



PUTUSAN

Nomor 6/PDT/2021/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 antara:

Riyadi Sigit Nugraha, S.E., bertempat tinggal di Dusun Deles RT 004 RW 002 Desa Jogoyasan, Kecamatan Ngablak Kabupaten Magelang, Propinsi Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada Erwin Yanuarto, S.H. dan Tri Setyo Mardiyanto, S.H. beralamat di Law Office ERWIN YANUARTO & PARTNERS beralamat di Perengdawe RT 03 RW 23 Balecat, Gamping, Sleman, D.I. Yogyakarta Telp. 0857 2732 0199, 081 391 084 881 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Oktober 2020 ;

Selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat ;**

Lawan:

1. Agus Wisnu Maya, bertempat tinggal di Dusun Karang Nongko RT 010 / RW 014 Jalan Persada Nomor 223 C Desa Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Propinsi D.I. Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yusuf Ardhi, S.H. beralamat di Law Office YUSUF ARDHI, S.H. & PARTNERS beralamat di Jl Sekar Langit Km 3, Ngletek, Tlogorejo, Grabag, Magelang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Nopember 2020 ; Selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I semula Tergugat I ;**

2. PT. Bank Negara Indonesia Persero Tbk Kantor Cabang Jababeka, berkedudukan di Jalan Jababeka Raya Kavling A1B, Desa Pasir Gombang, Kecamatan



Cikarang Utara 17530, Kabupaten Bekasi ;
Selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II semula Tergugat II**;

Untuk selanjutnya Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II disebut sebagai **Para Terbanding semula Para Tergugat** ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 21 Januari 2021 Nomor 6/PDT/2021/PT YYK tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding dan Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 21 Januari 2021;
2. Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 25 Januari 2021 Nomor : 6 / PDT / 2020 / PT.YYK. tentang Penetapan Hari Sidang untuk memeriksa perkara tersebut pada tingkat banding ;
3. Berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 22 Oktober 2020 Nomor 284/Pdt.G/2019/PN Smn serta surat-surat lain yang berhubungan dengan Perkara tersebut ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA:

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Nopember 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 15 Nopember 2019 dalam Register Nomor 284/Pdt.G/2019/PN Smn, telah mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa pada pertengahan bulan Juli tahun 2017 Tuan Agus Wisnu Maya in cassu Tergugat I bermaksud mengajak kerjasama penyertaan modal kepada Penggugat untuk membeli sebidang tanah dan bangunan yang akan dijadikan kost-kostan;
2. Bahwa disampaikan oleh Tergugat I usaha kost-kostan tersebut dengan sistem bagi hasil sama rata yakni 50% untuk Penggugat dan



50% untuk Tergugat I, sedangkan untuk pembelian tanah dan bangunan tersebut juga dibagi sama rata;

3. Bahwa atas maksud/gagasan dari Tuan Agus Wisnu Maya in casu Tergugat I tersebut, Penggugat sangat tertarik dikarenakan kerjasama tersebut akan menghasilkan keuntungan yang lumayan besar dikarenakan bisnis/usaha kost-kostan adalah bisnis yang sedang berkembang pesat dan pembelian sebidang tanah beserta bangunan kedepannya akan menjadi aset yang akan selalu meningkat harganya;

4. Bahwa kemudian Tergugat I dan Penggugat secara bersama-sama menyepakati untuk mencari dan atau menentukan lokasi kost-kostan tersebut di di daerah Desa Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman dikarenakan daerah tersebut saat itu sedang berkembang pesat dan sangat menjanjikan untuk dijadikan sebagai usaha/bisnis kost-kostan;

5. Bahwa Pengugat dan Tergugat I bersepakat mencari tanah dan bangunan dengan harga kisaran Rp3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah)-Rp4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah) yang nantinya dalam proses jual beli sertifikat menjadi atas nama Tergugat I dan atau Penggugat;

6. Bahwa dikarenakan Penggugat berdomisili di Magelang, Jawa Tengah maka kemudian Penggugat menyerahkan kepada Tergugat I untuk mencari lokasi kost-kostan yang telah disepakati bersama, dan Tergugat I sekira bulan Oktober 2019 telah mendapatkan lokasi tersebut;

7. Bahwa kemudian Tergugat I menyampaikan kepada Pengugat telah mendapatkan obyek tanah dan bangunan dengan harga Rp4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah) yang terletak di Jalan Persada Nomor 223 C Maguwoharjo, Depok, Sleman seperti yang diuraikan dalam:

8. 1. Jenis Sertifikat : Sertifikat Hak Milik Nomor 2549;
Luas : 299 m2;
Surat Ukur/gambar situasi : Nomor 9260 Tanggal 03-09-1992;
Desa : Maguwoharjo;
Kecamatan : Depok;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten : Sleman;
Propinsi : Daerah Istimewa Yogyakarta;
Atas nama saat ini : ADINTARA FITRIANA;
2. Jenis Sertifikat : Sertifikat Hak Milik Nomor 8339;
Luas : 231 m2;
Surat Ukur/gambar situasi : No. 02875/2003 Tanggal 14-10-2003;
Desa : Maguwoharjo;
Kecamatan : Depok;
Kabupaten : Sleman;
Propinsi : Daerah Istimewa Yogyakarta;
Atas nama saat ini : ADINTARA FITRIANA;

Selanjutnya disebut "OBYEK SENGKETA";

9. Bahwa atas informasi tersebut, Penggugat merasa tertarik dan menyetujui untuk membeli sebidang tanah dan bangunan seperti yang dimaksud dalam Obyek Sengketa tersebut sehingga Penggugat kemudian menyerahkan sejumlah uang kepada Tergugat I sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) yang dibayarkan beberapa tahap yakni:

Tahap I : Rp750.000.000,00 (Tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
Tahap II : Rp500.000.000,00 (Lima ratus juta rupiah);
Tahap III : Rp500.000.000,00 (Lima ratus juta rupiah);
Tahap IV : Rp250.000.000,00 (Dua ratus lima puluh juta rupiah);

10. Bahwa kemudian sekira pertengahan Desember tahun 2017 Penggugat diberitahu oleh Tergugat I kalau telah terjadi jual beli atas obyek sengketa tersebut dan obyek sengketa tersebut diatasnamakan Tergugat I sedangkan proses balik nama disampaikan akan diselesaikan 6 (enam) bulan kemudian;

11. Bahwa berdasarkan apa yang kami uraikan tersebut diatas maka telah ternyata dan terbukti obyek sengketa adalah sebagian milik Penggugat;

