



PUTUSAN

Nomor 48/PDT/2019/PT.BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

FAHMI, bertempat tinggal di Jalan Sukamulya Nomor 95 RT 001 RW 020 Kelurahan Ciamis Kecamatan Ciamis Kabupaten Ciamis. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yusuf Sofyan, SH, beralamat kantor di Jalan Cikalang Tengah No. 01 RT.002 RW.009 Kelurahan Cikalang, Kecamatan Tawang, Kota Tasikmalaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Desember 2018, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding** semula **Penggugat**;

Lawan:

1. PT. BANK BUKOPIN, Tbk Cabang Tasikmalaya, berkedudukan di Jalan Sutisna Senjaya Nomor 72 Kota Tasikmalaya. Diwakili oleh Irlan Suud dan Heri Purwanto selaku Direktur PT. Bank Bukopin, Tbk. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Indra Firman Isdrus, S.H;
2. Muhammad Ikhwan, S.H., M.Hum., CLA;
3. Ari Pratama Nawazar, S.H.;
4. Arief Rachman Hakim., S.H.;

Masing-masing Advokat dan Konsultan Hukum pada IFI & Partners Law Office, beralamat di Ruko Kompleks Deplu, Jalan Fatmawati Raya Nomor 3A Gandaria Selatan, Cilandak, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 0384/DIR/IV/2018, tanggal 3 April 2018;

Herlin Pratama Syukur selaku Pemimpin PT. Bank Bukopin, Tbk Kantor Cabang Tasikmalaya memberikan kuasa kepada:

1. Rangga Nata Nugraha;
2. Idham Kamaludin;



Masing-masing sebagai karyawan PT. Bank Bukopin Tbk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. SKU.009/BKP-TSM/IV/2018 tanggal 17 April 2018;

Selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I** semula **Tergugat I**;

2. **MUHAMAD ADISTIANA**, bertempat tinggal di Jalan Gudang Nomor 68 Lingkungan Banjar RT 004 RW 001 Kelurahan Banjar Kecamatan Banjar Kota Banjar. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Aas Muhammad Ikhlas, S.H., Advokat, beralamat kantor di Jalan Lodaya II RT 005 RW 008 Kelurahan Kahuripan Kecamatan Tawang Kota Tasikmalaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 April 2018, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II** semula **Tergugat II**;

3. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) TASIKMALAYA**;

Berkedudukan di Jalan Ir. H Juanda Nomor 19 Kota Tasikmalaya, diwakili oleh Hadiyanto selaku Sekretaris Jenderal Kementerian Keuangan Republik Indonesia. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Tio Serepina Siahaan, S.H., LL.M., Kepala Biro Bantuan Hukum pada Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan;
2. Didik Hariyanto, S.H., M.M., Kepala Bagian Bantuan Hukum I pada Biro Bantuan Hukum Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan;
3. Salbiah, S.H., Kepala KPKNL Tasikmalaya;
4. S.N. Irfansyah, S.H., M.H., Kepala Sub Bagian Bantuan Hukum I.D pada Biro Bantuan Hukum Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan;
5. Subroto, S.H., Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Tasikmalaya;
6. Christian, S.H., Pelaksana pada Bagian Bantuan Hukum I Biro Bantuan Hukum Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan;
7. Astrid Monika, S.H., Pelaksana pada Bagian Bantuan Hukum I Biro Bantuan Hukum Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan;



8. Firstda Ayu Fian Nur Agusta, S.H., Pelaksana pada Bagian Bantuan Hukum I Biro Bantuan Hukum Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan;

9. Andi Setyo Darmawan, S.H., Pelaksana pada Bagian Bantuan Hukum I Biro Bantuan Hukum Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan;

10. Miskijo, S.H., Pelaksana pada Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Tasikmalaya;

berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: SKU-160/MK.1/2018 tanggal 4 April 2018, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding III** semula **Tergugat III**;

4. **H. DUDUNG SUDIAN**, bertempat tinggal di Jalan Raya Ciamis Nomor 70 Dusun Desa Wetan RT 005 RW 002 Desa Cimari Kecamatan Cikoneng Kabupaten Ciamis. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ai Aisyah, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum, beralamat kantor di Perumahan Griya Muncang Asri Blok A.07 RT 001 RW 015 Gunung Gede Kecamatan Kawalu Kota Tasikmalaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 April 2018, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding** semula **Turut Tergugat**;

Pengadilan Tinggi tersebut .

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 31 Januari 2019 Nomor 48/PEN/PDT/2019/PT.BDG serta berkas perkara Pengadilan Negeri Tasikmalaya Nomor 13/Pdt/G/2018/PN.Tsm, dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Membaca dan memperhatikan bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 19 Maret 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tasikmalaya pada tanggal 22 Maret 2018 dalam Register Nomor 13/Pdt.G/2018/PN Tsm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat tercatat sebagai Debitur pada PT. BANK BUKOPIN Tbk Cabang Tasikmalaya (Tergugat_1) berdasarkan perjanjian kredit No.24 Tertanggal 13 Februari 2015;



2. Bahwa perjanjian kredit tersebut terjadi awalnya Penggugat membutuhkan pinjaman untuk modal usaha selanjutnya berkomunikasi dengan Tergugat_2 selaku bagian marketing Tergugat_1, yang pada awalnya Penggugat hanya membutuhkan pendanaan sebesar Rp. 100.000.000,- sampai dengan Rp.150.000.000,- namun Tergugat_2 malah menyarankan agar plafon pinjamannya itu dinaikan minimal diangka Rp.300.000.000,- karena merupakan kewenangannya dan bila plafon pinjaman di bawah Rp. 300.000.000,- bukan kewenangannya namun merupakan kewenangan orang lain dan Tergugat_2 menjanjikan sanggup mengurusnya dan akan cair kurang dari 2 minggu;

Sehubungan dengan hal di atas Penggugat keberatan jika plafonnya itu sebesar Rp.300.000.000,- karena cicilannya terlalu besar setelah dihitung oleh Tergugat_2 cicilan jatuh diangka Rp.7.000.000,- lebih setiap bulannya kemudian Tergugat_2 menyarankan kepada Penggugat bahwasanya jika Penggugat hanya membutuhkan modal Rp.100.000.000,- sampai dengan Rp.150.000.000,- maka sisa nya akan diusahakan oleh Tergugat_2 untuk menutupi orang yang membutuhkan dana talang karena kepada Tergugat_2 setiap bulannya selalu ada yang minta bantuan dana talang minimal 2 orang masing-masing sebesar Rp.50.000.000,- dengan memberikan keuntungan sebesar 10%, sehingga setiap bulannya akan masuk Rp.10.000.000,- dan untuk memudahkan pengurusan dan mendapat persetujuan Tergugat_2 meminta 5% dari plafon kepada Penggugat;

3. Atas kesanggupan dan permintaan dari Tergugat_2 tersebut Penggugat tanpa berpikir panjang serta dorongan kebutuhan akan pinjaman tersebut akhirnya menyetujuinya dan pada tanggal 13 Februari 2015 ditandatangani Perjanjian kredit No.24 dan pada tanggal 17 Agustus 2015 dibuatlah Akta Pemberian Hak Tanggungan No.474/2015 terhadap SHM No.100/Kertasari atas nama EUIS SITI ROHIMAH dan selanjutnya SHM No.100/Kertasari tersebut akan disebut Obyek Sengketa;

4. Bahwa ternyata sampai dengan Penggugat melakukan 11 kali pencicilan ternyata Tergugat_2 tidak melaksanakan apa yang pernah dibicarakan sebelum perjanjian kredit ditandatangani sehingga jelas secara mutatis mutandi Penggugat tidak dapat melaksanakan kewajiban cicilannya;

5. Sehubungan dengan hal tersebut jelas, selain perjanjian kredit No.24 tertanggal 13 Februari 2015 merupakan standar contract yang seolah-olah



telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagai mana dimaksudkan menurut eks pasal 1320 BW namun sebenarnya tidak demikian. Persetujuan yang diberikan Penggugat dalam perjanjian kredit tersebut adalah merupakan persetujuan yang diberikan secara tidak bebas, karena Penggugat bersedia menandatangani perjanjian kredit tersebut atas dasar kebutuhan akan modal usaha dan juga adanya iming-iming Tergugat_2 yang akan mengusahakan kelebihan plafon pinjamannya tersebut;

Dalam kaitannya dengan hal di atas Perbuatan Tergugat_2 tersebut sangat jelas merupakan perbuatan melanggar hukum sebagai mana dimaksud menurut eks pasal 1365 BW yaitu perbuatan yang selain melanggar undang-undang juga melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, bertentangan dengan kesusilaan yang baik dan bertentangan dengan kepatutan yang terdapat dalam masyarakat terhadap diri atau barang orang lain (ajaran faham perbuatan melanggar hukum dalam arti luas yaitu setelah tahun 1919 setelah adanya "Drukkers Arrest" dalam kasus Cohen lawan Lindenbaum);

Kaitannya dengan faham perbuatan melanggar hukum dalam arti luas tersebut di atas jelas perbuatan Tergugat_2 yang telah *mengiming-imingi* Penggugat dan *menyarankan Penggugat manaikan plafon pinjaman agar menjadi kewenangan Tergugat_2 untuk mengurusnya, mengapa tidak diserahkan kepada orang lain yang berwenang menangani plafon kredit yang diminta oleh Penggugat agar tidak terjadi kemacetan dikemudian hari* dan hal tersebut seharusnya sudah patut diduga sebelumnya oleh Tergugat_2 bahwasanya hal tersebut itu bertentangan dengan kewajiban hukumnya Tergugat_2 sendiri untuk mencegah kemacetan yang akan juga menimbulkan dampak kerugian tidak saja kepada Penggugat tapi juga kepada Tergugat_1;

6. Jika disimak secara lebih mendalam lagi tentang persetujuan yang diberikan Penggugat dalam Perjanjian Kredit tersebut maka jelas sekali Tergugat_2 selaku bagian marketing dari Tergugat_1 secara notair feiten dominasi status ekonominya tidaklah seimbang dan Tergugat_2 tahu betul keadaan Penggugat yang sangat memerlukan modal untuk usahanya dengan iming-iming dan adanya kesanggupan untuk mengusahakan kelebihan plafon kredit sebagaimana dimaksud di atas berarti Tergugat_2 telah *menyalahgunakan keadaan yang ada pada Penggugat sehingga*



Penggugat bersedia untuk menandatangani perjanjian kredit, kini timbul pertanyaan, apakah semua itu Dilakukan Tergugat_2 untuk memenuhi target pekerjaannya dari Tergugat_1 dan hal ini sangat dimungkinkan dan sebagai adinformatum Penguat untuk meminta haknya saja dari Tergugat_1 mendapatkan salinan Perjanjian kredit dan akta Pemberian Hak Tanggungan saja dipesulit sampai dengan Penguat harus mengadukan kepada OJK padahal sejak kedua akta tersebut ditandatangani Penguat sudah harus memilikinya;

7. Bahwa sehubungan dengan hal di atas Hakim senior Mahkamah Agung Prof. Z Asikin Kusumah Atmadja, SH dalam teorinya tentang Pemerataan Keadilan menegaskan:

"Perbuatan Penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden) termasuk dalam kategori cacat dalam menentukan kehendak (wilsgebrek) dan dominasi kekuasaan ekonomi kreditur yang disalahgunakan akan mengacaukan keseimbangan Debitur dalam membuat persetujuan." (vide Putusan PN Tasikmalaya No.36/Pdt.G/1992/PN.Tsm);

8. Prof. Subekti dalam bukunya Pokok-pokok Hukum Perdata penerbit Intermasa tahun 1989 halaman 135 menyatakan bahwa salah satu penyebab batalnya perjanjian:

"(c) penipuan adalah apabila pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu atau tidak benar disertai tipu muslihat untuk membujuk pihak lainnya memberikan persetujuan;

9. Bahwa dari rangkaian uraian-uraian tersebut di atas jelaslah perjanjian yang diawali oleh perbuatan Tergugat_2 yang sedemikian itu menurut hukum haruslah dikategorikan sebagai suatu perjanjian yang *voidable* atau *vernietigbaar* dan Penguat dapat mengajukan cencelling dengan mengajukan gugatan seperti sekarang ini;

10. Bahwa karena dalam cassu quo Perjanjian Kredit No.24 tertanggal 13 Februari 2015 yang dibuat di Kantor Notaris/PPAT Risha Dwi Novianti, SH di Ciamis adalah merupakan perjanjian pokoknya menurut hukum adalah batal, maka Akta Pemberian Hak Tanggungan No.474/2015 tertanggal 7 Agustus 2015 itupun secara otomatis karena merupakan perjanjian asesoris dari Perjanjian kredit tersebut turut batal juga dan demikian pula halnya dengan Lelang Ekeksi atas hak tanggungan dan



risalah lelang No.68 34/2018 tertanggal 7 Februari 2018 menjadi batal pula dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

11. Bahwa sesuai dngan Pejanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat_1 yang menurut hukum harus dibatalkan tercatat masa berakhir tenggang waktunya adalah sampai dengan 13 Nopember 2019 suatu jangka waktu yang masih cukup lama, namun mengapa pada tanggal 7 Februari 2018 sudah dilakukan pelelangan hal tersebut menurut hukum adalah premateur dan karenanya pelelangan tersebut haruslah dibatalkan dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

12. Bahwa berkaitan dengan lelang, Penggugat tidak pernah menerima ada surat-surat mengenai lelang yang ditinggalkan untuk Penggugat dan baru menerima surat Pemberitahuan Hasil Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dari Tergugat_1 pada tanggal 3 Maret 2018 pada jam 1300 WIB, padahal dalam surat tersebut tertanggal 21 Februari 2018 No.0082/PIM-TSM/II/2018 dan dalam amplopnya tercetak “ POS EXPRESS “ dan sebagai pemenang lelangnya adalah H Dudung Sudian yaitu Turut Tergugat, mengapa tenggang waktunya begitu lama sampai ke tangan Penggugat, sehingga Penggugat tidak dapat melakukan perlawanan /pembelaan sebagaimana mestinya. Hal ini menandakan Tergugat_1 tidak fair ply dan perbuatan seperti ini harus mendapatkan sanksi agar tidak terjadi pengulangan yang serupa yang merugikan bagi para nasabah di kemudian hari, incasu seperti Penggugat dan bukankah menurut hukum Penggugat harus diberi prioritas untuk dapat terlebih dulu menyelesaikan kewajibannya dan atau membeli kembali Obyek Sengketa dibandingkan dengan Turut Tergugat;

