



**PUTUSAN**  
**Nomor 68/PDT/2021/PT YYK**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

- **MUHAMMAD SYARIF HIDAYAT**, berkedudukan di Jl. Merpati No.98 Mancasan Lor Condongcatur, Depok, Sleman, D.I. Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. LAYUNG PURNOMO, S.H.,M.H.,CIL., 2. YACOB RIHWANTO, SH.MH.CIL, 3. MOCH ZULKARNAIN AL MUFTI,SH.MH.,CIL., 4. DIMAS TRIAMBODO, SH., 5. MUHAMMAD YORI DESIYANTO, SH., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum LAYUNG & REKAN berkantor di PACIFIC BUILDING Lantai 4 Suite 415, Jl. Laksda Adisucipto No.157, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Agustus 2021, sebagai Pembanding semula Penggugat ;

**L a w a n :**

1. **Ir. DIAZ BORDE SALIDA**, bertempat tinggal di Komp. Sukati Permai III no 14, RT.001, RW.007, Kelurahan Wates, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat;
- Dalam hal ini memberikan kuasa kepada SAPTO JOHANSYAH, S.H.,M.H. Dkk, para Advokat pada Kantor Hukum “Sapto & Rekan” yang beralamat di Jalan Kiara Indah, Komplek Cluster Bali II D 9, Kelurahan Sukapura, Kecamatan Kiara Condong, Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Desember 2020 sebagai Terbanding semula Tergugat;

*Halaman 1 dari 38 Putusan Nomor 68/PDT/2021/PT*

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



2. **PT. BANK NEGARA INDONESIA (Persero) Tbk.**, berkedudukan di Jl. Jendral Soedirman Kavling 1 Jakarta Pusat;  
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada . 1. CAKRA TIRTA PERKASA, S.H., M.H. 2. AUDRY VALENTINE PURBA, S.H., 3. RENDY HERLAM BANG, S.H., 4. Dr. RESI PRANACITRA, S.H., M.Hum., 5. VAN ESSA SIMANJUNTAK, S.H., 6. FAJAR DWI MUSTHOFA, S.H., 7. MUHAMMAD ARIEL INSANI, S.H., LL.M., 8. HADI RAHARDJA, S.H., 9. SRI HANDAYANI, S. SOS., 10. BUDI ISMANTO, S.E., 11. PRADITA KRISNA DWI P., S.H., 12. BASKORO H. N., S.H. masing-masing berkewarganegaraan Indonesia, pegawai PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri berkantor di PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk., Jalan Jenderal Sudirman Kavling 1, Jakarta 10220, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 September 2021, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding semula Turut Tergugat;

**Pengadilan Tinggi tersebut;**

**Telah membaca:**

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 68/PDT/2021/PT YYK tanggal 30 September 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Penetapan Panitera Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 68/PDT/2021/PT YYK tanggal 30 September 2021 tentang Penunjukan Panitera Pengganti yang membantu Majelis Hakim dalam menyelesaikan perkara tersebut;
3. Berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 108/Pdt.G/2020/PN Yyk tanggal 28 Juli 2021 dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

