



PUTUSAN

NOMOR 26 / PDT / 2015 / PT YYK.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata dalam Tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

MUH. JAMIL (TUAN MUHAMMAD JAMIL);

Pekerjaan : Buruh Harian Lepas, Alamat : Dusun Drono RT.005, RW.003 Desa Sardonoarjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman Daerah istimewa Yogyakarta.

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

Abdullah Fahmi Ngisom,SH.MH., beralamat kantor di Jalan Sedah nomor 4, Pringwulung, Condongcatur, Sleman., Berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Oktober 2014;

Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING semula PENGGUGAT ;**

M E L A W A N :

1. **THEODULUS ARTANTO SULISTYO ;**

Pekerjaan : Direktur Utama PT. bank B.P.R. ARTAMAS SURAKARTA, Alamat : Dusun Cupuwatu RT.03, RW.01 Desa Purwomartani, Kecamatan Kalasan, Kabupaten Sleman Daerah istimewa Yogyakarta.

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

Clemens Aji Dwi Wijaya, SH., beralamat kantor di Jalan Sadewa III nomor 9 Bareng Lor, Klaten, Jawa Tengah, Berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1 Desember 2014;

Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I semula TERGUGAT I ;**

2. **H. HAMDANI, S.H. ;**

Pekerjaan : NOTARIS. P.P.A.T. Alamat : Jl. Selokan, Mataram, babarsari, No.3 Catur Tunggal, Depok, Sleman, Daerah istimewa Yogyakarta.

Selanjutnya disebut sebagai..... **TERBANDING II semula TERGUGAT II ;**



3. **Kantor Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.**, Cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, Alamat : Jl. Radjiman Triharjo, Sleman. Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III** semula **TERGUGAT III** ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta nomor 26/Pdt/2015/PTYK, tanggal 2 April 2015, tentang Penunjukan Majelis Hakim dalam perkara ini ;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, serta putusan Pengadilan Negeri Sleman, tanggal 8 Oktober 2014, nomor 39/Pdt.G/2014/PN.Slmn.;

Tentang Duduknya Perkara

Membaca dan memperhatikan gugatan Pembanding semula Penggugat yang diajukan pada tanggal 25 Februari 2014, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman nomor 39/Pdt.G/2014/PN.Slmn., pada tanggal 27 Februari 2014 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa penggugat adalah pemilik sebidang tanah pekarangan dan semua yang tertanam maupun bangunan yang ada di atas tanah pekarangan tersebut bekas tanah hak adat C. NO: 1089/Sendowo persil. 7a. P.IV Seb. Surat ukur/ gambar situasi tanggal : 09.03.1992, NO: 3033. Pengumuman tanggal: 22.2.1992, NO: 277/PPT/92. Hak milik NO: 2531 Seluas: 320 m². Atas nama Muh Jamil ;
2. Bahwa tanah pekarangan yang tersebut di atas adalah Warisan dari orang tua Penggugat Nyonya Djenap, selanjutnya pemisahan dan pembagian Akta pemisahan dan pembagian tanggal. 13 Agustus.1992, tanggal 20, Juli 1992. No : 213/WR/MLT/1992 dibuat di hadapan Bpk. Mulyanto Sebagai Camat/PPAT Mlati.
3. Bahwa kami Penggugat berawal mengajukan kredit (meminjam uang) pada PT. Bank BPR ARTA MAS SURAKARTA dan selanjutnya oleh pihak Bank ARTAMAS SURAKARTA permohonan dicairkan dan Penggugat tidak pernah mempunyai niat untuk menjual tanah pekarangan dan bangunan rumah yang selanjutnya disebut "obyek jaminan" untuk agunan/ jaminan pada Bank tersebut di atas namun pada akhirnya Penggugat di suruh menandatangani Akta jual beli (AJB) sementara antara Th ARTANTO SULISTYO sebagai Direktur Utama pada PT. Bank ARTA MAS SURAKARTA