13. Bahwa demikian pula halnya dengan hak Penggugat untuk meminta dan melihat Risalah Lelang No.68 34/2018 tertanggal 7 Februari 2018 dipersulit oleh Tergugat 3 dengan alasan karena kewenangan memberikan tanggapan informasi hanya dimiliki oleh PPID dan hingga saat ini belum didelegasikan. Ini jelas menyulitkan bagi Penggugat untuk melihat apa ada kekeliruan dalam pelaksanaannya, Bukankah risalah lelang hanyalah pencatatan pelaksanaan lelang yang terbuka untuk umum dan itu bukan rahasia negara. Ada Apa gerangan ?;

14. Sehubungan dengan hal di atas memang yang menentukan limit harga adalah Tergugat 1, namun Tergugat_3 pun mempunyai seksi



penilaian dan limit harga dalam lelang tersebut sangat jauh dibawah harga pasaran setempat dan ini akan dibuktikan nanti pada saat pembuktian;

15. Bahwa sebagai akibat dari Perbuatan Tergugat_2 tersebut, Penggugat sangatlah dirugikan baik materil maupun imateril yang harus dibayar secara tanggung renteng oleh Tergugat_2 dan berdasarkan eks pasal 1367 BW juga oleh Tergugat_1 serta Tergugat_3 selaku pelaksana lelang yang tidak melakukan penilaian harga secara benar yang hanya didasarkan pada lembaga penaksir yang dibuat pada saat perjanjian kredit;

16. Adapun kerugian materil yang diderita oleh Penggugat adalah berupa biaya untuk membayar jasa Pengacara dan biaya untuk berperkara sebesar Rp.50.000.000,- karena Penggugat tidak bisa melakukannya sendiri karena hanya untuk meminta haknya saja begitu dipersulit sebagaimana telah diuraikan di atas dan kerugian imateril yaitu berupa kehilangan kesempatan untuk berhubungan lagi dengan lembaga perbankan karena adanya BI ckeking yang ditentukan sebesar Rp.850.000.000,-;

17. Untuk menjaga agar gugatan aquo tidak illusoir dan adanya syakwasangka yang beralasan bahwa Obyek sengketa akan dipindah tangankan sehubungan adanya gugatan aquo, Penggugat mohon kiranya terhadap Obyek Sengketa ini diletakan sita jaminan;

18. Bahwa karena gugatan aquo didukung oleh alat-alat bukti sesuai dengan ketentuan pasal 180 HIR jo SEMA RI No.3/1978, karenanya layak untuk dikabulkan dengan putusan uitvoerbaar bij voorraad meskipun ada upaya verzet, banding maupun kasasi;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon sudilah kiranya Ketua Pengadilan Tasikmalaya KL IA melalui Yth Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tasikmalaya KL IA yang memeriksa dan memutus perkara aquo berkenan untuk menerima dan memeriksa perkara aquo dan menjatuhkan putusan:

DALAM PROVISI:

Memerintahkan agar Para Tergugat dan Turut Tergugat atau orang lain yang mendapat hak darinya untuk tidak melakukan tindakan dan kegiatan apapun terhadap Obyek Sengketa SHM No.100/Kertasari atas nama EUIS SITI ROHIMAH;



DALAM POKOK PERKARA:

PRIMAIR:

- Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan;
- Menyatakan dan menetapkan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat_2 adalah merupakan Perbuatan Melanggar Hukum sebagaimana dimaksudkan menurut eks pasal 1365 BW dan Karenanya berdasarkan eks pasal 1367 BW Tergugat_1 harus bertanggung jawab atas perbuatan yang dilakukan oleh bawahannya;
- Menyatakan dan menetapkan Perjanjian kredit No.24 tertanggal 13 Februari 2015 yang dibuat dihadapan dan oleh Notaris/PPAT Risha Dwi Novianti, SH. tidak sah dan batal demi hukum;
- Menyatakan dan menetapkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.474/2015 tertanggal 7 Agustus 2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Risha Dwi Novianti, SH. adalah merupakan asesoir dari Perjanjian kredit No.24 tertanggal 13 Februari 2015 batal demi hukum;
- Menyatakan dan menetapkan Lelang Eksekusi tanggal 7 Februari 2018 yang dilakukan oleh Tergugat_3 dan Risalah Lelang No.68 34/2018 tanggal 7 Februari 2018 batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat karena merupakan turunan dari Akta Pemberian Hak Tanggungan No.474/2015 tertanggal 7 Agustus 2015 yang juga merupakan asesoir dari Perjanjian Kredit No.24/2015;
- Menyatakan dan menetapkan akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Tergugat_1, Tergugat_2 dan Tergugat_3 telah merugikan Penggugat;
- Menghukum Tergugat_1 selaku penjual lelang dan Turut Tergugat sebagai pembeli lelang untuk menyerahkan SHM No.100/Kertasari kepada Penggugat seketika setelah putusan dalam perkara aquo memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan pasti;
- Menghukum Tergugat_1, Tergugat_2 dan Tergugat_3 secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp.50.000.000,- (sebagai kerugian materil) dan Rp.850.000.000,- (sebagai kerugian imateril) seketika dan sekaligus setelah putusan dalam perkara aquo mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti;



- Menghukum Turut Tergugat dan orang lain yang mendapatkan hak daripadanya untuk tunduk dan taat pada putusan ini;
- Menyatakan putusan dalam perkara aquo dapat dijalankan terlebih dulu (uitvoerbaar bij voorraad);
- Menghukum Para Tergugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara aquo;

SUBSIDAIR:

Jika Yth Majelis Hakim berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan duduk perkaranya.

Membaca, bahwa bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat dan Turut Tergugat masing-masing telah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

JAWABAN TERGUGAT I:

1. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas seluruh dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT, kecuali hal-hal yang telah dengan tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I;
2. Bahwa terlebih dahulu TERGUGAT I perlu menyampaikan fakta hukum yang sebenarnya agar Majelis Hakim yang Mulia tidak terjebak pada dalil-dalil yang disampaikan PENGGUGAT dalam Gugatannya;
3. Bahwa PT. BANK BUKOPIN, Tbk, (*in casu* TERGUGAT I) adalah suatu Perusahaan Perbankan terkemuka di Indonesia yang dalam kegiatan usahanya turut serta membantu kemajuan dan perkembangan perekonomian di Indonesia, yang salah satunya dalam bentuk pemberian fasilitas kredit nasabah sebagaimana Pasal 4 Jo. Pasal 6 Ayat (b) Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan ("UU Perbankan");

LATAR BELAKANG/KRONOLOGIS HUKUM PERKARA A QUO

HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT I

4. Bahwa PENGGUGAT telah mengajukan Surat Permohonan Kredit kepada TERGUGAT I pada tanggal 12 Januari 2015 dengan permohonan plafond sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan atas permohonan tersebut, TERGUGAT I telah memberikan persetujuannya melalui Surat Nomor : 089/PIM-TSM/II/2015 Perihal Surat Persetujuan Pemberian Kredit, tertanggal 12 Februari 2015 dengan Plafond yang



disetujui oleh TERGUGAT I sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) sesuai dengan permohonan dari PENGGUGAT;

5. Bahwa untuk menindaklanjuti permohonan kredit tersebut diatas, maka antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I selanjutnya membuat dan menanda tangani Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan Nomor: 24 tanggal 13 Februari 2015 ("PKDMJ 24/2015") Jo. Pengakuan Hutang Nomor: 25 tanggal 13 Februari 2015, yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Risha Dwi Novianti, SH, Notaris di Ciamis, dimana fasilitas kredit yang diterima oleh PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);

6. Bahwa selanjutnya terhadap fasilitas kredit yang diterima oleh PENGGUGAT dari TERGUGAT I dan dengan mengacu pada Pasal 11 PKDMJ 24/2015, maka untuk menjamin terbayarnya utang PENGGUGAT kepada TERGUGAT I, selanjutnya PENGGUGAT memberikan jaminan berupa satu bidang tanah dan bangunan yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Ciamis, Kecamatan Ciamis, Kelurahan Kertasari, Blok Mukalam, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 100/Kelurahan Kertasari, atas nama Euis Siti Rohmah ("SHM 100/Kelurahan Kertasari");

7. Bahwa terhadap objek jaminan (*in casu* SHM 100/Kelurahan Kertasari) tersebut di atas, TERGUGAT I selanjutnya meletakkan Hak Tanggungan sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 1859/2015, peringkat I tanggal 25 Agustus 2015, sertipikat mana dikeluarkan oleh kantor Pertanahan Kabupaten Ciamis, dengan nama pemegang hak adalah PT. Bank Bukopin, Tbk berkedudukan di Jakarta Cabang Tasikmalaya Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 474/2015 tanggal 7 Agustus 2015 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Risha Dwi Novianti, SH, Notaris di Ciamis;

8. Bahwa berdasarkan uraian pada poin 4 sampai dengan 7 diatas, maka atas:

- a. PKDMJ 24/2015, Jo. Pengakuan Hutang Nomor: 25 tanggal 13 Februari 2015, yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Risha Dwi Novianti, SH, Notaris di Ciamis; dan
- b. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 1859/2015, peringkat I tanggal 25 Agustus 2015, Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 474/2015



tanggal 7 Agustus 2015 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Risha Dwi Novianti, SH, Notaris di Ciamis.

Adalah sah dan berdasarkan hukum, sehingga patut untuk dilindungi secara hukum.

9. Bahwa sebagaimana yang tertera dalam PKDMJ 24/2015 pada bagian maksud dan tujuan penggunaan kredit oleh PENGUGAT pada pokoknya menyatakan bahwa kredit sebagaimana dimaksud adalah diperuntukan untuk pembelian tempat usaha;

10. bahwa sebagai persyaratan dari TERGUGAT I, terkait dengan pembelian tempat usaha sebagaimana dimaksud dalam PKDMJ 24/15, PENGUGAT telah melampirkan dokumen-dokumen, dengan uraian :

- a. Surat Kuasa dari ahli wari yang menunjuk Sdri. Ira Fariyah untuk dapat menjual dan menerima hasil penjualan atas tanah dan bangunan yang akan dijadikan tempat usaha;
- b. Surat Penawaran dari Ira Fahirah yang ditujukan kepada PENGUGAT terkait dengan penawaran tanah dan bangunan miliknya tersebut dengan harga Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) tertanggal 2 Januari 2015;
- c. Kwitansi pembayaran sebagai tanda jadi oleh PENGUGAT kepada Sdri. Ira Fariyah sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah);

11. Bahwa setelah PENGUGAT dengan TERGUGAT I menandatangani PKDMJ 24/2015, pada tanggal 13 Februari 2015, PENGUGAT telah memberikan kuasa kepada TERGUGAT I yang pada pokok menyatakan bahwa PENGUGAT memberikan kuasa kepada TERGUGAT I untuk melakukan pemindah bukuan dana hasil pencairan kredit berdasarkan PKDMJ 24/2015 yang berada di rekening PENGUGAT dengan No. Rekening : 100095038 kepada Sdri. Irah Fariyah dengan No. Rekening : 3530000343, dimana kedua rekening tersebut adalah rekening yang dibuka melalui Bank Bukopin;

12. Bahwa sebagai tindak lanjut dari pelaksanaan PKDMJ 24/2015, TERGUGAT I telah melakukan pemindah bukuan dana hasil pencairan kredit berdasarkan PKDMJ 24/2015 yang berada di rekening PENGUGAT dengan No. Rekening : 100095038 kepada Sdri. Irah Fariyah dengan No.



Rekening: 3530000343, dengan total sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);

13. Bahwa dengan demikian, plafond kredit yang menjadi hak dari PENGUGAT telah diterima baik dan dipergunakan sesuai dengan maksud dan tujuannya, yaitu pembelian tempat usaha dengan total pembayaran sebagai pelunasan sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);

PENGUGAT TIDAK DAPAT MENJALANKAN KEWAJIBAN UNTUK MEMBAYAR CICILAN HUTANGNYA BERDASARKAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN MEMKAI JAMINAN NOMOR 24 TAHUN 2015

14. Bahwa selanjutnya dalam pelaksanaan perjanjian kredit tersebut, PENGUGAT telah gagal bayar atau secara tegas TERGUGAT I sampaikan PENGUGAT tidak membayar hutang kepada TERGUGAT I berdasarkan PKDMJ 24/2015, walaupun sudah berulang kali diberikan peringatan oleh TERGUGAT I melalui surat peringatannya yaitu :

- a. Surat Peringatan I, Nomor : 432/PIM-TSM/2016, tanggal 7 Juni 2016;
- b. Surat Peringatan II, Nomor : 471/PIM-TSM/VI/2016, tanggal 23 Juni 2016;
- c. Surat Peringatan III, Nomor: 514/PIM-TSM/VII/2016, tanggal 15 Juli 2016.

15. Bahwa perlu TERGUGAT I sampaikan pula, bahwa PENGUGAT selain menandatangani PKDMJ 24/2015, PENGUGAT juga telah menandatangani Surat *Payment Schedule* tertanggal 16 Februari 2015, yang pada pokoknya menyatakan bahwa PENGUGAT berjanji akan membayar cicilan hutang kepada TERGUGAT I;

16. Bahwa walaupun sudah diberikan peringatan, namun PENGUGAT tetap juga tidak mau membayar, maka TERGUGAT I melalui keputusan komite remedial dan berdasarkan Pasal 7 Ayat 3 PKDMJ 24/2015 Jo. Pasal 2 poin 6 Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 474/2015 tanggal 7 Agustus 2015 Jo. Pasal 6 [Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah](#) ("UU Hak Tanggungan"), maka TERGUGAT I mengajukan permohonan lelang kepada TERGUGAT III;

17. Bahwa selanjutnya, untuk menindaklanjuti upaya penyelesaian permasalahan hutang PENGUGAT yang tidak dibayarkan kepada



TERGUGAT I, melalui mekanisme lelang sebagaimana uraian diatas,
TERGUGAT I telah menempuh langkah-langkah sebagai berikut :