**TENTANG DUDUK PERKARA**



Menimbang, bahwa **Penggugat** dengan surat gugatan tanggal 30 Juli 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 3 Agustus 2020 dalam Register Nomor 108/Pdt.G/2020/PN Yyk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat secara bersama-sama membeli sebidang tanah yang terletak di Jl. Mantrijeron No.20 RT/RW. 025/07, Kelurahan Mantrijeron, Kecamatan Mantrijeron, Kota Yogyakarta sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Milik No.1416/ Mantrijeron atas nama Ir. DIAZ BORDE SALIDA seluas 848 m<sup>2</sup> (Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai Obyek Sengketa) menggunakan uang milik Penggugat dan Tergugat;
2. Bahwa setelah membeli obyek sengketa, Penggugat dan Tergugat berencana untuk membangun sebuah Kost Eksklusif di atas obyek sengketa yang akan dikelola bersama antara Penggugat dan Tergugat;
3. Bahwa kemudian Penggugat dan Tergugat sepakat untuk mengagunkan sertifikat atas obyek sengketa tersebut guna biaya pembangunan Kost Eksklusif, hingga akhirnya sertifikat atas obyek sengketa tersebut diagunkan pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk/Turut Tergugat sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor : LNC/001/2012/263 tertanggal 30 November 2012;
4. Bahwa setelah terjadinya Perjanjian Kredit Nomor : LNC/001/2012/263 tertanggal 30 November 2012 dengan Turut Tergugat, Penggugat dan Tergugat keduanya sepakat bahwa pembayaran angsuran pada tiap bulannya kepada Turut Tergugat ditanggung secara bersama dengan presentase 50% dari Penggugat dan 50 % dari Tergugat;
5. Bahwa setelah adanya pencairan dana tahap I dari Turut Tergugat kepada Tergugat, Tergugat memberikan dana tersebut kepada Penggugat guna pembangunan Kost Eksklusif di atas obyek sengketa;
6. Bahwa kemudian Penggugat menggunakan dana tahap I tersebut guna pembangunan Kost Eksklusif di atas obyek sengketa hingga terbitnya Izin Mendirikan Bangunan atas nama Penggugat sebagaimana tertuang dalam Keputusan Kepala Dinas Perizinan Kota Yogyakarta Nomor : 0544/MJ/2014 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Kepala dinas Perizinan Kota Yogyakarta;
7. Bahwa setelah adanya pencairan kredit tahap II dari Turut Tergugat, Tergugat menghubungi Penggugat dan menyatakan bahwa akan menggunakan sebagian dana tersebut untuk kepentingan pribadi Tergugat diluar pembangunan Kost Eksklusif, atas hal tersebut Penggugat mencoba



memahami keadaan Tergugat yang pada saat itu menyatakan sedang dalam permasalahan keuangan, atas hal tersebut Penggugat berinisiatif menggunakan dana pribadinya terlebih dahulu guna kelangsungan pembangunan Kost Eksklusif di atas obyek sengketa;

8. Bahwa senyatanya permasalahan mulai muncul ketika Tergugat tidak menggunakan sepenuhnya pencairan kredit tahap III Pada tahun 2014 dari Turut Tergugat guna pembangunan Kost Eksklusif tanpa adanya alasan yang jelas, atas hal tersebut Penggugat berulang kali berusaha menghubungi Tergugat guna menyelesaikan permasalahan tersebut demi berjalannya Proyek pembangunan Kost Eksklusif ;
9. Bahwa kemudian Penggugat dapat menghubungi Tergugat dan menanyakan perihal kelanjutan Proyek pembangunan Kost Eksklusif, akan tetapi jawaban Tergugat selalu berbelit-belit dan tidak menghasilkan solusi apapun;
10. Bahwa pada November 2016 Tergugat tidak lagi membayar angsuran kepada Turut Tergugat sehingga dengan terpaksa Penggugat menggunakan uang pribadinya guna menutup kewajiban Tergugat guna Pembayaran angsuran kredit kepada Turut Tergugat;
11. Bahwa permasalahan kembali terjadi ketika Tergugat tidak mampu lagi membayar angsuran kepada Turut Tergugat dan tidak menggunakan dana dari hasil pencarian kredit dari Turut Tergugat sepenuhnya guna pembangunan Kost Eksklusif di atas obyek sengketa, sehingga kredit pada Turut Tergugat menjadi kredit macet dan pembangunan Kost Eksklusif menjadi terbengkalai hingga saat ini dikarenakan dana yang seharusnya digunakan untuk pembangunan Kost Eksklusif tidak digunakan sebagaimana mestinya oleh Tergugat;
12. Bahwa dengan tidak digunakannya dana tersebut secara keseluruhan oleh Tergugat untuk pembangunan Kost Eksklusif, membuktikan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat, sehingga pembangunan Kost Eksklusif tidak dapat dilanjutkan oleh Penggugat dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat;
13. Bahwa dengan adanya tindakan melawan hukum tersebut, maka selaras dengan unsur yang tertera pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, yaitu :
  - a. Adanya suatu perbuatan melawan hukum,
  - b. Adanya kesalahan dari pihak pelaku,
  - c. Adanya kerugian,
  - d. Adanya hubungan kausal antara perbuatan – perbuatan dengan kerugian.