12. Bahwa sekira bulan Juli Tahun 2018 Penggugat menanyakan Tergugat I terkait perkembangan proses balik nama serta kost-kostan yang telah dijanjikan, namun dijawab oleh Tergugat I masih dalam proses serta renovasi;

Halaman 4 dari 28 Putusan Nomor 6/PDT/2021/PT YYK

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)

Halaman 4



13. Bahwa alangkah kagetnya ternyata SHM atas obyek sengketa tercatat atas nama ADINTARA FITRIANA (istri Tergugat I) sedangkan sesuai kesepakatan antara Pengugat dengan Tergugat I SHM atas obyek sengketa tersebut harusnya atas nama Tuan Agus Wisnu Maya in cassu Tergugat I dan atau atas nama Penggugat, sehingga apabila kemudian SHM tersebut atas nama ADINTARA FITRIANA (Istri Tergugat I), maka dapat dipastikan bahwa Tergugat I tidak melaksanakan dengan baik kesepakatan tersebut dengan pihak Penggugat sehingga patut dikatakan melakukan Pebuatan Melawan Hukum;

14. Bahwa selain itu Penggugat mendapat informasi kalah Pembelian obyek sengketa tersebut dilakukan dengan cara pengajuan pinjaman kredit melalui PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Jababeka incassu Tergugat II yang saat ini menurut informasi akan dilakukan pelelangan atas obyek sengketa

15. Bahwa dikarenakan proses jual beli atas obyek sengketa dibiayai melalui PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Jababeka incassu Tergugat II maka sudah selayaknya PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Jababeka ikut ditarik sebagai Tergugat II

16. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum oleh Tergugat I, membuat Penggugat merasa dirugikan baik kerugian secara Materiil (materiele schade) maupun Kerugian Moreel (Immateriil / immateriele schade), sehingga apabila diuraikan jumlah Kerugian yang diderita oleh Penggugat adalah sebagai berikut:

17. Kerugian Materiil

a.	Biaya pembelian obyek sengketa	Rp.
	2.000.000.000,00	
b.	Biaya pengurusan Perkara / proses Hukum	

	-----	Rp. 30.000.000,00

Kerugian Immateriil

Dipermainkan, dilecehkan dan dikhianati	Rp. 500.000.000,00
Total Kerugian	Rp.2.530.000.000,00
Terbilang	: (dua milyar lima ratus tiga puluh juta rupiah)



18. Bahwa dikarenakan Penggugat sudah menanggung kerugian yang diakibatkan oleh Tergugat I, maka Penggugat berusaha menagih /meminta serta mendesak agar Tergugat I baik secara sendiri-sendiri ataupun dengan Penggugat segera menjual Obyek Sengketa untuk melunasi seluruh hutang Tergugat I kepada Penggugat, namun ternyata Tergugat I selalu berjanji dan menunda-nunda bahkan sampai gugatan ini dibuat belum ada penyelesaian dari Tergugat I;

19. Bahwa dikarenakan "obyek sengketa" menjadi agunan Tergugat II, maka sudah selayaknya dikembalikan kepada Penggugat untuk kemudian dijual bersama guna melunasi kewajiban Tergugat I kepada Penggugat, sedangkan Perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Tergugat II tetap berjalan apa adanya;

20. Bahwa dikarenakan obyek sengketa masih dalam perkara dan untuk menjaga/mencegah agar tidak terjadi tuntutan dikemudian hari dan melindungi HAK PENGGUGAT, maka kami mohon Kepada Majelis Hakim yang Terhormat memerintahkan kepada Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan Lelang untuk menunda dan atau membatalkan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan apabila Obyek sengketa tersebut memang benar-benar akan dilakukan eksekusi;

21. Bahwa untuk menjamin dipenuhinya Tuntutan Penggugat, dan agar tidak terjadi balik nama atas obyek sengketa serta Tuntutan dari Penggugat dikemudian hari, maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap obyek sengketa yakni:

- | | |
|---------------------------|------------------------------------|
| 1. Jenis Sertifikat | : Sertifikat Hak Milik Nomor 2549; |
| Luas | : 299 m2 ; |
| Surat ukur/gambar situasi | : No. 9260 Tanggal 03-09-1992; |
| Desa | : Maguwoharjo; |
| Kecamatan | : Depok; |
| Kabupaten | : Sleman; |
| Propinsi | : Daerah Istimewa Yogyakarta; |
| Atas nama saat ini | : ADINTARA FITRIANA; |
| 2. Jenis Sertifikat | : Sertifikat Hak Milik Nomor 8339; |
| Luas | : 231 m2; |
| Surat ukur | : No. 02875/2003 Tanggal 14 ----- |



Oktober 2003;

Desa : Maguwoharjo;
Kecamatan : Depok;
Kabupaten : Sleman;
Propinsi : Daerah Istimewa Yogyakarta;
Atas nama saat ini : ADINTARA FITRIANA;

22. Bahwa dikarenakan Gugatan ini menyangkut Perbuatan yang merugikan Penggugat, maka layak menurut hukum jika Tergugat I untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya dari keterlambatan / lalai dalam melaksanakan putusan, terhitung sejak adanya putusan Perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);

23. Bahwa oleh karena Gugatan ini di ajukan berdasarkan bukti-bukti autentik secara Hukum, maka sangat beralasan apabila Putusan ini dapat dilaksanakan secara Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya Verzet, Banding maupun Kasasi;

Berdasarkan hal - hal tersebut diatas, kami mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat pada Pengadilan Negeri Sleman agar memanggil Tergugat I, Tergugat II memeriksa, mengadili dan selanjutnya menjatuhkan dengan Putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI

Memerintahkan Tergugat II untuk menunda dan atau membatalkan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas dua bidang tanah dan bangunan yang diuraikan dalam:

1. Jenis Sertifikat : Sertifikat Hak Milik Nomor 2549;
Luas : 299 m2;
Surat ukur/gambar situasi : No. 9260 Tanggal 03-09-1992;
Desa : Maguwoharjo;
Kecamatan : Depok;
Kabupaten : Sleman;
Propinsi : Daerah Istimewa Yogyakarta;
Atas nama saat ini : ADINTARA FITRIANA;
2. Jenis Sertifikat : Sertifikat Hak Milik Nomor 8339;
Luas : 231 m2;
Surat ukur : No. 02875/2003 Tanggal 14 Oktober



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2003;