- a. Bahwa TERGUGAT I telah mengirimkan Surat Pemberitahuan kepada PENGUGAT dengan Nomor: 0525/PIM-TSM/VIII/2017 tertanggal 23 Agustus 2017, perihal Pemberitahuan Penjualan;
- b. Bahwa atas surat tersebut, dengan didasarkan itikad baik TERGUGAT I, TERGUGAT I masih memberikan waktu kepada PENGUGAT untuk segera menyelesaikan hutang yang harus dibayarkannya sampai dengan tanggal 31 Agustus 2017, namun demikian, PENGUGAT tetap saja tidak mau membayar hutangnya tersebut kepada TERGUGAT I;
- c. Bahwa selanjutnya, TERGUGAT I mendaftarkan permohonan lelang atas Hak Tanggungan sebagaimana Surat Permohonan Nomor: 0586/PIM-TSM/IX/2017 tanggal 19 September 2017, berdasarkan PKDMJ 24/2015 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 474/2015 tanggal 7 Agustus 2015 yakni SHM 100/Kelurahan Kertasari atas nama Euis Siti Rohmah kepada TERGUGAT III;
- d. Bahwa Tergugat I telah memberitahukan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan kepada Penggugat berdasarkan Surat Nomor : 0605/PIM-TSM/IX/2017 tanggal 19 September 2017 yang diterima dengan baik oleh Penggugat pada tanggal 22 September 2017;
- e. Bahwa kemudian, pada tanggal 25 September 2017 TERGUGAT I telah melakukan pengumuman pertama lelang melalui media selebaran, dan pada tanggal 10 Oktober 2017 dilakukan pengumuman kedua atas lelang tersebut;
- f. Bahwa pada tanggal 24 Oktober 2017, lelang sebagaimana poin c diatas telah dilangsungkan oleh TERGUGAT III, namun demikian lelang tersebut tidak ada pembelinya, hal ini sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang No. 878/34/2017 tanggal 24 Oktober 2017;
- g. Bahwa setelah itu, TERGUGAT I kembali menunjukan itikad baiknya dengan memberikan surat kepada PENGUGAT dengan Nomor: 846A/PIM-TSM/XII/2017, tanggal 15 Desember 2017, perihal Surat Pemberitahuan Penjualan, dan atas surat tersebut, TERGUGAT I kembali memberikan kesempatan kepada PENGUGAT untuk melunasi hutangnya selambat lambatnya sampai dengan tanggal 22 Desember



2017, dengan *outstanding* sebesar Rp. 334.618.763,66 (tiga ratus tiga puluh empat juta enam rauts delapan belas ribu tujuh ratus enam puluh tiga rupiah koma enam puluh enam sen), namun lagi lagi PENGUGAT tidak melakukan pembayaran kepada TERGUGAT I;

h. Bahwa selanjutnya pada tanggal 2 Januari 2018 TERGUGAT I kembali mendaftarkan permohonan lelang Hak Tanggungan kedua dengan Surat Nomor 0003/PIM-TSM/I/2018, berdasarkan PKDMJ 24/2015 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 474/2015 tanggal 7 Agustus 2015 yakni SHM 100/Kelurahan Kertasari atas nama Euis Siti Rohmah kepada TERGUGAT III dengan melampirkan dokumen-dokumen sebagai berikut:

- Fotokopi Perjanjian Kredit (PKDMJ 24/2015);
- Fotokopi sertifikat Hak Tanggungan;
- Fotokopi Rincian Hutang;
- Fotokopi Surat Peringatan 1, 2, dan 3 yang dilayangkan kepada PENGUGAT;
- Surat Pernyataan dari TERGUGAT I;
- Fotokopi surat pemberitahuan lelang kepada PENGUGAT;

Hal ini sebagaimana Pasal 6 poin 5 Peraturan Direktorat Jendral No: PER-6/KN/2013 tentang petunjuk teknis pelaksanaan lelang.

i. Kemudian TERGUGAT III menerima permohonan lelang tersebut, yang artinya TERGUGAT I sudah melengkapi seluruh persyaratan permohonan lelang Hak Tanggungan, hal ini berdasarkan Pasal 13 PMK Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang pelaksanaan lelang;

j. Bahwa Tergugat I telah memberitahukan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan kepada Penggugat berdasarkan Surat Nomor : 0018/PIM-TSM/I/2018 tanggal 11 Januari 2018 yang diterima baik oleh Penggugat pada tanggal 11 Januari 2018;

k. Bahwa pada tanggal 9 Januari 2018 TERGUGAT I telah melakukan pengumuman melalui media selebaran dan pada tanggal 24 Januari 2018 dilakukan pengumuman kedua melalui harian pagi Radar Tasikmalaya edisi tanggal 24 Januari 2018;

l. Bahwa atas lelang tersebut, TURUT TERGUGAT dengan memenuhi seluruh persyaratan telah membeli objek jaminan tersebut



secara sah (*in casu* SHM 100/Kelurahan Kertasari atas nama Euis Siti Rohmah);

m. Kemudian TERGUGAT I mengirimkan surat kepada PENGGUGAT perihal pemberitahuan hasil pelaksanaan lelang Hak Tanggungan Nomor: 0082/PIM-TSM/II/2018 tanggal 21 Februari 2018, dengan melampirkan:

- Surat Keterangan Pemenang Lelang yang dikeluarkan oleh TERGUGAT III pada tanggal 7 Februari 2018;
- Surat Rincian Uang Hasil Lelang yang dikeluarkan oleh TERGUGAT III pada tanggal 7 Februari 2018;

18. Bahwa satu dan lain hal, dapat TERGUGAT I sampaikan, di dalam Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 1859/2015, peringkat I tanggal 25 Agustus 2015, tercantum irah irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", artinya sertifikat hak tanggungan tersebut memiliki kekuatan eksekutorial sebagaimana dijelaskan lebih rinci dalam penjelasan Pasal 14 UU Hak Tanggungan, sehingga apabila Debitur (*in casu* PENGGUGAT) cidera janji atas pembayaran utangnya, maka dapat dilakukan eksekusi hak tanggungan;

19. Bahwa dengan telah dilaluinya seluruh proses sebagaimana uraian poin a sampai dengan k diatas serta penjelasan pada poin 19, maka proses lelang yang diajukan oleh TERGUGAT I yang dilaksanakan oleh TERGUGAT III sudah berdasarkan hukum, oleh karenanya lelang tersebut adalah sah dan demi hukum harus dilindungi.

HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT I DEMI HUKUM SUDAH BERAKHIR DENGAN BAIK SESUAI DENGAN PELAKSANAAN PERJANJIAN (PKDMJ 24/2015)

20. Bahwa dengan terlaksananya lelang Hak Tanggungan sebagaimana uraian pada 18 sampai 19 diatas, maka hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I berdasarkan PKDMJ 24/2015 beserta turunannya demi hukum telah berakhir sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku;

21. Bahwa kemudian, oleh karena TURUT TERGUGAT secara sah telah membeli objek jaminan Hak Tanggungan (*in casu* SHM 100/Kelurahan Kertasari) melalui lelang yang diselenggarakan oleh TERGUGAT III, maka



seluruh hak baik hak kebendaan maupun hak milik telah berpindah tangan secara hukum kepada TURUT TERGUGAT;

DALAM EKSEPSI

GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*OBSCUR LIBEL*)

GUGATAN PENGGUGAT *ERROR IN PERSONA* DALAM BENTUK KURANG PIHAK (*EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM*).

1. ALASAN PERTAMA: PENGGUGAT DALAM GUGATAN *A QUO* HANYA MENGGUGAT PT BANK BUKOPIN TBK CABANG TASIKMALAYA, NAMUN DEMIKIAN PENGGUGAT TIDAK MENGIKUTSERTAKAN PT BANK BUKOPIN TBK (KANTOR PUSAT).

22. Bahwa Gugatan yang diajukan PENGGUGAT ditujukan kepada TERGUGAT I selaku Kantor Cabang Tasikmalaya, hal tersebut dinyatakan oleh PENGGUGAT dalam identitas TERGUGAT I dalam gugatan *a quo*, yang kami kutip sebagai berikut:

"Dengan ini hendak menggugat Gugatan melalui Pengadilan Negeri Kls I A Tasikmalaya terhadap:

1. PT. BANK BUKOPIN CABANG TASIKMALAYA yang berkedudukan di Jln. Sutisna Sanjaya No. 72 Kota Tasikmalaya.....dst"

23. Bahwa dapat TERGUGAT I sampaikan tugas dan wewenang kantor cabang adalah merupakan perpanjangan tangan dari sebuah Kantor Pusat Bank (Perseroan Terbatas) dimana Hubungan hukum antara Kantor Cabang dan Kantor Pusat memiliki hubungan vertikal, yang artinya sebuah Kantor Cabang harus mematuhi segala kebijakan yang dikeluarkan oleh Kantor Pusat;

24. Bahwa dalam Pasal 98 ayat (1) [UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas](#) ("UUPT") pada pokoknya menyatakan bahwa untuk mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan (termasuk tindakan hukum untuk menandatangani Perjanjian Kredit), merupakan tanggung jawab Direksi, oleh karenanya yang dapat bertindak di dalam maupun di luar pengadilan, sesungguhnya hanyalah Direksi Perseroan Terbatas;

25. Selain itu, Kantor Cabang hanya bertindak berdasarkan surat kuasa dari direksi (dalam hal ini adalah Direksi dari Kantor Pusat yakni PT. Bank Bukopin, Tbk) dan terkait dengan kuasa yang diberikan oleh Direksi kepada pimpinan cabang, adalah berdasarkan Pasal 103 UUPT,



dimana Direksi dapat memberi kuasa tertulis kepada 1 (satu) orang atau lebih karyawan perseroan, dalam hal ini Pimpinan Cabang atau pejabat lain yang ditunjuk pada Cabang, untuk melakukan tindakan hukum (menandatangani perjanjian kredit) sebagaimana yang diuraikan dalam surat kuasa dan bukan kewenangannya untuk mewakili perseroan didalam maupun diluar pengadilan, yang artinya demi hukum hubungan hukum PENGGUGAT adalah dengan PT. BANK BUKOPIN, Tbk (yang dalam hal ini adalah "Kantor Pusat") bukan terhadap TERGUGAT I (*in casu* PT. BANK BUKOPIN CABANG TASIKMALAYA), karena TERGUGAT I hanya menjalankan kuasa dari Kantor Pusat;

26. Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka gugatan *a quo* yang ditujukan kepada TERGUGAT I (*in casu* PT.BANK BUKOPIN CABANG TASIKMALAYA), dapat dikualifikasikan sebagai gugatan yang mengandung unsur Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) Karena seharusnya PENGGUGAT juga mengikutsertakan gugatan kepada PT, Bank Bukopin, Tbk (Kantor Pusat) bukan hanya PT. Bank Bukopin Cabang Tasikmalaya, sehingga gugatan *a quo* tidak memiliki dasar hukum, maka sudah sepatutnyalah gugatan tersebut ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

II. ALASAN KEDUA: BAHWA PENGGUGAT DALAM GUGATAN A QUO TIDAK MENDUDUKAN NOTARIS DAN PPAT RISHA DWI NOVIANTI, SH SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA A QUO.

27. Bahwa sebagaimana yang telah TERGUGAT I urai pada bagian hubungan hukum diatas, PKDMJ 24/2015 Jo. Pengakuan Hutang Nomor: 25 tanggal 13 Februari 2015 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 474/2015 tanggal 7 Agustus 2015, dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Risha Dwi Novianti, SH, Notaris di Ciamis;

28. Bahwa pada faktanya PENGGUGAT di dalam gugatan *a quo*, tidak mendudukan Notaris dan PPAT Risha Dwi Novianti, SH sebagai pihak yang harus ikut bertanggung jawab, atau setidaknya tidaknya harus tunduk dan patuh terhadap putusan perkara *a quo*, padahal faktanya Notaris dan PPAT Risha Dwi Novianti, SH adalah pihak yang terlibat secara langsung dalam permasalahan *a quo*, dan beralasan hukum untuk didudukan sebagai pihak dalam perkara ini;



29. Selanjutnya sebagaimana uraian hubungan hukum yang TERGUGAT I sampaikan di atas jelas terlihat pihak yang terlibat yakni Notaris dan PPAT Risha Dwi Novianti, SH, Notaris di Ciamis, NAMUN DEMIKIAN PENGGUGAT dalam gugatannya tidak menarik/mengikutsertakan Notaris dan PPAT Risha Dwi Novianti, SH, Notaris di Ciamis tersebut sebagai Tergugat atau setidaknya tidaknya sebagai Turut Tergugat dalam perkara *a quo*, maka dengan tidak ditariknya Notaris dan PPAT Risha Dwi Novianti, SH, Notaris di Ciamis tersebut dalam perkara *a quo*, gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT mengandung cacat formal *error in persona* dalam bentuk kurang pihak (*plurium litis consortium*), maka sudah sepatutnyalah gugatan tersebut ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

30. Bahwa hal tersebut dipertegas oleh M. Yahya Harahap, S.H., di dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata (hal. 112), yang dapat TERGUGAT I kutip sebagai berikut :

- *Gugatan tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau ditarik sebagai tergugat*
- *Oleh karena itu, gugatan mengandung error in persona dalam bentuk Plurium Litis Consortium, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihak*

31. Selain itu, mengacu pada praktek peradilan di Indonesia, setiap gugatan yang kurang pihak harus dinyatakan tidak dapat diterima. Hal tersebut antara lain terbukti melalui kaidah hukum yurisprudensi-yurisprudensi di bawah ini:

Putusan Mahkamah Agung No. 2872.K/Pdt/1998 tertanggal 28 Desember 1998:

Seseorang tampil di Pengadilan Negeri sebagai penggugat mempermasalahkan / menuntut kepemilikan saham, padahal dia bukan pemilik sebenarnya dari saham tersebut, maka tampilnya ia sebagai penggugat berada dalam posisi: diskualifikasi in person.

Selanjutnya pihak ketiga (pemilik saham) yang erat kaitannya dengan gugatan tersebut harus ditarik masuk sebagai salah satu pihak dalam gugatan tersebut. Bila hal ini tidak dilakukan, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum "plurium litis consortium" sehingga gugatan semacam ini oleh hakim harus dinyatakan "Tidak Dapat Diterima".



Putusan Mahkamah Agung No. 200.K/Pdt/1988 tertanggal 27 September 1990:

Dalam gugatan perdata mengenai sengketa pemilikan bangunan rumah yang didasarkan atas perbuatan hukum jual beli tanah di muka PPAT, maka menurut hukum acara si pemilik bangunan rumah yang telah memberi kuasa mutlak kepada seseorang selaku penjual, dengan mengingat sangat pentingnya kedudukannya untuk menentukan sah atau tidak sahnya jual beli tersebut, maka penarikan pemilik sebagai pihak dalam perkara aquo adalah mutlak perlu dan tidak cukup ia hanya dijadikan saksi saja tanpa menariknya sebagai pihak Tergugat atau Turut Tergugat. Dengan tidak lengkapnya pihak tergugat dalam perkara ini, maka gugatan perdata ini oleh hakim seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima.

Putusan Mahkamah Agung No. 621 K/Sip/1975 tertanggal 25 Mei 1977:

Dalam perkara ini, ternyata sebagian objek harta perkara tidak dikuasai oleh tergugat, melainkan telah menjadi milik pihak ketiga. Dengan demikian, oleh karena pihak ketiga tersebut tidak ikut digugat, gugatan dinyatakan mengandung cacat plurium litis consortium. Apabila ada pihak ketiga yang terlibat namun tidak ditarik sebagai tergugat, secara spesifik dapat diajukan eksepsi yang disebut exceptio ex juri terti.