Dengan demikian Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat sudah terpenuhi dengan tidak digunakannya secara keseluruhan dana tersebut untuk pembangunan Kost Eksklusif mengakibatkan kerugian bagi Penggugat dikarenakan Penggugat mengeluarkan dana pribadinya untuk melanjutkan proses pembangunan hingga akhirnya proyek tersebut tidak selesai dan terbengkalai, sehingga Penggugat kehilangan banyak waktu untuk melakukan *Grand Opening* pada bulan Januari 2017 atas Kost Eksklusif, dengan demikian penggugat dirugikan oleh Tergugat baik secara materil maupun immateril;

14. Bahwa dikarenakan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat maka Penggugat dirugikan sejumlah Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) yang telah dikeluarkan oleh Penggugat guna melanjutkan pembangunan Kost Eksklusif, oleh karena itu Tergugat harus mengembalikan kerugian dimaksud kepada Penggugat;
15. Bahwa dengan terbengkalainya pembangunan Kost Eksklusif tersebut, maka Investasi Penggugat sebagai pengusaha swasta ternama lazim disebut *immateriele* mengalami kerugian karena kehilangan potensi pendapatan dikarenakan terbengkalainya Kost Eksklusif tersebut senilai Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) harga sewa kamar setiap bulannya x 60 Kamar x 42 bulan ( terhitung sejak bulan januari 2017) = Rp.3.780.000.000,- (tiga milyar tujuh ratus delapan puluh juta rupiah);
16. Bahwa untuk menjamin dapat dilaksanakan pembayaran atas isi putusan *a quo* maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* untuk dapat meletakkan sita jaminan atas Obyek Sengketa;
17. Bahwa agar Tergugat tidak mengulur-ulur waktu untuk melaksanakan kewajibannya termaksud di atas, maka Penggugat mohon agar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari, apabila Tergugat lalai melaksanakan isi putusan atas perkara ini, terhitung sejak putusan atas perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
18. Bahwa berhubung gugatan pembatalan perjanjian ini didasarkan pada bukti – bukti otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna (*voledig bewijs*) dan untuk menghindarkan kerugian yang lebih besar lagi pada Penggugat, maka sudah sewajarnya apabila Penggugat memohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* berkenan menyatakan putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi atau hukum lainnya dari Tergugat (*uitvoerbaar bij vooraad*);



Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat memohon agar Bapak Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta cq Majelis Hakim pemeriksa perkara berkenan menerima dan mengabulkan gugatan sebagai berikut :

**Primair :**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena tidak menggunakan dana secara keseluruhan dari Turut Tergugat untuk pembangunan Kost Eksklusif ;
3. Menghukum Tergugat untuk mengganti Kerugian materil sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) kepada Penggugat;
4. Menghukum Tergugat mengganti Kerugian immateriele Rp.3.780.000.000,- (tiga milyar tujuh ratus delapan puluh juta rupiah) kepada Penggugat ;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas obyek sengketa yang berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Mantrijeron No.20, RT/RW. 025/07, Kelurahan Mantrijeron, Kecamatan Mantrijeron, Kota Yogyakarta, sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Milik No. 1416/ Mantrijeron atas nama Ir. DIAZ BORDE SALIDA seluas 848 m<sup>2</sup> ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari apabila Tergugat lalai melaksanakan putusan atas perkara ini, terhitung sejak hari ke – 7 setelah putusan atas perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh melaksanakan isi Putusan Pengadilan sebagaimana tersebut di atas secara suka rela dan bila perlu menggunakan alat Negara;
8. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi atau upaya hukum lainnya dari Tergugat (*uitvoerbaar bij vooraad*);
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ;

**Subsidair :**

Atau apabila Majelis berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat dan Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

