Air, Kecamatan Tanjung Karang Barat, Kota Bandar Lampung, Propinsi Lampung, seluas 105 M2 atas nama pemegang hak Penggugat | Rp1.027.440.000,00 | Rp1.431.000.000,00 |
| 3 | Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 581 atas nama Penggugat yang terletak di Jl. Imam Bonjol, Kel. Pasir Gintung, Kec. Tanjungkarang Pusat, Kota Bandar Lampung, | Rp1.406.250.000,00 | Rp1.841.000.000,00 |

Halaman 16 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



| | | | |
|--|---------------|--|--|
| | Prop. Lampung | | |
|--|---------------|--|--|

27. Bahwa akibat penjualan lelang atas agunan Penggugat oleh Tergugat I yang dimohonkan oleh Tergugat III atas nama Turut Tergugat tersebut sangat merugikan Penggugat selain lelang tidak diapraisal terlebih dahulu dan pembeli lelang adalah Turut Tergugat adalah penuh dengan konflik kepentingan yang cenderung merugikan Penggugat, sehingga Penggugat sangat dirugikan serta adanya asset Penggugat yang tidak termasuk agunan dalam Perjanjian Kredit namun turut dilelang;
28. Bahwa jauh sebelum eksekusi lelang atas agunan/jaminan Penggugat oleh Tergugat I pada tanggal 25 Nopember 2022 tersebut, dimana Penggugat melalui kuasa hukumnya dari Kantor Advokat Pitriadin Mulya Sari & Rekan sudah mengajukan gugatan perdata pada tanggal 7 Juli 2022 ke Pengadilan Negeri Tanjung Karang yang terdaftar dengan register perkara Nomor: 120/Pdt.G/2022/PN.Tjk yang petitum gugatannya meminta kepada Tergugat I untuk tidak melakukan lelang atas agunan Penggugat sebelum ada putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Terhadap perkara *a quo* belum mempunyai kekuatan hukum tetap;
29. Bahwa berdasarkan dalil posita gugatan Penggugat diatas, dimana rangkaian perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat yang telah merugikan kepentingan hukum Penggugat adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dalam Pasal 1365 KUHPperdata;
30. Bahwa perbuatan Tergugat I yang melakukan lelang atas agunan Penggugat pada tanggal 25 Nopember 2022 berdasarkan surat Tergugat III nomor:352/HKM/WII-VI/2022 bertanggal 07 Desember 2022, perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Pengosongan kepada Penggugat adalah lelang yang Tidak Sah dan Batal Demi Hukum termasuk risalah lelangnya;

Halaman 17 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



31. Bahwa menurut Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman dalam bukunya "*KUHPerdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*", seperti dikutip oleh Prof. Dr. Rosa Agustina dalam bukunya "*Perbuatan Melawan Hukum*" (hal. 36) menjabarkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdata sebagai berikut:

- a. Harus ada perbuatan (positif maupun negatif);
- b. Perbuatan itu harus melawan hukum;
- c. Ada kerugian;
- d. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
- e. Ada kesalahan.

Yang termasuk ke dalam perbuatan melawan hukum itu sendiri adalah perbuatan-perbuatan yang:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Melanggar hak subjektif orang lain;
3. Melanggar kaidah tata susila;
4. Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

32. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I s/d III dan Turut Tergugat telah merugikan kepentingan hukum Penggugat yang terdiri dari:

- Kerugian Materil berupa adanya selisih harga lelang dan nilai appraisal sebesar Rp3.364.343.500,00 (*tiga milyar tiga ratus enam puluh empat juta tiga ratus empat puluh tiga ribu lima ratus rupiah*);
- Kerugian Immateriil sebesar Rp5.000.000.000,00 (*lima milyar rupiah*);

33. Bahwa sebagaimana dalam uraian diatas, dimana sangat beralasan hukum apabila Penggugat memohon dilakukan sita jaminan baik terhadap asset milik Penggugat yang menjadi barang jaminan/ agunan yang sudah dilelang oleh Tergugat I yakni:

Halaman 18 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



- a. Sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 11060/Jg.II, yang terletak di Perum Villa Citra II Blok P 1 Nomor 23, Desa/Kelurahan Jagabaya II, Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung, Propinsi Lampung, seluas 240 M2 atas nama pemegang hak Bakhtiar Tjia (Penggugat);
- b. Sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 11059/Jg.II, yang terletak di Perum Villa Citra II Blok P 1 Nomor 23, Desa/Kelurahan Jagabaya II, Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung, Propinsi Lampung, seluas 336 M2 atas nama pemegang hak Bakhtiar Tjia (Penggugat);
- c. Sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 436/Ga, yang terletak di Jalan Imam Bonjol Nomor 110, Desa/Kelurahan Gedong Air, Kecamatan Tanjung Karang Barat, Kota Bandar Lampung, Propinsi Lampung, seluas 105 M2 atas nama pemegang hak Bakhtiar Tjia (Penggugat);
- d. Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 581 atas nama pemegang hak Bakhtiar Tjia (Penggugat) yang terletak di Jl. Imam Bonjol, Kel. Pasir Guntung, Kec. Tanjungkarang Pusat, Kota Bandar Lampung, Prop. Lampung. maupun asset milik Tergugat II berupa Kantor yang terletak di Jalan Yos Sudarso No. 100, Bumi Waras, Kec. Bumi Waras, Kota Bandar Lampung, Prop. Lampung dan asset milik Tergugat III berupa Kantor yang terletak di Jalan Kapten A. Rivai No. 22, Sungai Pangeran, Kec. Ilir Tim.I, Kota Palembang, Prop. Sumatera Selatan agar kelak gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut tidak sia-sia (*illusioir*).

SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAAG)

34. Bahwa untuk menjamin agar asset milik Penggugat tidak alihkan, maka cukup beralasan hukum bagi Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Tanjung Karang Kelas I A untuk terlebih dahulu meletakkan sita jaminan milik Penggugat berupa:

Halaman 19 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



- a. Sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 11060/Jg.II, yang terletak di Perum Villa Citra II Blok P 1 Nomor 23, Desa/Kelurahan Jagabaya II, Kecamatan Sukarampe, Kota Bandar Lampung, Propinsi Lampung, seluas 240 M2 atas nama pemegang hak Bakhtiar Tjia (Penggugat);
 - b. Sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 11059/Jg.II, yang terletak di Perum Villa Citra II Blok P 1 Nomor 23, Desa/Kelurahan Jagabaya II, Kecamatan Sukarampe, Kota Bandar Lampung, Propinsi Lampung, seluas 336 M2 atas nama pemegang hak Bakhtiar Tjia (Penggugat);
 - c. Sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 436/Ga, yang terletak di Jalan Imam Bonjol Nomor 110, Desa/Kelurahan Gedong Air, Kecamatan Tanjung Karang Barat, Kota Bandar Lampung, Propinsi Lampung, seluas 105 M2 atas nama pemegang hak Bakhtiar Tjia (Penggugat);
 - d. Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 581 atas nama pemegang hak Bakhtiar Tjia (Penggugat) yang terletak di Jl. Imam Bonjol, Kel. Pasir Guntung, Kec. Tanjungkarang Pusat, Kota Bandar Lampung, Prop. Lampung.
35. Bahwa selanjutnya agar gugatan aquo tidak ilusioir, perlu juga diletakkan sita jaminan terhadap asset milik Tergugat II berupa Kantor yang terletak di Jalan Yos Sudarso No. 100, Bumi Waras, Kec. Bumi Waras, Kota Bandar Lampung, Prop. Lampung dan asset milik Tergugat III berupa Kantor yang terletak di Jalan Kapten A. Rivai No. 22, Sungai Pangeran, Kec. Ilir Tim.I, Kota Palembang, Prop. Sumatera Selatan;

DWANGSOM

36. Bahwa untuk mencegah Tergugat I s.d III dan Turut Tergugat lalai atau menghindari isi putusan dalam perkara ini, Penggugat mohon agar Tergugat I s.d III dan Turut Tergugat secara tanggung renteng dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (*satu*

Halaman 20 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan Tergugat I dan TERGUGAT II dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini ;

UITVOORBAAR BIJ VOORAD

37. Bahwa perkara ini didasarkan pada bukti-bukti yang sah dan kuat menurut ketentuan Pasal 180 HIR, karenanya layak dan pantas bila Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini dapat menjalankan putusan terlebih dahulu walaupun terdapat bantahan, banding, dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorad*);

Berdasarkan dalil Penggugat tersebut diatas, dengan ini Penggugat memohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Yang Mulia pada Pengadilan Negeri Tanjung Karang Kelas I A yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan asset Penggugat yakni SHM No. 581 atas nama Penggugat yang terletak di Jl. Imam Bonjol, Kel. Pasir Gintung, Kec. Tanjungkarang Pusat, Kota Bandar Lampung, Prop. Lampung yang dilelang oleh Tergugat I adalah Tidak Sah, karena tidak terdaftar sebagai agunan dalam Perjanjian Kredit berdasarkan Akta Notaris No 10 tanggal 22 Februari 2018 yang dibuat oleh Notaris Nur Hayati, S.H., M.Kn, Notaris di Kota Bandar Lampung dan Perubahan Perjanjian Kredit dengan nomor: 033/21/292 dibawah tangan antara Penggugat dan Tergugat II bertanggal 14 Januari 2021;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang melakukan lelang atas agunan Penggugat pada tanggal 25 Nopember 2022 berdasarkan surat Tergugat III nomor:352/HKM/WII-VI/2022 bertanggal 07 Desember 2022, perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Pengosongan kepada Penggugat adalah lelang yang Tidak Sah dan Batal Demi Hukum termasuk risalah lelangnya;

Halaman 21 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
5. Menyatakan Penggugat telah mengalami kerugian akibat perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat tersebut;
6. Menghukum kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kepada Penggugat berupa kerugian meteril berupa kerugian yang nyata (*reliance loss*) berupa adanya selisih harga lelang dan nilai appraisal sebesar Rp3.364.343.500,00 (*tiga milyar tiga ratus enam puluh empat juta tiga ratus empat puluh tiga ribu lima ratus rupiah*) dan kerugian immateriil sebesar Rp5.000.000.000,00 (*lima milyar rupiah*) sekaligus dan seketika;
7. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan (*conservatoir beslaag*) asset milik Penggugat yang menjadi barang jaminan/ agunan yang sudah dilelang oleh Tergugat I yakni:
 - a. Sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 11060/Jg.II, yang terletak di Perum Villa Citra II Blok P 1 Nomor 23, Desa/Kelurahan Jagabaya II, Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung, Propinsi Lampung, seluas 240 M2 atas nama pemegang hak Bakhtiar Tjia (Penggugat);
 - b. Sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 11059/Jg.II, yang terletak di Perum Villa Citra II Blok P 1 Nomor 23, Desa/Kelurahan Jagabaya II, Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung, Propinsi Lampung, seluas 336 M2 atas nama pemegang hak Bakhtiar Tjia (Penggugat);
 - c. Sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 436/Ga, yang terletak di Jalan Imam Bonjol Nomor 110, Desa/Kelurahan Gedong Air, Kecamatan Tanjung Karang Barat, Kota Bandar Lampung, Propinsi Lampung, seluas 105 M2 atas nama pemegang hak Bakhtiar Tjia (Penggugat);

Halaman 22 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



d. Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 581 atas nama pemegang hak Bakhtiar Tjia (Penggugat) yang terletak di Jl. Imam Bonjol, Kel. Pasir Gintung, Kec. Tanjungkarang Pusat, Kota Bandar Lampung, Prop. Lampung.

Maupun asset milik Tergugat II berupa Kantor yang terletak di Jalan Yos Sudarso No. 100, Bumi Waras, Kec. Bumi Waras, Kota Bandar Lampung, Prop. Lampung dan asset milik Tergugat III berupa Kantor yang terletak di Jalan Kapten A. Rivai No. 22, Sungai Pangeran, Kec. Ilir Tim.I, Kota Palembang, Prop. Sumatera Selatan agar kelak gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut tidak sia-sia (*illuioir*).

8. Menghukum kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng sebesar Rp1.000.000,00 (*satu juta Rupiah*) untuk setiap hari keterlambatan Tergugat I dan Tergugat II dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorad*);
10. Menghukum kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Penggugat menghadap kuasanya dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat menghadap kuasanya;

Bahwa pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Raden Ayu Rizkiyati, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Tanjungkarang, sebagai mediator;

Bahwa berdasarkan laporan mediator tanggal 16 Mei 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 23 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



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

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat I membantah dan menolak semua pendapat, dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II dalam Jawaban ini;
2. **Eksepsi Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*)**
 - a. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam surat gugatannya tersebut adalah "Kurang Pihak" atau dengan kata lain "Tidak Sempurna", karena masih ada subjek hukum lain dalam perkara *a quo* yang seharusnya ditarik sebagai pihak oleh Penggugat;
 - b. Bahwa sesuai dengan dokumen Risalah Lelang Nomor 743/20/2022 tanggal 25 November 2022 dan Risalah Lelang Nomor 77/20/2023 tanggal 15 Februari 2023 diketahui penetapan nilai limit terhadap Objek Sengketa ditetapkan berdasarkan penilaian oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sudiono Awaludin dan Rekan dengan Nomor Laporan sebagai berikut:
 - 1) 00210/2.0101-00/PI/07/PS.0284/1/III/2022 tanggal penilaian 16 Maret 2022 untuk SHM No. 435/G.A/Gedong Air;
 - 2) 00217/2.0101-00/PI/07/0477/1/III/2022 tanggal penilaian 16 Maret 2022 untuk SHM No. 11059/Jg.II/Jagabaya dan SHM No. 1160/Jg.II/Jagabaya II;
 - 3) 00214/2.0101-00/PI/07/PS.0284/1/III/2022 tanggal penilaian 16 Maret 2022 untuk SHM No. 436/Ga/Gedong Air;
 - 4) 00213/2.0101-00/PI/07/PS.0284/1/III/2022 tanggal penilaian 16 Maret 2022 untuk SHM No. 581/Pasir Gintung; dan

Halaman 24 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



5) 00219/2.0101-00/PI/07/PS.0284/1/III/2022 tanggal penilaian 16 Maret 2022 untuk SHGB No. 204/Jg.III/Jagabaya III;

oleh karenanya guna memperoleh kejelasan atas permasalahan dalam perkara *a quo*, seyogianya Penggugat menarik "KJPP Sudiono Awaludin dan Rekan" sebagai salah satu pihak Tergugat dalam perkara *a quo* agar persoalan tersebut menjadi jelas dan transparan sehingga dihasilkan putusan yang adil;

- c. Bahwa dengan tidak dilibatkannya "KJPP Sudiono Awaludin dan Rekan" sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka pihak tersebut tidak diberi kesempatan untuk membela kepentingan dan menjelaskan terkait dengan pelaksanaan penilaian atas Objek Sengketa sebagai dasar dalam penetapan Nilai Limit, sekaligus menjawab dalil-dalil Penggugat di dalam Jawabannya yang mempermasalahkan terkait dengan Nilai Limit dan tidak adanya appraisal yang melakukan penilaian atas Objek Sengketa. Dengan demikian kebenaran materil dari permasalahan dalam perkara *a quo* menjadi tidak lengkap dan jelas, sehingga putusan atas perkara *a quo* menjadi tidak sempurna. Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 yang menyebutkan "*bahwa tidak dapat diterima gugatan ini adalah karena ada kesalahan mengenai pihak yang seharusnya digugat akan tetapi belum digugat*" jo Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1566 K/pdt/1983 yang menyebutkan bahwa "*Gugatan tidak dapat diterima atas alasan gugatan mengandung cacat Plurium litis consortium*". Oleh karena itu, sudah sepatutnya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

3. Eksepsi Keliru Pihak (*Error in Persona*)

- a. Bahwa Penggugat dalam gugatannya memasukkan KPKNL Bandar Lampung (*in casu* Tergugat I) sebagai pihak dalam perkara *a quo*,

Halaman 25 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



sehubungan dengan pelaksanaan eksekusi lelang atas objek sengketa perkara *a quo*;

- b. Bahwa dasar hukum/peraturan perundangan yang berlaku pada saat Tergugat I melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa *a quo* adalah berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK 213/2020");
- c. Bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut merupakan tugas dan fungsi dari Tergugat I, dan apabila ada permintaan lelang yang syarat dan ketentuannya telah dipenuhi, maka Tergugat I tidak boleh menolaknya. Hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 11 PMK 213/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dengan tegas menyatakan bahwa "*Kepala KPNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang*";
- d. Bahwa untuk itu, sangatlah tidak tepat dan tidak beralasan hukum apabila Tergugat I dituntut secara hukum mengingat pelelangan tersebut telah memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku, serta tidak ada satupun penyalahgunaan wewenang yang dilakukan Tergugat I;
- e. Bahwa selain itu, sesuai dengan ketentuan Pasal 13 ayat (1) huruf b, k, dan l PMK 213/2020 secara jelas menyatakan bahwa:
"Penjual bertanggungjawab terhadap b. keabsahan dokumen lelang; k. gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusnya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan l. tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusnya termasuk uang paksa/dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h".