Putusan Mahkamah Agung No. 98/tahun 1952-Pdt tertanggal 7 November 1956:

Gugatan yang petitumnya mohon hakim memerintahkan kepada tergugat untuk mengosongkan tanah tambak berdasar atas tidak sahnya penjualan tambak itu kepada si pembeli (tergugat). Gugatan yang demikian ini oleh putusan/kasasi Mahkamah Agung dinyatakan "tidak dapat diterima", dengan pertimbangan bahwa di dalam gugatan tersebut pihak penjual tanah tambak tidak ditarik sebagai "Turut Tergugat"; dan di dalam gugatan tersebut juga tidak dituntut pembatalan jual beli tanah tambak sengketa.

32. Bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta tersebut di atas, maka terbukti Gugatan PENGGUGAT yang tidak mendudukan PT Bank Bukopin Tbk (Kantor Pusat) dan Notaris dan PPAT Risha Dwi Novianti, SH sebagai pihak dalam perkara a quo, merupakan Gugatan yang kurang pihak (exceptio plurium litis consortium), sehingga harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);



DALAM GUGATAN A QUO PENGGUGAT TIDAK MENGURAI KERUGIAN DENGAN RINCI

33. Bahwa dalam gugatan *a quo*, PENGGUGAT mendalilkan bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT, PENGGUGAT menderita kerugian sebagai berikut :

- a. Kerugian Materil yang diderita oleh PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk biaya jasa pengacara karena adanya permasalahan *a quo*; dan
- b. Kerugian Immateril yang diderita oleh PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah), dengan alasan bahwa oleh karena adanya permasalahan *a quo*, PENGGUGAT tidak dapat lagi berhubungan dengan Bank manapun.

34. Bahwa atas kerugian materil yang diuraikan oleh PENGGUGAT adalah bertentangan dengan hukum dan tidak memiliki dasar hukum dengan alasan sebagai berikut :

- a. TIDAK ADA SATU ATURAN baik dalam KUHPerdara/BW maupun dalam HIR, yang menyatakan bahwa didalam perkara pedata yang bersengketa di Pengadilan wajib didampingi oleh pengacara, artinya apabila tersjadi sengketa di dalam pengadilan, seseorang dapat bertindak untuk dan atas namanya sendiri didalam pengadilan, tanpa harus menggunakan jasa pengacara;
- b. Bahwa walaupun memang PENGGUGAT terdesak dan membutuhkan jasa pengacara, namun PENGGUGAT tidak memiliki uang untuk membayarnya, maka berdasarkan Pasal 1 ayat 1 Jo. Pasal 3 huruf a dan b Jo. Pasal 4 ayat 1 dan 2 Undang Undang No. 16 tahun 2011 Tentang Bantuan Hukum ("UU Bantuan Hukum") dapat menggunakan jasa lembaga bantuan hukum yang akan membantu PENGGUGAT dalam suatu perkara/sengketa

35. Bahwa atas hal tersebut sudah sejalan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, yakni :

Nomor : 218 K / Pdt / 1952 tanggal 2 Februari 1956 :

Tidak ada suatu peraturan dalam HIR mengharuskan seorang yang berperkara meminta bantuan dari seorang pengacara sehingga ongkos pengacara tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan

Nomor : 635 K / Sip / 1973 tanggal 4 Juli 1974



Bahwa mengenai honorarium Advokat tidak ada sesuatu peraturan dalam HIR yang mengharuskan seorang berperkara ini minta bantuan dari seorang pengacara, maka upah tersebut tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan, oleh sebab mana gugatan tersebut harus ditolak".

36. Bahwa selanjutnya atas kerugian immateril sebagaimana uraian PENGUGAT adalah tidak beralasan hukum, karena :

- a.** Bahwa hutang kredit milik PENGUGAT terhadap TERGUGAT I telah dinyatakan LUNAS dengan dilakukannya eksekusi hak tanggungan atas jaminan yang dijaminakan PENGUGAT kepada TERGUGAT I;
- b.** Bahwa pernyataan terkait hutang PENGUGAT TELAH LUNAS, sudah disampaikan oleh TERGUGAT I kepada PENGUGAT melalui Surat yang dikeluarkan TERGUGAT I Nomor: 0082/PIM-TSM/II/2018 tertanggal 21 Februari 2018, Perihal: Pemberitahuan Hasil Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, pada poin 4;
- c.** Bahwa artinya kesempatan PENGUGAT untuk melakukan pinjaman kepada BANK, masih dapat dilakukan;

37. Bahwa selain tidak menguraikan perincian jumlah perhitungan jumlah ganti rugi yang dituntut pada faktanya PENGUGAT juga tidak menjelaskan peran masing-masing PARA TERGUGAT secara spesifik yang memiliki hubungan kausalitas dengan kerugian yang didalilkan telah diderita;

38. Bahwa perincian perhitungan kerugian materiil sangatlah penting sebagai dasar perhitungan ganti rugi dan bukti tentang kebenaran atas kerugian itu sendiri yang sungguh-sungguh telah diderita oleh PENGUGAT, sebagaimana dimaksudkan dalam ketentuan Pasal 1246 KUHPdata. Berikut kami kutip isi pasal tersebut:

"Biaya, rugi dan bunga yang oleh si berpiutang boleh dituntut akan pengantiannya, terdirilah pada umumnya atas rugi yang telah dideritanya dan untung yang sedianya harus dapat dinikmatinya, dengan tak mengurangi pengecualian-pengecualian serta perubahan-perubahan yang akan disebut di bawah ini."

39. Bahwa kewajiban untuk menjelaskan peran masing-masing Para Tergugat secara spesifik yang memiliki hubungan kausalitas dengan kerugian yang didalilkan telah diderita disebutkan dalam Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUHPdata, yang menegaskan hal-hal sebagai berikut:



Pasal 163 HIR:

"Barang siapa, yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu."

Pasal 1865 KUHPerdara:

"Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut"

40. Bahwa kewajiban menguraikan ganti rugi/kompensasi secara jelas dan rinci juga disebutkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI ("MA") menyatakan:

Putusan MA No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970:

"Gugatan 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 MA No. 550 K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980:

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

Putusan MA No. 117K/Sip/1971 tanggal 2 Juni 1971:

"Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan secara sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Tergugat tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan".

41. Berdasarkan uraian fakta-fakta dan alasan hukum tersebut diatas, maka terbukti secara yuridis bahwa :

- a.** PENGGUGAT tidak mengikutsertakan PT. Bank Bukopin, Tbk (Kantor Pusat) untuk didudukkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* sehingga menyebabkan gugatan PENGGUGAT mengandung cacat formal yakni kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);
- b.** PENGGUGAT tidak mendudukkan Notaris dan PPAT Risha Dwi Novianti, SH, Notaris di Ciamis sebagai pihak dalam perkara *a quo*, sehingga gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT mengandung cacat



formal *error in persona* dalam bentuk kurang pihak (*pluribus litis consortium*),

c. PENGGUGAT tidak mampu untuk membuktikan adanya kerugian serta tidak dapat menguraikan kerugian secara rinci dalam gugatan *a quo*, sehingga dengan demikian gugatan *a quo* merupakan gugatan yang tidak berdasarkan hukum

Dan dengan demikian atas gugatan tersebut dikualifikasikan sebagai gugatan yang mengandung cacat formil karena gugatan tersebut kabur (*obscur libel*) dan beralasan hukum apabila gugatan yang demikian untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT DALAM PERKARA A QUO MERUPAKAN GUGATAN YANG DIAJUKAN BERDASARKAN MOTIF DAN ITIKAD BURUK (*EXCEPTIO DOLI PRACENTIS*).

42. Bahwa pada dasarnya diajukannya Gugatan *a quo* telah didasarkan kepada motif dan itikad buruk, dimana PENGGUGAT berusaha untuk membatalkan perjanjian kredit antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I yakni PKDMJ 24/2015 beserta perjanjian-perjanjian turunannya termasuk Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 474/2015 tanggal 7 Agustus 2015, padahal pada faktanya PENGGUGAT tidak mampu melaksanakan kewajibannya sebagaimana PKDMJ 24/2015 dengan baik, dimana PENGGUGAT melanggar ketentuan Pasal 7 poin 3 PKDMJ 24/2015;

43. Perlu TERGUGAT I sampaikan bahwa, PENGGUGAT telah gagal bayar atas hutangnya kepada TERGUGAT I berdasarkan PKDMJ 24/2015, walaupun sudah berulang kali diberikan peringatan oleh TERGUGAT I melalui surat peringatannya yaitu :

- Surat Peringatan I, Nomor : 432/PIM-TSM/2016, tanggal 7 Juni 2016;
- Surat Peringatan II Nomor : 471/PIM-TSM/VI/2016, tanggal 23 Juni 2016;
- Surat Peringatan III, Nomor: 514/PIM-TSM/VII/2016, tanggal 15 Juli 2016.

44. Bahwa oleh karenanya maka berdasarkan ketentuan Pasal 7 Ayat 3 PKDMJ 24/2015 Jo. Pasal 2 poin 6 Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 474/2015 tanggal 7 Agustus 2015 Jo. Pasal 6 [Undang-Undang No. 4 Tahun](#)



[1996 UU Hak Tanggungan, maka TERGUGAT I melakukan lelang Hak Tanggungan;](#)

45. Bahwa pada faktanya, upaya PENGUGAT yang berusaha membatalkan perjanjian kredit antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I yakni PKDMJ 24/2015 beserta perjanjian-perjanjian turunannya termasuk Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 474/2015 tanggal 7 Agustus 2015, merupakan itikad buruk dimana PENGUGAT berusaha untuk menghindari hutang-hutangnya yang timbul berdasarkan PKDMJ 24/2015;

46. Bahwa dikarenakan PENGUGAT sebagai pihak yang beritikad buruk dengan berusaha membatalkan perjanjian kredit antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I yakni PKDMJ 24/2015 beserta perjanjian-perjanjian turunannya termasuk Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 474/2015 tanggal 7 Agustus 2015, maka mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tasikmalaya menolak Gugatan PENGUGAT secara keseluruhan atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

47. Bahwa apa yang telah TERGUGAT I uraikan dalam Kronologis Hukum serta Eksepsi di atas, merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara ini;

48. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas seluruh dalil yang diajukan oleh PENGUGAT, kecuali hal-hal yang telah dengan tegas diakui kebenarannya;

PERJANJIAN KREDIT DENGAN MEMAKAI JAMINAN NOMOR: 24 TANGGAL 13 FEBRUARI 2015 ("PKDMJ 24/2015") YANG DIBUAT DAN DITANDATANGANI ANTARA PENGUGAT DENGAN TERGUGAT I ADALAH SAH DAN MENGIKAT SECARA HUKUM

49. Bahwa harus ditolak seluruh dalil PENGUGAT yang pada pokoknya menyatakan bahwa Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan Nomor: 24 tanggal 13 Februari 2015 ("PKDMJ 24/2015") tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata dan harus batal menurut hukum, karena dalil-dalil PENGUGAT yang demikian merupakan dalil yang tidak berdasar secara hukum dan mengada-ada berdasarkan fakta dan alasan hukum sebagai berikut:



50. Sebagaimana telah diuraikan dalam bagian Latar Belakang/Kronologis di atas, PKDMJ 24/2015 pada awalnya dibuat dan ditandatangani karena PENGUGAT telah mengajukan Surat Permohonan Kredit kepada TERGUGAT I pada tanggal 12 Januari 2015 dengan permohonan plafond sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan atas permohonan tersebut, TERGUGAT I telah memberikan persetujuannya melalui Surat Nomor: 089/PIM-TSM/II/2015 Perihal Surat Persetujuan Pemberian Kredit, tertanggal 12 Februari 2015 dengan Plafond yang disetujui oleh TERGUGAT I sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) sesuai dengan permohonan dari PENGUGAT;

51. Bahwa untuk menindaklanjuti permohonan kredit tersebut diatas, maka antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I selanjutnya membuat dan menanda tangani Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan Nomor: 24 tanggal 13 Februari 2015 ("PKDMJ 24/2015") Jo. Pengakuan Hutang Nomor: 25 tanggal 13 Februari 2015, yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Risha Dwi Novianti, SH, Notaris di Ciamis, dimana fasilitas kredit yang diterima oleh PENGUGAT adalah sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);

52. Bahwa dengan ditandatanganinya PKDMJ 24/2015 oleh PENGUGAT dengan TERGUGAT I, maka demi hukum PKDMJ 24/2015 beserta turunannya sudah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, dan oleh karenanya masing-masing pihak terikat untuk melaksanakan perjanjian tersebut dengan berdasarkan itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara dengan uraian hukum sebagai berikut :

Pasal 1320 KUH Perdata

a. Kesepakatan mereka yang mengikat diri

Bahwa sebagaimana yang telah TERGUGAT I uraikan, kesepakatan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I adalah berdasarkan PKDMJ 24/2015, dimana atas perjanjian tersebut diawali dengan permohonan kredit yang diajukan sendiri oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT I, yang kemudian berdasarkan pertimbangan dari segi hukum maupun segi ekonomi/bisnis serta itikad baik, permohonan PENGUGAT disetujui oleh TERGUGAT I.

b. Kecakapan untuk membuat perikatan



Bahwa sebagaimana fakta hukum atas hubungan hukum antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I, adalah dilakukan oleh Subjek Hukum yang cakap dan demi hukum dapat melakukan tindakan hukum (*Bekwaanheid*), karena PENGUGAT adalah pihak yang secara keperdataan sudah dikatakan dewasa dan tidak dibawah pengampuan, dan TERGUGAT I diwakili oleh pimpinan cabang yang dalam hal ini telah mendapat kuasa dari Direksi.

c. Suatu hal tertentu

Bahwa atas PKDMJ 24/2015, antara PENGUGAT telah memohon untuk diberikan Kredit untuk pembelian tempat usaha senilai Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah), dan atas hal tersebut, telah disetujui oleh TERGUGAT I, maka dengan demikian atas kesepakatan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I sudah jelas objek perjanjiannya;

d. Suatu sebab yang halal.

Dan kemudian, atas PKDMJ 24/2015 antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I dilakukan dengan berdasarkan hukum, sehingga tidak satu aturan hukum yang dilanggar oleh PENGUGAT maupun TERGUGAT I Pasal 1338 KUH Perdata:

"Semua perjanjian yang dibuat dengan sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik".