Desa : Maguwoharjo;
Kecamatan : Depok;
Kabupaten : Sleman;
Propinsi : Daerah Istimewa Yogyakarta;
Atas nama saat ini : ADINTARA FITRIANA;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang benar dan beritikad baik;
3. Menyatakan secara Hukum bahwa obyek sengketa atas dua bidang tanah dan bangunan yang diuraikan dalam:

1. Jenis Sertifikat : Sertifikat Hak Milik Nomor 2549;

Luas : 299 m²;

Surat ukur/gambar situasi : No. 9260 Tanggal 03-09-1992;

Desa : Maguwoharjo;

Kecamatan : Depok;

Kabupaten : Sleman;

Propinsi : Daerah Istimewa Yogyakarta;

Atas nama saat ini : ADINTARA FITRIANA;

2. Jenis Sertifikat : Sertifikat Hak Milik Nomor 8339;

Luas : 231 m²;

Surat ukur : No. 02875/2003 Tanggal 14 Oktober

2003;

Desa : Maguwoharjo;

Kecamatan : Depok;

Kabupaten : Sleman;

Propinsi : Daerah Istimewa Yogyakarta;

Atas nama saat ini : ADINTARA FITRIANA;

Adalah sebagian milik Penggugat dan patut untuk dibagi rata dengan
Tergugat I;

4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap dua bidang tanah beserta segala sesuatu yang berada di atasnya yang diuraikan dalam:

Halaman 8 dari 28 Putusan Nomor 6/PDT/2021/PT YYK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Jenis Sertifikat : Sertifikat Hak
Milik Nomor 2549 ;

Luas : 299 m2;
Surat ukur/gambar situasi : No. 9260 Tanggal 03-09-1992;
Desa : Maguwoharjo;
Kecamatan : Depok;
Kabupaten : Sleman;
Propinsi : Daerah Istimewa Yogyakarta ;
Atas nama saat ini : ADINTARA FITRIANA;

2. Jenis Sertifikat : Sertifikat Hak
Milik Nomor 8339;

Luas : 231 m2;
Surat ukur : No. 02875/2003 Tanggal 14 Oktober
2003;
Desa : Maguwoharjo;
Kecamatan : Depok;
Kabupaten : Sleman;
Propinsi : Daerah Istimewa Yogyakarta;
Atas nama saat ini : ADINTARA FITRIANA;

5. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan uang kepada
Penggugat, berupa:

Kerugian Materiil

a. Biaya pembelian obyek sengketa	Rp.	2.000.000.000,00
b. Biaya pengurusan Perkara / proses Hukum	Rp.	30.000.000,00

Kerugian Immateriil

Dipermainkan, dilecehkan dan dikhianati	Rp.	500.000.000,00
Total Kerugian	Rp.	2.530.000.000,00

Terbilang : (dua milyar lima ratus tiga puluh juta rupiah)

Atau Menghukum Tergugat II untuk menyerahkan obyek sengketa
sebagian atau seluruhnya kepada Penggugat ;

6. Menghukum kepada Tergugat I secara tanggung renteng untuk
membayar Uang Paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus
ribu rupiah) setiap harinya dari keterlambatan / lalai dalam melaksanakan
putusan, terhitung sejak dimulai Putusan tersebut telah mempunyai
Kekuatan Hukum Tetap (inkracht van gewijsde);



7. Menyatakan dan menetapkan bahwa putusan ini dapat di jalankan lebih dahulu (Uitvoerbaar bij Voorraad), meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi dan Peninjauan Kembali;

8. Menghukum kepada Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil – adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II (para Tergugat) masing-masing memberikan jawaban, pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban TERGUGAT I

1. Bahwa pada pokoknya Tergugat I menolak dalil-dalil yang telah diajukan oleh Pengugat sebagaimana yang tersebut dalam Surat Gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I;
2. Bahwa atas posita Gugatan Penggugat point 1, 2,3 maka Tergugat menyatakan tidak sepenuhnya benar karena memang benar pada tanggal dan tahun sebagaimana dimaksud ada peristiwa hukum antara Penggugat dengan Tergugat I, namun tidak benar jika peristiwa hukum yang dimaksud adalah kerjasama penyertaan modal dan yang benar adalah hutang piutang dimana Tergugat I menyatakan meminjam sejumlah uang kepada Penggugat untuk membeli sebidang tanah dan bangunan yang dijadikan rumah kosan;
3. Bahwa atas posita Gugatan Penggugat poin 4, 5, 6 dan 7 yang pada pokoknya menyatakan tentang kesepakatan antara Pengugat dengan Tergugat I mengenai harga dan lokasi objek tanah dan bangunan yang akan dijadikan rumah kos-kosan adalah tidak benar karena pada waktu itu Tergugat I menyampaikan kepada Penggugat bahwa Tergugat I akan membeli sebidang tanah dan bangunan di daerah Desa Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman sebagaimana diuraikan dalam posita gugatan Penggugat poin 7 yang akan Tergugat I jadikan rumah kos-kosan. Kemudian in cassu tidak ada kesepakatan sebelumnya dengan urusan pribadi Tergugat I dan tidak ada hubungannya dengan Penggugat dan hubungannya dengan



Penggugat hanya sebatas Tergugat I akan meminjam uang kepada Penguat untuk membayar tanah dan bangunan tersebut;

4. Bahwa atas posita Gugatan Penguat point 8 dan 9 yang pada pokoknya Penguat menyatakan menyerahkan uang sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) kepada Tergugat I dengan 4 tahap sebagai penyertaan modal, maka Tergugat I akan memberikan jawaban sebagai berikut:

1) Bahwa hal tersebut tidak sepenuhnya benar karena pada faktanya uang yang diserahkan secara cash/tunai kepada Tergugat I hanya pada tahap ke IV yaitu sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), adapun tahap I, II, III adalah perhitungan proyek properti dimana sebelumnya antara Penguat dan Tergugat I telah membeli 3 (tiga) unit properti yang pada saat pembelian total seharga Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) dan oleh Penguat 3 (tiga) unit properti tersebut dihargai Rp1.750.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) sehingga pada setiap Tergugat I menjual unit properti tersebut oleh Penguat dianggap sebagai penyerahan uang dan pada saat itu diperhitungkan sebagai hutang Tergugat I kepada Penguat;

2) Bahwa in cassu Penguat sebenarnya menyalahi kesepakatan karena kesepakatan awal Penguat akan memberikan pinjaman uang tunai, tetapi pada pelaksanaannya Penguat justru memperhitungkan dengan proyek properti yang sedang dijalankan dan dalam hal ini Tergugat I terpaksa menerima keputusan Penguat tersebut karena Tergugat I memang sedang membutuhkan uang;