Halaman 26 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



di mana hal ini tersebut juga didukung dengan adanya Surat Pernyataan dari Tergugat III tertanggal 29 November 2022 selaku pemohon lelang, yang diantaranya menyatakan;

“Bahwa PT. BCA Tbk, menjamin dan dengan ini membebaskan membebaskan pejabat lelang dari KPKNL yang berwenang dari segala gugatan atau tuntutan yang timbul sebagai akibat pelelangan...serta membebaskan KPKNL atau Pejabat Lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul dikemudian hari”;

- f. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata, tuntutan pidana, tuntutan ganti rugi maupun *dwangsom* sebagai akibat atas pelaksanaan lelang *a quo* menjadi tanggung jawab dari Penjual dhi. Tergugat II/ Tergugat III/Turut Tergugat. Sehingga tindakan Penggugat yang melibatkan Kementerian Keuangan cq. KPKNL Bandar Lampung sebagai pihak Tergugat I dalam perkara *a quo* adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga gugatan Penggugat tersebut telah salah pihak (*Error In Persona*), dan mohon kiranya Tergugat I dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

4. Eksepsi Gugatan Kabur (Obscuur Libel)

- a. Bahwa Gugatan yang diajukan Penggugat tersebut tidak jelas atau kabur, formulasi Gugatan tidak jelas, padahal agar Gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil Gugatan harus terang, jelas, dan tegas (*Duidelijk*);
- b. Bahwa esensi pokok Gugatan Penggugat tersebut adalah mengenai tindakan Para Tergugat yang menurut Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi setelah dicermati dalam Posita maupun Petitum Gugatannya tidak ada satupun dalil-dalil Penggugat yang menggambarkan adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) sebagaimana dimaksud dalam

Halaman 27 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata yang dilakukan oleh Para Tergugat khususnya Tergugat I;

- c. Bahwa ketidakjelasan dan kekaburan Gugatan yang diajukan Penggugat tersebut juga dapat terlihat dari formulasi Gugatan yang tidak tersusun dengan baik antara Posita dengan Petitum Gugatan, sehingga tidak menggambarkan kronologis dan/atau peristiwa hukum yang sebenarnya;
- d. Bahwa menurut M. Yahya Harahap (Hukum Acara Perdata, 2008: hal 66): *"Petitum Gugatan harus sejalan dengan dalil Gugatan. Dengan demikian, Petitum mesti berkesesuaian atau konsisten dengan dasar hukum dan fakta-fakta yang dikemukakan dalam posita. Tidak boleh terjadi saling bertentangan atau kontroversi di antaranya. Apabila terjadi saling bertentangan, mengakibatkan Gugatan mengandung cacat formil, sehingga Gugatan dianggap kabur (obscuur libel), oleh karena itu Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima"*.
- e. Bahwa pendapat di atas sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1075 K/Sip/1982 tanggal 18 Desember 1982, yang memuat pertimbangan bahwa *"...karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima"*.
- f. Bahwa baik dalam Posita maupun Petitum Gugatannya, Penggugat tidak dapat menjelaskan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh Tergugat I. Penggugat hanya mendalilkan proses pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dengan nilai limit di bawah harga pasar dan tidak ada appraisal yang melakukan penilaian atas Objek Sengketa adalah perbuatan melawan hukum, tanpa dapat menjelaskan dasar hukum dan peraturan perundangan apa yang telah dilanggar oleh Tergugat I sehingga dapat dinyatakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH);
- g. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*),

Halaman 28 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



sehingga terhadap Gugatan yang demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim perkara a quo yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan menerima seluruh eksepsi Tergugat I cukup beralasan dan dapat diterima;

Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Tergugat I akan menanggapi gugatan Penggugat a quo dalam bagian Pokok Perkara sebagaimana diuraikan lebih lanjut berikut ini;

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa Tergugat I membantah dan menolak semua pendapat, dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I dalam Jawaban ini;
2. bahwa Tergugat I mohon agar semua yang tertuang dalam Eksepsi tersebut di atas dianggap sebagai satu kesatuan dalam Jawaban pokok perkara ini;
3. **Akar Permasalahan a quo adalah cedera janji/wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat**

3.1 Bahwa Tergugat I jelaskan terlebih dahulu, Penggugat merupakan Debitur dari Tergugat II, III, dan Turut Tergugat, berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 10 tanggal 22 Februari 2018, berikut *addendum* perubahannya yaitu Nomor 13 tanggal 22 Maret 2018, Nomor 9 tanggal 14 September 2018, Nomor 087/20/292 tanggal 13 Februari 2020, dan Nomor 033/21/292 tanggal 14 Januari 2021, dan atas Perjanjian Kredit tersebut, Penggugat menyerahkan beberapa jaminan/agunan berupa tanah dan bangunan dengan alas hak sebagai berikut:

Halaman 29 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



- a. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 11059/Jg.II seluas 336 m² atas nama Bakhtiar Tjia (Suami Penggugat), yang terletak di Perum Villa Citra II Blok P1 Nomor 23, Kelurahan Jagabaya, Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung;
- b. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 11060/Jg.II seluas 240 m² atas nama Bakhtiar Tjia (Suami Penggugat), yang terletak di Perum Villa Citra II Blok P1 Nomor 23, Kelurahan Jagabaya, Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung;
- c. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 435/G.A. seluas 130 m² atas nama Ny. Leny *in casu* Penggugat, yang terletak di Jalan Imam Bonjol Nomor 17 Kelurahan Gedong Air, Kecamatan Tanjung Karang Barat, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung;
- d. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 436/G.A. seluas 105 m² atas nama Bakhtiar Tjia (Suami Penggugat), yang terletak di Jalan Imam Bonjol Nomor 110 Kelurahan Gedong Air, Kecamatan Tanjung Karang Barat, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung; dan
- e. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 204/Jg.III seluas 205 m² atas nama Bakhtiar Tjia (Suami PENGUGAT), yang terletak di Perum Jaya Permai Blok A, Kelurahan Jagabaya III, Kecamatan Way Halim, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung.

(untuk selanjutnya disebut “Objek Sengketa Perkara A Quo”) dan atas kelima jaminan/agunan tersebut telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas nama PT. Bank Central Asia Tbk.,

- 3.2 Bahwa seiring berjalannya waktu, Penggugat tidak dapat menepati janjinya untuk membayar ataupun melunasi hutang tersebut kepada Tergugat II, di mana Tergugat II telah memberitahukan beberapa kali Pemberitahuan sampai dengan Peringatan kepada Penggugat, sebagaimana Tergugat II telah menerbitkan *Surat Peringatan I*

Halaman 30 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



(Pertama) No. 002/AO/BDL/I/2022 tanggal 03 Januari 2022, Surat Peringatan II (Kedua) No. 009/PBC/BDL/II/2022 tanggal 14 Februari 2022, dan Surat Peringatan III (Ketiga) No. 015/PBC/BDL/2022 tanggal 24 Februari 2022, namun Surat Peringatan tersebut tidak ditanggapi oleh Penggugat, sehingga untuk dapat melunasi hutangnya Penggugat, Tergugat III mengajukan permohonan eksekusi lelang hak tanggungan kepada Tergugat I atas objek sengketa perkara *a quo* yang dijadikan jaminan atas pelunasan hutang Penggugat;

- 3.3 Bahwa berdasarkan permohonan eksekusi lelang tersebut, Tergugat I telah melaksanakan lelang sebagaimana dalam Risalah Lelang Nomor 743/20/2022 tanggal 25 November 2022 dan Risalah Lelang Nomor 77/20/2023 tanggal 15 Februari 2023, dan lelang tersebut telah laku terjual dengan pemenang lelang adalah Sdr. Buyung Husin selaku kuasa dari PT. Bank Central Asia Tbk., sebagai pembeli sementara untuk orang atau badan hukum yang akan ditunjuk kemudian berdasarkan Pernyataan Notaris Nur Hayati, S.H., M. Kn. Nomor 31 tanggal 25 Januari 2023.
- 3.4 Bahwa sesuai dengan Pasal 6 Jo. Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (untuk selanjutnya disebut dengan UU Hak Tanggungan) dengan tegas mengatur bahwa dalam hal Debitur cedera janji/wanprestasi, Kreditur berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan dimaksud.
- 3.5 Bahwa selain itu pada penjelasan Pasal 14 UU Hak Tanggungan, dinyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk

Halaman 31 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Dibitur cidera janji, sipa untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan Parate Executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata;

4. **Tanggapan Mengenai Perbuatan Melawan Hukum Yang Didalilkan Oleh Penggugat;**

- 4.1 Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam Posita angka 19 hal. 9 dan angka 29 hal. 15 serta Petitum angka 4 hal. 20, yang menyatakan Tergugat I, II, III, dan Turut Tergugat, telah melakukan perbuatan melawan hukum dikarenakan telah melakukan eksekusi lelang hak tanggungan khususnya terhadap Sertipkat Hak Milik Nomor 581 yang menurut Penggugat tidak terdaftar sebagai agunan sangatlah mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum;
- 4.2 Bahwa perlu diketahui, Sertipikat Hak Milik Nomor 581, merupakan salah satu jaminan/agunan yang diberikan oleh Penggugat atas diterimanya fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat III kepada Penggugat, dan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 581 telah dipasang hak tanggungan peringkat pertama atas nama PT. Bank Central Asia Tbk, sebagaimana tercatat di Surat Keterangan Pendaftaran Tanah/Surat Keterangan Tanah Nomor: 36732/2022 tanggal 21 November 2022, yang di terbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Bandar Lampung;
- 4.3 Bahwa prosedur lelang atas objek perkara *a quo* telah dilaksanakan oleh Tergugat I dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblaad 1908:189* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1940:56*, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad*

Halaman 32 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



1930:85 jo. PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dan berdasarkan ketentuan Pasal 3 huruf e PMK 213/2020 telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, sehingga prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat I telah sesuai dengan aturan-aturan hukum yang berlaku;

4.4 Bahwa prosedur pelaksanaan lelang oleh Tergugat I diawali dengan adanya permohonan lelang dari PT. Bank Central Asia Tbk. Kanwil VI Palembang *in casu* Tergugat III selaku Penjual melalui Surat Permohonan Lelang Nomor 594/PL/HKM-WIL-VI/2022 tanggal 4 November 2022 dan Surat Permohonan Lelang Nomor 630/PL/HKM-WIL-VI/2022 tanggal 29 November 2022;

4.5 Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan Tergugat III tersebut telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan ketentuan Pasal 11 PMK 213/2020 yang dengan tegas menyatakan bahwa:

"Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang", sehingga Tergugat I selaku perantara lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan oleh Pemohon Lelang (dhi. Tergugat III).

4.6 Bahwa menindaklanjuti Permohonan Lelang tersebut, maka Tergugat I menetapkan jadwal pelaksanaan lelang melalui Surat Nomor S-2006/KNL.0502/2022 tanggal 11 November 2022 dan Surat Nomor S-101/KNL.0502/2023 tanggal 12 Januari 2023, yang pada pokoknya menyampaikan bahwa pelaksanaan lelang dilakukan dengan jenis penawaran lelang melalui Aplikasi Lelang Internet (ALI) dengan penawaran tertutup (*closed bidding*), yang ditetapkan akan dilaksanakan pada hari Jum'at tanggal 25

Halaman 33 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



November 2022 untuk Objek Sengketa huruf a s.d. d, dan pada hari Rabu tanggal 15 Februari 2023 untuk Objek Sengketa huruf e, dengan alamat domain <https://www.lelang.go.id>.

- 4.7 Bahwa PT. Bank Central Asia Tbk. Kanwil VI Palembang *in casu* Tergugat III selaku Penjual juga telah memberitahukan secara langsung kepada Penggugat terkait dengan pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* yaitu melalui surat pemberitahuan Nomor 323/HKM/WIL-VI/2022 tanggal 16 November 2022 dan Nomor 017/HKM/WIL-VI/2023 tanggal 17 Januari 2023;
- 4.8 Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) dan ayat (2) PMK 213/2020 yang pada pokoknya menyatakan "*bahwa Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual*". Maka, atas dasar tersebut Tergugat III selaku Penjual juga telah mengumumkan kepada masyarakat umum melalui surat kabar harian "Radar Lampung" tanggal 18 November 2022 dan tanggal 1 Februari 2023, dan ditayangkan melalui Aplikasi Lelang Internet pada alamat <https://www.lelang.go.id>., sehingga asas Publisitas telah terpenuhi;
- 4.9 Bahwa untuk sahnya pelelangan dan sesuai dengan ketentuan Pasal 31 ayat (1) PMK 213/2020, Pelaksanaan lelang juga telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah ("SKPT") yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, yaitu sebagai berikut:
- 1) SKPT Nomor 36739/2022 tanggal 18 November 2022, dengan catatan yang pada pokoknya menyatakan bahwa SHM Nomor 435/G.A. seluas 130 m² atas nama Ny. Leny *in casu* Penggugat telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 01088/2018 a.n. PT. Bank Central Asia Tbk.;
 - 2) SKPT Nomor 36728/2022 tanggal 18 November 2022, dengan catatan yang pada pokoknya menyatakan bahwa SHM Nomor 1160/Jg.II seluas 240 m² dan SHM Nomor 1059/Jg.II seluas

Halaman 34 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



336 m² keduanya atas nama Bakhtiar Tjia *in casu* Suami PENGUGAT telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 01085/2018 dan No. 01086/2018 yang keduanya a.n. PT. Bank Central Asia Tbk.

- 3) SKPT Nomor 36730/2022 tanggal 21 November 2022, dengan catatan yang pada pokoknya menyatakan bahwa SHM Nomor 436/G.A. seluas 105 m² atas nama Bakhtiar Tjia *in casu* Suami Penggugat telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 01077/2018 a.n. PT. Bank Central Asia Tbk.;
- 4) SKPT Nomor 36732/2022 tanggal 21 November 2022, dengan catatan yang pada pokoknya menyatakan bahwa SHM Nomor 581/Pasir Gintung seluas 68 m² atas nama Bakhtiar Tjia *in casu* Suami Penggugat telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 01493/2018 a.n. PT. Bank Central Asia Tbk.; dan
- 5) SKPT Nomor 3884/2023 tanggal 9 Februari 2023, dengan catatan yang pada pokoknya menyatakan bahwa SHGB Nomor 204/Jg.III seluas 205 m² atas nama Bakhtiar Tjia *in casu* Suami Penggugat telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 01084/2018 a.n. PT. Bank Central Asia Tbk.

4.10 Bahwa setelah lelang tersebut dilaksanakan, Pejabat Lelang menerbitkan Risalah Lelang Nomor 743/20/2022 tanggal 25 November 2022 dan Risalah Lelang Nomor 77/20/2023 tanggal 15 Februari 2023, dan atas pelaksanaan lelang tersebut telah laku terjual dengan pemenang lelang adalah Sdr. Buyung Husin selaku kuasa dari PT. Bank Central Asia Tbk., sebagai pembeli sementara untuk orang atau badan hukum yang akan ditunjuk kemudian berdasarkan Pernyataan Notaris Nur Hayati, S.H., M. Kn. Nomor 31 tanggal 25 Januari 2023.

4.11 Bahwa pembelian lelang yang dilakukan oleh Sdr. Buyung Husin selaku kuasa dari PT. Bank Central Asia Tbk. tersebut dibenarkan

Halaman 35 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



dan telah sesuai dengan ketentuan Pasal 79 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) PMK 213/2020 yang menyatakan sebagai berikut:

- (1) *"Lembaga jasa keuangan sebagai kreditor dapat membeli agunannya dalam pelaksanaan lelang sepanjang diatur dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan."*
- (2) *"Dalam hal lembaga jasa keuangan akan membeli agunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), lembaga jasa keuangan harus menyampaikan kepada Pejabat Lelang surat pernyataan dalam bentuk akte notaris yang berisikan pernyataan pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang."*
- (3) *"Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui, lembaga jasa keuangan ditetapkan sebagai Pembeli."*

4.12 Bahwa lelang yang dilakukan Tergugat I juga telah dilakukan menurut Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatblad 1908:189* sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatblad 1941:3*), sehingga telah terbukti dan berdasar hukum bahwa Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam surat Gugatannya tersebut.

4.13 Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata jelas diatur bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Harus ada perbuatan;
- b. Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
- c. Harus ada unsur kesalahan;
- d. harus ada kerugian yang diderita;

Halaman 36 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



e. Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.

unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tersebut tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

4.14 Bahwa berdasarkan uraian pada Jawaban di atas, sudah jelas dan terbukti bahwa tidak terdapat fakta hukum yang menunjukkan Tergugat I melanggar prosedur atau peraturan perundang-undangan dalam melaksanakan lelang yang diajukan oleh Tergugat III, sehingga terbukti dan tidak terbantahkan lagi dalil-dalil posita dan petitum gugatan Penggugat mengenai Perbuatan Melawan Hukum adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya gugatan tersebut dinyatakan untuk ditolak seluruhnya.

5. Tanggapan Mengenai dalil Penggugat bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat I tidak sah dan Batal Demi Hukum

5.1 Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam Posita angka 30 hal. 15 dan Petitum angka 3 hal. 19, yang pada menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan Tergugat I pada tanggal 25 November 2022 berdasarkan Surat dari Tergugat III nomor: 352/HKM/WII-VI/2022 tertanggal 7 Desember 2022 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Pengosongan kepada Penggugat adalah lelang yang tidak sah dan batal demi hukum sangatlah mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum; dikarenakan dokumen persyaratan lelang yang diajukan oleh Tergugat III kepada Tergugat I telah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal, sehingga Lelang tersebut dapat dilaksanakan oleh Tergugat I sesuai dengan mekanisme dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

5.2 Bahwa dikarenakan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I telah sesuai dengan mekanisme dan Peraturan

Halaman 37 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



Perundang-undangan yang berlaku, maka Risalah Lelang Nomor: 743/20/2022 tanggal 25 November 2022 dan Risalah Lelang Nomor 77/20/2023 tanggal 15 Februari 2023 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan, hal tersebut telah sesuai dengan Pasal 25 PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 25

"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan."

di mana hal tersebut tertuang juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung berdasarkan Buku II edisi 2007 halaman 100 angka 21 tentang Pedoman teknis administrasi dan tentang teknis peradilan perdata umum yang menyatakan *"suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"*

5.2 Bahwa berdasarkan uraian di atas, membuktikan seluruh tindakan dan proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut adalah sah dan berkekuatan hukum. Untuk itu, dalil-dalil Penggugat di dalam gugatannya sudah sepatutnya dinyatakan untuk ditolak seluruhnya;

6. Tanggapan atas dalil Penggugat terkait nilai limitit tanpa disertai dengan Penilai Independe

6.1 Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita angka 21 s.d. 27 hal. 10 s.d. 15 yang menyatakan bahwa Tergugat I melaksanakan lelang yang diajukan oleh Tergugat III tanpa adanya nilai limit / nilai appraisal dari Penilai independent sangatlah mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum, dikarenakan Tergugat III telah melampirkan hasil laporan dari Penilai a.n. KJPP Sudiono Awaludin dan Rekan sebagai salah satu dokumen persyaratan pelaksanaan lelang kepada Tergugat I.

Halaman 38 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



6.2 Bahwa Tergugat I jelaskan kembali, penetapan Harga Lelang / Nilai Limit dalam Pelaksanaan Lelang tersebut merupakan tanggung jawab dari Tergugat III berdasarkan hasil penilaian dari Penilai yang telah sesuai dengan ketentuan dan mekanisme yang berlaku. Berdasarkan Daftar Objek Jaminan Debitur tertanggal 4 November 2022 dan 29 November 2022, diketahui bahwa terhadap Objek Sengketa Perkara *a quo* telah dilakukan penetapan Harga Limit/Nilai Objek berdasarkan laporan hasil penilaian aset oleh Penilai a.n. KJPP Sudiono Awaludin dan Rekan dengan hasil laporan sebagai berikut:

- 1) 00210/2.0101-00/PI/07/PS.0284/1/III/2022 tanggal penilaian 16 Maret 2022 untuk SHM No. 435/G.A/Gedong Air;
- 2) 00217/2.0101-00/PI/07/0477/1/III/2022 tanggal penilaian 16 Maret 2022 untuk SHM No. 11059/Jg.II/Jagabaya dan SHM No. 1160/Jg.II/Jagabaya II;
- 3) 00214/2.0101-00/PI/07/PS.0284/1/III/2022 tanggal penilaian 16 Maret 2022 untuk SHM No. 436/Ga/Gedong Air;
- 4) 00213/2.0101-00/PI/07/PS.0284/1/III/2022 tanggal penilaian 16 Maret 2022 untuk SHM No. 581/Pasir Gintung; dan
- 5) 00219/2.0101-00/PI/07/PS.0284/1/III/2022 tanggal penilaian 16 Maret 2022 untuk SHGB No. 204/Jg.III/Jagabaya III.