**JAWABAN TERGUGAT**

**I. DALAM EKSEPSI.**

**A. PENGADILAN NEGERI YOGYAKARTA KELAS I A, TIDAK**



**BERWENANG UNTUK MENGADILI PERKARA A QUO  
(KOMPETENSI RELATIF)**

1. Bahwa, setelah mempelajari dan mencermati dengan seksama, ternyata yang menjadi permasalahan dalam perkara *a quo*, adalah Penggugat merasa sebagai pemilik sebagian tanah, karena ikut membeli objek tersebut, yang teruang dalam sertifikat Hak Milik No. 1416/Mantrijeron atas nama Ir. DIAZ BORDE SALIDA (Tergugat), berdasarkan Perjanjian Kerja Sama tanggal 30 November tahun 2012, antara Tergugat dengan Penggugat, yang telah mendapat persetujuan istri masing – masing, serta dilegalisir pada Kantor Notaris EDWARD WARMA RAYA, S.H, kemudian antara Penggugat dan Tergugat membangun Kost Eksklusif di Jalan Mantrijeron No.20, RT/RW. 025/07, Kelurahan Mantrijeron, Kecamatan mantrijeron, Yogyakarta, Tergugat meminjam modal dari PT. Bank Negara Indonesia Tbk, dengan menjaminkan tanah tersebut (objek sengketa), dan sekarang dalam keadaan kredit macet pada Turut Tergugat;
2. Bahwa, dalam Perjanjian Kerja Sama tanggal 30 November tahun 2012, yang telah dilegalisir pada Kantor Notaris EDWARD WARMA RAYA, S.H, sudah sangat jelas dan tegas, menurut halaman 4 Pasal 9 mengatakan “ Bahwa mengenai perjanjian ini, perjanjian tambahan (*adendum*) baik tertulis maupun lisan yang semuanya menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini serta segala akibat hukum yang timbul karenanya, para pihak memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tetap (*domisili*) di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Sleman ”. Jadi Pasal 9 ini secara tegas telah mengatur atau memilih Kantor Pengadilan Negeri Sleman, apabila terjadi permasalahan, meliputi juga mengenai penyelesaian dalam perkara *a quo*, oleh karenanya Pengadilan Negeri Yogyakarta Kelas I A, secara kompetensi relatif tidak berwenang untuk mengadili perkara *a quo*, maka berdasarkan hukum dimohonkan kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan, yang amarnya menyatakan Pengadilan Negeri Yogyakarta Kelas I A tidak berwenang mengadili perkara *a quo*;





**B. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KAPASITAS UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN A QUO (PERSONA STANDING IN JUDICIO) KARENA PENGGUGAT BUKAN PEMILIK TANAH SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 1416/ MANTRIJERON ATAS NAMA IR. DIAZ BORDE SALIDA (TERGUGAT)**

1. Bahwa jika diperhatikan dalil gugatan Penggugat mengajukan gugatan *a quo* adalah didasarkan pada dalil yang menyatakan (*qod non* : hal mana ditolak) bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik sebagian atas bidang tanah di Jalan Mantrijeron No.20, RT/RW. 025/07, Kelurahan Mantrijeron, Kecamatan mantrijeron, Yogyakarta, berdasarkan sertifikat Hak Milik No.1416/ Mantrijeron atas nama Ir. DIAZ BORDE SALIDA ;
2. Bahwa ternyata, objek sengketa tersebut telah diagunkan Tergugat pada PT. Bank Negara Indonesia, Tbk (Turut Tergugat), berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor LNC/001/2012/263 tertanggal 30 November 2012, dan sekarang masuk dalam keadaan kredit macet, dengan demikian Penggugat tidak pernah menjadi pemilik tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa;
3. Bahwa, mengingat Penggugat bukan sebagai pemilik atas bidang tanah dan bangunan, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 1416/Mantrijeron atas nama Ir. DIAZ BORDE SALIDA, di Jalan Mantrijeron No.20, RT/RW. 025/07, Kelurahan Mantrijeron, Kecamatan mantrijeron, Yogyakarta, maka Penggugat tidak memiliki kapasitas sebagai Penggugat dalam perkara ini;
4. Bahwa hal ini selaras dengan doktrin yang dikemukakan oleh Ahli Hukum M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul “ hukum acara perdata tentang gugatan, penyitaan, pembuktian dan putusan pengadilan ”, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, tahun 2009, pada halaman 111 dan 438 secara konsisten mengkualifikasikan gugatan yang diajukan oleh pihak yang tidak berkapasitas sebagai cacat formil yang mengakibatkan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, adapun doktrin hukum dimaksud dikutip sebagai berikut :  
  
“ gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak memiliki hak untuk itu, merupakan gugatan yang cacat formil *error in persona*





dalam bentuk diskualifikasi in persona yaitu pihak yang bertindak sebagai Penggugat adalah orang yang tidak punya syarat untuk itu ” ;  
“ yang bertindak sebagai Penggugat, bukan orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat. Dalam...dst...bukan pengurus. Dalam hal demikian, Tergugat dapat mengajukan *exception in persona*, atas alasan *diskualifikasi in person*, yakni orang yang mengajukan gugatan bukan orang yang berhak dan mempunyai kedudukan hukum untuk itu ” ;

5. Bahwa doktrin hukum sejalan dengan sikap dan pendirian Mahkamah Agung R.I. dalam yurisprudensi – yurisprudensi tetap mengenai kapasitas pihak dalam mengajukan gugatan, yang kaidah hukumnya antara lain dikutip sebagai berikut :