3) Bahwa pada prinsipnya Tergugat I mengakui ada penyerahan uang dari Penguat kepada Tergugat I sebagaimana hal tersebut telah Tergugat I uraikan point 1 diatas, namun Tergugat I menyangkal kalau hal tersebut adalah penyertaan modal melainkan hutang piutang antara Penguat dengan Tergugat I dimana dalam hal ini memang Tergugat I berjanji kepada Penguat jika selama hutang tersebut belum



dikembalikan, maka Tergugat I akan memberikan bagi hasil sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);

5. Bahwa atas posita Gugatan Penggugat point 10, maka Tergugat I menyatakan benar kalau Tergugat I pernah menyampaikan kepada Penggugat telah terjadi jual beli objek tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud oleh Penggugat sebagai objek sengketa, namun Tergugat I tidak pernah menyampaikan kalau objek sebagaimana dimaksud akan diatasmakan Tergugat I dan akan selesai dalam waktu 6 (enam) bulan. Selain itu Tergugat I juga sudah tidak ingat kapan Tergugat I menyampaikan hal tersebut apakah pada pertengahan Desember 2017 ataukah pada waktu lain daripada yang dimaksud;

6. Bahwa atas posita Gugatan Penggugat point 11, maka hal tersebut adalah tidak benar karena Penggugat sama sekali tidak memiliki dasar ataupun alas hak untuk mengakui memiliki sebagian hak milik atas objek tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud oleh Penggugat;

7. Bahwa ats posita Gugatan Penggugat point 12, maka hal tersebut adalah tidak benar dan Tergugat I secara tegas menyangkal;

8. Bahwa atas posita Gugatan Penggugat point 13, maka memang benar objek tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud oleh Penggugat sebagai objek sengketa telah diatasmakan ADINTARA FITRIANA yang merupakan istri dari Tergugat I, namun hal tersebut tidak menyalahi kesepakatan dengan Penggugat karena memang tidak ada kesepakatan sebagaimana dimaksud;

9. Bahwa atas posita Gugatan Penggugat point 14, maka hal tersebut adalah benar dan Tergugat I tidak menyangkalnya;

10. Bahwa atas posita Gugatan Penggugat point 15, 18 dan 19, maka Tergugat I tidak akan memberikan tanggapan karena hal tersebut bukanlah kewenangan Tergugat I dan lebih terkait dengan kepentingan hukum Tergugat II;

11. Bahwa atas posita Gugatan Penggugat point 10 dimana Penggugat menyatakan kalau Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan telah merugikan Penggugat baik secara materiil maupun imateriil, maka Tergugat I dengan tegas menolak akan hal



tersebut karena in cassu tidak ada perbuatan Tergugat I yang memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat sebagaimana diatur dan dimaksudkan dalam pasal 1365 KUHPerdara;

12. Bahwa atas posita Gugatan Penggugat ponit 17, memang benar Penggugat pernah menagih kepada Tergugat I dan meminta objek tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud Penggugat sebagai objek sengketa untuk dijual, namun Tergugat I sudah menyampaikan kalau permintaan tersebut tidak mungkin bisa dilakukan karena objek tersebut sudah Tergugat I jadikan jaminan hutang kepada Tergugat II dan dalam hal ini Penggugat tidak mau tahu. Kemudian Tergugat I juga sudah pernah menawarkan solusi kepada Penggugat untuk menyelesaikan permasalahan tersebut yaitu dengan memperhitungkan penyertaan dengan Tergugat I pada proyek properti yang sedang dijalankan antara Penggugat dengan Tergugat I pada proyek properti yang sedang dijalankan antara Penggugat dengan Tergugat I dengan perhitungan sebagai berikut:

- 1) Penyertaan modal tahap 1 sebesar Rp700.000.000,00
(Tujuh ratus juta rupiah);
- 2) Penyertaan modal tahap 2 sebesar Rp400.000.000,00
(Empat ratus juta rupiah);
- 3) Penyertaan modal tahap 2 sebesar Rp200.000.000,00
(Dua ratus ribu rupiah);
- 4) Bagi hasil kos-kosan sebesar Rp 60.000.000,00
(enam puluh juta rupiah);
- TOTAL** Rp1.360.000.000,00
(satu milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah);

Bahwa dengan perhitungan sebagaimana tersebut diatas, maka Penggugat dapat mengambil alih penyertaan modal Tergugat I tersebut sebagai milik Penggugat sendiri Tergugat I hanya mempunyai tanggungan kepada Penggugat sebesar Rp640.000.000,00 (Enam ratus empat puluh juta rupiah). Namun solusi yang Tergugat I sampaikan tersebut ditolak oleh Penggugat dan Penggugat tetap meminta pembayaran secara cash (tunai) atas uang Penggugat sebesar Rp2.000.000.000,00 (Dua milyar rupiah) dimana hal tersebut



tidak mungkin dapat Tergugat I penuhi karena memang kondisi keuangan Tergugat I tidak memungkinkan;

13. Bahwa atas posita Gugatan Penggugat point 20, terkait permohonan sita jaminan (conservatoir beslag) yang diajukan oleh Penggugat, maka Tergugat I menolak akan permohonan tersebut karena alasan yang mendasar untuk dilakukan sita adalah dikhawatirkan dialihkannya atau dipindahtangkannya barang yang akan disita tersebut sebagaimana hal ini dimaksudkan dan diatur dalam Pasal 227 HIR sehingga bagaimana mungkin Tergugat I akan mengalihkan objek tersebut sehingga bagaimana mungkin Tergugat I akan mengalihkan objek tersebut sementara objek tersebut sedang dijadikan jaminan atau dibebani hak tanggungan oleh Tergugat II yang mana hal ini juga akan berbenturan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan dan dalam perkara a quo mungkin Tergugat II yang lebih berkompeten untuk menanggapi lebih lanjut;

14. Bahwa atas posita Gugatan Penggugat point 21 terkait uang paksa (dwangsom) maka Tergugat I menolak secara tegas akan tuntutan Penggugat tersebut karena dalam gugatan Penggugat menuntut pembayaran sejumlah uang yang mana hal ini tidak dibenarkan secara hukum (vide Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 244K/Pdt/2008 tanggal 20 Desember 2008 yang menegaskan "kemungkinan eksekusi riil tidak menjadi halangan untuk menjatuhkan dwangsom. Satu-satunya halangan untuk menjatuhkan dwangsom adalah hukuman pembayaran sejumlah uang;