4. Bahwa Penggugat sering didatangi karyawan PT. Bank BPR ARTAMAS SURAKARTA yang bernama (mengaku) Mbak Upik, Karyawan A.M.S (tidak tahu nama lengkapnya) menyuruh kami sebagai debitur/penggugat agar melunasi hutang-hutangnya padahal belum jatuh tempo. Saudara upik memaksa agar Penggugat menyerahkan jaminan tersebut untuk dijual beli sementara dan dibeli sementara oleh saudara Tergugat I Sdr. ARTANTO SULISTYO sebagai direktur PT. Bank ARTAMAS SURAKARTA yang meminjami kami untuk melunasi BPR tersebut kami sebagai penggugat dengan rasa terpaksa surat-surat yang disodorkan kami penggugat tanda tangani jual beli sementara.
5. Bahwa sering sekali 1 minggu 2 kali selama 6 bulan sampai Penggugat mengajukan gugatan di datangi orang yang belum Penggugat kenal datang berminat mengosongkan obyek sengketa, dan mengaku pembeli tanah padahal penggugat merasa belum menjual obyek sengketa di atas hanya untuk jaminan meminjam uang pada PT. Bank BPR ARTAMAS SURAKARTA yang hasil pinjaman uangnya penggugat sebagai pemilik obyek sengketa tidak pernah menggunakan uangnya walaupun penggugat tidak menggunakan tetapi akan membayar hutang-hutang pada PT. Bank BPR ARTA MAS SURAKARTA.
6. Bahwa jual beli Penggugat sebagai nasabah dan Th. ARTANTO Sulistyo sebagai Direktur Utama dan dapat disebut sebagai Tergugat I seolah-olah Direktur Utama bertindak menolong dengan dalih meminjami dengan pura-pura membeli tanah, namun demikian kenyataannya obyek sengketa milik Penggugat telah dialihklan/dijual tanpa sepengetahuan pemilik (penggugat).
7. Karena Sdr. Th. ARTANTO Sulistyo bekerja di PT. Bank BPR A.M.S sebagai Direktur Utama yang mencari tambahan (*income*) pemasukan penghasilan untuk kepentingan diri sendiri walaupun bila tidak memungkiri lahir dan batinnya walaupun tidak diakui ini adalah fakta yang telah terjadi pinjam meminjam dikemas menjadi jual beli sementara antara nasabah dan Direktur Utama atau Penggugat dengan Tergugat I, atau Tergugat I telah bertindak sebagai pihak Bank dalam Bank untuk kepentingan pribadi.
8. Bahwa oleh karena telah terjadi jual beli yang tidak sah menurut hemat kami sebagai Penggugat mohon Yang Terhormat Bpk Ketua Hakim Pengadilan Negeri Sleman maupun Bpk Ketua Majelis Hakim dan Anggotanya yang memeriksa perkara kami sebagai penggugat telah mengetahui bahwa tanah dan rumah sengketa dipindah proses nama pihak ke III dibuktikan karena ada pihak lain/seseorang yang telah mendatangi penggugat mengaku



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membeli obyek sengketa tersebut dan memaksa minta kunci untuk mengosongkan obyek sengketa milik Penggugat dengan demikian dengan hormat tanah dan rumah yang menjadi sengketa mohon untuk disita terlebih dahulu walaupun pihak para tergugat upaya (verzet) atau banding maupun tingkat kasasi.