6.3 Bahwa hal tersebut telah diatur dalam Pasal 43 ayat (1) dan (2) jo. Pasal 44 ayat (1) dan (4) PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 47

- (1) *Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit.*
- (2) *Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual.*

Pasal 48

- (1) *Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:*
 - a. *penilaian oleh Penilai; atau*
 - b. *penaksiran oleh Penaksir.*

Halaman 39 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



(4) *Penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.*"

6.4 Bahwa berdasarkan Pasal 45 huruf b PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 49

Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal:

b. *Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) ;"*

di mana hal tersebut telah diatur terkait Penetapan Nilai Limit yang harus dilakukan oleh Tergugat III yang merupakan tanggung jawab dari Penjual (*in casu* Tergugat III) sebagai salah satu syarat dalam pelaksanaan lelang. Bahwa penegasan *tanggung jawab penetapan nilai limit* tersebut ditambah dengan adanya Daftar Objek Jaminan Debitur tertanggal 4 November 2022 dan 29 November 2022 dari Tergugat III, sehingga Tergugat I telah terbukti *tidak mempunyai kewenangan maupun kepentingan apapun* terkait dengan penetapan nilai limit dalam pelaksanaan lelang *a quo* tersebut.

7. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan di atas, membuktikan seluruh tindakan dan proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga terbukti dan tidak terbantahkan lagi dalil-dalil Posita dan Petitum Gugatan Penggugat mengenai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya dinyatakan untuk ditolak atau tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) oleh Majelis Hakim.
8. **Tuntutan Ganti Rugi dan Uang Paksa (Dwangsom) yang diajukan oleh Penggugat tidak berdasarkan hukum**

Halaman 40 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



8.1 Pada Posita angka 32 hal. 16 dan Petitum angka 6 hal. 20 yang menuntut Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp3.364.343.500,00 (tiga milyar tiga ratus enam puluh empat juta tiga ratus empat puluh tiga ribu lima ratus rupiah) dan immaterial sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) dibayar sekaligus dan seketika, serta uang dwangsom sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan perkara ini, sangatlah mengada-ada, karena tidak terdapat fakta yang menunjukkan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan melawan Hukum sebagaimana didalilkan oleh Penggugat;

8.2 Bahwa selain itu, tuntutan ganti rugi tersebut juga tidak berlandaskan hukum yang ada, sebab tidak diperinci secara tegas, sehingga harus ditolak sebagaimana dengan yurisprudensi berikut ini:

a. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 2 Juni 1971 No. 117K/Sip/1971:

“Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Pelawan, tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan”

b. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971:

“Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Pelawan tidak dibuktikan secara terperinci maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Pelawan harus ditolak oleh Pengadilan”

c. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PTB:

“Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak.”

Halaman 41 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



8.3 Bahwa tuntutan ganti rugi tersebut dari Penggugat justru membuktikan itikad buruk Penggugat untuk mengeruk keuntungan menggunakan jalur peradilan, yang tentunya harus ditolak oleh Majelis Hakim perkara *a quo* karena tidak berdasar hukum;

9. Tuntutan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) dan Putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Voorrad) yang diajukan oleh Penggugat tidak berdasarkan hukum;

9.1 Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil Penggugat pada posita angka 34 hal. 17 dan Petitum angka 7 hal. 20 yang pada intinya Penggugat mengajukan sita jaminan terhadap objek sengketa perkara *a quo* tersebut, sangatlah tidak berdasarkan hukum;

9.2 Bahwa Tergugat I jelaskan terkait barang yang sudah dijaminakan atau barang yang menjadi agunan kredit sudah tidak dapat lagi dilakukan sita jaminan dikarenakan hak atas barang tersebut telah berpindah alih kepada pemegang jaminan (dhi. Turut Tergugat), sehingga terdapat larangan atas sita jaminan terhadap barang yang sudah dijaminakan atau dijadikan agunan, sebagaimana yurespudensi yang ditegaskan dalam putusan Mahkamah Agung Nomor: 1829 K/Pdt/1992 yang menyatakan "*terhadap barang yang telah dijadikan agunan kredit tidak boleh diletakkan sita jaminan.*"

9.3 Bahwa berdasarkan buku "*Hukum Acara Perdata (Tentang: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan)*", M. Yahya Harahap, S.H., menyatakan:

- a. Pengadilan atau Hakim dilarang mengabulkan dan meletakkan sita jaminan terhadap barang yang diagunkan dan dijaminakan pada waktu yang bersamaan;
- b. Permohonan sita terhadap barang yang sedang diagunkan harus ditolak, demi melindungi kepentingan pihak pemegang agunan;
- c. Yang dapat diberikan Pengadilan atas Permintaan Sita tersebut, hanya sebatas sita penyesuaian atau *vergelijkende beslag*.

Halaman 42 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



9.4 Bahwa Tergugat I juga dengan tegas menolak tuntutan Penggugat pada posita angka 37 hal. 19 dan petitum angka 9 hal. 21 dalam gugatannya agar Majelis Hakim berkenan menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*), karena sesuai dengan ketentuan Pasal 180 H.I.R jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, tuntutan *uitvoerbaar bij voorraad* tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Penggugat, karena berdasarkan fakta yang ada semua dalil Penggugat bertentangan dengan SEMA tersebut yang memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Tinggi Agama agar Tidak Menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. *gugatan didasarkan pada bukti autentik atau surat tulisan tangan (handscript) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;*
- b. *gugatan tentang utang 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 provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi pasal 332 Rv;*
- f. *gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;*
- g. *pokok sengketa mengenai bezitsrecht.*

9.5. Bahwa selain itu juga, berdasarkan SEMA RI No. 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan

Halaman 43 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



provisionil, dinyatakan secara tegas bahwa “setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta tersebut, harus disertai penetapan sesuai ketentuan 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 memberitahukan kepada Ketua Pengadilan”.

10. Bahwa terkait dengan hal-hal tersebut di atas, Tergugat I menolak dalil dan tuntutan Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena dalil dan tuntutan tersebut selain tidak berdasarkan hukum juga telah tertanggapi sebagaimana dalam jawaban di atas;
11. Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Karang yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*;

Halaman 44 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut;

I. Dalam Eksepsi

• Gugatan Tidak Jelas (Gugatan Kabur / *Obscuur Libels*).

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*Obscuur Libel*) sehingga tidak memenuhi syarat formil, dengan dasar dan alasan sebagai berikut;

1. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur sebab antara uraian gugatan/fundamentum Petendi tidak bersesuaian dengan Petitum, dokumen atau dasar apa yang dimiliki oleh Penggugat tidak sesuai dengan apa yang dikemukakan atau didalilkan dalam gugatannya, yang *dikemukakan* atau cara Penggugat menyatakan dalil gugaan tidak mempunyai dasar hukum atau tidak sesuai dengan fakta yang ada, terdapat pertentangan antara fakta dan dalil yang dikemukakan oleh Pengugat.
2. Bahwa yang menjadi dasar gugatan Penggugat apakah mengenai:
 - a. Perjanjian antara Penggugat dengan Para Tergugat yang tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan atau tentang ada pelanggaran hukum dalam perjanjian.
 - b. Lelang atau proses lelang yang menjadi dasar gugatan.
3. Bahwa dalam Posita gugatan aquo tidak disebutkan secara relevan ketentuan hukum yang pengaturannya masih berlaku terkait dengan ketentuan hukum yang telah dilanggar oleh Para Tergugat sehubungan dengan pelaksanaan Lelang dan penetapan nilai lelang atas Objek Jaminan, dan dimana letak korelasi/hubungan sebab akibat antara perbuatan Para Tergugat dengan kerugian yang dialami Penggugat, maka dalil gugatan Penggugat mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat menjadi tidak jelas dimana letak terpenuhinya unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata dalam permasalahan aquo.

Halaman 45 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



Patutnya Penggugat tidak dapat menjelaskan dan memaparkan mengapa tindakan Para tergugat tersebut memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata (vide “Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer) karangan Munir Fuady, S.H., M.H., L.L.M., Penerbit PT Citra Aditya Bakti Tahun 2002, halaman 10/13”), yaitu:

a. Adanya suatu perbuatan;

Perbuatan tersebut melawan hukum, yaitu perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku, melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*), atau perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain;

b. Adanya kesalahan dari pihak pelaku, yaitu ada unsur kesengajaan, atau ada unsur kelalaian (*negligence*, *culpa*), dan tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*recht vaar digingsgrond*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain;

c. Adanya kerugian bagi korban;

d. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.”

4. Bahwa Penggugat tidak menjelaskan bagaimana proses, cara dan pemberian jaminan atas nama Pengugat kepada Para Tergugat, tidak lengkap dijelaskan dalam posita gugatan, dan Penggugat dalam petitum memohon dibatalkan lelang yang tidak mempunyai dasar hukum.

Bahwa tidak jelasnya dasar gugatan dan terjadi pertentangan dalam dalil gugatan menjadikan gugatan ini Gugatan Tidak Jelas (*Gugatan Kabur / Obscure Libels*).

• **Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)**

Bahwa di dalam gugatan *aquo* terdapat kekeliruan yang nyata, di mana dalam gugatan *aquo* Penggugat hanya menarik Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandar Lampung (in casu

Halaman 46 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I), PT Bank Central Asia Tbk. Kantor Cabang Utama Bandar Lampung (in casu Tergugat II), PT Bank Central Asia Tbk. Kantor Wilayah VI – Palembang (in casu Tergugat III), dan PT Bank Central Asia Tbk. Pusat (in casu Turut Tergugat);

Bahwa mencermati gugatan aquo Penggugat jelas-jelas mempermasalahkan salah satu hal mengenai nilai limit lelang atas Objek Jaminan yang menurut Penggugat tidak sesuai dengan nilai pasar sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sebagaimana Penggugat dalilkan dalam Posita angka 22 s.d 27 gugatan aquo, maka seharusnya dalam gugatan aquo Penggugat juga menarik pihak Kantor Jasa Penilai Publik (“KJPP”) Bambang Rozak Uswatun dan Rekan selaku pihak yang melakukan penilaian terhadap Objek Jaminan berdasarkan permintaan Penggugat sendiri dan Kantor Jasa Penilai Publik (“KJPP”) Sudiono Awaludin dan Rekan berdasarkan permintaan Para Tergugat. Hasil penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (“KJPP”) Desmar, Ferdinan, Hentriawan dan Rekan inilah yang dijadikan dasar/rujukan oleh Para Tergugat selaku penjual dalam menentukan nilai limit lelang Objek Jaminan sebagaimana dipermasalahkan Penggugat dalam gugatan aquo yang mana Penggugat mendasarkan pada hasil penilaian KJPP-MBPRU (Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun dan Rekan) tertanggal 02 Februari 2023/penilaian Nilai Pasar (Market Value) per tanggal 29 Januari 2023.

Bahwa adanya peran hukum dan kepentingan KJPP Sudiono Awaludin dan Rekan serta KJPP Bambang Rozak Uswatun dan Rekan tersebut, maka ditariknya KJPP Sudiono Awaludin dan Rekan serta KJPP Bambang Rozak Uswatun dan Rekan sebagai pihak dalam perkara aquo sangat penting guna lengkapnya pihak dalam perkara a quo, selain itu juga dapat membuat terang dan jelas duduk persoalan dalam gugatan aquo agar permasalahan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh.

Halaman 47 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.

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)



Bahwa mengingat terdapat pihak lain yang sangat berkepentingan dengan permasalahan dalam gugatan a quo, namun tidak ikut ditarik sebagai pihak dalam gugatan, maka gugatan a quo jelas merupakan gugatan yang kurang pihak, sehingga sangat beralasan untuk dinyatakan sebagai gugatan yang kurang pihak (*plurium litis consortium*) dan dinyatakan gugatan tidak dapat diterima, sebagaimana disebutkan dalam beberapa yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia, sebagai berikut:

- Yurisprudensi MARI No. 2872K/Pdt/1998, tanggal 29 Desember 1998:
"Pihak ketiga yang erat kaitannya dengan gugatan tersebut seharusnya ditarik masuk sebagai salah satu pihak dalam gugatan tersebut. Bila hal ini tidak dilakukan, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum "plurium litis consorsium", sehingga gugatan semacam ini oleh hakim harus dinyatakan tidak dapat diterima."
- Yurisprudensi MARI No. 186/R/Pdt/1984, tanggal 18 Desember 1985:
"Agar tuntutan pembatalan jaminan dan pengembalian sertifikat dapat diselesaikan secara hukum, harus diikutsertakan BPD sebagai tergugat. Oleh karena BPD tidak ikut digugat, gugatan mengandung cacat error in persona dalam bentuk plurium litis consortium."

Berdasarkan hal tersebut Tergugat memohon agar Yang Mulia Majelis Hakim yang terhormat menyatakan gugatan ini tidak dapat diterima;

II. Dalam Pokok Perkara

a. Tentang Perjanjian Kredit

Mengenai Perjanjian Kredit antara Penggugat dan Para Tergugat perlu Para Tergugat nyatakan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat II Tergugat III dan Turut Tergugat yang selanjutnya disebut Para Tergugat terjadi hubungan hukum dengan dasar:

Halaman 48 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Akta Perjanjian Kredit Nomor 10 Antara Bank BCA Dengan Penggugat Yang Dibuat Oleh Notaris Nur Hayati SH.Mkn Pada Tanggal 22 Febuari 2018;
- b. Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 13 tanggal 22 Maret 2018 dibuat oleh notaris Nur hayati, S.H, M.Kn;
- c. Akta Perubahan Perjanjian Kredit dengan Nomor: 09, tanggal 14 September 2018;
- d. Akta Perubahan Perjanjian Kredit dengan Nomor: 087/20 /292 dengan nomor rekening 292.30.5566.5, tanggal 13 februari 2020;
- e. Akta Perubahan Perjanjian kredit No. 033/21/292 tanggal 14 januari 2021 antara Para Tergugat dengan Penggugat;
2. Bahwa atas pinjaman berdasarkan akta aquo, Penggugat telah menyerahkan 6 objek jaminan kepada Para Tergugat sebagai jaminan atas pinjaman yang diperoleh Penggugat;
3. Bahwa jaminan tersebut telah diletakan hak tanggungan yaitu:
 - a. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 11060/Jg. II, tercatat atas nama Bakhtiar Tjia, seluas 240 m2 (dua ratus empat puluh meter persegi), berikut bangunan dan segala sesuatu yang telah dan akan didirikan, ditanam dan ditempatkan di atas tanah tersebut, yang terletak dalam Provinsi Lampung, Kota Bandar Lampung, Kecamatan Sukarame, Desa/Kelurahan Jagabaya II;
Yang telah dibebani Hak Tanggungan atas nama PT Bank Central Asia Tbk. (in casu Para Tergugat) berdasarkan:
Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 01086 /2018 tanggal 13 Maret 2018 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 39/2018 tanggal 27 Febuari 2018. antara Bank BCA (Para Tergugat) dengan Penggugat di notaris Nur Hayati, S.H.,M.Kn Notaris/PPAT di Kota Bandar Lampung;
 - b. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 11059/Jg.II, tercatat atas nama Bakhtiar Tjia, seluas 336 m2 (tiga ratus tiga puluh enam meter persegi), berikut bangunan dan segala sesuatu yang telah dan akan

Halaman 49 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.

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)



didirikan, ditanam dan ditempatkan di atas tanah tersebut, yang terletak dalam Provinsi Lampung, Kota Bandar Lampung, Kecamatan Sukarame, Desa/Kelurahan Jagabaya II;

Yang telah dibebani Hak Tanggungan atas nama PT Bank Central Asia Tbk. (in casu Para Tergugat) berdasarkan:

Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 01085/2018 tanggal 13 Maret 2081 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 40/2018 tanggal 27 Febuari 2018. antara bank BCA (Para Tergugat) dengan Penggugat di notaris nur hayati SH.Mkn, Notaris/PPAT di Kota Bandar Lampung;

- c. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 436/Ga., tercatat atas nama Bakhtiar Tjia, seluas 105 m2 (seratus lima meter persegi), berikut bangunan dan segala sesuatu yang telah dan akan didirikan, ditanam dan ditempatkan di atas tanah tersebut, yang terletak dalam Provinsi Lampung, Kota Bandar Lampung, Kecamatan Tanjung Karang Barat, Desa/ Kelurahan Gedong Air;

Yang telah dibebani Hak Tanggungan atas nama PT Bank Central Asia Tbk. (in casu Para Tergugat) berdasarkan:

Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 01077/2018 tanggal 13 Maret 2018 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 41/2018 tanggal 27 Febuari 2018. antara bank BCA (Para Tergugat) dengan Penggugat di notaris Nur Hayati, S.H.,M.Kn, Notaris/PPAT di Kota Bandar Lampung;

- d. Sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 204/jg, tercatat atas nama Bakhtiar Tjia, seluas 205 m2 (dua ratus lima meter persegi), berikut bangunan dan segala sesuatu yang telah dan akan didirikan, ditanam dan ditempatkan di atas tanah tersebut, yang terletak dalam Provinsi Lampung, Kota Bandar Lampung, Kecamatan Way Halim (dahulu Sukabumi), Desa/Kelurahan Jagabaya III;

Yang telah dibebani Hak Tanggungan atas nama PT Bank Central Asia Tbk. (in casu Para Tergugat) berdasarkan:

Halaman 50 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 01084 /2018 tanggal 13 Maret 2018 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 42/2018 tanggal 27 Februari 2018. antara bank BCA (Para Tergugat) dengan Penggugat di notaris Nur Hayati, S.H.,M.Kn, Notaris/PPAT di Kota Bandar Lampung;

- e. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 435/G.A., tercatat atas nama NY. Leny, seluas 130 m2 (seratus tiga puluh meter persegi), berikut bangunan dan segala sesuatu yang telah dan akan didirikan, ditanam dan ditempatkan di atas tanah tersebut, yang terletak dalam Provinsi Lampung, Kota Bandar Lampung, Kecamatan Tanjung Karang Barat, Desa/Kelurahan Gedong Air;

Yang telah dibebani Hak Tanggungan atas nama PT Bank Central Asia Tbk. (in casu Para Tergugat) berdasarkan:

Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 01088 /2018 tanggal 13 Maret 2018 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 43/2018 tanggal 27 Februari 2018. antara bank BCA (Para Tergugat) dengan Penggugat di notaris nur hayati SH.Mkn. Notaris/PPAT di Kota Bandar Lampung;

- f. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 581/Pasir Gintung, tercatat atas nama Bakhtiar Tjia, seluas 68 m2 (enam puluh delapan meter persegi), berikut bangunan dan segala sesuatu yang telah dan akan didirikan, ditanam dan ditempatkan di atas tanah tersebut, yang terletak dalam Provinsi Lampung, Kota Bandar Lampung, Kecamatan Tanjung Karang Pusat, Desa/Kelurahan Pasir Gintung;

Yang telah dibebani Hak Tanggungan atas nama PT Bank Central Asia Tbk. (in casu Para Tergugat) berdasarkan:

Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 01493/2018 tanggal 09 April 2018 dan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 65/2018 tanggal 22 Maret 2018 antara Bank BCA (Para Tergugat) dengan Penggugat di notaris Nur Hayati, S.H.,M.Kn, Notaris/PPAT di Kota Bandar Lampung;

Halaman 51 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



4. Bahwa terhadap Semua stock barang berupa rokok yang dimiliki oleh Bakhtiar Tjia, baik sekarang maupun dikemudian hari yang terletak dimanapun juga, termasuk namun tidak terbatas pada yang tersimpan di Toko yang terletak di Jalan Imam Bonjol No. 62, Pasir Gintung, Tanjung Karang, Bandar Lampung dan di Gudang yang terletak di Jalan Imam Bonjol No. 110, Gedong Air, Tanjung Karang, Bandar Lampung sebagaimana ternyata dalam Daftar Persediaan No. 02/21.03.2018 tanggal 09 Maret 2018 yang dibuat dibawah tangan bermaterai cukup, berikut segenap perubahan dan/atau pembaharuannya;
Yang telah dibebani Fidusia atas nama PT Bank Central Asia Tbk. (in casu Para Tergugat) berdasarkan:
Sertipikat Jaminan Fidusia No. W9.00052356.AH.05.01 Tahun 2018 tanggal 05 April 2018 jo. Akta Jaminan Fidusia No. 14 tanggal 22 Maret 2018 yang dibuat dihadapan Nur Hayati, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT di Kota Bandar Lampung,
Selanjutnya secara bersama-sama disebut terhadap jaminan perbedaan sebagaimana dirincikan pada angka 3 dan 4 selanjutnya disebut "Objek Jaminan".
5. Bahwa dengan ditandatanganinya Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Akta Jaminan Fidusia oleh Penggugat dihadapan Notaris/PPAT dan telah diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan dan Sertipikat Jaminan Fidusia atas nama PT. Bank Central Asia Tbk., maka secara hukum pembebanan Hak Tanggungan dan/atau Fidusia terhadap Objek Jaminan adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan eksekutorial sesuai ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat 1 huruf a Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UU Hak Tanggungan") dan Pasal 15 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia ("UU Jaminan Fidusia").