- 1) Putusan Mahkamah Agung R.I. No.294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971

“ Suatu gugatan perdata harus diajukan oleh orang/subjek hukum yang mempunyai hubungan hukum dengan masalah yang disengketakan, dan bukan “ orang lain “. (Asas *legitima persona standi in judicio*). Gugatan yang secara salah diajukan oleh “ orang lain ” tersebut, harus dinyatakan “ gugatan tidak dapat diterima ” ” ;

6. Bahwa, berdasarkan fakta hukum yang telah terungkap, ketiadaan kapasitas hukum dari Penggugat dalam mengajukan gugatan perkara quo, didukung dengan doktrin ahli dan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung R.I., maka Penggugat yang tidak mempunyai hubungan hukum maupun kepentingan, dan tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan *a quo (legal standi in judicio)*, oleh karenanya pantas dan beralasan hukum apabila gugatan ini dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) ;

## II. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa segala apa yang telah diuraikan dalam eksepsi di atas, mohon secara mutatis mutandis telah ditulis, dimuat dan tercantum dalam pokok perkara ini, sehingga tidak perlu diulangi lagi ;
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali apabila ada hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat ;



3. Bahwa benar, antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan kerjasama dalam hal pembangunan Kost Eksklusif di Jalan Mantrijeron No.20, RT/RW. 025/07, Kelurahan Mantrijeron, Kecamatan mantrijeron, Yogyakarta, dan pembangunan Kost Eksklusif Subur di Pekanbaru, dengan menggunakan semua dana pinjaman modal dari Turut Tergugat, namun dalam perjalanan pembangunan kost-kostan tersebut, pihak Penggugat telah melakukan kesalahan perhitungan kontruksi dan pengawasan pembangunan, sehingga kedua bangun tidak dapat diselesaikan, dan semua dana habis, inilah yang mengakibatkan kredit macet pada Turut Tergugat, dan sekarang Tergugat menanggung beban semua hutang pada Turut Tergugat, sehingga pantas kalau sekarang Tergugat menjadi pihak yang sangat dirugikan oleh perbuatan Penggugat, hal ini dikuatkan oleh surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani Penggugat tanggal 30 November 2015, dikirim melalui email Tergugat, yang isinya tersebut adalah :

1. Adalah benar saya telah mengadakan perjanjian kerjasama pembangunan kost dengan Sdr. DIAZ SALIDA BORDE dilokasi sbb :
    - Kost Mangkuyudan Yogyakarta
    - Kost Subur pecanbaru.
  2. Adalah benar telah terjadi kesalahan perhitungan kontruksi dan pengawasan atas pelaksanaan kedua project tersebut, sehingga project tidak dapat diselesaikan karena terjadi deficit anggaran penyelesaian;
  3. Saya akan bertanggung jawab sepenuhnya untuk memenuhi deficit anggaran yang terjadi agar dedua project dapat terselesaikan;
  4. Apabila terpaksa dilakukan peminjaman dana dari pihak ke 3 untuk penyelesaian kedua project tersebut, maka saya akan bertanggung jawab sepenuhnya untuk pengambilan dana pihak ke 3 tersebut tanpa harus melibatkan patner saya ( Sdr. DIAZ BORDE SALIDA ) ;
4. Bahwa, menurut tafsiran dalam Yurisprudensi tentang pasal “ Melawan Hukum ” ialah tidak hanya berarti bertentangan dengan Undang – Undang, tetapi juga bertentangan dengan kesusilaan dan kepantasan dalam pergaulan di dalam masyarakat, sedangkan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) Pasal 1365 KUHPerdata, juga memuat kealfaan yang melawan hukum, sehingga orang yang melakukan perbuatan dapat dituntut pembayaran kerugian, jika dilihat dari kejadian



kerja sama jual beli antara Tergugat dan Penggugat, tidak ada satu perbuatanpun yang dilakukan Tergugat bertentangan dengan hukum, kesusilaan atau kepantasan dalam masyarakat, serta kealfaan, yang merugikan Penggugat, tapi justru Tergugat lah yang sangat dirugikan dengan ulah dari Penggugat;

5. Bahwa Penggugat sengaja melakukan gugatan pada Pengadilan Negeri Yogyakarta Kelas 1 A, terhadap tanah dan bangunan yang masih dalam Proses Kredit macet di Turut Tergugat, dengan tujuan untuk menghambat proses lelang yang akan dilakukan Turut Tergugat, tindakan Penggugat yang demikian adalah sangat bertentangan dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku dan berkembang di Indonesia, sehingga gugatan yang dilandasi dengan itikad buruk harus ditolak;