9. Bahwa jual beli yang telah terjadi dalam ranah hati kami sebagai Penggugat tidak ikhlas dan karena keterpaksaan maka mohon Yth. Bpk. Ketua Majelis, Yth Ketua Pengadilan Negeri untuk membatalkan jual beli obyek sengketa yang sekarang menjadi sengketa tersebut, dan mengembalikan kepada menjadi atas nama Penggugat lagi. Dan selanjutnya dalam proses pemeriksaan perkara kami ini mohon untuk di panggil saksi ahli dari Bank Indonesia yang menyangkut Th. ARTANTO Sulistyo Bekerja atau Dinas di PT. Bank BPR ARTA MAS SURAKARTA diwilayah B.I Solo/Surakarta.
10. Bahwa Notaris/PPAT H.HAMDANI,SH sebagai Turut Tergugat II ,karena memproses obyek sengketa atas nama Penggugat pada awal beralih menjadi atas nama Tergugat I (Th. ARTANTO SULISTYO). Fakta telah membuktikan sebab perubahan atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat I, berdasarkan akta jual beli NO: 48/2013 tanggal 04/10/2013 yang di buat oleh Haji HAMDANI, SH selaku Notaris/PPAT Tanggal Pendaftaran: 01208.40873/2013 Tgl. 10/10/2013.
11. Bahwa Telah terbukti tindakan Tergugat I menghilangkan hak atas tanah obyek sengketa beralih menjadi atas nama Tergugat I, merupakan suatu tindakan Perbuatan melawan hukum.
12. Bahwa perbuatan Tergugat I sangat merugikan penggugat secara formil dan materiil karena perjanjian pinjam meminjam dikemas menjadi jual beli dan selanjutnya Tergugat I menghendaki pinjam meminjam menjadi jual beli sangat merugikan Penggugat dan mohon disebut menyerobot obyek sengketa milik Penggugat secara formil yang selanjutnya merugikan secara materiil dengan dipindah tamgankan kepada pihak ke-III milik Penggugat secara arogan.
13. Bahwa perbuatan Tergugat I karena melawan hukum tidak menutup kemungkinan Penggugat melaporkan masalah ini kepada pihak kepolisian maupun kepada Bank Indonesia atas perbuatan Tergugat I.
14. Bahwa dijadinya BPN Kota Sleman sebagai subjek dalam perkara perdata ini, karena cukup beralasan demikian segala proses balik nama maupun sertifikasi dari atau nama penggugat (Debitur) menjadi atau nama penggugat I (Kreditur) Direktur utama A.M.S. sebagai atas nama pemilik secara pribadi

Halaman 4 dari 15 Putusan Nomor 26/PDT/2015/PTYYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk memperkaya diri sendiri agar BPN mengetahui isi putusan dan selanjutnya tunduk pada putusan untuk perubahan-perubahan selanjutnya.

15. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang cukup kuat dan benar maka adil dan wajar jika perkara ini di putus terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij Voorraadd*) sekalipun ada upaya hukum lain dari para tergugat maupun dari pihak lain.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas kami mohon yang terhormat Bapak .Ketua Pengadilan Negeri Sleman berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut :

PRIMER

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan secara hukum Penggugat adalah pemilik sah atas tanah pekarangan dan rumah yang menjadi sengketa sebagaimana tertuang dalam SHM NO: 2531, seluas 320 m² atas nama MuhJamil.
3. Membatalkan akta jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat oleh Notaris Haji HAMDANI NO: 0120840873/2013 Tgl: 10/10/2013, 01307: 80873/2013 Tgl. 10/10/2013.
4. Menyatakan sertifikat tanah pekarangan SHM NO: 2531 dari atas nama Muh Jamil menjadi atas nama Th ARTANTO SULISTYO dibatalkan kembali atas nama MuhJamil.
5. Menyatakan Tergugat I Th ARTANTO SULISTYO telah melakukan perbuatan melawan hukum.
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap obyek sengketa untuk mengantisipasi peralihan hak atau menghentikan proses balik nama yang dalam sementara kofernut dari tergugat I ke pihak ke-III.
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II maupun Tergugat III tunduk pada putusan ini.
8. Menghukum tergugat I, untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.
9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum dari pihak tergugat I, II, III, atau pihak-pihak lain.

SUBSIDAIR :

Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat sekarang Pembanding tersebut Tergugat I sekarang Terbanding I memberikan Jawaban tertanggal 23 Juni 2014 sebagai berikut :

Halaman 5 dari 15 Putusan Nomor 26/PDT/2015/PTYYK

Disclaimer

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



Dalam EKSEPSI :