Halaman 52 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



6. Bahwa dalam pemberian kredit *a quo* oleh Para Tergugat kepada Penggugat, Penggugat sendiri yang telah datang ke kantor cabang Tergugat II, I untuk mengajukan Fasilitas Kredit, sebagaimana dibuktikan dengan adanya formulir/ Surat Pengajuan Kredit tertanggal 28 Desember 2018 yang telah diisi dan ditandatangani oleh Penggugat. Kemudian berdasarkan formulir/ Surat Pengajuan Kredit tersebut maka barulah Para Tergugat dapat mempertimbangkan tentang Fasilitas Kredit Lokal melalui Objek Jaminan dan sebagainya sehingga menerima pengajuan Fasilitas Kredit tersebut, sebagaimana ditindaklanjuti dengan dibuat secara notaril berupa Akta Perjanjian Kredit No. 10 dihadapan Notaris Nur Hayati, S.H., M.Kn. di Bandar Lampung, dan perlu diketahui juga setiap adanya Perjanjian Kredit di antara Penggugat dan Para Tergugat, sebelum ditandatangani oleh para pihak, Notaris telah terlebih dahulu membacakan dan menjelaskan isi Perjanjian Kredit tersebut, dan setelah Penggugat dan Para Tergugat telah sama-sama menyetujui setiap klausula yang ada dalam Perjanjian Kredit tersebut, maka barulah perjanjian itu ditandatangani oleh Penggugat dan Para Tergugat di hadapan Notaris dan saksi-saksi.
7. Bahwa atas kredit tersebut Bakhtiar Tjia telah wanprestasi atau ingkar janji untuk memenuhi kewajibannya terhadap Para Tergugat;
8. Bahwa Penggugat mempergunakan instrument hukum untuk mengelak membayar kewajibannya, dengan melakukan upaya hukum berupa gugatan yang berulang-ulang terhadap Para Tergugat yaitu perkara 171/Pdt.G/2021/PN. Tjk, perkara No. 100/Pdt.G/2022/PN. Tjk, perkara No. 120/Pdt.G/2022/PN.
9. Bahwa dalam 3 perkara *aquo* yang diajukan oleh Penggugat terhadap Para Tergugat, 2 perkara menyatakan gugatan tidak dapat diterima dan 1 perkara menyatakan Penggugatlah yang melakukan perbuatan melawan hukum dan mengabulkan gugatan Rekovensinya yang menyatakan proses dan prosedur hukum perjanjian *aquo* telah sesuai

Halaman 53 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan menghukum Penggugat untuk membayar kewajibannya terhadap Para Tergugat;

10. Bahwa walaupun 3 perkara aquo belum mempunyai kekuatan hukum tetap yang saat ini masih dalam proses Kasasi di Mahkamah Agung akan tetapi hal ini membuktikan upaya Pengugat yang lari dari tanggung jawabnya untuk membayar kewajibannya kepada Para Tergugat;
11. Bahwa Para Tergugat tidak perlu untuk menyatakan sah atau tidaknya perjanjian sebab kontruksi hukum dalam 3 perkara dalam objek yang sama mengenai salah satunya adalah cacatnya perjanjian akan tetapi majelis hakim dalam perkara aquo menetapkan proses dan prosedur hukum dalam perjanjian adalah sah dan mengikat;
12. Bahwa tidak benar sehingga patut ditolak dalil Posita Gugatan Penggugat pada angka 11 yang intinya menyatakan, "Menurut Penggugat, atas Perjanjian Kredit No 10 tanggal 22 Februari 2018 yang telah melakukan perubahan nilai jaminan fidusia dari Rp3.150.0000 menjadi Rp3.350.0000, wajib mempunyai atau melampirkan permohonan perubahan sertifikat Jaminan Fidusia kepada Menteri sesuai dengan ketentuan pada Pasal 3 huruf e PP No. 21 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia."

Bahwa pada faktanya berdasarkan Pasal 2.3. Perjanjian Kredit, Penggugat selaku debitur memiliki fasilitas berupa Bank Garansi dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi Rp3.350.000.0000 (tiga miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah), dengan demikian jumlah tersebut masih dalam batas pagu kredit sebagaimana berdasarkan Akta Jaminan Fidusia Nomor 14 tanggal 22 Maret 2018, antara Penggugat dengan Para Tergugat yang dibuat di hadapan Notaris Nur Hayati, S.H, M.Kn. (akan dibuktikan kemudian pada saat agenda pembuktian), yaitu sebesar Rp4.500.000.000 (empat milyar lima ratus juta rupiah), sehingga tidak diperlukan adanya perubahan nilai jaminan fidusia yang masih dalam rentang pagu kredit yang ditentukan dalam Perjanjian Kredit tersebut;

Halaman 54 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



Dalil Penggugat di atas juga tidak benar karena Perjanjian Fidusia adalah perjanjian asesor dari Perjanjian Kredit. Hal ini membawa konsekuensi bahwa keabsahan Perjanjian Kredit tidak digantungkan pada perjanjian Fidusia sebagai asesor dari Perjanjian Kredit. Sehingga tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan bahwa seolah-olah keabsahan Perjanjian Kredit menjadi bermasalah karena Perjanjian Kredit No 10 tanggal 22 Februari 2018 dan Perubahan Perjanjian Kredit No. 033/21/292 tanggal 14 Januari 2021 yang telah melakukan perubahan nilai jaminan fidusia dari Rp3.150.0000 menjadi Rp3.350.0000, tanpa mempunyai atau melampirkan permohonan perubahan sertifikat Jaminan Fidusia kepada Menteri;

13. Bahwa adapun terhadap penerbitan Bank Garansi No. Seri AA 203628 kepada PT Surya Madistrindo sebagai jaminan pembayaran Penggugat adalah atas permohonan dari Penggugat sendiri kepada Para Tergugat, sebagaimana melalui surat dari Penggugat kepada Para Penggugat tertanggal 3 Maret 2021 Perihal: Permohonan Baru /Perpanjangan Bank Garansi (akan dibuktikan kemudian). Dengan demikian, terbukti tidak benar dalil Posita gugatan Penggugat yang menyatakan Penggugat tidak memiliki fasilitas Bank Garansi untuk penjaminan kepada PT. Surya Madistrindo dan dalil tersebut seharusnya dikesampingkan dan atau ditolak oleh Majelis Hakim yang terhormat.

Bahwa mengenai perjanjian tidak ada permasalahan hukum, baik secara administrasi hukum, proses hukum maupun prosedur hukum, sehingga tidak pelanggaran hukum dalam penyelesaian hukum atas kewajiban Penggugat terhadap Para Tergugat.

b. **Tentang Jaminan**

Bahwa tentang jaminan yang diberikan oleh Penggugat kepada Para Tergugat, perlu disampaikan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa jaminan diberikan atau disampaikan oleh Penggugat berdasarkan pinjaman Penggugat terhadap Para Tergugat.

Halaman 55 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



- Bahwa setelah diterima maka atas jaminan tersebut diletakan Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga atas seluruh jaminan telah terbit Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- Bahwa Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan hukum yang sempurna;
- Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan jaminan tidak termasuk dalam perjanjian, hal tersebut merupakan imajinasi Penggugat saja dan mencoba mencari kesalahan yang tidak mempunyai dasar hukum;
- Bahwa nyatanya atas fakta dan pendapat yang telah digiring oleh Penggugat dalam dalil Posita No. 9 pada faktanya adalah opini dan pendapat yang mengada-ada tanpa dasar hukum yang jelas, dikarenakan berdasarkan Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 13 tanggal 22 Maret 2018 dibuat oleh notaris Nur hayati, S.H, M.Kn. (akan dibuktikan kemudian dalam agenda pembuktian) sebagai satu kesatuan perubahan perjanjian kredit yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit Nomor 10 tanggal 22 Februari 2018 (akan dibuktikan kemudian dalam agenda pembuktian) yang dibuat dihadapan Nur Hayati, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bandar Lampung khususnya pada Pasal 9 point e telah mencantumkan perubahan obyek jaminan agunan yang salah satunya berupa "sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam sertipikat Hak Milik Nomor 581/Pasir Gintung, terletak dalam Provinsi Lampung, Kota Bandar Lampung, Kecamatan Tanjung Karang Pusat, Desa/Kelurahan Pasir Gintung, setempat dikenal sebagai Jalan Imam Bonjol Nomor 64/18, seluas 68M2 (enam puluh delapan meter persegi) terdaftar atas nama Bakhtiar Tjia (in casu Penggugat)";

Halaman 56 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



Bahwa berdasarkan hal tersebut, mengenai dalil Penggugat mengenai jaminan adalah tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak dan dikesampingkan.

c. Tentang Penilaian Nilai Lelang (Apraisal)

Bahwa terhadap dalil posita gugatan pada angka 21 s.d 23 yang Penggugat nyatakan terhada Para Tergugat bahwa sebelum melakukan proses lelang tidak melakukan Penilaian Nilai Lelang (appraisal), maka dapat Para Tergugat tegaskan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa pada tanggal 24 Maret 2022, Para Tergugat telah melakukan dan membuat laporan penilaian properti atas nama Penggugat dengan hasil sebagai berikut:

a. HGB Nomor 204/Jg.III., dikeluarkan di Bandar Lampung, pada tanggal 19 september 2006 An Penggugat. Dengan SU tanggal 02-08-2006 Nomor 37/Jg.III/1999 tanggal 02 Agustus 2006, seluas 205 Meter Persegi tanggal berakhir hak adalah Tangal 24 September 2024, terletak di Jaya Permai Blok A, Kelurahan Jagabaya III, Kecamatan way halim (dahulu Suka bumi) kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung.

Dengan nilai pasar per tanggal 16 Maret 2022 sebesar: Rp492.000.000,00 (empat ratus sembilan puluh dua juta rupiah),

Dan

Nilai likuidasi per tanggal 16 Maret 2022 sebesar: Rp344.400.000,00 (tiga ratus empat puluh empat juta empat ratus ribu rupiah).

Berdasarkan hasil penilaian Kantor Jasa Penilai Publik ("KJPP") Sudiono Awaludin & Rekan dengan No. Laporan:

- 00219/2.0101 00/PI/07/PS.0284/1/III/2022 tanggal 24 Maret 2022;

b. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 11060/Jg.II, dikeluarkan di Bandar Lampung, pada tanggal 23 Mei 2000, An Penggugat, dengan SU nomor 1597/Jg.II/1999 tanggal 24 Mei 1999, dengan Luas 240

Halaman 57 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Meter Persegi Terletak Di Perum Villa Citra II Blok P 1 Nomor 23 Kelurahan Jagabaya III (dahulu Jagabaya II), Kecamatan wayhalim (dahulu Sukarame) Kota Bandar Lampung, Provisi Lampung.

Dan

Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 11059/Jg.II, dikelurkan di Bandar Lampung, pada tanggal 23 Mei 2000, An Penggugat, dengan SU nomor 1601/Jg.II/1999 tanggal 24 Mei 1999, dengan Luas 336 Meter Persegi Terletak Di Perum Villa Citra II Blok P 1 Nomor 23A Kelurahan Jagabaya III (dahulu Jagabaya II), Kecamatan wayhalim (dahulu Sukarame) Kota Bandar Lampung, Provisi Lampung.

Dengan nilai pasar per tanggal 16 Maret 2022 sebesar: Rp7.272.410.000,00 (tujuh milyar dua ratus tujuh puluh dua juta empat ratus sepuluh ribu rupiah). -

Dan

Nilai likuidasi per tanggal 16 Maret 2022 sebesar: Rp4.727.066.500,00 (empat milyar tujuh ratus dua puluh tujuh juta enam puluh enam ribu lima ratus).

Berdasarkan hasil penilaian Kantor Jasa Penilai Publik ("KJPP") Sudiono Awaludin & Rekan dengan No. Laporan:

- 00217/2.0101-00/PI/07/0477/1/III/2022 tanggal 24 Maret 2022;

c. Sertifikat Hak Milik Nomor 435/GA, dikeluarkan di Bandar Lampung, pada tanggal 05 Mei 2001, An Ny. Leny, sesuai SU nomor 24/G.A/2001 tanggal 01 Mei 2001 dengan Luas 130 Meter Persegi, terletak di Jalan Imam Bonjol Nomor 17, Kelurahan Gedong Air, Kecamatan Tanjung Karang Barat, Kota Bandar Lampung, Provisi Lampung;

Dengan nilai pasar per tanggal 16 Maret 2022 sebesar: Rp1.435.000.000,00 (satu milyar empat ratus tiga puluh lima juta rupiah);

Halaman 58 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



Nilai likuidasi per tanggal 16 Maret 2022 sebesar: Rp 1.033.200.000,00 (satu milyar tiga puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah).

Berdasarkan hasil penilaian Kantor Jasa Penilai Publik ("KJPP") Sudiono Awaludin & Rekan dengan No. Laporan:

- 00210/2.0101-00/PI/07/PS.0284/1/III/2022 tanggal 23 Maret 2023

d. Sertifikat Hak Milik Nomor 581/Pasir Gintung, dikelurkan di Bandar Lampung, pada tanggal 11 April 1978, An Penggugat, sesuai SU nomor 3064/1986 tanggal 12 November 1986, dengan Luas 68 Meter Persegi, yang terletak di Jalan Imam Bonjol Nomor 64/18, Kelurahan Pasir Gintung, Kecamatan Tanjung Karang Pusat.

Dengan nilai pasar per tanggal 16 Maret 2022 sebesar: Rp1.875.000.000,00 (satu milyar delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

Dan

Nilai likuidasi per tanggal 16 Maret 2022 sebesar: Rp1.406.250.000,00 (satu milyar empat ratus enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).

Berdasarkan hasil penilaian Kantor Jasa Penilai Publik ("KJPP") Sudiono Awaludin & Rekan dengan No. Laporan:

- 00213/2.0101-00/PI/07/PS.0284/1/III/2022 tanggal 23 Maret 2022

e. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 436/Ga, dikelurkan di Bandar Lampung, pada tanggal 09 Oktober 1987, An Penggugat., sesuai SU nomor 1526/1987 tanggal 15 Juni 1987, dengan Luas 105 Meter Persegi Terletak Di Jalan Imam Bonjol Nomor 110 Kelurahan Gedong Air, Kecamatan Tanjung Karang Barat, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung.

Halaman 59 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



Dengan nilai pasar per tanggal 16 Maret 2022 sebesar: Rp1.427.000.000,00 (satu milyar empat ratus dua puluh tujuh juta rupiah).

Dan

Nilai likuidasi per tanggal 16 Maret 2022 sebesar: Rp1.027.440.000,00 (satu milyar dua puluh juta empat ratus empat puluh ribu rupiah).

Berdasarkan hasil penilaian Kantor Jasa Penilai Publik ("KJPP") Sudiono Awaludin & Rekan dengan No. Laporan:

- 00214/2.0101-00/PI/07/PS.0284/1/III/2022 tanggal 23 Maret 2022;

Para Tergugat siap untuk menunjukan asli Hasil Penilaian KJPP dalam agenda sidang pemeriksaan bukti.

d. Tentang Lelang

Bahwa mengenai lelang, perlu Para Tergugat jelaskan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dan Tergugat II Tergugat III dan Turut Tergugat yang selanjutnya disebut Para Tergugat terjadi hubungan hukum dengan dasar Akta Perjanjian Kredit Nomor 10 Antara Bank BCA Dengan Penggugat Yang Dibuat Oleh Notaris Nur Hayati, S.H.,M.Kn. Pada Tanggal 22 Febuari 2018, Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 13 tanggal 22 Maret 2018 dibuat oleh notaris Nur Hayati, S.H.,M.Kn. Akta Perubahan Perjanjian Kredit dengan Nomor: 09, tanggal 14 September 2018, Akta Perubahan Perjanjian Kredit dengan Nomor: 087/20 /292 dengan nomor rekening 292.30.5566.5, tanggal 13 Februari 2020, dan Akta Perubahan Perjanjian kredit No. 033/21/292 tanggal 14 Januari 2021 antara Para Tergugat dengan Penggugat;
- Bahwa atas pinjaman berdasarkan akta aquo, Penggugat telah menyerahkan 6 objek sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 01086 /2018 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 39/2018 tanggal 27 febuari 2018. antara bank BCA (Para Tergugat)

Halaman 60 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



dengan Bakhtiar Tjia di notaris Nur Hayati, S.H.,M.Kn., Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 01085/2018 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 40/2018 tanggal 27 Febuari 2018. antara bank BCA (Para Tergugat) dengan Penggugat di Nur Hayati, S.H.,M.Kn. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 01077/2018 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 41/2018 tanggal 27 Febuari 2018. antara bank BCA (Para Tergugat) dengan Penggugat di notaris nur hayati SH.Mkn, Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 01084 /2018 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 42/2018 tanggal 27 Febuari 2018. antara bank BCA (Para Tergugat) dengan Bakhtiar Tjia di notaris Nur Hayati, S.H.,M.Kn. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 01088 /2018 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 43/2018 tanggal 27 Febuari 2018. antara Bank BCA (Para Tergugat) dengan Penggugat di notaris Nur Hayati, S.H.,M.Kn. dan Sertifikat Akta Hak Tanggungan Nomor: 01493/2018 dan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 65/2018 tanggal 22 Maret 2018 antara bank BCA (Para Tergugat) dengan Penggugat di notaris Nur Hayati, S.H.,M.Kn.