15. Bahwa atas posita Gugatan Penggugat point 22 tentang putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad), maka hal tersebut dalam perkara a quo tidak bisa dilaksanakan karena tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam pasal 180 ayat (1) HIR dan juga SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan serta merta dan Provisionil;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka mohon agar Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMER:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo;

SUBSIDER:

Memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex Aequo Et Bono);

Jawaban TERGUGAT II

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam Gugatan aquo kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat II;
2. Bahwa dalam Gugatannya Penggugat secara jelas menyebutkan obyek sengketa dalam perkara ini adalah:
 - a. tanah dan bangunan tanah yang dibuktikan dengan sertifikat hak milik yaitu SHM No. 2549/Maguwoharjo atas nama Adintara Fitriana;
 - b. tanah dan bangunan yang dibuktikan dengan sertifikat hak milik yaitu SHM No. 8339/Maguwoharjo atas nama Adintara Fitriana;
3. Bahwa berdasarkan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yaitu sertifikat hak milik jelas tercantum bahwa pemilik dari obyek sengketa adalah Sdr. Adintara Fitriana, namun demikian meskipun Sdr. Adintara Fitriana secara sah merupakan pemilik dari obyek sengketa namun ybs tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam gugatan aquo;
4. Bahwa untuk membuat terang dan jelas peristiwa hukum yang terjadi maka sudah sewajarnya dan sepatutnya pihak-pihak yang berkepentingan dalam peristiwa hukum tersebut ditarik menjadi pihak dalam perkara dhi mengingat berdasarkan SHM No 2549/Maguwoharjo dan SHM No. 8339/Maguwoharjo Sdr. Adintara Fitriana merupakan pemilik yang sah atas obyek maka sepatutnya Sdr. Adintara Fitriana diikutsertakan sebagai pihak dalam gugatan aquo;
5. Bahwa kewajiban untuk diikutsertakannya Sdr. Adintara Fitriana sebagai pihak juga sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung yaitu Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 938 K/Sip/1971 yang berbunyi, "Sepanjang masih ada hubungan hukum antara subyek



hukum dengan obyek sengketa tanah a quo, harus diikuti sertakan sebagai pihak dalam perkara a quo, guna kejelasan dalam permasalahan”;

6. Bahwa dengan demikian tindakan Penggugat yang tidak mengikutsertakan Sdr. Adintara Fitirana menyebabkan gugatan menjadi kurang pihak dan sebagaimana yurisprudensi Mahkamah Agung No. 151. K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 dan dipertegas kembali oleh Mahkamah Agung dalam putusannya No. 1424 K/Sip/1975 tanggal 08 Juni 1976 yang berbunyi, “Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena ada kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat akan tetapi belum digugat” maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala apa yang termuat dalam Eksepsi tersebut di atas, mohon dengan hormat agar dianggap termasuk pula secara lengkap dalam pokok perkara ini;

2. Bahwa Tergugat II menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam Gugatan a quo kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat II;

3. Bahwa untuk memperjelas kedudukan dan hubungan masing-masing pihak baik Penggugat, Tergugat I maupun Tergugat II maka dapat Tergugat II sampaikan sebagai berikut:

Bahwa diantara Tergugat II dan Tergugat I terikat hubungan hukum hutang piutang yang dibuktikan dengan adanya Perjanjian Kredit Nomor: JBA/2017/214/BNI Griya tanggal 21 Desember 2017 dimana kedudukan Tergugat II adalah selaku Kreditur dan Tergugat I adalah selaku Debitur.

Bahwa hubungan antara Penggugat dan Tergugat I dapat dilihat dari dalil Penggugat pada butir 1 sampai dengan butir 13 Gugatannya yang secara tersurat dijelaskan bahwa diantara Penggugat dan Tergugat I berencana untuk bekerjasama pada bisnis kost-kostan;

4. Bahwa berkenaan dengan dalil Penggugat dalam Gugatannya khususnya dalil butir 1 sampai dengan butir 13 yang pada intinya Penggugat menerangkan adanya kerjasama bisnis kost-kostan dengan Tergugat I, dapat Tergugat II sampaikan faktanya adanya



kerjasama bisnis dimaksud merupakan permasalahan pribadi antara Penggugat dan Tergugat I dimana Tergugat II bukanlah pihak dalam kesepakatan kerjasama bisnis kost-kostan dimaksud;

5. Bahwa tidak adanya keterlibatan Tergugat II dalam kesepakatan bisnis kost-kostan di antara Penggugat dan Tergugat I juga dapat dilihat dari dalil-dalil Penggugat pada butir 1 sampai dengan 13 yang tidak pernah sekalipun menyebutkan Tergugat II sebagai pihak yang ikut serta dalam kerjasama bisnis kost-kostan antara Penggugat dengan Tergugat I;

6. Bahwa selanjutnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu:

Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga; persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam pasal 1317;

maka persetujuan atau kesepakatan bisnis yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I hanya berlaku dan mengikat bagi Penggugat dan Tergugat I selaku pihak-pihak dalam kerjasama tersebut dan tidak diperbolehkan bagi Tergugat II yang mana bukan merupakan pihak dalam perjanjian tersebut diminta untuk ikut bertanggung jawab atas kesalahan yang dilakukan baik oleh Penggugat maupun Tergugat I apabila mereka lalai dalam memenuhi kewajibannya sebagaimana dipersyaratkan dalam perjanjian;

7. Bahwa namun demikian secara sepihak dalam Gugatannya butir 7 dan butir 11, Penggugat menyatakan obyek sengketa yaitu:

tanah dan bangunan tanah yang dibuktikan dengan sertifikat hak milik yaitu SHM No. 2549/Maguwoharjo atas nama Adintara Fitriana;

tanah dan bangunan yang dibuktikan dengan sertifikat hak milik yaitu No. 8339/Maguwoharjo atas nama Adintara Fitriana merupakan milik Penggugat yang dibeli Tergugat I menggunakan uang Penggugat atas dasar adanya kerjasama bisnis kost-kostan dimaksud;

8. Bahwa faktanya asset yang menjadi obyek sengketa yaitu tanah dan bangunan yang dibuktikan dengan sertifikat hak milik yaitu SHM No. 2549/Maguwoharjo dan SHM No. 8339/Maguwoharjo keduanya atas nama Adintara Fitriana tersebut sepenuhnya dibeli



dengan menggunakan pembiayaan fasilitas kredit dari Tergugat II berdasarkan Perjanjian Kredit No. JBA/2017/214/BNI Griya tanggal 21 Desember 2017;