1. Bahwa Gugatan yang diajukan Penggugat pihaknya tidak Lengkap / *Plurium Littis Consortium* : Penggugat dalam positanya mendalihkan sekurang-kurangnya enam kali Menyebutkan PT.Bank Perkreditan Rakyat Artha Mas Surakarta,serta mengingat Tergugat adalah *Ex Officio* sekaligus merupakan Direktur sebuah Istitusi perbankan yang bernama PT. Bank Perkreditan Rakyat Arta Mas Surakarta yang tentunya secara hukum adalah pula sebagai subyek hukum, badan hukum dan terpisah dengan Penggugat sehingga dalam hal ini PT.Bank Perkreditan Rakyat Arta Mas Surakarta sudah sepatasnya dan seharusnya menjadi pihak Tergugat, apalagi telah diakui dengan sangat tegas oleh Penggugat sendiri bahwa dirinya adalah Debitur yang mengajukan kredit di PT.Bank Perkreditan Rakyat Artha Mas Surakarta yang mana menurut hukum Perdata juga merupakan Subyek hukum yang berupa badan hukum yang berdiri sendiri maka sudah sepatasnya jika PT.Bank Perkreditan Rakyat Arta Mas Surakarta juga dimasukkan sebagai pihak yang seharusnya dgugat/dimasukan menjadi Tergugat oleh karena Gugatan Penggugat kurang Pihaknya mohon majelis hakim menolak Gugatan Yang diajukan Penggugat.
2. Bahwa Penggugat kabur obscur libel : Bahwa oleh Karena Gugatan yang diajukan penggugat Kurang Forum/Kurang pihaknya maka otomatis dapat berakibat gugatan yang diajukan Penggugat menjadi tidak jelas ujung dan pangkalnya dilain pihak mendalihkan bahwa Tergugat adalah selaku direktur Bank “menyuruh menandatangani akta jual beli ...dst... dalam posita No 3 namun kemudian dalam Posita No 4 mendalihkan “ Bahwa penggugat sering didatangi karyawan PT.Bank BPR Arta Mas Surakarta yang mengakudst” Namun anehnya dalam perkara ini Tergugat I yang bernama Theodulus Artanto Sulistiyo seolah-olah hanya berdiri sebagai Pribadi seperti Posita No 12 ,Namun di pihak lain Penggugat mendalihkan Tergugat I yang pada kenyataannya bekerja mewakili Institusi Bank sesuai Undang-Undang Perseroan Terbatas Junto Undang Undang Perbankan adalah direktur Bank “ Seolah-olah olah bertindak menolong dengan dalil meminjami dengan pura-pura membeli tanahdst ...seperti halnya dalam posita No 6 Gugatan Penggugat adalah sesuatu yang kabur dan tidak jelas arahnya, bukankah Penggugat adalah Debitur vide Posita Gugatan No 2, PT Bank Perkreditan Rakyat Arta Mas Sutakarta sudah barang tentu terdapat aturan dan mekanisme yang berkaitan dengan peminjaman serta tata cara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perbankan yang telah dilewati, maka untuk itu karena Gugatan Penggugat Kabur Obscur libels maka mohon kepada majelis hakim pemeriksa untuk menolak secara tegas gugatan yang diajukan oleh Pengugat.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I pada pokoknya secara tegas menolak keseluruhan Dalil-dalil yang diajukan oleh penggugat terkecuali yang secara hukum telah diakui kebenarannya.
2. Bahwa adalah benar Penggugat merupakan seorang nasabah yang mengajukan kredit pada PT.Bank Perkreditan Rakyat Surakarta yang mana selaku nasabah /Debitur dirinya adalah masuk dalam katagori yang macet.
3. Bahwa dalil Penggugat dalam posita no 3 adalah sangat mengada-ada yang mana dalil tersebut yang mengatakan Penggugat tidak pernah mempunyai niat untuk menjual tanah dan pekarangan dan bangunan rumahdst yang benar adalah manakala saat itu Tergugat I selaku direktur utama melakukan pembelian Tanah Jaminan adalah telah melalui mekanisme yang berlaku sesuai dengan aturan Perbankan sendiri yakni Bab V pasal 20 ayat 2 Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang bunyinya adalah "Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak "dimana saat itu Penggugat yang adalah selaku Debitur yang telah dinyatakan macet dan tidak lagi dapat melakukan kewajiban angsuran dan bunga maka sesuai mekanisme perbankan maka selaku direktur dapat mengambil kebijakan seperti yang diatur dalam perundang undangan tersebut, sehingga asas kedilan bagi Perbankan dimana Tergugat I bekerja terpenuhi, disisi lain selaku debitur juga memperoleh penyelesaian dengan berakhirnya hutang kepada PT.Bank Perkreditan Rakyat Arta Mas Surakarta, Sehingga dalil yang mengatakan bahwa Tergugat I Menyuruh menandatangani Akta jual beli sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.
4. Bahwa Tergugat secara tegas menolak dalil dalam posita No 4 dalam gugatan Penggugat selain tidak nyambung juga tidak mendasar karna dalam posita tersebut mendalilkan sesuatu yang simpang siur yang adalah sebagai berikut "Penggugat sering didatangi karyawan PT.BPR ARTAMAS SURAKARTA yang mengaku bernama Mbak Upik Karyawan AMS menyuruh kami sebagai Debitur/penggugatdst. saudara Upik Memaksa agar penggugat menyerahkan jaminan tersebut untuk dijual beli sementara