- Bahwa Penggugat telah wanprestasi karena tidak membayar kewajibannya kepada Para Tergugat.
- Bahwa selanjutnya, atas tindakan kelalaian yang dilakukan Penggugat terhadap Para Tergugat untuk membayar angsuran kredit, Para Tergugat telah berulang kali berupaya mengingatkan dan menegur Penggugat agar segera melaksanakan kewajiban membayar tunggakan angsurannya, baik secara lisan maupun tertulis, antara lain sebagaimana melalui Surat Teguran dan/ atau Surat Peringatan yang telah disampaikan sampai sebanyak 4 (empat) kali, yaitu:
 - a. Surat No. 063/AO/BDL/2021 tanggal 05 Oktober 2021 perihal: Surat Teguran I;
 - b. Surat No. 002/AO/BDL/I/2022 tanggal 03 Januari 2022 perihal: Surat Peringatan I (Pertama)

Halaman 61 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



c. Surat No. 009/PBC/BDL/II/2022 tanggal 14 Februari 2022 perihal:

Surat Peringatan II (Kedua),

d. Surat No. 015/PBC/BDL/II/2022 tanggal 24 Februari 2022 perihal:

Surat Peringatan III (Ketiga).

Namun ternyata, meskipun telah ditegur/ diingatkan dengan Surat Teguran dan Surat Peringatan sampai sebanyak 4 (empat) kali, Penggugat sampai saat ini tetap tidak melaksanakan kewajibannya membayar tunggakan angsuran kepada Para Tergugat, sehingga kredit Penggugat telah masuk dalam kategori kredit bermasalah;

- Bahwa tindakan Para Tergugat memberikan surat-surat peringatan tersebut jelas merupakan perbuatan menurut hukum sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1238 KUHPerdata, mengingat Penggugat terbukti melakukan tindakan kelalaian sebagaimana ditentukan dalam 14.1 huruf a Perjanjian Kredit.
- Pasal 1238 KUH Perdata:
Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.
- Bahwa mengingat Penggugat telah melakukan tindakan kelalaian (wanprestasi) dan tetap tidak melaksanakan kewajibannya membayar hutang meskipun telah ditagih dengan Surat Peringatan, maka secara hukum Para Tergugat selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak untuk melaksanakan penjualan di muka umum/ lelang eksekusi terhadap Objek Jaminan guna memperoleh penyelesaian atas tunggakan hutang yang telah dinikmati oleh Penggugat, sesuai ketentuan Pasal 14 Perjanjian Kredit serta Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan dan Pasal 15 UU Jaminan Fidusia.
- Bahwa untuk mengembalikan kerugian, maka Para Tergugat telah melakukan penjualan dengan lelang hak tanggungan atas barang

Halaman 62 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



jaminan yang diberikan oleh Penggugat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

- Bahwa lelang Hak Tanggungan adalah lelang untuk melaksanakan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah yaitu, "Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;
- Bahwa tidak ada halangan atau larangan untuk melakukan lelang terhadap jaminan milik Pengugat yang diberikan kepada Para Tergugat;
- Bahwa sebelum dilakukan lelang tidak ada gugatan terhadap objek Hak tanggungan dari pihak lain, pihak lain disini dapat diartikan sebagai Pihak Ketiga yang mempunyai kepentingan hukum dari Hak Tanggungan yang terkait kepemilikan yang dalam perkara ini adalah Pengugat;
- Bahwa telah dilakukan appraisal yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap seluruh jaminan yang diserahkan oleh Penggugat kepada Para Tergugat yang dilakukan oleh lembaga independent yang mempunyai izin dan wewenang untuk melakukan penilaian (appraisal);
- Bahwa appraisal merupakan salah satu syarat sebelum dilaksanakan lelang, dengan melakukan appraisal yang dilakukan oleh lembaga independent yang resmi membuktikan Para Tergugat mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Bahwa syarat lainnya untuk lelang yang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan adalah kolektibilitas kredit sesuai Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum: dan Bactiar Tjia dinyatakan telah macet pembayaran atau masuk dalam Kolektibilitas 5;

Halaman 63 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat mengalami kemacetan pembayaran sejak bulan September 2021;
- Bahwa berdasarkan hal tersebut, Para Tergugat mematuhi telah mematuhi kolektibilitas kredit sesuai Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019;
- Bahwa untuk melaksanakan lelang, Tergugat I mempunyai mekanisme administrasi ketat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan untuk pelaksanaan lelang atas jaminan yang awalnya miliknya Penggugat telah dipenuhi dan dilaksanakan sampai terjadinya penjualan lelang jaminan aquo;
- Bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat mematuhi sebab semua aturan telah dipatuhi dan dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Bahwa Penggugat tidak mendalilkan atau menjelaskan proses atau prosedur yang mana yang dilanggar dalam gugatannya oleh Tergugat I dan Para Tergugat sehingga lelang tersebut cacat hukum atau pelanggaran pelaksanaan lelang;
- Bahwa guna menambahkan pemahaman hukum Penggugat mengenai dalil gugatan pada angka 22 yang intinya membahas peraturan Pelaksanaan Lelang dengan No. 27/PMK.06/2016, dapat Para Tergugat sampaikan berdasarkan ketentuan Pasal 47 ayat (1) dan (2) jo. Pasal 48 ayat (1) dan (2) jo. Pasal 49 jo. Pasal 51 PMK 213/PMK.06/2020, diatur dan disebutkan bahwa:
 - Pasal 47 PMK 213/PMK.06/2020
"(1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit;
(2) Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual."
 - Pasal 48 PMK 213/PMK.06/2020

Halaman 64 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.

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)



“(1) Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:

- a. laporan hasil penilaian oleh Penilai;*
- b. laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau*
- c. harga perkiraan sendiri.*

(2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki.”

• Pasal 49 PMK 213/PMK.06/2020

“Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1) huruf a, untuk:

- a. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, dengan Nilai Limit paling sedikit Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);*
- b. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) untuk pemegang hak tanggungan perorangan;*
- c. Bank kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang pada Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, atau Lelang Eksekusi Gadai; atau*
- d. Objek Lelang berupa saham, untuk Lelang Eksekusi dan Lelang Noneksekusi Wajib.”*

• Pasal 51 PMK 213/PMK.06/2020

“Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit

Halaman 65 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi.”

Dengan rujukan ketentuan hukum tersebut diatas Para Tergugat telah mempergunakan landasan yang sah menurut hukum untuk menetapkan nilai limit Lelang berdasarkan pertimbangan dan/atau penilaian nilai likuidasi atas harga limit Lelang berdasar pada hasil penilaian (appraisal) yang diterbitkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (“KJPP”) Sudiono Awaludin & Rekan, sebagaimana:

- No. Laporan 00210/2.0101-00/PI/07/PS.0284/1/III/2022 tanggal 23 Maret 2023;
- No. Laporan 00213/2.0101-00/PI/07/PS.0284/1/III/2022 tanggal 23 Maret 2022;
- No. Laporan 00214/2.0101-00/PI/07/PS.0284/1/III/2022 tanggal 23 Maret 2022;
- No. Laporan 00217/2.0101-00/PI/07/0477/1/III/2022 tanggal 24 Maret 2022;
- No. Laporan 00219/2.0101-00/PI/07/PS.0284/1/III/2022 tanggal 24 Maret 2022;

(selanjutnya disebut “Hasil Penilaian KJPP”)

- Bahwa menanggapi dalil Posita Gugatan pada angka 7, adapun pembelian Objek Jaminan oleh Para Tergugat melalui lelang eksekusi hak tanggungan diperbolehkan secara hukum berdasarkan ketentuan Pasal 12A ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (“UU Perbankan”) jo. Pasal 79 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (“PMK No. 213/PMK.06/2020”), yang menyebutkan bahwa:

- Pasal 12 A UU Perbankan:

“(1) Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan

Halaman 66 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal nasabah debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya.”

- Pasal 79 PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang:

“(1) Lembaga jasa keuangan sebagai kreditor dapat membeli agunannya dalam pelaksanaan lelang sepanjang diatur dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

(2) Dalam hal lembaga jasa keuangan akan membeli agunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), lembaga jasa keuangan harus menyampaikan kepada Pejabat Lelang surat pernyataan dalam bentuk akte notaris yang berisikan pernyataan pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang.

(3) Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui, lembaga jasa keuangan ditetapkan sebagai Pembeli.”

- Bahwa mengingat lelang eksekusi terhadap Objek Jaminan telah dilaksanakan secara sah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, terbukti dari telah dapat diterima dan dilaksanakannya lelang tersebut oleh KPKNL Bandar Lampung selaku Tergugat I, dan juga Tururt Tergugat telah memenuhi semua prosedur dan persyaratan hukum yang berlaku untuk menjadi peserta lelang dan membeli Objek Jaminan, maka tidak ada alasan hukum untuk membatalkan lelang yang telah dilaksanakan secara sah tersebut atau bahkan memintakan pelaksanaan lelang ulang, sehingga sesuai ketentuan:

- Pasal 25 PMK No. 213/PMK.06/2020

Halaman 67 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



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

- Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan edisi 2007 halaman 100

“Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.”

Berdasarkan ketentuan hukum sebagaimana dikutip di atas maka jelas harus ditolak dalil Penggugat dalam Posita angka 30 dan Petitum angka 3 yang meminta Majelis Hakim untuk membatalkan Lelang termasuk risalah lelangnya;

Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka Para Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang Mulia untuk menolak dalil Penggugat yang menyatakan lelang tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, dan menyatakan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat bukanlah perbuatan melawan hukum.

e. Tentang Besaran Hutang Penggugat

Bahwa menanggapi dalil Gugatan pada angka 20, demikian dapat Para Tergugat dapat sampaikan berdasarkan ketentuan pada Pasal 5 Perjanjian Kredit telah diatur perihal “Pembuktian Utang” yang secara rinci menyebutkan “Pembuktian dan catatan-catatan yang telah dan akan dibuat oleh BCA merupakan bukti yang lengkap dan sempurna mengenai Utang dan bukti tersebut akan mengikat DEBITOR, kecuali apabila dapat dibuktikan sebaliknya”;

Sehingga dengan demikian terkait persoalan pembuktian besaran total hutang antara BCA *in casu* Para Tergugat kepada Bakhtiar Tjia *in casu* Penggugat adalah sesuai dengan pembuktian dan catat-catatan berdasarkan ketentuan Pasal 5 Perjanjian Kredit dan bukan berdasarkan kesepakatan, lebih lanjut terkait kesepakatan perhitungan dan pencatatan total hutang sebelumnya telah disepakati dengan baik sebagaimana telah diatur dalam Perjanjian Kredit.

f. Tentang Perbuatan Melawan Hukum

Halaman 68 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



Bahwa mengenai perbuatan melawan hukum, perlu Para Tergugat menyatakan sebagai berikut:

- Bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I maupun Para Tergugat.
- Bahwa Para Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum, sebab perikatan antara Penggugat dan Para Tergugat sesuai dengan hukum yang berlaku;
- Bahwa Para Tergugat dalam melakukan pelelangan didasarkan kepada:
 - Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT).
 - 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.
 - Bahwa berdasarkan pasal 20 UUHT sesungguhnya dapat kita temukan bahwa pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dengan cara sebagai berikut: “ Eksekusi berdasarkan pasal 6 UUHT, yakni apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan. (vide pasal 20 ayat 1 huruf (a) UUHT)

Bahwa tidak ada yang dilanggar atau melanggar hukum apapun yang dilakukan oleh Para Tergugat, sehingga Para Tergugat tidaklah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dinyatakan oleh Penggugat dalam gugatan;

Berdasarkan hal tersebut, Para Tergugat memohon Yang Mulia Majelis Hakim menolak atau tidak mempertimbangkan dalil dan permintaan Penggugat.

- Bahwa Penggugat tidak menjelaskan perbuatan melawan yang bagaimana dilakukan oleh Para Tergugat, Penggugat dalam gugatannya hanya mengutip Pasal 1365 KUH Perdata;

Halaman 69 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



- Bahwa terjadi hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Para Tergugat, yaitu perjanjian kredit terjadi wanprestasi dengan kesengajaan yang mengakibatkan jaminan yang diberikan Penggugat dilakukan pelelangan yang salah satunya adalah jaminan milik Penggugat;
- Bahwa perjanjian perjanjian kredit aquo telah dilakukan gugatan oleh Penggugat dengan 3 perkara yang kesemuanya putusannya menyatakan perjanjian aquo adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
- Bahwa Proses yang dilakukan oleh Para Tergugat bukan Perbuatan melawan Hukum, karena semua persyaratan administrasi hukum, prosedur hukum dan mematuhi aturan hukum yang berlaku;
- Bahwa Penggugat menyatakan telah mengalami kerugian atas proses lelang tersebut, perlu Para Tergugat tegaskan yang mengalami kerugian adalah Para Tergugat karena ingkar janji atas perbuatan Penggugat dan Penggugat tidak mempunyai niat baik untuk menyelesaikan kewajibannya terhadap Para Tergugat;

Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka Para Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang Mulia untuk menolak dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum.

g. **Tentang Gugatan Penggugat terhadap Pihak Lain.**

Bahwa Penggugat dalam gugatannya menyatakan Penggugat telah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap PT. Surya Medistrindo dan PT. Gudang Garam Tbk di Pengadilan Negeri Tanjung Karang untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Para Tergugat;

Bahwa menanggapi hal tersebut, perlu Para Tergugat menyatakan Bahwa mengenai gugatan aquo tidak ada hubungan hukum apapun dengan Para Tergugat, sehingga Para Tergugat tidak perlu menanggapi.

h. **Tentang Sita Jaminan**

Halaman 70 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



Bahwa permintaan sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat yaitu 4 objek sengketa yaitu ;

- a. Sertipikat Hak Milik Nomor 11060/jg.II atas nama Pengugat
- b. Sertipikat Hak Milik No. 11059/JG.II atas nama Penggugat.
- c. Sertipikat Nomor 436/Ga atas nama Penggugat
- d. Sertifikat Hak Milik Nomor 581 atas nama Pengugat

Bahwa atas objek aquo sampai saat ini dikuasai oleh Penggugat, sehingga tidak ada alasan hukum yang cukup untuk dilakukan sita jaminan

- e. Kantor yang terletak di Jalan Yos Sudarso No. 100 Bumi Waras kota Bandar Lampung dan Kantor yang terletak di Kapten A. Rivai No. 22 Sungai Pangeran Kec. Ilir Kota Palembang.

Bahwa yang mengalami kerugian bukanlah Penggugat atau Bachtiar Tjia akan tetapi Para Tergugat, sehingga tidaklah mempunyai dasar hukum yang cukup sita jaminan dikabulkan;

Bahwa permohonan tentang sita jaminan oleh Penggugat haruslah ditolak dan dikesampingkan, karena tidak memenuhi persyaratan hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR dan/atau Pasal 261 ayat (1) RBg, yaitu harus adanya persangkaan beralasan bahwa si Tergugat sebelum putusan dijalankan atau dilaksanakan mencari akal akan menggelapkan atau melarikan barang-barangnya.

- Pasal 227 ayat (1) HIR:

“Jika ada persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang terhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan

Halaman 71 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



menghadap persidangan pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya.”

• Pasal 261 ayat (1) RBg:

“Bila ada dugaan yang berdasar, bahwa seorang debitur yang belum diputus perkaranya atau yang telah diputus kalah perkaranya tetapi belum dapat dilaksanakan, berusaha untuk menggelapkan atau memindahkan barang-barang bergerakanya atau yang tetap, agar dapat dihindarkan jatuh ke tangan kreditur, maka atas permintaan pihak yang berkepentingan, ketua pengadilan negeri atau jika debitur bertempat tinggal atau berdiam di luar wilayah jaksa di tempat kedudukan pengadilan negeri atau jika ketua pengadilan negeri tidak ada di tempat tersebut, jaksa di tempat tinggal atau tempat kediaman debitur dapat memerintahkan penyitaan barang-barang tersebut agar dapat menjamin hak si pemohon, dan sekaligus memberitahukan padanya supaya menghadap di pengadilan negeri pada suatu hari yang ditentukan untuk mengajukan gugatannya serta menguatkannya.”

Oleh karena Sita Jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat tersebut tidak berdasar hukum karena tidak dimohonkan dalam Petitum Gugatan dan tidak memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 227 ayat (1) HIR dan/atau Pasal 261 ayat (1) RBg, maka Sita Jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat jelas tidak beralasan menurut hukum untuk dikabulkan. Hal ini sejalan dengan beberapa Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI, yaitu;

a. Putusan MARI Nomor 121 K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972 yang menyatakan:

“apabila Penggugat tidak mempunyai bukti yang kuat bahwa adanya kekhawatiran Tergugat akan mengasingkan barang-barang, maka Sita Jaminan tidak dapat dilakukan”.

b. Putusan MARI Nomor 597 K/Sip/1983 tanggal 8 Mei 1984 yang menyatakan:

Halaman 72 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



“Sita Jaminan yang diadakan bukan atas dasar alasan-alasan yang disyaratkan dalam Pasal 227 ayat (1) HIR tidak dibenarkan.”

berdasarkan hal tersebut sudah tuntutan sita jaminan (conservatoir beslag) yang dimohonkan Penggugat Dalam Posita angka 34 dan Petitum angka 7 tersebut jelas tidak beralasan untuk dikabulkan dan harus ditolak. Maka Para Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang Mulia untuk menolak permohonan sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat.

i. Tentang Dwangsom

Bahwa selanjutnya, mengingat dalam gugatan jelas-jelas terdapat tuntutan dalam bentuk pembayaran uang, sebagaimana Posita angka 32 serta Petitum angka 6 berupa pembayaran ganti rugi materiil dan imateriil dengan total sebesar Rp8.364.343.500,00 (delapan miliar tiga ratus enam puluh empat juta tiga ratus empat puluh tiga juta lima ratus rupiah), maka terdapat tuntutan Penggugat berupa uang paksa (dwangsom) sebagaimana Posita angka 36 dan Petitum angka 8 Gugatan secara hukum harus ditolak oleh Majelis Hakim berdasarkan:

- Putusan Mahkamah Agung No. 792 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973, yang menyatakan bahwa:
“Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang”.
- Putusan Mahkamah Agung No. 791 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1974, yang menyatakan bahwa:
“Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang”.
- Putusan Mahkamah Agung No. 307 K/Sip/1976 tanggal 7 Desember 1997, yang menyatakan:
“Dwangsom akan ditolak apabila putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil.”
- Putusan Mahkamah Agung No. 2331 K/Pdt/2008 tanggal 23 Juli 2009, yang menyatakan bahwa:

Halaman 73 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



“Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang”.

j. **Tentang Permintaan Ganti Kerugian Materiil dan Immateriil**

Bahwa Para Tergugat menolak secara tegas dalil Penggugat dalam Posita angka 31 serta Petitum angka 5 yang intinya menuntut pembayaran ganti kerugian materiil dan imateriil dengan total sebesar Rp1.417.800.000,00 (satu miliar empat ratus tujuh belas juta delapan ratus ribu rupiah) kepada Para Tergugat, karena tuntutan ganti rugi tersebut mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali.