53. Bahwa pada faktanya PENGUGAT telah menerima pinjaman kredit dari TERGUGAT I sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dari TERGUGAT I sebagaimana PKDMJ 24/2015 dan pinjaman tersebut digunakan semua oleh PENGUGAT, jika PENGUGAT keberatan dengan nilai plafond sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) seharusnya dari awal PENGUGAT tidak menandatangani PKDMJ 24/2015;

54. Selain itu, jika memang benar PENGUGAT hanya membutuhkan plafond kredit sebesar Rp. 150.000.000,- dari TERGUGAT I, seharusnya PENGUGAT tidak menggunakan seluruh nilai pinjaman sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), melainkan PENGUGAT seharusnya hanya menggunakan dana yang dibutuhkan dan mengembalikan sisa dana



sebesar Rp. 150.000.000,- kepada TERGUGAT I, karena hal tersebut dapat mengurangi kewajiban cicilan setiap bulannya kepada TERGUGAT I;

55. Bahwa pada faktanya maksud dan tujuan pencairan kredit tersebut adalah untuk pembelian tempat usaha dengan harga Rp. 500.000.000,- (*vide* Surat Penawaran dari Ira Fahirah yang ditujukan kepada PENGGUGAT terkait dengan penawaran tanah dan bangunan miliknya tersebut dengan harga Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) tertanggal 2 Januari 2015, dimana PENGGUGAT sudah membayarkan tanda jadinya sebesar Rp. 200.000.000,-, dimana kekurangannya adalah sebesar Rp. 300.000.000,-, dan hal tersebut sudah sesuai dengan permohonan dari PENGGUGAT sendiri;

56. Bahwa oleh karena permohonan PENGGUGAT diterima maka selanjutnya PENGGUGAT memerintahkan dan memberikan kuasa kepada TERGUGAT I untuk melakukan pemindahbukuan kepada rekening Sdri. Irah (selaku penjual) dengan nilai sebesar Rp. 300.000.000,-, dengan demikian berdasarkan fakta tersebut terbukti bahwa kebutuhan PENGGUGAT sudah sesuai dengan permohonan kredit yang diajukannya sendiri;

57. Bahwa *-quad non-* apabila PENGGUGAT hanya membutuhkan Rp. 150.000.000,-, seharusnya PENGGUGAT tidak memerintahkan TERGUGAT I untuk membayar kepada Sdri. Irah sebesar Rp. 300.000.000, atau setidaknya tidaknya sisa dana sebesar Rp. 150.000.000,- dapat dikembalikan kepada TERGUGAT I (kalau memang benar kebutuhan dana PENGGUGAT hanya Rp. 150.000.000,-), namun nyatanya sampai dengan permohonan lelang diajukan, dan PENGGUGAT sudah beberapa kali diberikan surat peringatan, kewajiban yang harus dibayar oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I adalah sebesar Rp. 334.618.763,66 (tiga ratus tiga puluh empat juta enam rauts delapan belas ribu tujuh ratus enam puluh tiga rupiah koma enam puluh enam sen), artinya, dalil PENGGUGAT yang menyatakan bahwa PENGGUGAT hanya membutuhkan dana kredit sebesar Rp. 150.000.000 adalah dalil yang bertentangan dengan fakta hukum yang sebenarnya, dan untuk itu maka beralasan hukum apabila gugatan PENGGUGAT dinyatakan ditolak;

58. Selanjutnya, jika benar TERGUGAT II membujuk PENGGUGAT dengan dijanjikan keuntungan sebesar 10% dalam pencairan nilai plafond



kredit sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan hal tersebut juga disetujui oleh PENGUGAT maka dengan demikian hal tersebut membuktikan bahwa PENGUGAT juga berusaha mengambil keuntungan pribadi dalam pencairan nilai plafond kredit sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);

59. Lebih lanjut, jika dalam perjalannya PENGUGAT tidak mendapat keuntungan sebesar 10% sebagaimana yang diperjanjian TERGUGAT II dalam Gugatan *a quo*, maka tidak semestinya PENGUGAT membatalkan PKDMJ 24/2015, karena pada faktanya PKDMJ 24/2015 telah berakhir dengan dieksekusinya SHM 100/Kelurahan Kertasari yang merupakan Jaminan Hak Tanggungan PKDMJ 24/2015;

60. Berdasarkan bukti-bukti, fakta-fakta serta seluruh uraian di atas, oleh karena Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan Nomor: 24 tanggal 13 Februari 2015 ("PKDMJ 24/2015") telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara dan telah berakhir dengan dieksekusinya SHM 100/Kelurahan Kertasari yang merupakan Jaminan Hak Tanggungan PKDMJ 24/2015, maka sejalan dengan hal-hal tersebut TERGUGAT I mohon agar Majelis Hakim yang terhormat menolak seluruh dalil PENGUGAT yang diajukan untuk menuntut pembatalan Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan Nomor: 24 tanggal 13 Februari 2015 ("PKDMJ 24/2015") harus ditolak secara keseluruhan.

AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN NO. 474/2015 TANGGAL 7 AGUSTUS 2015 DAN SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN NOMOR: 1859/2015, PERINGKAT I TANGGAL 25 AGUSTUS 2015 SELURUHNYA MERUPAKAN RANGKAIAN PEMBERI AGUNAN YANG SAH SECARA HUKUM DAN BERLAKU MENGIKAT PARA PIHAK

61. Bahwa seluruh dalil PENGUGAT yang pada pokoknya menyatakan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggugat No. 474/2015 tanggal 7 Agustus 2015 ("APHT No. 474/2015") tidak sah dan harus dibatalkan adalah sama sekali dalil yang tidak berdasarkan hukum dan harus ditolak, berdasarkan fakta dan alasan sebagai berikut di bawah ini;

62. Bahwa keabsahan APHT No. 474/2015 dan SHT No. 1859/2015 secara hukum sudah tidak dapat lagi diganggu gugat karena jelas sebagaimana TERGUGAT II sampaikan dalam Latar Belakang/Kronologis



tersebut di atas dengan mengacu pada Pasal 11 PKDMJ 24/2015, untuk menjamin terbayarnya utang PENGUGAT kepada TERGUGAT I, PENGUGAT memberikan jaminan berupa satu bidang tanah dan bangunan yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Ciamis, Kecamatan Ciamis, Kelurahan Kertasari, Blok Mukalam, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 100/Kelurahan Kertasari, atas nama Euis Siti Rohmah ("SHM 100/Kelurahan Kertasari");

63. Bahwa terhadap objek jaminan (*in casu* SHM 100/Kelurahan Kertasari) tersebut di atas, TERGUGAT I selanjutnya meletakkan Hak Tanggungan sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 1859/2015, peringkat I tanggal 25 Agustus 2015, sertipikat mana dikeluarkan oleh kantor Pertanahan Kabupaten Ciamis, dengan nama pemegang hak adalah PT. Bank Bukopin, Tbk berkedudukan di Jakarta Cabang Tasikmalaya Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 474/2015 tanggal 7 Agustus 2015 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Risha Dwi Novianti, SH, Notaris di Ciamis;

64. Berdasarkan bukti-bukti, fakta-fakta serta seluruh uraian di atas, oleh karena APHT No. 474/2015 dan SHT No. 1859/2015 telah dibuat berdasarkan syarat-syarat yang berlaku maka pemberian hak tanggungan tersebut sah dan berlaku mengikat, maka sejalan dengan hal-hal tersebut TERGUGAT I mohon agar Majelis Hakim yang terhormat menolak seluruh dalil PENGUGAT yang diajukan untuk menuntut pembatalan APHT No. 474/2015 harus ditolak secara keseluruhan.

PENGUGAT TELAH MELAKUKAN GAGAL BAYAR CICILAN HUTANG KEPADA TERGUGAT I SEHINGGA MEKANISME LELANG YANG DIAJUKAN TERGUGAT I KEPADA TERGUGAT III ADALAH SAH DAN BERDASARKAN HUKUM

65. Bahwa harus ditolak seluruh dalil PENGUGAT yang pada pokoknya menyatakan bahwa yang dilakukan oleh TERGUGAT I harus dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat adalah dalil yang tidak berdasar hukum dan mengada-ada berdasarkan fakta dan alasan hukum sebagai berikut;

66. Bahwa perlu TERGUGAT I tegaskan kembali, sebagaimana yang telah TERGUGAT I uraikan dalam Latar Belakang/Kronologis pada angka 15 sampai dengan angka 20 tersebut diatas yang pada pokoknya



menyatakan bahwa dalam pelaksanaan perjanjian kredit, PENGUGAT telah gagal bayar atas hutangnya kepada TERGUGAT I berdasarkan PKDMJ 24/2015, walaupun sudah berulang kali diberikan peringatan oleh TERGUGAT I melalui surat peringatannya yaitu :

- a. Surat Peringatan I, Nomor : 432/PIM-TSM/2016, tanggal 7 Juni 2016;
- b. Surat Peringatan II, Nomor : 471/PIM-TSM/VI/2016, tanggal 23 Juni 2016;
- c. Surat Peringatan III, Nomor: 514/PIM-TSM/VII/2016, tanggal 15 Juli 2016.

67. Bahwa selain itu, perlu TERGUGAT I sampaikan, bahwa PENGUGAT selain menandatangani PKDMJ 24/2015, PENGUGAT juga telah menandatangani Surat *Payment Schedule* tertanggal 16 Februari 2015, yang pada pokoknya menyatkan bahwa PENGUGAT berjanji akan membayar cicilan hutang kepada TERGUGAT I;

68. Bahwa walaupun sudah diberikan peringatan, namun PENGUGAT tetap juga tidak mau membayar, maka TERGUGAT I melalui keputusan komite remedial dan berdasarkan Pasal 7 Ayat 3 PKDMJ 24/2015 Jo. Pasal 2 poin 6 Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 474/2015 tanggal 7 Agustus 2015 Jo. Pasal 6 [Undang-Undang No. 4 Tahun 1996](#) UU Hak Tanggungan, maka TERGUGAT I mengajukan permohonan lelang kepada TERGUGAT III;

69. Selanjutnya, untuk menindaklanjuti upaya penyelesaian permasalahan hutang melalui mekanisme lelang sebagaimana uraian diatas TERGUGAT I tegaskan kembali bahwa TERGUGAT I telah menempuh langkah-langkah sebagai berikut :

- a. Bahwa TERGUGAT I telah mengirimkan Surat Pemberitahuan kepada PENGUGAT dengan Nomor: 0525/PIM-TSM/VIII/2017 tertanggal 23 Agustus 2017, perihal Pemberitahuan Penjualan;
- b. Bahwa atas surat tersebut, dengan didasarkan itikad baik TERGUGAT I, TERGUGAT I masih memberikan waktu kepada PENGUGAT untuk segera menyelesaikan hutang yang harus dibayarkannya sampai dengan tanggal 31 Agustus 2017, namun demikian, PENGUGAT tetap saja tidak mau membayar hutangnya tersebut kepada TERGUGAT I;



- c. Bahwa selanjutnya, TERGUGAT I mendaftarkan permohonan lelang atas Hak Tanggungan sebagaimana Surat Permohonan Nomor: 0586/PIM-TSM/IX/2017 tanggal 19 September 2017, berdasarkan PKDMJ 24/2015 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 474/2015 tanggal 7 Agustus 2015 yakni SHM 100/Kelurahan Kertasari atas nama Euis Siti Rohmah kepada TERGUGAT III;
- d. Bahwa Tergugat I telah memberitahukan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan kepada Penggugat berdasarkan Surat Nomor : 0605/PIM-TSM/IX/2017 tanggal 19 September 2017 yang diterima dengan baik oleh Penggugat pada tanggal 22 September 2017;
- e. Bahwa kemudian, pada tanggal 25 September 2017 TERGUGAT I telah melakukan pengumuman pertama lelang melalui media selebaran, dan pada tanggal 10 Oktober 2017 dilakukan pengumuman kedua atas lelang tersebut;
- f. Bahwa pada tanggal 24 Oktober 2017, lelang sebagaimana poin c diatas telah dilangsungkan oleh TERGUGAT III, namun demikian lelang tersebut tidak ada pembelinya, hal ini sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang No. 878/34/2017 tanggal 24 Oktober 2017;
- g. Bahwa setelah itu, TERGUGAT I kembali menunjukkan itikad baiknya dengan memberikan surat kepada PENGUGAT dengan Nomor: 846A/PIM-TSM/XII/2017, tanggal 15 Desember 2017, perihal Surat Pemberitahuan Penjualan, dan atas surat tersebut, TERGUGAT I kembali memberikan kesempatan kepada PENGUGAT untuk melunasi hutangnya selambat lambatnya sampai dengan tanggal 22 Desember 2017, dengan *outstanding* sebesar Rp. 334.618.763,66 (tiga ratus tiga puluh empat juta enam rauts delapan belas ribu tujuh ratus enam puluh tiga rupiah koma enam puluh enam sen), namun lagi lagi PENGUGAT tidak melakukan pembayaran kepada TERGUGAT I;
- h. Bahwa selanjutnya pada tanggal 2 Januari 2018 TERGUGAT I kembali mendaftarkan permohonan lelang Hak Tanggungan kedua dengan Surat Nomor 0003/PIM-TSM/I/2018, berdasarkan PKDMJ 24/2015 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 474/2015 tanggal 7 Agustus 2015 yakni SHM 100/Kelurahan Kertasari atas nama Euis Siti Rohmah kepada TERGUGAT III. Hal ini sebagaimana Pasal 6 poin 5



Peraturan Direktorat Jendral No: PER-6/KN/2013 tentang petunjuk teknis pelaksanaan lelang.

i. Kemudian TERGUGAT III menerima permohonan lelang tersebut oleh karena TERGUGAT I sudah melengkapi seluruh persyaratan permohonan lelang Hak Tanggungan, hal ini berdasarkan Pasal 13 PMK Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang pelaksanaan lelang;

j. Bahwa Tergugat I telah memberitahukan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan kepada Penggugat berdasarkan Surat Nomor : 0018/PIM-TSM/II/2018 tanggal 11 Januari 2018 yang diterima baik oleh Penggugat pada tanggal 11 Januari 2018;

k. Bahwa pada tanggal 9 Januari 2018 TERGUGAT I telah melakukan pengumuman melalui media selebaran dan pada tanggal 24 Januari 2018 dilakukan pengumuman kedua melalui harian pagi Radar Tasikmalaya;

l. Bahwa atas lelang tersebut, TURUT TERGUGAT dengan memenuhi seluruh persyaratan telah membeli objek jaminan tersebut secara sah (in casu SHM 100/Kelurahan Kertasari atas nama Euis Siti Rohmah);

m. Kemudian TERGUGAT I mengirimkan surat kepada PENGGUGAT perihal pemberitahuan hasil pelaksanaan lelang Hak Tanggungan Nomor: 0082/PIM-TSM/II/2018 tanggal 21 Februari 2018, dengan melampirkan:

- Surat Keterangan Pemenang Lelang yang dikeluarkan oleh TERGUGAT III pada tanggal 7 Februari 2018
- Surat Rincian Uang Hasil Lelang yang dikeluarkan oleh TERGUGAT III pada tanggal 7 Februari 2018

70. Bahwa satu dan lain hal, dapat TERGUGAT I sampaikan, di dalam Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 1859/2015, peringkat I tanggal 25 Agustus 2015, tercantum irah irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", artinya sertifikat hak tanggungan tersebut memiliki kekuatan eksekutorial sebagaimana dijelaskan lebih rinci dalam penjelasan Pasal 14 UU Hak Tanggungan, sehingga apabila Debitur (*In casu* PENGGUGAT) cidera janji atas pembayaran utangnya, maka dapat dilakukan eksekusi hak tanggungan;



71. Bahwa dengan telah dilaluinya seluruh proses sebagaimana tersebut diatas, maka proses lelang yang diajukan oleh TERGUGAT I yang dilaksanakan oleh TERGUGAT III sudah berdasarkan hukum, oleh karenanya lelang tersebut adalah sah dan demi hukum harus dilindungi.