Halaman 7 dari 15 Putusan Nomor 26/PDT/2015/PTYYK



kepada Tergugat I ...dst” bagaimana bisa sertipikat yang telah diserahkan sebagai jaminan pada sebuah bank diminta kembali untuk diserahkan jaminan tersebut untuk dijual beli sementara ? bukankah jaminan tersebut telah dibebani dengan Hak Tanggungan ? yang benar adalah Penggugat menggagalkan Obyek sengketa dan tercatat dalam Hak tanggungan sesuai prosedur Perbankan dan kemudian Penggugat tidak melaksanakan kewajiban membayar denda, bunga dan angsuran Pinjaman kemudian debitur/penggugat menyerahkan obyek tanah tersebut berdasarkan kerelaan untuk diserahkan dan kemudian dijual atau untuk dibeli oleh siapapun dengan harga yang pantas untuk membayar hutang nya, adapun kemudian si Pembelinya adalah Tergugat I sendiri yang saat itu adalah pula selaku Direktur merupakan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I sehingga dalil dalam posita No. 4 No. 5 No. 6 No. 7 sudah sepantasnya untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

5. Bahwa Tergugat I tidak perlu menanggapi dalil-dalil gugatan Pengugat dalam posita No. 8 ,9 ,10 dalam Posita tersebut karena jawaban atas hal tersebut adalah milik Tergugat II dan Turut Tergugat .
6. Bahwa tergugat I secara tegas menolak gugatan yang menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan melawan Hukum seperti dalam Posita No 11 yang mengakibatkan kerugian Penggugat secara Formil, yang benar adalah jual beli yang dilakukan oleh penggugat dan Tergugat I telah sesuai aturan keperdataan yang diatur dalam konsep perjanjian seperti dalam pasal 1320 BW, sedangkan manakala Tergugat I saat itu adalah Direktur mekanisme jual belinya pun telah sesuai dengan aturan Perbankan juncto Pasal 20 ayat 2 Undang undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan sehingga jual beli tersebut adalah benar menurut norma kepatutan serta Sah menurut hukum dan aturan yang berlaku, sehingga mohon kepada majelis hakim pemeriksa perkara ini untuk menolak gugatan penggugat.
7. Bahwa kemudian karena segala mekanisme serta konsekwensi serta adanya itikad baik antara para pihak vide posita jawaban No 6, kemudian antara Penggugat mengadakan Jual beli dihadapan Notaris & PPAT H.Hamdani S.H tanggal 04 Oktober 2013 dengan No Akta Jual Beli 48/2013.
8. Bahwa melalui jawaban ini Tergugat I menyatakan menolak gugatan dalam posita 12 sampai 15 karena dasar untuk mendalilkan posita posita tersebut sangat-sangat tidak logis dan tidak koheren dan beralasan sehingga dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalil-dalil tersebut mohon kepada majelis hakim untuk menolak gugatan Penggugat.

Selanjutnya berdasarkan dalil-dalil tersebut Tergugat I mohon untuk memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Menerima dan Mengabulkan keseluruhan Dalil-dalil dalam Eksepsi Tergugat I

Dalam Pokok Perkara :

PRIMAIR :

1. Menyatakan Menolak keseluruhan Dalil-dalil Gugatan Penggugat ;
2. Menyatakan Demi Hukum bahwa Jual beli dihadapan Notaris & PPAT H.Hamdani S.H tanggal 04 Oktober 2013 dengan No 48/2013 antara Penggugat dan Tergugat I adalah Sah menurut Hukum.
3. Menyatakan Tergugat I tidak Pernah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini. ;

SUBSIDAIR :