Bahwa permohonan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tersebut merupakan permohonan yang tanpa dasar/alasan yang kuat karena terbukti Para Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat sehingga sangat tidak masuk akal tuntutan Penggugat yang meminta Para Tergugat untuk membayar ganti rugi.

Oleh karenanya, sudah sepatutnya tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang terhormat, sebagaimana Yurisprudensi sebagai berikut:

- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 842 K/Pdt/1986 Tanggal 23 Desember 1987, yang menyatakan bahwa:

“Dalam hal perbuatan melawan hukum hendaknya diperhatikan bahwa kerugian merupakan unsur dari perbuatan melawan hukum, kalau kerugian tidak terbukti maka tidak ada perbuatan melawan hukum.”

- Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 22 Agustus 1974 No. 78 K/Sip/1973, yang menyatakan bahwa:

“Tuntutan pembayaran ganti rugi di dalam suatu gugatan, pihak Penggugat dibebani pembuktian untuk membuktikan adanya dan besarnya kerugian yang dideritanya dengan alat-alat bukti yang sah. Bila tidak berhasil membuktikan, gugatan ditolak hakim “

Lagipula, jumlah tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tersebut juga nyata-nyata diajukan tanpa dasar yang jelas dan tidak

Halaman 74 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, sehingga sangat patut dan beralasan bagi Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tersebut berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung RI, sebagai berikut:

- Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 21 Nopember 1970 No. 492 K/Sip/1970, bahwa:
 - *“Ganti kerugian sejumlah uang tertentu 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 RI tanggal 2 Juni 1971 No. 117 K/Sip/1971, bahwa:
 - *“Suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya. Dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh hakim.”*
- Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 28 Mei 1973 No. 754 K/Sip/1972, bahwa:
 - *“Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugiannya harus ditolak.”*

k. **Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorrad*)**

Bahwa tuntutan Penggugat mengenai putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum (putusan serta merta/uitvoerbaar bij voorraad) sebagaimana diajukan dalam Posita angka 37 dan Petitum angka 9 secara hukum juga patut ditolak, karena permohonan tersebut tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum untuk dikabulkan, mengingat:

Halaman 75 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



- Dalil-dalil Penggugat tidak didasarkan pada bukti-bukti yang otentik yang diakui kebenarannya, yang merupakan syarat utama dikabulkannya Putusan Serta Merta sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR dan/atau Pasal 191 ayat (1) Rbg yang menyebutkan bahwa:

Pasal 180 HIR ayat (1) dan/atau Pasal 191 ayat (1) Rbg:

“.....maka pengadilan negeri itu boleh memerintahkan supaya putusan hakim itu dijalankan dahulu, jika ada surat sah, suatu surat tulisan yang menurut peraturan tentang hal itu boleh diterima sebagai bukti, atau jika ada keputusan hukuman lebih dahulu dengan putusan hakim yang sudah menjadi tetap, demikian pula jika dikabulkan tuntutan dahulu, lagipula didalam perselisihan tentang hak milik.”landasan hukum yang kuat.”

- Tidak adanya pemberian jaminan dari Penggugat, karena selain perlu adanya bukti otentik, maka setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (uit voerbaar bij voorraad) harus dengan penetapan sebagaimana diatur dalam angka 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil yang menyebutkan:

“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.”

Berdasarkan ketentuan hukum tersebut di atas, dapatlah diketahui secara jelas bahwa permohonan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) yang diajukan Penggugat tidak berdasar hukum sebab tidak memenuhi ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu permohonan tersebut tidak beralasan untuk dipertimbangkan dan harus dinyatakan ditolak.

I. Dalam Rekovens

Halaman 76 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Para Tergugat mengajukan gugatan Balik (Rekovensi) atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat, untuk selanjutnya Para Tergugat disebut Para Penggugat Rekovensi dan Penggugat disebut Tergugat Rekovensi;
2. Bahwa Sdr. Bakhtiar Tjia (in casu Tergugat Rekovensi) merupakan debitur yang telah memperoleh dan menikmati fasilitas kredit dari PT Bank Central Asia Tbk. (in casu Para Penggugat Rekovensi) selaku kreditur, berupa:
 - a. Fasilitas Kredit Lokal (Rekening Koran), dengan jumlah pagu kredit tidak Rp11.000.000.000,00 (sebelas miliar rupiah) yang dipergunakan untuk membiayai usaha perdagangan rokok dengan nama Toko Ming-Ming;
 - b. Fasilitas Bank Garansi, dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi Rp3.350.000.000,00 (tiga miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah);Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 10 tanggal 22 Februari 2018 yang dibuat secara notariil dihadapan Nur Hayati, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bandar Lampung, dan telah beberapa kali diubah/diperbarui/diperpanjang, sebagaimana terakhir diubah/diperbarui/diperpanjang dengan Perubahan Perjanjian Kredit No. 033/21/292 tertanggal 14 Januari 2021, selanjutnya disebut "Perjanjian Kredit";
3. Bahwa yang mengalami kerugian dalam hubungan hukum antara Para Penggugat Rekovensi dengan Tergugat Rekovensi adalah Para Penggugat Rekovensi;
4. Bahwa Tergugat Rekovensi telah melakukan wanprestasi atas kesepakatan atau perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dan telah menerima uang milik Para Penggugat Rekovensi akan tetapi Tergugat Rekovensi tidak menyelesaikan kewajibannya, malah melakukan upaya hukum gugatan yang tidak mempunyai dasar hukum;
5. Bahwa Pasal 1238 Kuhperdata Menyatakan: "Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan

Halaman 77 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.

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)



kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”;

6. Bahwa walaupun atas jaminan yang diberikan oleh Tergugat Rekovensensi telah dilakukan pelelangan akan tetapi jumlah hutang, bunga dan denda yang harus dibayar masih terdapat kekurangan, sehingga Para Penggugat Rekovensensi mengalami kerugian;
7. Bahwa sebagaimana diurai tersebut diatas, terbukti Tergugat Rekovensensi telah Wanprestasi, sehingga kami memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi sehingga Para Penggugat Rekovensensi mengalami kerugian. Bahwa adapun demikian terbukti bahwa Tergugat Rekovensensi selaku debitur telah melakukan tindakan kelalaian (wanprestasi) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Ayat 14.1.A Dan Ayat 14.2. Perjanjian Kredit, yang menyatakan sebagai berikut:
 - “14.1. Satu atau lebih dari tindakan atau peristiwa tersebut di bawah ini merupakan kejadian kelalaian:
 - a. Kelalaian Debitur untuk membayar utang pada waktu dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit;
 - b.
 - 14.2. Apabila Debitur berkewajiban melakukan suatu kewajiban berdasarkan Perjanjian Kredit dalam suatu waktu yang ditetapkan dan debitur lalai melaksanakannya maka dengan lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang sah dan cukup untuk kelalaian Debitur sehingga tidak diperlukan suatu pemberitahuan (somasi) atau surat lain yang serupa dengan itu serta surat peringatan juru sita.”
8. Bahwa dasar hubungan hukum antara Para Penggugat Rekovensensi dan Tergugat Rekovensensi adalah akta otentik maka Para Penggugat Rekovensensi memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan bukti yang diajukan sah dan mempunyai kekuatan hukum;

Halaman 78 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



9. Bahwa Para Penggugat Rekovensensi mengalami kerugian Materiil dan Imateriil atas perbuatan Tergugat Rekovensensi, sebagai berikut;

(1) Kerugian Materiil atas pinjaman Tergugat Rekovensensi kepada Para Penggugat Rekovensensi per tanggal 19 Juni 2023 yakni dengan rincian sebagai berikut:

- a. Hutang Pokok : Rp4.195.580.759
- b. Bunga : Rp2.292.834.940,72
- c. Denda : Rp549.857.721,58

----- +

Total Rp7.038.273.421,3

Terbilang: (tujuh miliar tiga puluh delapan juta dua ratus tujuh puluh tiga ribu empat ratus dua puluh satu 3 rupiah);

Bahwa perhitungan tersebut akan terus bertambah dengan bunga dan denda jika Tergugat Rekovensensi tidak segera menyelesaikan kewajibannya, sehingga Para Penggugat Rekovensensi memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk memerintahkan kepada Tergugat Rekovensensi untuk membayar seluruh hutang pokok, denda dan bunga.

- Bahwa Para Penggugat Rekovensensi harus mengeluarkan dana untuk menghadapi 6 gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekovensensi yang telah memakan waktu, biaya, tenaga dan pikiran Para Penggugat Rekovensensi sehingga total biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah).

sehingga total kerugian yang diderita Materiil yang dialami Pengugat adalah sebesar Rp7.038.273.421,3 (tujuh miliar tiga puluh delapan juta dua ratus tujuh puluh tiga ribu empat ratus dua puluh satu 3/10 rupiah)

Kerugian Imateriil

- a. Bahwa Tergugat Rekovensensi telah merusak nama baik dan Kehormatan Para Pengugat Rekovensensi;
- b. Bahwa Para Penggugat Rekovensensi tidak dapat menikmati atau menguasai atau mengelola atas dana yang dipinjamkan kepada

Halaman 79 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



Tergugat Rekovens, sehingga Para Penggugat Rekovens mengalami kerugian Imateriil;

Bahwa kerugian Imateriil yang dialami Penggugat sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah)

10. Bahwa Tergugat Rekovens sudah seharusnya diwajibkan untuk secara tunai dan seketika membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per hari, apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini terhitung sejak Putusan ini berkekuatan hukum tetap;
11. Bahwa karena Gugatan yang diajukan ini didasarkan pada bukti-bukti yang benar dan kuat, maka sesuai dengan ketentuan pasal 180 ayat 1 Hir, Para Penggugat Rekovens mohon agar putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi; Berdasarkan uraian diatas, Para Tergugat/ Para Penggugat Rekovens mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Karang Kelas I A yang memeriksa dan memutus perkara ini dapat memberikan putusan yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut;

Dalam Eksepsi

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Para Tergugat untuk Seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak dapat Diterima

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membebaskan Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*;

Dalam Rekonvensi

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekovens untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekovens telah melakukan Wanprestasi;
3. Menyatakan Alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat Rekovens adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;

Halaman 80 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



4. Menghukum Tergugat Rekovensi membayar kerugian kepada Para Penggugat Rekovensi yang terdiri dari kerugian Materiil sebesar Rp7.038.273.421,3 (tujuh miliar tiga puluh delapan juta dua ratus tujuh puluh tiga ribu empat ratus dua puluh satu 3/10 rupiah) dan kerugian Imateriil sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) sehingga total (Kerugian Materiil) + Imateriil berjumlah Rp12.038.273.421,3 (dua belas miliar tiga puluh delapan juta dua ratus tujuh puluh tiga ribu empat ratus dua puluh satu 3/10 rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) secara tunai dan seketika sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per hari, apabila lalai melaksanakan putusan ini, terhitung sejak Putusan ini berkekuatan hukum tetap;-
6. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada Verzet, Banding, maupun Kasasi dari Tergugat ;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

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

Bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat telah mengajukan duplik;

Bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Perjanjian Kredit Nomor: 10, tertanggal 22-02-2018 dibuat berdasarkan Akta Notaris, selanjutnya diberi tanda P - 1;
2. Fotocopy Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 033/21/292, Nomor Rekening: 292.30.5566.5 tertanggal 14 Januari 2021, selanjutnya diberi tanda P - 2;



3. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Pengosongan No. 352/HKM/WUL-VI/2022, tertanggal 07 Desember 2022, selanjutnya diberi tanda P - 3;
4. Fotocopy Laporan Arus Kas Pada Toko Ming-Ming Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2021 Dan Laporan Akuntan Independen, selanjutnya diberi tanda P - 4;
5. Fotocopy Laporan Penilaian Aset dari Kantor Jasa Penilai Publik – Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Usmatun & Rekan (KJPP-MBPRU & Rekan) tertanggal 2 Februari 2023, selanjutnya diberi tanda P - 5;
6. Fotocopy Putusan No. 413 K/Pdt/2023 tertanggal 3 Mei 2023, selanjutnya diberi tanda P - 6;

terhadap seluruh alat bukti surat di atas telah diberi materai dengan nilai yang cukup, dan telah pula memiliki kecocokan dengan dokumen atau surat aslinya dan diberi tanda P - 1 sampai dengan P - 6, kecuali P - 1, P - 2 dan P - 6, fotocopy dari fotocopy dengan demikian berdasarkan ketentuan pasal 1880 KUHPerdara dan ketentuan mengenai bea materai, maka seluruh alat bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan;

Bahwa Penggugat tidak mengajukan saksi di persidangan;

Bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. Fotocopy Perjanjian Kredit Nomor 10 tanggal 22 Februari 2018, selanjutnya diberi tanda T.I - 1a;
2. Fotocopy Perubahan Perjanjian Kredit, Nomor 033/21/292, tanggal 14 Januari 2021, selanjutnya diberi tanda T.I - 1b;
3. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 11059/Jg.II seluas 336 m2 atas nama Bakhtiar Tjia, selanjutnya diberi tanda T.I - 1c;
4. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 11060/Jg.II seluas 240 m2 atas nama Bakhtiar Tjia, selanjutnya diberi tanda T.I - 1d;
5. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 435/G.A seluas 130 m2 atas nama Bakhtiar Tjia, selanjutnya diberi tanda T.I - 1e;

Halaman 82 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



6. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 436/G.A seluas 105 m2 atas nama Bakhtiar Tjia, selanjutnya diberi tanda T.I - 1f;
7. Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 204/Jg.III seluas 205 m2 atas nama Bakhtiar Tjia, selanjutnya diberi tanda T.I - 1g;
8. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 01084/2018 tanggal 13 Maret 2018, selanjutnya diberi tanda T.I - 2a;
9. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 42/2018 tanggal 27 Februari 2018, selanjutnya diberi tanda T.I - 2b;
10. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 01085/2018 tanggal 13 Maret 2018, selanjutnya diberi tanda T.I - 2c;
11. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 40/2018 tanggal 27 Februari 2018, selanjutnya diberi tanda T.I - 2d;
12. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 01086/2018 tanggal 13 Maret 2018, selanjutnya diberi tanda T.I - 2e;
13. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 39/2018 tanggal 27 Februari 2018, selanjutnya diberi tanda T.I - 2f;
14. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 01088/2018 tanggal 13 Maret 2018, selanjutnya diberi tanda T.I - 2g;
15. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 43/2018 tanggal 27 Februari 2018, selanjutnya diberi tanda T.I - 2h;
16. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 01077/2018 tanggal 13 Maret 2018, selanjutnya diberi tanda T.I - 2i;
17. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 41/2018 tanggal 27 Februari 2018, selanjutnya diberi tanda T.I - 2j;
18. Fotocopy Surat Peringatan I (Pertama) No. 002/AO/BDL/ I/2022 tanggal 03 Januari 2022, selanjutnya diberi tanda T.I - 3a;
19. Fotocopy Surat Peringatan II (Kedua) No. 009/PBC/BDL/ II/2022 tanggal 14 Februari 2022, selanjutnya diberi tanda T.I - 3b;
20. Fotocopy Surat Peringatan III (Ketiga) No. 015/PBC/ BDL/2022 tanggal 24 Februari 2022, selanjutnya diberi tanda T.I - 3c;

Halaman 83 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



21. Fotocopy Surat Permohonan Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan & Permohonan Pengantar SKPT Nomor 594/PL/HKM-WIL-VI/2022 tanggal 04 November 2022, selanjutnya diberi tanda T.I - 4a;
22. Fotocopy Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan & Permohonan Pengantar SKPT Nomor 630/PL/HKM-WIL-VI/2022 tanggal 29 November 2022, selanjutnya diberi tanda T.I - 4b;
23. Fotocopy Surat Pernyataan dari PT. Bank Central Asia, Tbk. tertanggal 29 November 2022, selanjutnya diberi tanda T.I - 4c;
24. Fotocopy Surat Penetapan Jadwal Lelang Ulang Eksekusi Pasal 6 UUHT PT. Bank Central Asia Tbk. Kantor Wilayah VI Palembang, tanggal 11 November 2022, selanjutnya diberi tanda T.I - 5a;
25. Fotocopy Surat Penetapan Jadwal Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT PT. Bank Central Asia Tbk. Kanwil VI Palembang, tanggal 12 Januari 2023, selanjutnya diberi tanda T.I - 5b;
26. Fotocopy Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, melalui Surat Kabar "Radar Lampung" tanggal 18 November 2022, selanjutnya diberi tanda T.I - 6a;
27. Fotocopy Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, tanggal 17 Januari 2023, selanjutnya diberi tanda T.I - 6b;
28. Fotocopy Pengumuman Kedua Lelang Ulang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, melalui Surat Kabar "Radar Lampung" tanggal 1 Februari 2023, selanjutnya diberi tanda T.I - 6c;
29. Fotocopy Surat Pemberitahuan tanggal Pelaksanaan Lelang Eksekusi Nomor 323/HKM/WIL-VI/2022 tanggal 16 November 2023, selanjutnya diberi tanda T.I - 7a;
30. Fotocopy Surat Pemberitahuan tanggal Pelaksanaan Lelang Eksekusi Nomor 017/HKM/WIL-VI/2023 tanggal 17 Januari 2023, selanjutnya diberi tanda T.I - 7b;
31. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No Berkas: 36728/2022 tanggal 21 November 2022, selanjutnya diberi tanda T.I - 8a;

Halaman 84 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

32. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No Berkas: 37/217/2022 tanggal 18 September 2022, selanjutnya diberi tanda T.I – 8b;
33. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No Berkas: 36739/2022 tanggal 18 November 2022, selanjutnya diberi tanda T.I - 8c;
34. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No Berkas: 36730/2022 tanggal 21 November 2022, selanjutnya diberi tanda T.I - 8d;
35. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No Berkas: 3884 /2023 tanggal 09 Januari 2022, selanjutnya diberi tanda T.I - 8e;
36. Risalah Lelang Nomor 743/20/2022 tanggal 25 November 2022, selanjutnya diberi tanda T.I - 9a;
37. Risalah Lelang Nomor 77/20/2022 tanggal 15 Februari 2023, selanjutnya diberi tanda T.I - 9b;
38. Fotocopy Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, selanjutnya diberi tanda T.I - 10;

Fotocopy bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan diberitanda T.I - 1a sampai dengan T.I - 10, kecuali T.I - 1a, T.I - 1b, T.I - 1c, T.I - 1d, T.I - 1e, T.I - 1f, T.I - 1g, T.I - 2a, T.I - 2b, T.I - 2c, T.I - 2d, T.I - 2e, T.I - 2f, T.I - 2g, T.I - 2h, T.I - 2i, T.I - 2j, T.I - 3a, T.I - 3b, T.I - 3c, T.I - 6b, T.I - 7a, T.I - 7b dan T.I - 10, fotocopy dari fotocopy dengan demikian berdasarkan ketentuan pasal 1880 KUHPdata dan ketentuan mengenai bea materai, maka seluruh alat bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan;

Bahwa Tergugat I tidak mengajukan saksi di persidangan;

Bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Tergugat II, Tergugat II dan Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. Fotocopy Surat Pengajuan Kredit (SPK) yang diajukan oleh Bakhtiar Tjia, tanggal 15 Januari 2018, selanjutnya diberi tanda T.II.T.III.T.T - 1A;
2. Fotocopy Surat Pengajuan Kredit (SPK) yang diajukan oleh Bakhtiar Tjia, tanggal 7 Maret 2018, selanjutnya diberi tanda T.II.T.III.T.T - 1B;
3. Fotocopy Data Pihak Yang Mengajukan (A) yang diajukan oleh Bakhtiar Tjia, tanggal 3 Januari 2020, selanjutnya diberi tanda T.II.T.III.T.T - 1C;

Halaman 85 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pemberian Kredit (SPPK) tanggal 31 Januari 2018, selanjutnya diberi tanda T.II.T.III.T.T - 2A;
5. Fotocopy Surat Pemberitahuan Penerbitan Kredit (SPPK) tanggal 13 Januari 2021, selanjutnya diberi tanda T.II.T.III.T.T - 2B;
6. Fotocopy Perjanjian Kredit Nomor 10 tanggal 22 Februari 2018, selanjutnya diberi tanda T.II.T.III., T.T - 3A;
7. Fotocopy Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 13 tanggal 22 Maret 2018, selanjutnya diberi tanda T.II., T.III., T.T - 3B;
8. Fotocopy Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 09 tanggal 14 September 2018, selanjutnya diberi tanda T.II, T.III., T.T - 3C;
9. Fotocopy Perubahan Perjanjian Kredit No. 087/20/292 tanggal 13 Februari 2020, selanjutnya diberi tanda T.II.T.III.T.T - 3D;
10. Fotocopy Perubahan Perjanjian Kredit No. 033/21/292 tanggal 14 Januari 2021, selanjutnya diberi tanda T.II.T.III.T.T - 3E;
11. Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor: 11060/jg.II., tanggal 15 Mei 2000, selanjutnya diberi tanda T.II.T.III.T.T - 4A;
12. Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor: 11059/jg.II, tanggal 15 Mei 2000, selanjutnya diberi tanda T.II.T.III.T.T - 4B;
13. Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor: 436/ga, tanggal 29 Agustus 1997, selanjutnya diberi tanda T.II.T.III.T.T - 4C;
14. Fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 204/jg.III tanggal 19 September 2006, selanjutnya diberi tanda T.II.T.III.T.T - 4D;
15. Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor: 435/G.A, tanggal 05 Mei 2001, selanjutnya diberi tanda T.II.T.III.T.T - 4E;
16. Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor: 581/Pasir Gintung, tanggal 21 Maret 1987, selanjutnya diberi tanda T.II.T.III.T.T - 4F;
17. Fotocopy Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 11 Tanggal 22 Februari 2018, selanjutnya diberi tanda T.II.T.III.T.T - 5A;
18. Fotocopy Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 12 Tanggal 22 Februari 2018, selanjutnya diberi tanda T.II.T.III.T.T - 5B;

Halaman 86 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.

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)



19. Fotocopy Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 13 Tanggal 22 Februari 2018, selanjutnya diberi tanda T.II.T.III.T.T - 5C;
20. Fotocopy Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 14 Tanggal 22 Februari 2018, selanjutnya diberi tanda T.II.T.III.T.T - 5D;
21. Fotocopy Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 15 Tanggal 22 Februari 2018, selanjutnya diberi tanda T.II.T.III.T.T - 5E;
22. Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan No. 01086/2018 tanggal 13 Maret 2018, selanjutnya diberi tanda T.II.T.III.T.T - 6A.1;
23. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 39/2018 tanggal 27 Februari 2018, selanjutnya diberi tanda T.II.T.III.T.T - 6A.2;
24. Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan No. 01085/2018 tanggal 13 Maret 2018, selanjutnya diberi tanda T.II.T.III.T.T - 6B.1;
25. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 40/2018 tanggal 27 Februari 2018, selanjutnya diberi tanda T.II.T.III.T.T - 6B.2;
26. Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan No. 01077/2018 tanggal 13 Maret 2018, selanjutnya diberi tanda T.II.T.III.T.T - 6C.1;
27. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 41/2018 tanggal 27 Februari 2018, selanjutnya diberi tanda T.II.T.III.T.T - 6C.2;
28. Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan No. 01084/2018 tanggal 13 Maret 2018, selanjutnya diberi tanda T.II.T.III.T.T - 6D.1;
29. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 42/2018 tanggal 27 Februari 2018, selanjutnya diberi tanda T.II.T.III.T.T - 6D.2;
30. Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan No. 01088/2018 tanggal 13 Maret 2018, selanjutnya diberi tanda T.II.T.III.T.T - 6E.1;
31. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 43/2018 tanggal 27 Februari 2018, selanjutnya diberi tanda T.II.T.III.T.T - 6E.2;
32. Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan No. 01493/2018 tanggal 09 April 2018, selanjutnya diberi tanda T.II.T.III.T.T - 6F.1;
33. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 65/2018 tanggal 22 Maret 2018, selanjutnya diberi tanda T.II.T.III.T.T - 6F.2;

Halaman 87 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

34. Fotocopy Sertipikat Jaminan Fidusia Nomor: W9.00052356.AH.05. 01 Tahun 2018, tanggal 05 April 2018, selanjutnya diberi tanda T.II.T.III.T.T - 7A;
35. Fotocopy Akta Jaminan Fidusia No. 14 tanggal 22 Maret 2018, selanjutnya diberi tanda T.II.T.III.T.T - 7B;
36. Fotocopy Bank Garansi No. 00035/BG/CAMS/0956/2012, tanggal 22 Maret 2021, selanjutnya diberi tanda T.II.T.III.T.T - 8A;
37. Fotocopy Permohonan Baru/Perpanjangan atas nama Bakhtiar Tjia, tanggal 3-3-2021, selanjutnya diberi tanda T.II.T.III.T.T - 8B;
38. Fotocopy Surat Keterangan Sub-Agen PT. Surya Madistiando, Nomor 160/SK-KEU/21 tanggal 01 Februari 2012, selanjutnya diberi tanda T.II.T.III.T.T - 8C;
39. Fotocopy Surat Teguran I No. 063/AO/BDL/X/2021 tanggal 05 Oktober 2021, selanjutnya diberi tanda T.II.T.III.T.T - 9A;
40. Fotocopy Peringatan I (Pertama) No.002/AO/BDL/1/2022, tanggal 03 Januari 2022, selanjutnya diberi tanda T.II.T.III.T.T - 9B;
41. Fotocopy Peringatan II (Kedua) No. 009/PBC/BDL/II/2022 tanggal 14 Februari 2022, selanjutnya diberi tanda T.II.T.III.T.T - 9C;
42. Fotocopy Peringatan III (Ketiga) No. 015/PBC/BDL/III/2022 tanggal 24 Februari 2022, selanjutnya diberi tanda T.II.T.III.T.T - 9D;
43. Fotocopy Salinan Risalah Lelang Nomor. 743/20/2022 tanggal 25 November 2022, selanjutnya diberi tanda T.II.T.III.T.T - 10A;
44. Fotocopy Salinan Risalah Lelang Nomor. 77/20/2023 tanggal 15 Februari 2023, selanjutnya diberi tanda T.II.T.III.T.T - 10B;
45. Fotocopy Salinan Pernyataan No. 47 tanggal 21 November 2022, selanjutnya diberi tanda T.II.T.III.T.T - 11A;
46. Fotocopy Salinan Pernyataan No. 31 tanggal 25 Januari 2023, selanjutnya diberi tanda T.II.T.III.T.T - 11B;
47. Fotocopy Laporan Penilaian Properti an. Bakhtiar Tjia, No. Laporan: 00219/2.0101-00/PI/07/PS.0284/1/III/2022 tanggal 24 Maret 2022, oleh

Halaman 88 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Jasa Penilai Publik Sudiono Awaludin dan Rekan, selanjutnya diberi tanda T.II.T.III.T.T - 12A;

48. Fotocopy Laporan Penilaian Properti an. Bakhtiar Tjia, No. Laporan: 00217/2.0101-00/PI/07/0477/1/III/2022 tanggal 24 Maret 2022, oleh Kantor Jasa Penilai Publik Sudiono Awaludin dan Rekan, selanjutnya diberi tanda T.II.T.III.T.T - 12B;

49. Fotocopy Laporan Penilaian Properti an. Bakhtiar Tjia, No. Laporan: 00210/2.0101-00/PI/07/PS.0284/1/III/2022 tanggal 23 Maret 2022, oleh Kantor Jasa Penilai Publik Sudiono Awaludin dan Rekan, selanjutnya diberi tanda T.II.T.III.T.T - 12C;

50. Fotocopy Laporan Penilaian Properti an. Bakhtiar Tjia, No. Laporan: 00213/2.0101-00/PI/07/PS.0284/1/III/2022 tanggal 23 Maret 2022, oleh Kantor Jasa Penilai Publik Sudiono Awaludin dan Rekan, selanjutnya diberi tanda T.II.T.III.T.T - 12D;

51. Fotocopy Laporan Penilaian Properti an. Bakhtiar Tjia, No. Laporan: 00214/2.0101-00/PI/07/PS.0284/1/III/2022 tanggal 23 Maret 2022, oleh Kantor Jasa Penilai Publik Sudiono Awaludin dan Rekan, selanjutnya diberi tanda T.II.T.III.T.T - 12E;

52. Fotocopy Inquiry Pelunasan Pinjaman Bakhtiar Tjia per tanggal 19 Juni 2023, selanjutnya diberi tanda T.II.T.III.T.T - 13;

53. Fotocopy Print Out dari Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Negeri Tanjung Karang mengenai hasil Putusan Perkara 166/Pdt.G/2022/PN.Tjk. antara Bakhtiar Tjia dengan PT. Surya Madistrindo, dkk, selanjutnya diberi tanda T.II.T.III.T.T - 14;

Fotocopy bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan diberitanda T.II.T.III.T.T - 1A sampai dengan T.II.T.III.T.T - 14, kecuali T.II.T.III.T.T - 6F.2, T.II.T.III.T.T - 9A, T.II. T.III.T.T - 9B, T.II.T.III.T.T - 9C, T.II.T.III.T.T - 9D., T.II.T.III.T.T - 10A, T.II.T.III.T.T - 10B, T.II.T.III.T.T - 11A, T.II.T.III. T.T - 11B, T.II.T.III.T.T - 12B, T.II.T.III.T.T - 13, dan T.II.T.III.T.T - 14, fotocopy dari fotocopy dengan demikian berdasarkan ketentuan pasal 1880 KUHPerdara dan ketentuan mengenai

Halaman 89 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.

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)



bea materai, maka seluruh alat bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan;

Bahwa Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat tidak mengajukan saksi di persidangan;

Bahwa di persidangan, Penggugat maupun Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Turut Tergugat mengajukan kesimpulan;

Bahwa untuk menyingkat putusan ini maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Konvensi

Tentang Eksepsi

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

Bahwa Kuasa Tergugat I dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi, yang pada pokoknya sebagai berikut;

1. Gugatan kurang pihak (*exceptio plurium litis consortium*) karena tidak menarik Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sudiono Awaludin dan Rekan yang melakukan penilaian atas objek sengketa sebagai dasar dalam penetapan nilai limit
2. Gugatan keliru pihak (*error in persona*) karena Tergugat I melakukan pelelangan telah memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku, serta tidak ada satupun penyalahgunaan wewenang serta berdasarkan aturan yang bertanggungjawab terkait *keabsahan dokumen lelang* adalah Penjual bukan Tergugat I;
3. Gugatan kabur (*obscuur libel*) karena dalam posita maupun petitum gugatannya tidak ada satupun dalil yang menggambarkan adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 1365 KUHPerdara baik menyangkut

Halaman 90 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



kronologis dan/atau peristiwa hukum yang sebenarnya dan penjelasan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan;

Bahwa Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*obscur libel*) karena dasar hukum gugatan *a quo* tidak jelas dimana:
 - a. *fundamentum petendi* tidak bersesuaian dengan petitum;
 - b. dokumen atau dasar yang dimiliki oleh Penggugat tidak sesuai dengan yang didalilkan dalam gugatannya;
 - c. dalil gugatan tidak mempunyai dasar hukum atau tidak sesuai dengan fakta yang ada;
 - d. terdapat pertentangan antara fakta dan dalil yang dikemukakan oleh Pengugat;
2. Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena tidak menggugat Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Bambang Rozak Uswatun dan Rekan dan tidak menggugat Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sudiono Awaludin dan Rekan yang telah melakukan penilaian atas tanah sengketa sebagai dasar dalam penetapan nilai limit sebagai salah satu pihak dalam perkara ini;

Bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Terhadap eksepsi angka 1;

Bahwa pihak dalam suatu perkara perdata adalah yang memiliki persengketaan dan hubungan hukum dengan perkara tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan ini merupakan gugatan perbuatan melawan hukum terkait dengan Tergugat I yang telah melakukan lelang atas agunan Penggugat, sedangkan berdasarkan jawab jinawab ternyata Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sudiono Awaludin dan Rekan hanyalah sebagai *appraisal* atau obyek jaminan sehingga pihak tersebut

Halaman 91 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



tidak memiliki persengketaan langsung dengan pihak Penggugat, karena itu tidak relevan menariknya sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas maka eksepsi angka 1 ditolak;

Terhadap eksepsi angka 2;

Menimbang, bahwa persoalan Tergugat I saat melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa *a quo* telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang atau tidak sudah memasuki pokok perkara, oleh karena itu eksepsi angka 2 ditolak;

Terhadap eksepsi angka 3;

Menimbang, bahwa berdasarkan posita dan petitum gugatan, maka telah jelas yang menjadi pokok sengketa pada perkara ini adalah menyangkut keabsahan lelang atas:

- SHM No. 581 atas nama Penggugat yang terletak di Jl. Imam Bonjol, Kelurahan Pasir Gintung, Kecamatan Tanjungkarang Pusat, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung yang tidak menjadi obyek agunan dalam perjanjian kredit berdasarkan Akta Notaris No. 10 tanggal 22 Februari 2018 yang dibuat oleh Notaris Nur Hayati, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bandar Lampung dan Perubahan Perjanjian Kredit dengan Nomor: 033/21/292 di bawah tangan antara Penggugat dan Tergugat II bertanggal 14 Januari 2021; dan juga
- agunan Penggugat pada tanggal 25 Nopember 2022 berdasarkan surat Tergugat III Nomor: 352/HKM/WII-VI/2022 bertanggal 7 Desember 2022; oleh karena itu eksepsi angka 3 ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut di atas maka seluruh eksepsi Tergugat I haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya;

Bahwa terhadap eksepsi Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Halaman 92 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



Terhadap eksepsi angka 1:

Menimbang, bahwa terkait eksepsi angka 1 ini maka Majelis Hakim akan mengambil alih pertimbangan pada eksepsi angka 3 Tergugat I;

Menimbang, bahwa oleh karena itu yang menjadi obyek dalam gugatan ini telah jelas begitu juga dasar hukumnya terkait perbuatan melawan hukum, selain itu tidak ada pertentangan antara fundamentum petendi dan petitum;

Menimbang, bahwa terkait apakah dokumen atau dasar yang dimiliki oleh Penggugat sesuai atau tidak dengan dalil gugatannya dan juga fakta menurut Majelis Hakim telah memasuki pokok sengketa dan akan dibuktikan pada saat pembuktian pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas maka eksepsi angka 1 ditolak;

Terhadap eksepsi angka 2:

Menimbang, bahwa terkait eksepsi angka 2 ini maka Majelis Hakim akan mengambil alih pertimbangan pada eksepsi angka 1 Tergugat I;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya, oleh karena gugatan merupakan gugatan perbuatan melawan hukum terkait dengan Tergugat I yang telah melakukan lelang atas agunan Penggugat, dan juga Tergugat II dan III selaku Penjual dan Turut Tergugat selaku Pembeli dalam lelang tersebut, sedangkan berdasarkan jawab-jawab ternyata baik Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sudiono Awaludin dan Rekan serta Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Bambang Rozak Uswatun dan Rekan hanyalah sebagai *appraisal* atau obyek jaminan, dengan demikian keduanya tidak memiliki persengketaan langsung dengan pihak Penggugat, karena itu tidak relevan menariknya sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas maka eksepsi angka 2 ditolak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut di atas maka seluruh eksepsi Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya;

Tentang Pokok Perkara:

Bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai di atas;

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

- Bahwa Penggugat dan Tergugat II Tergugat III dan Turut Tergugat terjadi hubungan hukum pemberian kredit berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 10 antara Bank BCA dengan Bakhtiar Tjia yang dibuat oleh Notaris Nur Hayati, S.H., M.Kn., pada tanggal 22 Februari 2018;
- Klausul perjanjian kredit tersebut telah beberapa kali mengalami perubahan berdasarkan:
 - o Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 13 tanggal 22 Maret 2018 dibuat oleh Notaris Nur Hayati, S.H., M.Kn.;
 - o Akta Perubahan Perjanjian Kredit dengan Nomor: 09, tanggal 14 September 2018;
 - o Akta Perubahan Perjanjian Kredit dengan Nomor: 087/20/292 dengan nomor rekening 292.30.5566.5, tanggal 13 Februari 2020; dan
 - o Akta Perubahan Perjanjian kredit No. 033/21/292 tanggal 14 Januari 2021;antara Tergugat II, Tergugat III dengan Bakhtiar Tjia;
- Bahwa atas pinjaman berdasarkan akta *a quo*, Bakhtiar Tjia telah menyerahkan beberapa objek jaminan yaitu:
 - Sertifikat Hak Milik No. 11060/Jg.II atas nama Bakhtiar Tjia, seluas 240 m², telah dibebani hak tanggungan atas nama PT. Bank Central Asia Tbk. Berdasarkan Hak Tanggungan Nomor: 01086/2018 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 39/2018 tanggal 27 Februari 2018.