Bahwa dengan demikian atas dalil PENGGUGAT pada halaman 5 yang menyatakan bahwa oleh karena PKDMJ 24/2015 masa berlakunya hingga 13 November 2019 maka eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh TERGUGAT I adalah premature, adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum, dan sudah sepatutnya untuk dikesampingkan.

DALIL PENGGUGAT YANG MENYATAKAN TERKAIT DENGAN PENIPUAN YANG MENGAKIBATKAN TIMBULNYA PERJANJIAN MERUPAKAN TUDUHAN YANG TIDAK BENAR DAN TIDAK BERDASARKAN BUKTI-BUKTI HUKUM YANG BERLAKU

72. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada halaman 5 Gugatan *a quo* yang pada pokoknya menyatakan bahwa "*penipuan adalah apabila pihak dengan sengaja memberikan keterangan keterangan palsu atau tidak benar disertai tipu muslihat untuk membujuk pihak lainnya memberikan persetujuan*", karena pada faktanya dalil yang Gugatan *a quo* tidak berdasar dan harus ditolak;

73. Bahwa penipuan sebagaimana didalilkan oleh PENGGUGAT yang diatur dalam Pasal 378 KUHP adalah suatu tindakan pidana, dimana dalam perkara *a quo* adalah Perkara Perdata;

74. Selanjutnya, untuk membuktikan adanya suatu dugaan tindak pidana, haruslah dibuktikan terlebih dahulu melalui suatu putusan pengadilan pidana, dan hingga saat ini, tidak pernah ada putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap yang menghukum TERGUGAT I atau siapapun dalam permasalahan *a quo*;

75. Lebih lanjut, PENGGUGAT juga tidak dapat membuktikan bahwa tindakan TERGUGAT I telah melakukan tipu muslihat atau Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dalil Gugatan *a quo*, karena pada faktanya PKDMJ 24/2015 saat ini telah berakhir dengan dieksekusinya SHM 100/Kelurahan Kertasari yang merupakan Jaminan Hak Tanggungan, sehingga dengan demikian hubungan hukum antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT telah berakhir menurut hukum;



76. Bahwa ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara, menyatakan hal sebagai berikut:

Pasal 1865 KUHPerdara:

"Barang siapa mengajukan peristiwa-peristiwa atas mana dia mendasarkan suatu hak, diwajibkan membuktikan peristiwa-peristiwa itu; sebaliknya barang siapa mengajukan peristiwa-peristiwa guna pembantahan hak orang lain, diwajibkan juga membuktikan peristiwa-peristiwa itu"

77. Berdasarkan ketentuan di atas jelas disebutkan bahwa *"barang siapa yang mendalilkan suatu peristiwa untuk membantah hak orang lain maka diwajibkan untuk membuktikan peristiwa-peristiwa tersebut"*. Maka seharusnya berdasarkan ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara tersebut PENGUGAT-lah yang seharusnya membuktikan dalil-dalil tersebut di atas. Namun demikian, pada faktanya dalam Gugatan Perkara *a quo*, PENGUGAT sama sekali tidak dapat membuktikan atau mengajukan bukti-bukti terhadap dalil-dalilnya tersebut di atas. Oleh karenanya, sudah sepatutnya Majelis Hakim Agung Yang Terhormat menolak dalil-dalil PENGUGAT dalam Gugatan *a quo*.

78. Bahwa dengan demikian, dalil PENGUGAT tersebut hanyalah tuduhan tanpa disertai bukti-bukti bahkan tidak didasarkan pada suatu putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap, oleh karenanya, tidak ada satu alasanpun yang dapat membatalkan PKDMJ 24/2015 beserta turunannya, dan dengan demikian sudah sepatutnya gugatan PENGUGAT haruslah ditolak.

TUNTUTAN GANTI RUGI TANGGUNG RENTENG YANG DIAJUKAN OLEH PENGUGAT MENGADA-ADA DAN HARUS DITOLAK

79. Bahwa harus ditolak seluruh tuntutan ganti rugi materiil maupun immateriil yang diajukan oleh PENGUGAT karena dalam perkara *a-quo* TIDAK TERBUKTI adanya Perbuatan Melawan Hukum, sehingga logikanya adalah TIDAK ADA KERUGIAN YANG DIDERITA OLEH PENGUGAT;

80. Tuntutan tanggung jawab renteng yang diajukan PENGUGAT terhadap PARA TERGUGAT dalam permohonan provisinya merupakan bentuk pelanggaran hukum, disebabkan:

a. Bahwa di dalam Gugatannya dinyatakan agar PARA TERGUGAT harus bertanggung jawab secara tanggung renteng untuk



tiap pelanggaran sebagaimana dalam Gugatan PENGUGAT, yang mana hal ini bertentangan dengan hukum yang berlaku.

b. Bahwa tuntutan tanggung renteng terhadap PARA TERGUGAT tidak logis dan bertentangan dengan rasa keadilan. Hal ini karena hukum sendiri melarang seseorang atau suatu pihak menjadi bertanggung jawab atas tindakan yang dilakukan oleh orang lain atau pihak lain diluar kontrol, kekuasaan, dan/atau tanggung jawab pihak tersebut.

c. Untuk melihat apakah Para Tergugat dapat dibebani memikul tanggung jawab renteng dalam kasus ini, merujuk kepada ketentuan Pasal 1278 dan Pasal 1282 KUHPerdara yang isinya dikutip sebagai berikut:

Pasal 1278 KUHPerdara:

"Suatu perikatan tanggung-menanggung atau perikatan tanggung renteng terjadi antara beberapa orang berpiutang, jika didalam perjanjian secara tegas kepada masing-masing diberikan hak untuk menuntut pemenuhan seluruh utang, sedang pembayaran yang dilakukan kepada salah satu, membebaskan orang yang berutang meskipun perikatan menurut sifatnya dapat dipecah dan dibagi di antara beberapa orang berpiutang tadi."

Pasal 1282 KUHPerdara:

"Tiada perikatan yang dianggap tanggung-menanggung, melainkan jika hal itu dinyatakan secara tegas. Aturan ini hanya dikecualikan dalam hal-hal, dimana suatu perikatan karena kekuatan suatu penetapan undang-undang dianggap tanggung menanggung."

81. Berdasarkan Pasal 1278 jo Pasal 1282 KUHPerdara berikut adalah landasan hukum saja yang sah menjadi tanggung jawab renteng, yakni:

a. Berdasarkan Perjanjian

Agar tanggung jawab renteng berdasar perjanjian sah menurut hukum:

- Harus memenuhi ketentuan pasal 1320 jo pasal 1338 KUHPerdara,
- Dengan demikian harus berdasar kekuatan kehendak bebas,



- Dan menurut pasal 1278 KUHPerdara, kesepakatan mengenai tanggung renteng harus *diperjanjikan secara tegas*. Dalam rumusan aslinya disebut *uitdruklijke beding (express stipulation)*,
- Oleh karena itu, tidak dapat dikonstruksi berdasarkan anggapan atau persangkaan belaka.

Dengan demikian, jika tidak dapat dibuktikan adanya kesepakatan dalam bentuk perjanjian di antara TERGUGAT 1, TERGUGAT 2 dan TERGUGAT 3 dan yang secara tegas menyepakati tanggung renteng- maka tidak ada dasar hukum bagi PENGGUGAT untuk menuntut PARA TERGUGAT memikul tanggung jawab renteng bersama-sama Para Tergugat lain.

b. Berdasarkan Kekuatan Undang-Undang

Pada pasal 1282 ayat (2) dikatakan tanggung renteng dapat lahir berdasar kekuatan suatu penetapan undang-undang. Yang paling umum timbulnya tanggung jawab secara renteng berdasar kekuatan undang-undang dikaitkan dengan tuntutan pemenuhan suatu prestasi pembayaran utang maupun ganti rugi, antara lain berdasar ketentuan berikut:

- Berkedudukan sebagai *borgtocht*/penjaminan (*guarantee*) berdasar pasal 1820 KUHPerdara;
- Menurut ketentuan ini, *borgtocht* merupakan perjanjian yang bersifat subsidair dan *assessor* yang persis sama dengan perjanjian pokok antara kreditur dan debitur (*principal*), oleh karena itu:

Berdasarkan hukum, penjamin dan debitur/*principal* menanggung secara tanggung renteng. Oleh karena itu, kreditur berhak untuk meminta agar penjamin dan debitur secara tanggung renteng memenuhi isi kontrak.

Sehubungan dengan itu, jika tidak terdapat bukti hukum (suatu perjanjian) yang dapat membuktikan PARA TERGUGAT bertindak sebagai *borgtocht* terhadap Para Tergugat lain berdasar perjanjian, tidak ada dasar hukum untuk memerintahkan Para Tergugat untuk bertanggung jawab atau menanggung secara tanggung renteng.

c. Berkedudukan sebagai Anggota Persekutuan berdasar Pasal 1618 KUHPerdara Menurut pasal 1618 KUHPerdara:



- persekutuan adalah persetujuan antara dua orang atau lebih,
- mereka *mengikat diri* dalam persekutuan tersebut untuk membagi untung.
- Apa yang dimaksud dengan persekutuan dalam hukum adalah *maatschap (partnership) (bergelijke maatschappij, civil partnership)* yang didirikan untuk menyelenggarakan perusahaan dibawah nama bersama, dimana para anggotanya bertanggungjawab secara solider (tanggung renteng) atas segala kewajiban yang timbul.

Oleh karena itu:

- kedalam bentuk persekutuan ini termasuk bentuk firma yang disebut pasal 16 KUHD,
- juga termasuk perkumpulan perdata berdasar pasal 1653 KUHPperdata.

Berdasarkan peraturan diatas, maka untuk menuntut dua pihak bertanggung jawab secara tanggung renteng sebagai sesama anggota persekutuan:

- Pertama harus dibuktikan apakah ada hubungan hukum yang diperlukan atau relasi antar dua pihak tersebut;
- Jika hubungan tersebut tidak dapat dibuktikan, konsekwensinya tidak ada dasar hukum untuk menuntut agar para pihak tersebut tanggung renteng.

Bertitik tolak dari penjelasan di atas, apabila tidak dapat dibuktikan bahwa PARA TERGUGAT terikat dalam *persekutuan, Firma dan perkumpulan* dengan PARA TERGUGAT lain, tidak ada dasar hukum bagi PENGGUGAT untuk menuntut pembebanan tanggung jawab renteng diantara PARA TERGUGAT.

d. Berkedudukan Sebagai Pemberi Kuasa (*Lastgeving, mandate*).
Berdasar Pasal 1792 s/d 1819 KUHPperdata
Menurut ketentuan pasal 1792 KUHPperdata, pemberi kuasa berkedudukan sebagai pihak yang *memberi perintah* kepada penerima kuasa untuk mewakili (*vertegenwoordig, representative*) dari pemberi kuasa sebagai prinsipal.



Jangkauan pemberian kuasa menurut hukum meliputi Pasal 76 jo Pasal 79 KUHD yakni seorang komisioner, meskipun pada dasarnya *komisioner* itu tidak bertindak sebagai wakil tetapi hanya terbatas sebagai kuasa melaksanakan perintah prinsipal.

Berdasar pasal 1807 KUHPdata, pemberi kuasa bertanggung jawab dan wajib memenuhi perikatan atau tindakan yang dilakukan kuasa sepanjang hal itu dalam batas-batas perintah yang diberikan. Sehubungan dengan penjelasan diatas, tidak ada bukti apapun yang dapat membuktikan bahwa:

- Baik TERGUGAT 1 memberikan kuasa kepada semua TERGUGAT yang lainnya untuk melakukan suatu tindakan untuk dan atas nama dirinya;
- Jadi dalam hal yang demikian, tidak ada dasar hukum untuk memikulkan tanggung jawab renteng kepada PARA TERGUGAT atas tindakan yang dilakukan TERGUGAT lain.

e. Berkedudukan sebagai orang yang disebut Pasal 1367 KUHPdata, sehingga dapat ditegaskan asas *vicarious liability*

Pasal 1367 jo pasal 1365 KUHPdata memikulkan tanggung jawab renteng kepada seseorang atas perbuatan melawan hukum (PMH) yang dilakukan orang lain. Tanggung jawab renteng yang demikian baru dapat terwujud apabila terjalin hubungan hukum (*rechtsbetrekking, legal relationship*) yang menempatkan orang-orang tertentu berada dibawah tanggung jawab seseorang:

- Orangtua dan wali bertanggung jawab tentang kerugian yang ditimbulkan anak-anak yang tinggal dengan mereka,
- Majikan dan orang yang mengangkat orang lain untuk mewakilinya, bertanggungjawab atas kerugian yang dilakukan karyawan atau bawahan sesuai dengan asas *respondeat superior*,
- Guru dan kepala tukang bertanggungjawab atas kerugian yang ditimbulkan murid dan tukang mereka.

Apabila tidak dapat dibuktikan bahwa PARA TERGUGAT memiliki kapasitas sebagai orang tua/wali, majikan atau guru dan kepala tukang dari PARA TERGUGAT lain, maka konsekuensinya adalah:



- Tidak ada dasar hukum untuk menerapkan prinsip *vicarious liability* yang digariskan pasal 1367 KUHPdata atas tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan PARA TERGUGAT lain,
- Tidak ada dasar hukum untuk menerapkan prinsip *respondent superior*, yang prinsipnya menjatuhkan hukuman tanggung renteng atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan PARA TERGUGAT lain.

82. Adapun yurisprudensi-yurisprudensi tetap telah menolak tuntutan-tuntutan ganti rugi tanggung renteng karena tidak terpenuhinya syarat-syarat hukum sebagaimana diterangkan di atas. Adapun yurisprudensi-yurisprudensi tersebut antara lain adalah:

a. Putusan Mahkamah Agung RI No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970:

"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."

b. Putusan Mahkamah Agung No. 492.K/Sip/1970 tertanggal 21 November 1970:

"Gugatan yang tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima, seperti halnya dalam perkara ini dituntutkan:

- *agar dinyatakan sah semua keputusan Menteri Perhubungan Laut, tetapi tidak disebutkan peraturan-peraturan yang mana;*
- *agar dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum sejak perbuatan Tergugat terhadap Penggugat dengan tidak menyebutkan perbuatan yang mana;*
- *agar dihukum membayar ganti-rugi sebesar Rp 1.000.000,- tanpa merinci untuk kerugian-kerugian apa saja;"*

c. Putusan Mahkamah Agung No. 19.K/Sip/1983 tertanggal 31 Oktober 1983:

"Karena gugatan ganti rugi tidak dirinci, lagi pula belum diperiksa oleh judex-facti, gugatan ganti rugi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima;"



83. Bahwa oleh karena tidak ada satupun syarat-syarat hukum sebagaimana diuraikan di atas yang terpenuhi, maka tuntutan ganti rugi tanggung renteng yang diajukan oleh PENGGUGAT harus ditolak.