9. Bahwa Perjanjian Kredit No. JBA/2017/214/BNI Griya tanggal 21 Desember 2017 dibuat hanya oleh 2 (dua) pihak yaitu Tergugat II selaku Kreditur (Bank) dan juga Tergugat I selaku Penerima Kredit (Debitur) dan Penggugat bukan merupakan pihak dalam perjanjian kredit dimaksud;

10. Bahwa pembelian obyek sengketa dibiayai dengan menggunakan fasilitas kredit dari Tergugat II juga diakui oleh Penggugat sebagaimana tercantum dalam dalil Penggugat butir 15 Gugatannya yang menyebutkan, "Bahwa dikarenakan proses jual beli atas obyek sengketa dibiayai melalui PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Jababka incassu Tergugat II maka sudah selayaknya PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Jababeka incassu Tergugat II ikut ditarik sebagai Tergugat II";

11. Bahwa selain itu, tidak adanya campur tangan Penggugat dalam pembiayaan pembelian obyek sengketa dapat dibuktikan dari transaksi pembayaran pembelian obyek sengketa yang mana pembayaran dimaksud dilakukan menggunakan dana yang merupakan hasil pencairan fasilitas kredit dari Tergugat II. Hal tersebut dapat dilihat dan dibuktikan dalam mutasi rekening Tergugat I dimana terlihat telah dilakukan pengkreditan dana hasil pencairan fasilitas kredit senilai Rp 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) dari rekening Tergugat I ke rekening an. Mohar Raini selaku penjual guna pembelian obyek sengketa;

12. Bahwa dengan demikian menjadi semakin jelas dan terang fakta hukum yang ada yaitu meskipun terdapat janji kerjasama bisnis kost-kostan antara Penggugat dan Tergugat I, namun faktanya obyek sengketa sepenuhnya dibeli dengan pembiayaan dari Tergugat II tanpa ada keterlibatan dari Penggugat dalam proses pembiayaan pembelian obyek sengketa dimaksud;

13. Bahwa selanjutnya yang menjadi pertanyaan Tergugat II kepada Penggugat adalah atas dasar dan bukti apa Penggugat dapat



menyatakan bahwa obyek sengketa adalah miliknya? Dari fakta hukum yang ada dan dalil-dalil Penggugat, tidak dapat ditemukan bukti bahwa obyek sengketa dibeli menggunakan modal yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I;

14. Bahwa dengan demikian dalil Penggugat pada butir 17 dan 18 Gugatannya yang pada intinya adalah meminta agar obyek sengketa dikembalikan kepada Penggugat dan Tergugat I agar segera menjual obyek sengketa, tentunya menjadi tidak masuk akal dan tidak berdasar yang dibuat Penggugat tanpa mempertimbangkan fakta hukum yang ada;

15. Bahwa kemudian mengenai tindak lanjut maupun bentuk pertanggungjawaban yang timbul dari kerjasama bisnis kost-kostan diantara Penggugat dan Tergugat I sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam Gugatannya menjadi tanggungjawab penuh dari Penggugat dan Tergugat I dan demi hukum wajib diselesaikan sendiri oleh Penggugat dan Tergugat I selaku pihak dalam perjanjian tersebut;

16. Bahwa menjadi tidak adil, tidak berdasar serta bertentangan dengan hukum apabila kemudian Tergugat II diminta untuk ikut menanggung kerugian Penggugat termasuk dalam hal ini Penggugat dengan semena-mena dan secara sepihak mengakui obyek sengketa tersebut adalah miliknya dan meminta kepada Tergugat II untuk mengembalikan obyek sengketa tersebut kepada Penggugat padahal nyata-nyata dan dapat dibuktikan bahwa obyek sengketa dibeli menggunakan pembiayaan sepenuhnya dari Tergugat II;

17. Bahwa dari dalil Penggugat pada butir 18 selain adanya permintaan tidak masuk akal dari Penggugat untuk mengembalikan obyek sengketa kepada Penggugat, dari dalil butir 18 tersebut juga memperlihatkan keegoisan Penggugat dimana Penggugat menyatakan obyek sengketa dikembalikan kepada Penggugat dan dijual untuk melunasi kewajiban Tergugat I kepada Penggugat, sedangkan Perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Tergugat II tetap berjalan apa adanya;

18. Bahwa obyek sengketa merupakan asset yang dijadikan jaminan guna menjamin pelunasan kewajiban Tergugat I kepada



Tergugat II berdasarkan Perjanjian Kredit, bagaimana mungkin Perjanjian Kredit tetap berjalan apa adanya apabila asset yang menjadi jaminan pelunasan dikembalikan kepada Penggugat;

19. Bahwa untuk menjamin hak Tergugat II atas obyek sengketa, maka Tergugat II telah melakukan pembebanan jaminan atas obyek sengketa yaitu hak tanggungan peringkat pertama berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 03782/2018 tanggal 30-05-2018;

20. Bahwa ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, diatur dalam pasal sebagai berikut:

- Pasal 6 yang mengatur, Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
- Pasal 20 ayat (1) yang mengatur, Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:
 - a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya;

dari ketentuan dalam Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) diatas timbul hak dari Tergugat II yang dijamin oleh undang-undang apabila Tergugat I wanprestasi maka Tergugat II demi hukum berhak melakukan eksekusi untuk kemudian mengambil pelunasan piutang Tergugat II dari hasil penjualan obyek sengketa tersebut;

21. Bahwa Tergugat II telah mengirimkan kepada Tergugat I surat teguran (somasi) yaitu:



1. Surat No. JBA/9.1/1771 tanggal 02 Oktober 2019 perihal Surat Teguran Tunggakan Kredit BNI Griya;
2. Surat No. JBA/9.1/1966 tanggal 04 November 2019 perihal Surat Teguran Tunggakan Kredit BNI Griya;
3. Surat No. JBA/9.1/2386 tanggal 03 Desember 2019 perihal Surat Teguran Tunggakan Kredit BNI Griya;

22. Bahwa sampai dengan batas waktu pembayaran outstanding/sisa kewajiban kredit Tergugat I yang tercantum dalam surat teguran (somasi) ke 3 yaitu pada tanggal 10 Desember 2019, Tergugat I belum juga memenuhi kewajibannya melakukan pembayaran kepada Tergugat II, dengan demikian berdasarkan Pasal 19 ayat (1) Perjanjian Kredit No. JBA/2017/214/BNI Griya tanggal 21 Desember 2017 yang mengatur, "Penerima Kredit melakukan cidera janji (wanprestasi) apabila memenuhi salah satu atau lebih dari kejadian/peristiwa sebagai berikut :