Berdasarkan uraian hukum tersebut di atas, maka cukup beralasan bagi Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini, kiranya berkenan untuk menolak gugataan Penggugat *a quo* untuk seluruhnya ;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat mohon agar Majelis Hakim Yang Mulia, yang memeriksa serta mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memberikan putusan dengan amar putusan yang berbunyi sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Yogyakarta Kelas IA tidak berwenang mengadili perkara *a quo* ;
3. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

**ATAU :**

Apabila Majelis Hakim Yang terhormat berpendapat lain, Tergugat mohon agar diberikan putusan yang seadil – adilnya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*) ;

**JAWABAN TURUT TERGUGAT :**



## I. DALAM EKSEPSI

### A. Gugatan Salah Pihak (Error In Persona)

**TURUT TERGUGAT Sama Sekali Tidak Memiliki Hubungan Hukum  
Apapun Dengan PENGGUGAT Terkait dengan Obyek Sengketa**

1. Bahwa dalam gugatannya pada posita butir ke-1, Penggugat secara nyata dan jelas mendalilkan “ *Bahwa Penggugat dan Tergugat secara bersama – sama membeli sebidang tanah yang terletak di Jl. Mantrijeron No.20, RT/RW.025/07, Kelurahan Mantrijeron, Kecamatan Mantrijeron, Kota Yogyakarta sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Milik No.1416/ Mantrijeron atas nama Ir. DIAZ BORDE SALIDA seluas 848 m<sup>2</sup> menggunakan uang milik Penggugat dan Tergugat*”. Sebagaimana telah disebutkan dalam butir 1 dan 2 halaman 2 Gugatan Penggugat, yang menjadi obyek sengketa adalah pembangunan Kost Eksklusif di atas sebidang tanah yang terletak di Jl. Mantrijeron No.20, RT/RW.025/07, Kelurahan Mantrijeron, Kecamatan Mantrijeron, Kota Yogyakarta sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Milik No.1416/ Mantrijeron atas nama Ir. DIAZ BORDE SALIDA seluas 848 m<sup>2</sup> ;
2. Bahwa dalam gugatannya pada posita butir ke-2, Penggugat menjelaskan “ *Bahwa setelah membeli obyek sengketa, Penggugat dan Tergugat berencana untuk membangun sebuah Kost Eksklusif di atas obyek sengketa yang akan dikelola bersama antara Penggugat dan Tergugat*”;
3. Bahwa dalam gugatannya pada posita butir ke-3, Penggugat dan Tergugat sepakat untuk mengagunkan sertipikat atas obyek sengketa tersebut guna biaya pembangunan Kost Eksklusif, hingga akhirnya sertipikat atas obyek sengketa tersebut diagunkan pada Turut Tergugat sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor : LNC/001/2012/263 tertanggal 30 November 2012 ;
4. Bahwa berdasarkan dalil Penggugat yang telah diuraikan dalam posita butir ke-1 sampai dengan butir ke-3 diatas, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara “ *Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang 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”, dan berdasarkan Pasal 1340 KUHPerdara “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 ”. Sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara jo. Pasal 1340 KUHPerdara maka para pihak (dhi. Penggugat dan Tergugat) telah mengikatkan diri dalam suatu kesepakatan/persetujuan yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat untuk melakukan kerja sama pembangunan Kost Eksklusif di atas sebidang tanah yang terletak di Jl. Mantrijeron No.20, RT/RW.025/07, Kelurahan Mantrijeron, Kecamatan Mantrijeron, Kota Yogyakarta sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Milik No. 1416/ Mantrijeron atas nama Ir. DIAZ BORDE SALIDA, hal tersebut menjelaskan bahwa Penggugat hanya memiliki hubungan hukum dengan Tergugat terkait obyek sengketa;