Namun apabila berpendapat lain, maka hendaknya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang bahwa Tergugat II sekarang Terbanding II tidak mengajukan jawaban karena tidak hadir dalam persidangan meskipun telah dipanggil dengan patut ;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat sekarang Pembanding selanjutnya Tergugat III sekarang Terbanding III, telah memberikan jawaban sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat III membantah seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat III.
2. Bahwa Akta Jual beli merupakan produk Pejabat Tata usaha Negara yang penerbitannya dilakukan berdasarkan persyaratan dan prosedur yang telah diatur oleh peraturan perundangan yang berlaku. Oleh karenanya, tuntutan Penggugat pada Petitum nomor 3 dan 4 yang intinya mohon agar Majelis Hakim membatalkan Akta Jual Beli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 48/2013, tertanggal 4 Oktober 2013 yang dibuat oleh PPAT H. Hamdani, SH. merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha, sehingga Pengadilan Negeri Sleman tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara ini (Kompetensi Absolut).

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk mengabulkan dengan menerima Eksepsi Tergugat III dan menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa tergugat III mohon agar segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Eksepsi juga masuk dalam bagian pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat pada Posita angka 14 serta Petitum angka 3 dan 4, sebab Tergugat III sebagai instansi pelayanan memproses peralihan hak atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2531/Sinduadi dari Muh Jamil menjadi atas nama Theodulus Artanto Sulistyو telah memenuhi persyaratan serta sesuai ketentuan pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu peralihan hak melalui Jual beli hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan Atas yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat III mohon kepada majelis Hakim yang terhormat agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat III.
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan para penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah Sertifikat Hak Milik Nomor 2531/Sinduadi atas nama Theodulus Artanto Sulistyو.

Apabila yang terhormat Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Halaman 10 dari 15 Putusan Nomor 26/PDT/2015/PT YJK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa oleh karena jawaban Tergugat III terdapat Eksepsi mengenai kewenangan secara absolut maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman menjatuhkan putusan sela yang amarnya sebagai berikut :

MENGADILI :

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat III, Tidak Dapat diterima;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Sleman berwenang memeriksa dan mengadili perkara No. 39/Pdt.G/2014/PN. Slmn;
3. Memerintahkan Pemeriksaan Perkara untuk dilanjutkan, dengan acara Pembuktian;
4. Menunda biaya perkara hingga putusan akhir .

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam Turunan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Sleman, tanggal 8 Oktober 2014 Nomor 39/Pdt.G/2014/PN.Slmn., yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 1.360.000,00 (satu juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah) ;

Membaca Relas Pemberitahuan isi putusan yang dibuat jurusita Pengadilan Negeri Sleman tanggal 13 Oktober 2014, telah memberitahukan masing-masing kepada Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III ;

Membaca akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sleman yang menyatakan bahwa pada tanggal 21 Oktober 2014 Penggugat telah mengajukan permohonan banding agar perkaranya yang di putus oleh Pengadilan Negeri Sleman, tanggal 8 Oktober 2014 Nomor 39/Pdt.G/2014/PN.Slmn untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ;

Membaca Relas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Sleman yang menyatakan bahwa

Halaman 11 dari 15 Putusan Nomor 26/PDT/2015/PT YJK

Disclaimer

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



pada tanggal 4 Nopember 2014 permohonan banding tersebut telah diberitahukan / disampaikan dengan cara seksama kepada Terbanding I semula Tergugat I dan kepada Terbanding III semula Tergugat III, serta pada tanggal 30 Oktober 2014 kepada Terbanding II semula Tergugat II ;

Membaca Surat Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat tertanggal 19 Nopember 2014 dan surat Memori Banding tersebut telah diberitahukan dengan cara seksama pada tanggal 27 November 2014 kepada Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II, serta pada tanggal 2 Desember 2014 kepada Terbanding III semula Tergugat III ;

Membaca Surat Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Tergugat I tertanggal 3 Desember 2014 dan surat Kontra Memori Banding tersebut telah pula diberitahukan dengan cara seksama pada tanggal 9 Desember 2014 kepada Pembanding semula Penggugat dalam hal ini adalah kuasa hukumnya dan kepada Terbanding II semula Tergugat II serta pada tanggal 10 Desember 2014 kepada Terbanding III semula Tergugat III;

Membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (*Inzage*) nomor 39/Pdt.G/2014/PN.Smn., pada tanggal 3 Februari 2015 kepada Kuasa Terbanding I semula Kuasa Tergugat I, pada tanggal 10 Februari 2015 kepada Terbanding III semula Tergugat III, pada tanggal 25 Februari 2015 kepada Pembanding semula Penggugat dan Terbanding II semula Tergugat II ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding / semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam memori banding dari Pembanding semula Penggugat menyatakan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa sudah benar PT. Bank BPR Artamas Surakarta sudah tidak ada kepentingan dalam perkara ini, hubungan antara Penggugat dengan Bank sudah selesai, karena Bank telah melakukan Roya tanggal 08-03-2013 sebagai pelunasan hutang Penggugat, selanjutnya 7 bulan kemudian barulah terbit Akta Jual Beli tanggal 04-10-2013 "*quod non*" yang dibuat Tergugat I melalui Tergugat II.
- Selanjutnya mohon Pengadilan Tinggi Yogyakarta membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman, tanggal 8 Oktober 2014 Nomor



39/Pdt.G/2014/PN.Slman., dan mengadili sendiri dengan mengabulkan seluruh permohonan Pengugat Asal / Pemanding.

Menimbang, bahwa dalam kontra memori banding Terbanding I semula Tergugat I melalui kuasa hukumnya menyatakan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Terbanding I semula Tergugat I menganggap dan berpendapat bahwa semua pertimbangan majelis hakim *Judex facti* pada tingkat pertama dalam Putusan Pengadilan Negeri Sleman, tanggal 8 Oktober 2014 Nomor : 39/Pdt.G/2014/PN.Slman. untuk tidak menerima Gugatan Penggugat (*niet ontvankelijk verklaard*) karena kurang pihak dalam Gugatan (*Plurium litis consortium*) sudah tepat, karena telah mempertimbangkan fakta persidangan serta fakta hukum dengan benar.

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta Turunan Putusan Pengadilan Negeri Sleman, tanggal 8 Oktober 2014 Nomor : 39/Pdt.G/2014/PN.Slman., dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat Memori Banding yang diajukan oleh Pemanding semula Penggugat dan surat Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding I semula Tergugat I, yang ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan Putusan 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 dan dianggap telah tercantum pula dalam Putusan di tingkat Banding ;

Menimbang, bahwa dengan hal demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Sleman, tanggal 8 Oktober 2014 Nomor 39/Pdt.G/2014/PN.Slman., dapat dipertahankan dalam Peradilan Tingkat Banding dan oleh karena haruslah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oelh karena Pihak Pemanding semula Penggugat tetap dipihak yang dikalahkan, baik dalam Peradilan Tingkat Pertama maupun dalam Peradilan Tingkat Banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya ;

Mengingat peraturan hukum dari perundang-undangan yang berlaku, khususnya Undang-undang Nomor : 48 Tahun 2009 *jo.* Undang-undang Nomor : 49 Tahun 2009 dan *Herziene Inlandsch Reglement (H.I.R.)* ;



MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat ;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman, tanggal 8 Oktober 2014 Nomor 39/Pdt.G/2014/PN.Slmm yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pemanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta, pada hari **Kamis** tanggal **7 Mei 2015** oleh kami **Dr. Sri Muryanto, SH,MH.** sebagai Hakim Ketua Majelis dengan **Eko Tunggul Pribadi, SH.,** dan **Dina Krisnayati, SH.,** sebagai Hakim-Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Senin** tanggal **11 Mei 2015,** oleh Hakim Ketua Majelis didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh **RMK. Moordiwanto, SH.MH.,** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Yogyakarta akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. **Eko Tunggul Pribadi, SH.**

. **Dr. Sri Muryanto, SH.MH**

2. **Dina Krisnayati, SH.**

Panitera Pengganti

RMK. Moordiwanto, SH.MH.

Halaman 14 dari 15 Putusan Nomor 26/PDT/2015/PT YYK



Perincian biaya :

1. Meterai	Rp. 6.000,00
2. Redaksi.	Rp. 5.000,00
3. Pemberkasan	Rp.139.000,00 (+)
Jumlah	Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)