1. Penerima Kredit tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam Perjanjian Kredit ini;
 2. Penerima Kredit tidak melakukan pembayaran Utang yang telah jatuh tempo;"
- maka dengan tidak dibayarkannya utang/kewajiban kredit Tergugat I kepada Tergugat II berdasarkan perjanjian kredit diatas Tergugat I telah dapat dinyatakan wanprestasi;

23. Bahwa mengingat Tergugat I telah wanprestasi maka Tergugat II berhak melakukan eksekusi terhadap jaminan Tergugat I yang ada pada Tergugat II untuk mendapatkan pelunasan dari hasil lelang jaminan tersebut. Tindakan eksekusi yang Tergugat II lakukan tersebut dilakukan sesuai dengan hak yang dimiliki Tergugat II berdasarkan:

- Pasal 19 ayat (2) Perjanjian Kredit No. JBA/2017/214/BNI Griya tanggal 21 Desember 2017 yang mengatur, Penerima Kredit menyetujui bahwa apabila terjadi cidera janji (wanprestasi) sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini, maka Bank diberi hak untuk:
- Mengakhiri jangka waktu kredit sebagaimana dimaksud Pasal 19 ayat (1) Perjanjian Kredit;



24. Menjual atau mengalihkan piutang atau tagihan-tagihan atau hak-hak Bank yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit ini berikut semua hak-hak istimewanya kepada pihak lain yang ditetapkan oleh Bank tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Penerima Kredit;
25. Hak yang dijamin dengan telah diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan No. 03782/2018 tanggal 30-05-2018 berdasarkan Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah sebagaimana telah Tergugat II uraikan dalam butir 18 diatas;
26. Bahwa berdasarkan uraian dalil Tergugat II butir 25 sampai dengan 29 diatas, maka jelas dan terang hak yang dimiliki Tergugat II terhadap obyek sengketa termasuk pula didalamnya hak Tergugat II untuk melakukan eksekusi berupa lelang terhadap obyek sengketa ketika Tergugat I wanprestasi;
27. Bahwa dengan demikian dalil Penggugat pada butir 19 dan butir 20 Gugatannya yang meminta dilakukannya penundaan lelang dan peletakan sita jaminan terhadap obyek sengketa menjadi tidak dapat dibenarkan, mengingat Penggugat secara hukum tidak mempunyai hak apapun terhadap obyek sengketa;
28. Bahwa berdasarkan fakta hukum dan dokumen-dokumen yang Tergugat II sampaikan dalam jawaban ini mengingat Penggugat secara hukum tidak mempunyai hak apapun terhadap obyek sengketa maka Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak dalil Penggugat pada butir 22 Gugatannya;
29. Bahwa berdasarkan seluruh dalil-dalil Tergugat II dalam Jawaban ini, dapat Tergugat II sampaikan berkenaan dengan obyek sengketa berdasarkan fakta dan dokumen yang ada diantaranya yaitu Perjanjian Kredit No. JBA/2017/214/BNI Griya tanggal 21 Desember 2017 dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 03782/2018 tanggal 30-05-2018 maka demi hukum terdapat hak dari Tergugat II untuk mendapatkan pelunasan pembayaran atas outstanding/sisa kewajiban Tergugat I dan terdapat hak dari Tergugat II untuk melakukan lelang berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 03782/2018 tanggal 30-05-2018 yang harus dilindungi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan memutuskan sebagai berikut:

DALAM PROVISI

Menolak permohonan Penggugat yang memerintahkan Tergugat II untuk menunda dan atau membatalkan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas:

- a. tanah dan bangunan tanah yang dibuktikan dengan sertifikat hak milik yaitu SHM No. 2549/Maguwoharjo atas nama Adintara Fitriana;
- b. tanah dan bangunan yang dibuktikan dengan sertifikat hak milik yaitu SHM No. 8339/Maguwoharjo atas nama Adintara Fitriana;

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
2. Menyatakan bahwa Tergugat II merupakan kreditur yang baik yang terikat hubungan hukum dengan Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit No. JBA/2017/214/BNI Griya tanggal 21 Desember 2017;
3. Menyatakan bahwa permasalahan bisnis usaha kost-kostan antara Penggugat dan Tergugat I merupakan permasalahan pribadi antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II bukan termasuk pihak didalamnya serta tidak berkewajiban untuk ikut serta menanggung akibat yang timbul dari kerjasama antara Penggugat dan Tergugat I;
4. Menyatakan bahwa tanah dan bangunan yang dibuktikan dengan sertifikat hak milik yaitu SHM No. 2549/Maguwoharjo atas nama Adintara Fitriana dan SHM No. 8339/Maguwoharjo atas nama Adintara Fitriana merupakan asset yang dibeli menggunakan fasilitas kredit dari Tergugat II dan merupakan asset yang dijadikan jaminan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Tergugat I pada Tergugat II berdasarkan Perjanjian Kredit No. JBA/2017/214/BNI Griya tanggal 21 Desember 2017;

5. Menolak permintaan Penggugat untuk menyatakan objek sengketa yaitu tanah dan bangunan yang dibuktikan dengan sertifikat hak milik yaitu SHM No. 2549/Maguwoharjo atas nama Adintara Fitriana dan SHM No. 8339/Maguwoharjo atas nama Adintara Fitriana merupakan sebagian milik Penggugat dan patut dibagi rata dengan Tergugat I;
6. Menolak permintaan Penggugat agar Tergugat II menyerahkan obyek sengketa baik sebagian maupun seluruhnya kepada Penggugat;
7. Menolak permintaan Penggugat bahwa putusan perkara dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun diajukan verzet, banding, kasasi maupun peninjauan kembali;
8. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara aquo.