Halaman 94 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara Bank BCA (Tergugat II, Tergugat III) dengan Penggugat di Notaris Nur Hayati, S.H., M.Kn.;

- Sertifikat Hak Milik No. 11059/Jg.II atas nama Bakhtiar Tjia seluas 336 m², telah dibebani hak tanggungan atas nama PT. Bank Central Asia Tbk. Berdasarkan Hak Tanggungan Nomor: 01085/2018 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 40/2018 tanggal 27 Februari 2018.

antara Bank BCA (Tergugat II, Tergugat III) dengan Penggugat di Notaris Nur Hayati, S.H., M.Kn.;

- Sertifikat Hak Milik No. 436/Ga atas nama Bakhtiar Tjia seluas 105 m², telah dibebani hak tanggungan atas nama PT. Bank Central Asia Tbk. Berdasarkan Hak Tanggungan Nomor: 01077/2018 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 41/2018 tanggal 27 Februari 2018.

antara Bank BCA (Tergugat II, Tergugat III) dengan Penggugat di Notaris Nur Hayati, S.H., M.Kn.;

- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 204/Jg atas nama Bakhtiar Tjia seluas 205 m², telah dibebani hak tanggungan atas nama PT. Bank Central Asia Tbk. Berdasarkan Hak Tanggungan Nomor: 01084/2018 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 42/2018 tanggal 27 Februari 2018.

antara Bank BCA (Tergugat II, Tergugat III) dengan Penggugat di Notaris Nur Hayati, S.H., M.Kn.;

- Sertifikat Hak Milik No. 435/G.A atas nama Ny. Leny seluas 130 m², telah dibebani Hak Tanggungan atas nama PT. Bank Central Asia Tbk. Berdasarkan Hak Tanggungan Nomor: 01088/2018 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 43/2018 tanggal 27 Februari 2018

antara Bank BCA (Tergugat II, Tergugat III) dengan Penggugat di Notaris Nur Hayati, S.H., M.Kn.;

- Bahwa atas hutang tersebut Bakhtiar Tjia tidak memenuhi kewajibannya terhadap Tergugat II dan Tergugat III;
- Bahwa Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan somasi/peringatan kepada Bakhtiar Tjia;

Halaman 95 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa karena Bakhtiar Tjia tidak melakukan pembayaran terhadap hutangnya kepada Tergugat II dan Tergugat III, maka terhadap agunan-agunan tersebut dan juga Sertifikat Hak Milik No. 581/Pasir Gintung atas nama Bakhtiar Tjia seluas 68 m² telah dibebani Hak Tanggung atas nama PT. Bank Central Asia Tbk telah dilakukan lelang oleh Tergugat II dan Tergugat III dengan bantuan dari Tergugat I dengan Turut Tergugat selaku pemenang lelang sementara;

Bahwa yang menjadi persengketaan antara Para Pihak adalah:

- Apakah aset berupa Sertifikat Hak Milik No. 581 atas nama Penggugat yang terletak di Jalan Imam Bonjol, Kelurahan Pasir Gintung, Kecamatan Tanjungkarang Pusat, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung yang dilelang oleh Tergugat I tidak terdaftar sebagai agunan dalam Perjanjian Kredit berdasarkan Akta Notaris No. 10, tanggal 22 Februari 2018 yang dibuat oleh Notaris Nur Hayati, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bandar Lampung dan Perubahan Perjanjian Kredit dengan Nomor: 033/21/292 di bawah tangan antara Penggugat dan Tergugat II, tanggal 14 Januari 2021?;
- Apakah lelang atas agunan-agunan yang diberikan Penggugat tersebut sudah memenuhi prosedur menurut hukum;

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan pokok sengketa pertama terlebih dahulu;

Bahwa terkait pokok sengketa pertama yaitu apakah aset Penggugat yakni Sertifikat Hak Milik No. 581 atas nama Penggugat yang terletak di Jalan Imam Bonjol, Kelurahan Pasir Gintung, Kecamatan Tanjungkarang Pusat, Kota Bandar Lampung, Prop Lampung yang dilelang oleh Tergugat I tidak terdaftar sebagai agunan dalam Perjanjian Kredit berdasarkan Akta Notaris No. 10, tanggal 22 Februari 2018 yang dibuat oleh Notaris Nur Hayati, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bandar Lampung dan Perubahan Perjanjian Kredit dengan Nomor: 033/21/292 di bawah tangan antara Penggugat dan Tergugat II, tanggal 14 Januari 2021, maka Majelis Hakim berpendapat beban pembuktian ada pada Penggugat yang mendalilkan

Halaman 96 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa Sertifikat Hak Milik No. 581 atas nama Penggugat yang terletak di Jalan Imam Bonjol, Kelurahan Pasir Gintung, Kecamatan Tanjungkarang Pusat, Kota Bandar Lampung, Prop Lampung yang dilelang oleh Tergugat I tidak terdaftar sebagai agunan dalam Perjanjian Kredit berdasarkan Akta Notaris No. 10, tanggal 22 Februari 2018;

Bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa surat bertanda P-1 sampai dengan P-6;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1 merupakan Surat Perjanjian Kredit berdasarkan Akta Notaris Nomor: -10- tertanggal 22-02-2018 menerangkan ada Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-2 merupakan Surat Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 033/21/292, Nomor Rekening: 292.30.5566.5 tertanggal 14 Januari 2021 menerangkan telah terjadi perubahan perjanjian pada Perjanjian Kredit berdasarkan Akta Notaris Nomor: -10- tertanggal 22-02-2018 akan tetapi tidak ada penambahan agunan dan/atau jaminan;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-3 merupakan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Pengosongan No. 352/HKM/WIL-VI/2022, tertanggal 7 Desember 2022, menerangkan bahwa terhadap tanah dan bangunan (ruko) terletak di Jalan. Imam Bonjol No. 64/18, Kelurahan Pasir Gintung, Kecamatan Tanjungkarang Pusat, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung berdasarkan SHM No. 581/Pasir Gintung, tanggal 11 April 1987, luas 68 m² atas nama Bakhtiar Tjia telah terjual melalui lelang kepada PT. Bank Central Asia Tbk (BCA) selaku pembeli lelang sementara yang harus segera menjual tanah dan bangunan tersebut ke pihak ketiga;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-4 merupakan Laporan Arus Kas Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2021 Dan Laporan Akuntan Independen Toko Ming-Ming yang menerangkan keadaan kas dari Toko Ming-Ming;

Halaman 97 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-5 merupakan Penilaian Aset Atas Nama Bakhtiar Tjia tertanggal 2 Februari 2023;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-6 merupakan Putusan Nomor 413 K/Pdt/2023 tertanggal 3 Mei 2023;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut maka, Sertifikat Hak Milik No. 581 atas nama Penggugat yang terletak di Jalan Imam Bonjol, Kelurahan Pasir Gintung, Kecamatan Tanjungkarang Pusat, Kota Bandar Lampung, Prop Lampung yang dilelang oleh Tergugat I tidak terdaftar sebagai agunan dalam Perjanjian Kredit berdasarkan Akta Notaris No. 10, tanggal 22 Februari 2018 yang dibuat oleh Notaris Nur Hayati, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bandar Lampung;

Menimbang, bahwa Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat membantah dalil Penggugat dan menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 581 atas nama Penggugat yang terletak di Jalan Imam Bonjol, Kelurahan Pasir Gintung, Kecamatan Tanjungkarang Pusat, Kota Bandar Lampung, Prop Lampung yang dilelang oleh Tergugat I terdaftar sebagai agunan dalam Perjanjian Kredit berdasarkan Akta Notaris No. 10, tanggal 22 Februari 2018 yang dibuat oleh Notaris Nur Hayati, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bandar Lampung;

Menimbang, bahwa Klausul perjanjian kredit berdasarkan Akta Notaris No. 10, tanggal 22 Februari 2018 tersebut telah beberapa kali mengalami perubahan berdasarkan:

- o Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 13 tanggal 22 Maret 2018 dibuat oleh Notaris Nur Hayati, S.H., M.Kn.;
- o Akta Perubahan Perjanjian Kredit dengan Nomor: 09, tanggal 14 September 2018;
- o Akta Perubahan Perjanjian Kredit dengan Nomor: 087/20/292 dengan nomor rekening 292.30.5566.5, tanggal 13 Februari 2020; dan
- o Akta Perubahan Perjanjian kredit No. 033/21/292 tanggal 14 Januari 2021; antara Tergugat II, Tergugat III dengan Bakhtiar Tji;

Halaman 98 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa surat bertanda T.II.T.III.T.T-1A sampai dengan T.II.T.III.T.T-14;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T.II.T.III.T.T-3A merupakan Perjanjian Kredit Nomor 10 tanggal 22 Februari 2018 yang dibuat di Notaris Nur Hayati, S.H., M.Kn;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T.II.T.III.T.T-3B merupakan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 13 tanggal 22 Maret 2018 yang dibuat di Notaris Nur Hayati, S.H., M.Kn;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T.II.T.III.T.T-3C merupakan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 9 tanggal 14 September 2018 yang dibuat di Notaris Nur Hayati, S.H., M.Kn;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T.II.T.III.T.T-3D merupakan Perubahan Perjanjian Kredit No. 087/20/292 tanggal 13 Februari 2020 yang dibuat oleh PT. Bank Centra Asia Tbk;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T.II.T.III.T.T-3E merupakan Perubahan Perjanjian Kredit No. 033/21/292 tanggal 14 Januari 2021 yang dibuat oleh PT. Bank Central Asia Tbk;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda T.II.T.III.T.T-3A, T.II.T.III.T.T-3B, T.II.T.III.T.T-3C, T.II.T.III.T.T-3D, T.II.T.III.T.T-3E tersebut maka Tergugat II dan III telah berhasil membuktikan bahwa atas pinjaman berdasarkan akta *a quo*, Bakhtiar Tjia telah menyerahkan 6 (enam) objek jaminan yaitu;

- Sertifikat Hak Milik No. 11060/Jg.II atas nama Bakhtiar Tjia seluas 240 m²;
- Sertifikat Hak Milik No. 11059/Jg.II atas nama Bakhtiar Tjia seluas 336 m²;
- Sertifikat Hak Milik No. 436/Ga atas nama Bakhtiar Tjia seluas 105 m²;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 204/Jg atas nama Bakhtiar Tjia seluas 205 m²;
- Sertifikat Hak Milik No. 435/G.A atas nama Ny. Leny seluas 130 m²;

Halaman 99 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.

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)



- Sertifikat Hak Milik No. 581/Pasir Gantung atas nama Bakhtiar Tjia seluas 68 m²;

Menimbang, bahwa berdasarkan akta *a quo* tersebut maka Sertifikat Hak Milik No. 581/Pasir Gantung atas nama Bakhtiar Tjia seluas 68 m² telah terdaftar sebagai agunan dalam Perjanjian Kredit Nomor 10 tanggal 22 Februari 2018 yang dibuat di Notaris Nur Hayati, S.H., M.Kn., berdasarkan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 13 tanggal 22 Maret 2018 yang dibuat di Notaris Nur Hayati, S.H., M.Kn., Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 9 tanggal 14 September 2018 yang dibuat di Notaris Nur Hayati, S.H., M.Kn. dan Perubahan Perjanjian Kredit No. 087/20/292 tanggal 13 Februari 2020 yang dibuat oleh PT. Bank Centra Asia Tbk antara Penggugat dengan Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka Tergugat II, III dan Turut Tergugat telah berhasil mematahkan dalil-dalil Penggugat terkait Sertifikat Hak Milik No. 581/Pasir Gantung atas nama Bakhtiar Tjia;

Menimbang, bahwa dengan demikian lelang terhadap Sertifikat Hak Milik No. 581/Pasir Gantung atas nama Bakhtiar Tjia sah karena terbukti obyek tersebut menjadi agunan kredit dan dilekatkan hak tanggungan;

Bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan pokok sengketa kedua;

Bahwa Penggugat mendalilkan lelang atas agunan Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I adalah lelang yang tidak sah dan batal demi hukum;

Bahwa terkait pokok sengketa kedua ini, maka Majelis Hakim berpendapat beban pembuktian ada pada Para Tergugat selaku pihak-pihak yang mengajukan dan melaksanakan lelang tersebut;

Bahwa Penggugat juga mendalilkan bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III terhadap agunan Penggugat dilakukan tanpa ada penunjukan *appraisal* yang menentukan nilai obyek agunan dan nantinya menjadi dasar nilai limit;

Halaman 100 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



Bahwa Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat membantah dalil Penggugat tersebut dan menyatakan sebelum pelaksanaan lelang, telah menunjuk *appraisal independen* untuk melakukan penilaian atas obyek-obyek yang akan dilelang;

Bahwa untuk menguatkan dalilnya tersebut Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat telah mengajukan bukti berupa surat bertanda T.II.T.III.T.T-1A sampai dengan T.II.T.III.T.T-14;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T.II.T.III.T.T-12A merupakan Laporan penilaian Properti an. Bakhtiar Tjia, No. Laporan 00219/2.0101-00/PI/07/PS.0284/1/III/2022, tertanggal 24 Maret 2022 yang diterbitkan oleh KJPP Sudiono Awaludin dan Rekan;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T.II.T.III.T.T-12B merupakan Laporan penilaian Properti an. Bakhtiar Tjia, No. Laporan 00217/2.0101-00/PI/07/PS.0477/1/III/2022, tertanggal 24 Maret 2022 yang diterbitkan oleh KJPP Sudiono Awaludin dan Rekan;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T.II.T.III.T.T-12C merupakan Laporan penilaian Properti an. Bakhtiar Tjia, No. Laporan 00210/2.0101-00/PI/07/PS.0284/1/III/2022, tertanggal 23 Maret 2022 yang diterbitkan oleh KJPP Sudiono Awaludin dan Rekan;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T.II.T.III.T.T-12D merupakan Laporan penilaian Properti an. Bakhtiar Tjia, No. Laporan 00213/2.0101-00/PI/07/PS.0284/1/III/2022, tertanggal 23 Maret 2022 yang diterbitkan oleh KJPP Sudiono Awaludin dan Rekan;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T.II.T.III.T.T-12E merupakan Laporan penilaian Properti an. Bakhtiar Tjia, No. Laporan 00214/2.0101-00/PI/07/PS.0284/1/III/2022, tertanggal 23 Maret 2022 yang diterbitkan oleh KJPP Sudiono Awaludin dan Rekan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda T.II.T.III.T.T-12A sampai dengan bukti surat bertanda T.II.T.III.T.T-12E tersebut maka Tergugat II dan III telah berhasil membuktikan bahwa sebelum pelaksanaan lelang terhadap 6 (enam) objek jaminan yaitu;

Halaman 101 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat Hak Milik No. 11060/Jg.II atas nama Bakhtiar Tjia seluas 240 m²;
- Sertifikat Hak Milik No. 11059/Jg.II atas nama Bakhtiar Tjia seluas 336 m²;
- Sertifikat Hak Milik No. 436/Ga atas nama Bakhtiar Tjia seluas 105 m²;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 204/Jg atas nama Bakhtiar Tjia seluas 205 m²;
- Sertifikat Hak Milik No. 435/G.A atas nama Ny. Leny seluas 130 m²;
- Sertifikat Hak Milik No. 581/Pasir Gintung atas nama Bakhtiar Tjia seluas 68 m²;

telah ada penilaian dari appraisal independen terhadap objek jaminan yang diserahkan oleh Bakhtiar Tjia tersebut kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa dalil Penggugat yang menyatakan lelang atas agunan Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I adalah lelang yang tidak sah dan batal demi hukum haruslah ditolak karena lelang terhadap 6 (enam) objek jaminan yang diserahkan oleh Bakhtiar Tjia kepada Tergugat II yang termasuk tanah dan bangunan (Ruko) SHM No. 581/Pasir Gintung yang terletak di Jalan Imam Bonjol No. 64/18 Kelurahan Pasir Gintung, Kecamatan Tanjungkarang Pusat, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung tersebut sudah menggunakan appraisal independen dan bukan penilaian sendiri sebagaimana dikehendaki dalam ketentuan dalam Pasal 47 ayat (1) dan (2) jis. Pasal 48 ayat (1) dan (2) jis, Pasal 49 jis, pasal 51 PMK No.213/PMK/06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka tidak terbukti dalil Penggugat bila dalam proses lelang terhadap 6 (enam) objek jaminan yang diserahkan oleh Bakhtiar Tjia kepada Tergugat II yang termasuk tanah dan bangunan (Ruko) SHM No. 581/Pasir Gintung yang terletak di Jalan Imam Bonjol No. 64/18 Kelurahan Pasir Gintung, Kecamatan Tanjungkarang Pusat, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung tidak sah dan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil terkait tidak terdaftar sebagai agunan Sertifikat Hak Milik

Halaman 102 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.

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)



No. 581/Pasir Gantung atas nama Bakhtiar Tjia seluas 68 m² sebagai agunan dalam Perjanjian Kredit Nomor 10 tanggal 22 Februari 2018 yang dibuat di Notaris Nur Hayati, S.H., M.Kn., Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 13 tanggal 22 Maret 2018 yang dibuat di Notaris Nur Hayati, S.H., M.Kn., Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 9 tanggal 14 September 2018 yang dibuat di Notaris Nur Hayati, S.H., M.Kn dan Perubahan Perjanjian Kredit No. 087/20/292 tanggal 13 Februari 2020 yang dibuat oleh PT. Bank Centra Asia Tbk antara Penggugat dengan Tergugat II maka petitum gugatan Penggugat angka 2 ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan angka 2 yang merupakan petitum utama dalam perkara ini ditolak, maka mutatis mutandis petitum selebihnya ditolak, dengan demikian gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

Bahwa Para Penggugat dalam Rekonvensi (Tergugat II, III dan Turut Tergugat dalam Konvensi) mengajukan gugatan rekonvensi terhadap Tergugat (Penggugat dalam Konvensi), yang pada pokoknya menyatakan Para Penggugat telah mengalami kerugian akibat Tergugat selaku kreditur atas Fasilitas Kredit Lokal (Rekening Koran), dengan jumlah pagu kredit tidak Rp11.000.000.000,00 (sebelas miliar rupiah) dan Fasilitas Bank Garansi, dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi Rp3.350.000.000,00 (tiga miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah) melakukan wanprestasi karena tidak menyelesaikan kewajibannya;

Menimbang, bahwa akan tetapi Penggugat tidak menjelaskan lebih lanjut kewajiban apa yang tidak diselesaikan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak menyebutkan secara jelas dan rinci terkait perbuatan-perbuatan Tergugat yang dinyatakan wanprestasi, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan kabur dan karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan ReKonvensi:

Halaman 103 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Konvensi yang merupakan gugatan asal (pertama) ditolak, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi haruslah dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara, yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan;

Mengingat ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II, III dan Turut Tergugat dalam Konvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan rekonvensi:

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.545.000,00,-(dua juta lima ratus empat puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungkarang, pada hari Jumat, tanggal 15 Desember 2023, oleh kami, Sri Wijayanti Tanjung, S.H., sebagai Hakim Ketua, Agus Windana, S.H., dan Elsa Lina Br. Purba, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk, tanggal 16 Maret 2023, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 21 Desember 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dihadiri oleh Harini Budi

Halaman 104 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Trisnawati, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan.

Hakim Anggota
Dto.

Hakim Ketua
Dto.

Agus Windana, S.H.

Sri Wijayanti Tanjung, S.H.

Dto.

Elsa Lina Br. Purba, S.H, M.H.

Panitera Pengganti
Dto.

Harini Budi Trisnawati, S.H.

Perincian biaya:

| | | |
|-------------------------|----|--------------|
| 1. Pendaftaran Perkara | Rp | 30.000,00 |
| 2. Biaya Proses/ATK | Rp | 50.000,00 |
| 3. Biaya Penggandaan | Rp | 25.000,00 |
| 4. Biaya Panggilan | Rp | 2.380.000,00 |
| 5. PNBP Relas Penggugat | Rp | 10.000,00 |
| 6. PNBP Relas Tergugat | Rp | 30.000,00 |
| 7. Redaksi | Rp | 10.000,00 |
| 8. Materai | Rp | 10.000,00 + |
| Jumlah | Rp | 2.545.000,00 |

(dua juta lima ratus empat puluh lima ribu rupiah)

Halaman 105 dari 105 putusan perdata gugatan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Tjk.