PERMOHONAN SITA JAMINAN HARUS DITOLAK

84. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT yang pada pokoknya meminta untuk dijatuhkan sita jaminan, dengan dasar hukum dan alasan bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusannya No. 597 K/Sip/1983 tertanggal 8 Mei 1984, telah secara tegas menyatakan bahwa sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dikabulkan bukan didasarkan pada alasan sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 227 Ayat (1) HIR / Pasal 261 ayat (1) RBG adalah sesuatu yang tidak dapat dibenarkan menurut hukum.

Pasal 227 Ayat (1) HIR / Pasal 261 ayat (1) RBG:

"Jika ada sangka yang beralasan bahwa seorang yang berutang sebelum dijatuhkan keputusan kepadanya, atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barang baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan majauhan barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberikan perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukan perintah itu dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan pengadilan nergeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya".

Bahwa sita jaminan sebagaimana diatur dalam Pasal 227 ayat (1) HIR tersebut di atas pada pokoknya menetapkan persyaratan yang ketat bagi hakim sebelum menjatuhkan sita jaminan, yakni harus adanya persangkaan yang kuat tentang tergugat akan menggelapkan barang-barang atau harta kekayaannya

85. Bahwa terdapat alasan-alasan yang bersifat kumulatif dan tidak terpisahkan antara satu dengan lainnya yang harus dipenuhi dalam pengajuan permohonan sita jaminan. Oleh karenanya Majelis Hakim wajib untuk mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut dalam menetapkan serta meletakkan sita jaminan:

- a) Adanya persangkaan bahwa Tergugat akan menggelapkan barang-barang atau harta kekayaannya dengan maksud untuk



menjauhkan barang-barang atau harta kekayaannya dari kepentingan Penggugat; dan

b) Perbuatan dalam huruf a tersebut di atas dilakukan oleh Tergugat sebelum putusan perkara *a quo* mempunyai kekuatan hukum tetap/pasti (*inkracht van gewijsde*).

86. Bahwa terhadap penerapan lembaga sita jaminan ini, Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Surat Edaran No. 05 Tahun 1975 tertanggal 1 Desember 1975, telah menghimbau agar para hakim berhati-hati sekali dalam menerapkan atau menggunakan lembaga sita jaminan (*conservatoir beslag*) dan tidak boleh mengabaikan syarat-syarat yang ditetapkan dalam Pasal 227 Ayat (1) HIR / Pasal 261 ayat (1) RBG;

87. Bahwa oleh karena tidak dipenuhinya syarat-syarat peletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*), maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk mengesampingkan dalil PENGUGAT tersebut, dan sudah sepatutnya atas gugatan tersebut haruslah ditolak;

PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA (UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD) HARUS DITOLAK

88. Bahwa putusan serta-merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) ("Putusan UBV") diatur dalam Pasal 180 ayat (1) HIR, SEMA No. 3/2000 (sebagaimana telah dikutip pada sub penolakan permohonan putusan provisionil di atas) dan Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum, Buku II, Edisi 2007;

89. Bahwa ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR memberi limitasi untuk hakim dalam menjatuhkan Putusan UBV, sebagai berikut:

- a) Jika terdapat akta otentik atau akta di bawah tangan yang menurut Undang-undang mempunyai kekuatan bukti;
- b) Adanya putusan yang mempunyai kekuatan pasti (*in kracht van gewijsde*);
- c) Adanya gugatan provisional yang terlebih dahulu telah dikabulkan; dan
- d) Sengketa perdata *a quo* bukan sengketa mengenai hak kepemilikan (*bezitsrecht*).

90. Bahwa Mahkamah Agung dalam Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum, Buku II, Edisi 2007 menyatakan bahwa Putusan UBV hanya dapat dijatuhkan apabila telah diperhitungkan



alasan-alasannya secara seksama sesuai dengan ketentuan, yurisprudensi tetap dan doktrin yang berlaku.

91. Bahwa tuntutan penjatuhan Putusan UBV yang diajukan PENGGUGAT tidak memenuhi satupun syarat yang ditetapkan dalam Pasal 180 ayat (1) HIR, SEMA No. 3/2000 maupun Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum, Buku II, Edisi 2007 sebagaimana dikutip di atas, sehingga harus ditolak.

PERMOHONAN

Bahwa berdasarkan uraian Jawaban Gugatan yang telah TERGUGAT I sampaikan di atas, maka mohon kiranya Majelis Hakim Pemeriksa dan Pemutus perkara ini untuk memberikan amar putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI

Menolak Permohonan Provisi yang diajukan oleh PENGGUGAT untuk seluruhnya;

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT I tanpa terkecuali;
2. Menyatakan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan seluruh dalil TERGUGAT I tanpa terkecuali;
2. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya tanpa terkecuali;
3. Menyatakan seluruh perjanjian dan agunan yang menjadi objek sengketa dalam Gugatan *a quo* sebagai perjanjian yang sah dan berlaku mengikat serta, sebagai berikut:
 - Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan Nomor: 24 tanggal 13 Februari 2015 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Risha Dwi Novianti, SH, Notaris di Ciamis,
 - Pengakuan Hutang Nomor: 25 tanggal 13 Februari 2015, yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Risha Dwi Novianti, SH, Notaris di Ciamis
 - Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 1859/2015, peringkat I tanggal 25 Agustus 2015, yang dikeluarkan oleh kantor Pertanahan Kabupaten Ciamis, dengan nama pemegang hak adalah PT. Bank Bukopin, Tbk berkedudukan di Jakarta Cabang Tasikmalaya



- Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 474/2015 tanggal 7 Agustus 2015 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Risha Dwi Novianti, SH, Notaris di Ciamis.

4. Menyatakan sah Risalah lelang Nomor 68/34/2018 tanggal 7 Februari 2018, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Tasikmalaya;

5. Menolak Permohonan Sita Jaminan PENGGUGAT untuk seluruhnya;

6. Menolak Permohonan Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*);

7. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

ATAU, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-seadilnya (*ex aequo et bono*).

JAWABAN TERGUGAT II:

DALAM EKSEPSI:

Bahwa, Gugatan Penggugat tidak lengkap dan kurang pihak, karena masih ada pihak yang tidak dijadikan pihak dalam perkara aquo, yaitu Notaris/PPAT. Risha Dwi Novianti, SH, di Cimaïs. Bahwa, Notaris/PPAT. Risha Dwi Novianti, SH., selaku pejabat yang membuat Perjanjian Kredit No. : 24, tertanggal 13 Februari 2015 dan yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan No. : 474/2015, tertanggal 7 Agustus 2015;

Bahwa berdasarkan uraian di atas, TERGUGAT 2, mohon agar Yth. MAJELIS HAKIM yang memeriksa dan mengadili gugatan aquo, berkenan untuk menjatuhkan putusan, adalah sebagai berikut :

1. Menerima Eksepsi dari TERGUGAT 2;
2. Menyatakan gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara aquo;

DALAM PROVISI:

Bahwa, TERGUGAT 2 menolak dengan tegas atas diajukannya tuntutan provisi oleh Penggugat. Bahwa, tuntutan provisi tersebut, adalah tidak berdasar hukum sama-sekali;

DALAM POKOK PERKARA:



1. Bahwa TERGUGAT 2, menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan aquo dari Penggugat, kecuali yang diakui dan berkesesuaian dengan dalil-dalil Jawaban TERGUGAT 2 dalam Jawaban aquo;
2. Bahwa, mohon agar dalil-dalil dalam Eksepsi tersebut di atas, merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan Dalam Pokok Perkara aquo;
3. Bahwa, TERGUGAT 2 adalah selaku karyawan pada Tergugat 1, sebagai Account Officer Sales (semula Account Officer UKMK);
4. Bahwa dalam menjalankan pekerjaan, TERGUGAT 2 selalu berpedoman pada segala ketentuan yang diatur dan ditetapkan oleh Tergugat 1;
5. Bahwa, berkaitan dengan cairnya fasilitas kredit yang diterima oleh Penggugat dari Tergugat 1, tidak benar dijanjikan akan cair dalam waktu 2 minggu oleh TERGUGAT 2. Bahwa, TERGUGAT 2 pada saat proses pengajuan kredit atas nama Penggugat, hanya bertugas membuat dan mengajukan proposal kredit kepada Anggota Komite Kredit. Bahwa, TERGUGAT 2 tidak mempunyai kapasitas sebagai pemberi plafound kredit dan pemutus kredit;
6. Bahwa, berkaitan dengan diterimanya fasilitas kredit oleh Penggugat dari Tergugat 1, tidak benar TERGUGAT 2 telah menyarankan kepada Penggugat jika Penggugat hanya membutuhkan modal Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) sampai Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), sisanya akan diusahakan oleh TERGUGAT 2 untuk menutupi orang yang membutuhkan dana talang dengan memberi keuntungan sebesar 10 % (sepuluh persen) setiap bulannya. Bahwa, tidak benar pula TERGUGAT 2 meminta sebesar 5 % (lima persen) kepada Penggugat dari plafound kredit;
7. Bahwa, tidak benar persetujuan pinjaman kredit atas nama Penggugat dari Tergugat 1, karena kesanggupan dan permintaan TERGUGAT 2. Bahwa, Penggugat adalah seorang dewasa dan pelaku usaha, yang tentu saja cakap dalam melakukan tindakan hukum berkaitan dengan proses pinjaman kredit dari Tergugat 1. Bahwa, apalagi segala sesuatunya berkaitan dengan perjanjian kredit telah dibuat dan dihadapan Notaris/PPAT. Risha Dwi Novianti, SH., yang tidak dijadikan pihak dalam perkara aquo;



8. Bahwa, berkaitan dengan pembayaran cicilan kredit adalah merupakan kewajiban dari Penggugat selaku Debitur. Bahwa, dalil Penggugat yang sampai dengan 11 (sebelas) kali melakukan cicilan yang kemudian tidak bisa melaksanakan cicilan berikutnya, adalah tidak ada kaitan sama sekali dengan keberadaan TERGUGAT 2. Bahwa, perbuatan Penggugat untuk membayar cicilan kredit adalah merupakan kewajiban sebagaimana telah diatur dalam Perjanjian Kredit yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat 1, dengan tidak bisa mengkambing-hitamkan TERGUGAT 2;

9. Bahwa, tidak benar TERGUGAT 2 mengiming-imingi kepada Penggugat untuk mengusahakan kelebihan plafond pinjaman kredit. Bahwa, sejumlah pinjaman yang diterima oleh Penggugat, adalah hak sepenuhnya dari Penggugat sendiri dan sekaligus menjadi kewajiban Penggugat untuk mengembalikannya kepada Tergugat 1;

10. Bahwa, tidak ada perbuatan TERGUGAT 2 yang merugikan Penggugat, apalagi dituduh telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Bahwa justru sebaliknya, TERGUGAT 2 telah membantu Penggugat hingga bisa cairnya fasilitas pinjaman kredit dari Tergugat 1. Bahwa, oleh karenanya TERGUGAT 2 menolak dengan tegas atas tuntutan dari Penggugat kepada TERGUGAT 2, tentang Perbuatan Melawan Hukum yang katanya merugikan Penggugat;

11. Bahwa berdasarkan fakta, jelas-jelas Penggugat telah ingkar janji (wanprestasi) kepada Tergugat 1, yaitu telah tidak memenuhi kewajibannya dalam melakukan pembayaran fasilitas kredit sampai dengan lunas;

12. Bahwa, tidak benar TERGUGAT 2 telah menyalahgunakan keadaan yang ada pada Penggugat. Bahwa, penanda-tanganan Perjanjian Kredit justru karena cakupannya Penggugat, bukan karena pengaruh dan atau iming-iming dari TERGUGAT 2;

13. Bahwa, TERGUGAT 2 menolak dan keberatan telah dituduh merugikan Penggugat, apalagi diwajibkan untuk membayar ganti kerugian materil maupun immaterial. Bahwa, dengan tegas TERGUGAT 2 menolak adanya tuntutan ganti kerugian yang tidak berdasar tersebut yang diajukan oleh Penggugat;

14. Bahwa, TERGUGAT 2 menolak dan tidak perlu menanggapi dalil-dalil gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena merupakan dalil-dalil yang tidak relevan;



Berdasarkan hal-hal terurai di atas, dengan ini TERGUGAT 2, mohon agar kiranya Yth. MAJELIS HAKIM yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, berkenan untuk menjatuhkan putusan, yaitu sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara aquo;

JAWABAN TERGUGAT III:

1. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakuinya dan Tergugat III tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat III;

DALIL PENGGUGAT

1. Bahwa yang menjadi alasan diajukannya gugatan oleh Penggugat khususnya kepada Tergugat III adalah sehubungan dengan pelelangan tanah dengan alas hak Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 100/Kertasari atas nama Euis Siti Rohimah (istri Penggugat) yang menurutnya perjanjian kredit antara dirinya dengan PT Bank Bukopin, Tbk. Cabang Tasikmalaya in casu Tergugat I tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana tertuang dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan oleh karenanya menurut Penggugat, tindakan Tergugat III dalam melaksanakan lelang menjadi batal demi hukum.

TANGGAPAN ATAS DALIL PENGGUGAT

2. Bahwa dalam surat gugatan, Penggugat telah mengakui hal-hal sebagai berikut:
 - a. Bahwa Penggugat adalah debitur dari PT Bank Bukopin, Tbk. Cabang Tasikmalaya in casu Tergugat I dan mendapatkan fasilitas kredit sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).
 - b. Bahwa terhadap fasilitas kredit tersebut, sebagai jaminannya yaitu SHM Nomor: 100/Kertasari atas nama Euis Siti Rohimah (istri Penggugat).
 - c. Bahwa seiring berjalannya waktu, Penggugat ternyata tidak dapat melaksanakan kewajibannya terhadap fasilitas kredit yang diberikan



Tergugat dengan tepat waktu, maka selanjutnya atas objek dimaksud dilakukan pelelangan oleh Tergugat III berdasarkan adanya permohonan dari Tergugat sesuai surat Nomor: 0003/PIM-TSM/I/2018 tanggal 2 Januari 2018 perihal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.

d. Bahwa selanjutnya Penggugat dalam surat Gugatan mempermasalahkan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat III terhadap objek dalam perkara a quo.

3. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 4 dan 5 yang menyatakan pelaksanaan lelang a quo beserta risalah lelangnya menjadi batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat karena Penggugat menganggap Perjanjian Kredit antara Penggugat dan Tergugat I menurut hukum adalah premature dan karenanya lelang harus dibatalkan dan dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali karena tidak ada alasan bagi Penggugat untuk serta merta di masa sekarang ini menyatakan bahwa Perjanjian Kredit tersebut batal sedangkan Penggugat merupakan pihak dalam Perjanjian Kredit dimaksud dan telah menerima fasilitas kredit sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor: 24 tanggal 13 Februari 2015.

4. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 5 yang menyatakan Penggugat tidak pernah menerima pemberitahuan lelang. Dalil Penggugat dalam hal ini adalah dalil yang salah dan sangat keliru yang disampaikan dalam Jawabannya karena Tergugat I melalui suratnya Nomor: 0018/PIM-TSM/1/2018 tanggal 11 Januari 2018 yang ditujukan kepada Penggugat telah memberitahukan rencana pelaksanaan lelang yang akan dilaksanakan pada tanggal 7 Februari 2018, sehingga dalil Penggugat akan hal ini sungguhlah tidak tepat.

5. Bahwa Tergugat III menolak dalil Penggugat halaman 5 yang menyatakan

Tergugat III mempersulit Penggugat dalam mendapatkan dokumen risalah lelang. Dalil Penggugat dalam hal ini merupakan dalil yang sangat keliru, karena terkait perolehan dokumen Risalah Lelang, dalam Pasal 93 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 mengenai Petunjuk



Pelaksanaan Lelang dinyatakan bahwa, "KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II hanya dapat memperlihatkan atau memberitahukan Minuta Risalah Lelang dan/ atau surat-surat atau dokumen yang dilekatkan kepada pihak yang berkepentingan langsung dengan Minuta Risalah Lelang yaitu Penjual, Pembeli/ahli warisnya/orang yang memperoleh hak, dan pihak lain yang diberikan kewenangan oleh peraturan perundang-undangan".

6. Bahwa pihak-pihak yang berkepentingan yang dapat memperoleh kutipan/salinan/grosse yang otentik dari minuta risalah lelang dengan dibebani materai antara lain:

- a. Pembeli memperoleh Kutipan Risalah Lelang sebagai Akta Jual Beli untuk kepentingan balik nama atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan;
- b. Penjual memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang atau Grosse Risalah Lelang sesuai kebutuhan;
- c. Pengawas Lelang (Superintenden) memperoleh Salinan Risalah Lelang untuk laporan pelaksanaan lelang/kepentingan dinas; atau
- d. Instansi yang berwenang dalam balik nama kepemilikan hak objek lelang memperoleh Salinan Risalah Lelang sesuai kebutuhan.

Hal ini sesuai dengan Pasal 94 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 mengenai Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan oleh karena itu telah tepat bahwa tindakan Tergugat III yang tidak memberikan dokumen risalah lelang kepada Penggugat.

7. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 5 yang menyatakan lelang a quo dilaksanakan dengan menjual objek lelang dibawah harga pasaran setempat, dan menurut Penggugat, Tergugat III mempunyai seksi penilaian dan limit harga dalam lelang tersebut yang tidak melakukan tugasnya dengan benar. Dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang sangat mengada-ada dan sudah sepantasnya dalil tersebut ditolak oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo.

8. Bahwa Tergugat III tegaskan dalam pelaksanaan lelang a quo, penentuan harga limit telah sesuai dengan tata caranya dalam PMK Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yaitu dalam Pasal 44 yang menyatakan:

- 1) Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:
 - a. penilaian oleh Penilai; atau



b. penaksiran oleh Penaksir.

2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.

3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik/kuno.

4) Penetapan nilai limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadi tanggungjawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.

9. Bahwa sesuai dengan ketentuan di atas, penentuan nilai limit wajib dilaksanakan oleh pihak yang independen berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan. Selain itu harga limit tidak bisa dipersamakan dengan harga pasar, karena harga limit merupakan harga taksasi yaitu harga wajar setelah dikurangi resiko-resiko yang timbul dalam proses pelelangan, misalnya tertundanya penguasaan objek lelang karena adanya gugatan maupun adanya biaya pengosongan objek lelang.

10. Bahwa dengan demikian mengenai penentuan nilai limit telah dilakukan sesuai dengan ketentuan pelaksanaan lelang dan dalil Penggugat terkait harga limit sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim.

11. Bahwa sesuai Pasal 4 dalam PMK Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan. Oleh karena itu lelang a quo dengan hasil Turut Tergugat sebagai pembeli lelang sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor: 68/34/2018 tanggal 7 Februari 2018, tidak dapat dibatalkan karena telah dilaksanakan sesuai ketentuan pelaksanaan lelang.

PELAKSANAAN LELANG TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN YANG BERLAKU

12. Bahwa dapat Tergugat III tegaskan, objek sengketa a quo telah dibebankan Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 1859/2015 tanggal 25 Agustus 2015 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 474/2015 tanggal 7 Agustus 2015, dimana dalam salah satu klausulnya mengatakan apabila debitor cidera



janji, Kreditur dapat langsung melaksanakan eksekusi dengan menjual secara lelang atas objek jaminan.

13. Bahwa selain itu, oleh karena Sertifikat Hak Tanggungan berirah-irah "Demi

Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", maka Sertifikat Hak Tanggungan tersebut telah memiliki kekuatan eksekutorial.

14. Bahwa dapat Tergugat jelaskan, mengenai dasar hukum pelelangan atas objek jaminan yang diikat dengan Hak Tanggungan, yaitu Pasal 6 Undang-Undang Nomor: 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan Klausul APHT Nomor: 474/2015 tanggal 7 Agustus 2015, yang berbunyi:

"Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:

- a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang objek lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
- b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kuitansi;
- d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi hutang debitur tersebut di atas; dan
- f. Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.

15. Bahwa selanjutnya berdasarkan penjelasan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila



Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

16. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor: 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, PT Bank Bukopin, Tbk. Cabang Tasikmalaya in casu Tergugat I adalah selaku Kreditur Hak Tanggungan, dengan demikian mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual secara lelang atas objek jaminan. Oleh karenanya jelas dalam permasalahan a quo, Tergugat III sebagai pihak pelaksana lelang telah tepat dan berdasar hukum dalam melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa a quo pada tanggal 7 Februari 2018.

17. Bahwa mengenai penentuan nilai limit terhadap objek sengketa perkara a quo telah dilakukan sesuai dengan ketentuan pelaksanaan lelang.

18. Bahwa secara prosedural dapat Tergugat III tegaskan, kewenangan Tergugat III adalah sebagai pelaksana lelang berdasarkan adanya permohonan lelang dari Tergugat. Atas adanya permohonan lelang dari Tergugat kepada Tergugat III tersebut dan setelah dokumen persyaratan lelang seperti apa yang dimaksud dalam Pasal 6 butir 5 Peraturan Direktorat Jenderal No: PER-6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang dipenuhi oleh Tergugat I, yaitu :

- a. Salinan / fotokopi Perjanjian Kredit
- b. Salinan / fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan
- c. Salinan / fotokopi Perincian hutang / jumlah kewajiban debitur
- d. Salinan / fotokopi bukti debitur wan prestasi, berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari kreditur
- e. Asli / fotokopi bukti kepemilikan hak
- f. Surat pernyataan dari Kreditur selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan
- g. Salinan / fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh kreditur yang diserahkan paling lama 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan.

maka berdasarkan Pasal 13 PMK Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dalam hal dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka Kepala KPKNL Tasikmalaya tidak boleh menolak permohonan



lelang dan kemudian Kepala KPKNL Tasikmalaya mengeluarkan Surat perihal Penetapan Jadwal Lelang dengan surat Nomor: S.20/WKN.8/KNL.05/2017 tanggal 4 Januari 2018.

19. Bahwa setelah Tergugat III menetapkan pelaksanaan lelang yang ditandai dengan dikeluarkannya surat Nomor: S.20/WKN.8/KNL.05/2017 tanggal 4 Januari 2018, maka Tergugat I segera memberitahukan Pelaksanaan lelang pihak debitur dengan dikirimkannya surat Nomor: 0018/PIM-TSM/II/2018 tanggal 11 Januari 2018 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, yang pada pokoknya menerangkan bahwa lelang akan dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 7 Februari 2018 di Kantor Tergugat III.

20. Bahwa Tergugat III tegaskan, pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud dalam Risalah Lelang Nomor: 68/34/2018 tanggal 7 Februari 2018, telah diumumkan Penjual in casu Tergugat melalui Selebaran pada tanggal 9 Januari 2018 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan Surat Kabar Harian Radar Tasikmalaya pada tanggal 24 Januari 2018 sebagai Pengumuman Lelang Kedua. Bahwa jelas dan terbukti proses dan pelaksanaan pengumuman lelang dimaksud telah sesuai dengan yang disyaratkan dalam ketentuan Pasal 54 PMK Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

TANGGAPAN TERGUGAT III ATAS PERMOHONAN PROVISI

21. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat meminta agar Majelis Hakim memerintahkan Tergugat III untuk tidak melakukan tindakan dan kegiatan apapun terhadap objek sengketa dengan alas hak SHM Nomor: 100/Kertasari atas nama istri Penggugat.

22. Bahwa Tergugat III selaku pihak pelaksana lelang menolak dengan tegas tuntutan provisi Penggugat sehingga permohonan provisi Penggugat sia-sia karena lelang telah dilaksanakan pada tanggal 7 Februari 2018.

23. Bahwa sesuai Pasal 4 dalam PMK Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan. Oleh karena itu lelang a quo dengan hasil Turut Tergugat sebagai pembeli lelang, tidak



dapat dibatalkan karena telah dilaksanakan sesuai ketentuan pelaksanaan lelang.

24. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim agar menolak permohonan provisi Penggugat tersebut untuk seluruhnya.

TUNTUTAN GANTI RUGI YANG DIAJUKAN PENGGUGAT HARUS DITOLAK

25. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya yang pada pokoknya menyatakan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian yang dialami Penggugat dan menuntut ganti rugi kepada Tergugat secara tanggung renteng berupa kerugian materiil sebesar Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah).

26. Bahwa Tergugat III dengan tegas menyatakan bahwa dalam melaksanakan tugas pokok dan fungsinya khususnya terhadap lelang objek perkara a quo, mulai dari penerimaan permintaan lelang dari Tergugat sampai dengan pelaksanaan lelang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Dengan demikian sangatlah tidak berdasarkan hukum apabila Penggugat mendalilkan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum.

27. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat harus ditolak.

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tasikmalaya berkenan memutus dengan diktum sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

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

JAWABAN TURUT TERGUGAT:

1. Bahwa TURUT TERGUGAT adalah selaku pembeli yang beritikad baik, sehingga apapun permasalahan yang timbul sebelum lelang itu terjadi antara



PENGUGAT dan PARA TERGUGAT secara mutatis mutandis tidak berhubungan langsung dengan TURUT TERGUGAT;

2. Dan Pihak manapun yang memenangkan Perkara aqua maka TURUT TERGUGAT akan tunduk dan taat pada Putusan ini dengan memohon Kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk melindungi hak-hak TURUT TERGUGAT baik secara materiil atau imateriil;

Memperhatikan, mengutip dan menerima keadaan-keadaan tentang duduknya perkara sebagaimana tersebut dalam putusan Pengadilan Negeri Tasikmalaya tanggal 9 Oktober 2018 Nomor 13/Pdt.G/2018/PN.Tsm, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat tersebut;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.002.000,00 (satu juta dua ribu rupiah);

Mengingat akan Surat Pernyataan Permohonan Banding Nomor 13/Pdt.G/2018/PN.Tsm, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tasikmalaya yang menerangkan, bahwa pada tanggal 23 Oktober 2018 Pembanding semula Penggugat tersebut telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tasikmalaya tanggal 9 Oktober 2018 Nomor 13/Pdt.G/2018/PN.Tsm, permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan cara seksama dan patut, kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 24 Oktober 2018, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 25 Oktober 2018, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 24 Oktober 2018 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 2 November melalui Pengadilan Negeri Ciamis;

Memperhatikan, bahwa Kuasa Pembanding semula Penggugat dalam bandingnya tidak mengajukan Memori Banding;

Menimbang, bahwa surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) Nomor 13/Pdt.G/2018/PN.Tsm., yang dibuat oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Tasikmalaya yang menerangkan bahwa Para pihak masing-masing kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 14 Desember 2018 melalui Pengadilan Negeri Ciamis, kepada Terbanding I semula Tergugat I



pada tanggal 3 Desember 2018, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 18 Desember 2018 melalui Pengadilan Negeri Banjar, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 4 Desember 2018 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 14 Desember melalui Pengadilan Negeri Ciamis, telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara yang dimintakan Banding di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tasikmalaya dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan ini dengan cara seksama sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung;

TENTANG HUKUMNYA ;

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara yang telah ditetapkan oleh Undang-Undang oleh karenanya permintaan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan memori banding;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tasikmalaya tanggal 9 Oktober 2018 Nomor 13/Pdt.G/2018/PN.Tsm, tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, oleh karena itu Majelis Hakim tingkat banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim tingkat pertama oleh karena dalam pertimbangan - pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangan putusan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Tasikmalaya tanggal 9 Oktober 2018 Nomor 13/Pdt.G/2018/PN.Tsm dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya harus dikuatkan;



Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat berada dipihak yang kalah, maka haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan ;

Memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berkaitan dan berhubungan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tasikmalaya tanggal 9 Oktober 2018 Nomor 13/Pdt.G/2018/PN.Tsm, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar ongkos perkara untuk kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah, diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari ini : Senin tanggal 18 Maret 2019, oleh kami: **Syafaruddin, S.H.**, Hakim Tinggi yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Tinggi sebagai Ketua Majelis, **H. Muzaini Achmad, S.H.M.H.**, dan **H. Yuliusman, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung, Tanggal 31 Januari 2019, Nomor. 48/PEN/PDT/2019/PT.BDG, ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ditingkat Banding dan putusan tersebut pada hari: **Selasa tanggal 26 Maret 2019** diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota serta dibantu oleh **Hendayani, S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

1. H. Muzaini Achmad, S.H.M.H.

Syafaruddin, S.H.,

2.. Yuliusman, S.H

Halaman.57 dari 56 halaman put. No. 48/Pdt/2019/PT.BDG



PANITERA PENGGANTI

Hendayani, SH

Perincian biaya perkara :

- Redaksi putusan	Rp.	5.000,-	
- Materai.....	Rp.	6.000,-	
- Pemberkasan.....	Rp.	139.000,-	
- Penggandaan	Rp.	-	
Pengiriman	Rp.	-	+
J u m l a h.....	Rp.	150.000,-	