Atau

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Sleman telah menjatuhkan putusan pada tanggal 22 Oktober 2020 Nomor 284/ Pdt.G/ 2019 / PN Smn, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM PROVISI

- Menolak Provisi dari Penggugat;

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sejumlah Rp1.857.000,00 (Satu juta delapan ratus lima puluh tujuh ribu rupiah);

Membaca Akta Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sleman yang menyatakan bahwa pada tanggal 4 Nopember 2020 tercatat dalam Register Nomor 284/Pdt.G/2019/PN Smn Penggugat melalui Kuasanya mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Sleman Nomor 284/Pdt.G/2019/PN Smn tanggal 22 Oktober 2020 untuk diperiksa dan diputus dalam tingkat Banding;

Membaca, bahwa Permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 9 Nopember 2020, sesuai Relas Pemberitahuan yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sleman dan kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 24 Nopember 2020, sesuai Relas Pemberitahuan yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Cikarang ;

Membaca, Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat (melalui kuasanya) yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 1 Desember 2020, dimana Turunan/Salinan dari Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Mungkid kepada kuasa Terbanding I semula Tergugat I dengan relaas tanggal 8 Desember 2020 dan juga telah diberitahukan dan diserahkan oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Cikarang kepada Terbanding II semula Tergugat II, dengan relaas pada tanggal 28 Desember 2020 ;

Membaca relaas Pemberitahuan Pemeriksaan Berkas Perkara (inzage) Nomor 284/Pdt.G/2019/PN Smn kepada :

1. Pembanding semula Penggugat melalui kuasanya pada tanggal 9 Nopember 2020 yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sleman ;
2. Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal tanggal 9 Nopember 2020, yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sleman ;
3. Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 24 Nopember 2020, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Cikarang ;

Bahwa, sampai perkara ini diputus dalam peradilan tingkat banding, para Terbanding semula para Tergugat tidak mengajukan Kontra Memori Banding ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

Halaman 25 dari 28 Putusan Nomor 6/PDT/2021/PT YYK



Menimbang, bahwa dalam memori bandingnya tertanggal 30 Nopember 2020 Pembanding / semula Penggugat mengajukan alasan-alasan yang pada pokoknya sebagai berikut :

Tentang Provisi :

Bahwa dengan adanya penolakan permohonan Provisi dapat menghilangkan hak pembanding untuk mempertahankan obyek sengketa ;

Jika memahami hukum positif haruslah memberikan manfaat, keadilan dan kepastian hukum yang ketiganya harus berjalan seiring, oleh karenanya mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta selama perkara masih berjalan permintaan kepada Tergugat II untuk menunda atau membatalkan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sampai putusan berkekuatan hukum tetap;

Tentang Eksepsi :

Bahwa pembanding keberatan dengan putusan Pengadilan Negeri Sleman karena hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Agus Wisnu Maya, sedangkan Sdr. Adintara Fitriana adalah isteri Tergugat I yang sudah terwakilkan kepentingannya kepada Tergugat I dan selain itu hubungan bisnis yang terjadi adalah Penggugat dengan Tergugat I ;

Tentang Pokok Perkara :

Bahwa gugatan penggugat sangat jelas dan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian baik materiil maupun imateriil sudah pembanding sampaikan tidak ada cacatnya ;

Berdasarkan hal-hal di atas pembanding / semula penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta berkenan mengabulkan Putusan yang amarnya pada intinya : menerima permohonan banding dan mengadili mengabulkan Dalam Provisi menolak Eksepsi Terbanding serta Dalam Pokok Perkara mengabulkan gugatan Penggugat sebagaimana tuntutan Pembanding / semula Penggugat dalam Petitum surat gugatannya ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor : 284/Pdt.G/2019/PN Smn tanggal 22 Oktober 2020, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim tingkat pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut dinilai sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini di tingkat banding dengan tambahan pertimbangan sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesuai Jawaban Tergugat II yang didukung dengan surat bukti (T.II-1 dan T.II-2) bahwa obyek sengketa dibeli oleh T.I dengan fasilitas kredit dari T.II sebesar Rp. 4.000.000.000,- dengan keterangan untuk pembelian rumah a/n. Bpk. Agus Wisnu Maya ;

Menimbang, bahwa bukti T.II-3 dan T.II-4 berupa SHM No. 2549 / Maguwoharjo dan SHM No. 8339 / Maguwoharjo keduanya a/n. Adintara Fitriana ;

Menimbang, bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 23/2018 Ny. ADINTARA FITRIANA atas persetujuan Tuan Agus Wisnu Maya (suami) telah mengikatkan diri memberi hak Tanggungan kedua Sertipikat tersebut di atas dengan Tuan SURYO WIKANTHOMO selaku Pimpinan Kantor Cabang UGM PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Untuk masing-masing sertipikat sebesar Rp. 2.500.000.000,- atau sebesar Rp. 5.000.000.000,- untuk kedua sertipikat ; dari sejumlah uang tersebut yang Rp.4.000.000.000,- untuk membayar tanah obyek sengketa sebagaimana telah diuraikan tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan di atas telah nyata bahwa ADINTARA FITRIANA ada hubungan hukum dengan perkara ini karena sebagai pemilik hak tanggungan yang berkaitan dengan perbuatan hukum antara Penggugat dan Tergugat I, dengan demikian ADINTARA FITRIANA harus ditarik menjadi pihak dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan-pertimbangan di atas maka memori banding dari Pembanding / semula Penggugat tidak beralaskan hukum dan karenanya harus dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 284/Pdt.G/2019/PN Smn tanggal 22 Oktober 2020 dapat dipertahankan di tingkat banding dan beralasan untuk dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding / semula Penggugat tetap di pihak yang kalah maka harus dihukum untuk membayar ongkos perkara ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura juncto Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ;



MENGADILI :

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding / semula Penggugat ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 284/Pdt.G/2019/PN Smn, tanggal 22 Oktober 2020 yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding / semula Penggugat untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta, pada hari Selasa, tanggal 16 Februari 2021 oleh kami Yuniarto, S.H. selaku Hakim Ketua dengan didampingi Anna Andanawarih, S.H.,M.Hum. dan Bambang Widiyatmoko, S.H.,M.H. sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **SELASA, tanggal 23 Februari 2021** oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Didik Yuniarto, S.H.,M.H Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara maupun kuasa hukum dari Pembanding dan kuasa Terbanding I.

Hakim Anggota,

Ttd.

Anna Andanawarih, S.H.,M.Hum.

Ttd.

Bambang Widiyatmoko, S.H.,M.H.

Hakim Ketua,

Ttd.

Yuniarto, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Didik Yuniarto, S.H.,M.H.

Perincian Biaya Perkara :

- | | | |
|----|---------|-------------|
| 1. | Meterai | Rp 10.000,- |
| 2. | Redaksi | Rp 10.000,- |



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

3. Biaya Pemberkasan Rp 130.000,- +
Jumlah Rp 150.000,- (Seratus lima puluh ribu
rupiah).