5. Bahwa telah diketahui Perjanjian Kredit Nomor : LNC/001/2012/263 tertanggal 30 November 2012 dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat dan Turut Tergugat, dimana dalam Pasal 1 dan Pasal 2 Perjanjian Kredit Nomor : LNC/001/2012/263 yang pada pokoknya menjelaskan Turut Tergugat (Bank) memberikan fasilitas kredit sebesar Rp.7.523.400.000 (tujuh milyar lima ratus dua puluh tiga juta empat ratus ribu rupiah) kepada Tergugat (Penerima Kredit) untuk membiayai pembelian dan pembangunan rumah tinggal. Maka fakta hukum yang terjadi adalah adanya hubungan hukum antara Tergugat dengan Turut Tergugat didasarkan pada Perjanjian Kredit Nomor : LNC/001/2012/263 tertanggal 30 November 2012 ;
6. Bahwa dalam gugatannya pada posita/fundamentum petendi halaman 2, yang pada pokoknya menjelaskan Penggugat bersama dengan Tergugat berencana membangun sebuah Kost Eksklusif di atas obyek sengketa, dan adanya kesepakatan-kesepakatan yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat *in casu*, akan tetapi dalam gugatan Penggugat tidak dijelaskan secara jelas kesepakatan yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat apakah dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis atau dibuat secara lisan, sehingga



Turut Tergugat bisa saja menafsirkan kesepakatan yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat tidak berdasar dan kesepakatan tersebut tidak ada hubungannya dengan Turut Tergugat karena kesepakatan yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat, Turut Tergugat sama sekali tidak ikut serta menjadi pihak dalam kesepakatan yang telah dibuat sebagaimana didalilkan oleh Penggugat ;

7. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya Penggugat dalam gugatannya tidak menyebutkan adanya Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat yang terkait dengan Obyek Sengketa sebagai dasar diajukannya gugatan Perbuatan Melawan Hukum *a quo* ;
8. Bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut Penggugat menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan tidak digunakannya dana secara keseluruhan oleh Tergugat untuk pembangunan Kost Eksklusif, sehingga sehingga mengakibatkan kerugian materiil bagi Penggugat dikarenakan Penggugat mengeluarkan dana pribadinya sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) untuk melanjutkan proses pembangunan hingga akhirnya proyek tersebut tidak selesai dan terbengkalai serta kerugian imateriil karena dengan terbengkalainya pembangunan Kost Eksklusif tersebut, maka Investasi Penggugat dalam Kost Eksklusif tersebut mengalami kehilangan potensi pendapatan sebesar Rp.3.780.000.000,- (tiga miliar tujuh ratus delapan puluh juta rupiah);
9. Bahwa Turut Tergugat tidak menjadi pihak dalam Objek Sengketa yang ada di gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Tuntutan Ganti Kerugian yang diajukan Penggugat tersebut ;
10. Bahwa dengan tidak menjadi pihak dalam objek sengketa yang ada di gugatan tersebut, maka tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dan Turut Tergugat dalam gugatan ini, sehingga Penggugat telah keliru dalam menarik Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Hal tersebut juga sejalan dengan pendapat dari Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan pada halaman 438 yang menyatakan “ misalnya terjadi perjanjian jual beli antara A dan B, lantas A menarik C



sebagai Tergugat agar C memenuhi perjanjian. Dalam kasus tersebut, tindakan menarik C sebagai pihak Tergugat adalah keliru, karena C tidak memiliki hubungan hukum dengan A tentang kasus yang diperkarakan. Tindakan A bertentangan dengan prinsip partai kontrak yang digariskan Pasal 1340 KUHPerdara. Oleh karena itu C dapat mengajukan *exception in persona* dengan alasan pihak yang ditarik sebagai Tergugat keliru”;

11. Bahwa Doktrin Yahya Harahap diatas sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 639 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977 menyatakan “ bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima ” ;
12. Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas, mengingat tidak terdapat hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat maka jelas bahwa gugatan *a quo error in persona* karena Penggugat telah keliru menarik Turut Tergugat sebagai pihak dalam gugatan *a quo*, sehingga sangat berdasar apabila Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

#### B. Gugatan Tidak Jelas atau Kabur (*Obscuur Libel*)

**PENGGUGAT Menyatakan Memiliki Usaha Kost-Kostan Bersama-Sama Dengan TERGUGAT, Akan Tetapi PENGGUGAT Tidak Secara Jelas Menyebutkan Perjanjian Kerja Sama Usaha Kost-Kostan Yang Dimiliki Oleh PENGGUGAT Dan TERGUGAT**

13. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada posita butir ke-1, Penggugat secara nyata dan jelas mendalilkan “ *Bahwa Penggugat dan Tergugat secara bersama-sama membeli sebidang tanah yang terletak di Jl. Mantrijeron No.20, RT/RW.025/07, Kelurahan Mantrijeron, Kecamatan Mantrijeron, Kota Yogyakarta sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Milik No.1416/ Mantrijeron atas nama Ir. DIAZ BORDE SALIDA seluas 848 m<sup>2</sup> menggunakan uang milik Penggugat dan Tergugat* ”. Sebagaimana telah disebutkan dalam butir 1 dan 2 halaman 2 Gugatan Penggugat, yang menjadi obyek sengketa adalah pembangunan Kost Eksklusif di atas sebidang tanah yang terletak di Jl. Mantrijeron No.20, RT/RW.025/07,





Kelurahan Mantrijeron, Kecamatan Mantrijeron, Kota Yogyakarta sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Milik No.1416/Mantrijeron atas nama Ir. DIAZ BORDE SALIDA seluas 848 m<sup>2</sup> ;

14. Bahwa dalam gugatannya pada posita/fundamentum petendi halaman 2, yang pada pokoknya menjelaskan Penggugat bersama dengan Tergugat berencana membangun sebuah Kost Eksklusif di atas obyek sengketa, dan adanya kesepakatan-kesepakatan yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat *in casu*, akan tetapi dalam gugatan Penggugat tidak dijelaskan secara jelas kesepakatan yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat apakah dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis atau dibuat secara lisan, sehingga Turut Tergugat bisa saja menafsirkan kesepakatan yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat tidak berdasar dan kesepakatan tersebut tidak ada hubungannya dengan Turut Tergugat karena kesepakatan yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat, Turut Tergugat sama sekali tidak ikut serta menjadi pihak dalam kesepakatan yang telah dibuat sebagaimana didalilkan oleh Penggugat ;
15. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya Penggugat dalam gugatannya tidak menyebutkan adanya perjanjian antara Penggugat dan Tergugat yang terkait dengan Obyek Sengketa sebagai dasar diajukannya gugatan Perbuatan Melawan Hukum *a quo* ;
16. Dengan demikian gugatan yang diajukan oleh Penggugat secara prima faci dapat Turut Tergugat buktikan bercorak *obscuur libel*, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

**Dasar Gugatan PENGGUGAT Adalah Perbuatan Melawan Hukum. Padahal PENGGUGAT Tidak Bisa Membuktikan Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum dan Tidak Adanya Hubungan Hukum Antara PENGGUGAT Dengan TURUT TERGUGAT Terkait Dengan Obyek Sengketa**

17. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat telah mendalilkan dasar diajukannya gugatan adalah Perbuatan Melawan Hukum. Hal tersebut secara jelas dan nyata tercantum pada halaman 1 gugatan



Penggugat yang menyebutkan secara jelas perihal gugatan adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum;

18. Bahwa dalam dalil gugatannya, Penggugat tidak bisa membuktikan secara jelas atau menguraikan dengan jelas adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat karena masing-masing dari unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang ada dalam Pasal 1365 KUHPdata yaitu adanya suatu perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan dari pihak pelaku, adanya kerugian, dan adanya hubungan kausal antara perbuatan-perbuatan dengan kerugian tidak terpenuhi. Adapun Turut Tergugat ditarik sebagai pihak dalam gugatan Penggugat dengan dasar Perbuatan Melawan Hukum juga semakin salah kaprah dan tidak tepat, karena tidak ada hubungan apapun antara Penggugat dengan Turut Tergugat terkait objek sengketa;
19. Bahwa seperti yang sudah kami jelaskan diatas, tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat terkait objek sengketa, sehingga unsur-unsur yang ada dalam Pasal 1365 KUHPdata seperti yang didalilkan Penggugat sangatlah tidak tepat dan salah kaprah memaknai Pasal 1365 KUHPdata.
20. Bahwa ada itikad tidak baik dari Penggugat, oleh karena terlihat jelas Penggugat mencampuradukkan permasalahan yang timbul antara Penggugat dengan Tergugat dengan menarik Turut Tergugat sebagai pihak dalam gugatan ini, sehingga dalil Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya tidak berdasar dan mengandung cacat formil (*Obscuur Libel*) ;
21. Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak bisa membuktikan secara jelas letak perbuatan melawan hukum sebagaimana Penggugat dalilkan dalam gugatannya, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 8 ayat (3) *Reglement op de Rechtsvordering* (RV) yang telah diterima sebagai aturan beracara berdasarkan ajaran “*procesdoelmatigheid*” untuk kepentingan beracara, setiap gugatan yang diajukan harus berdasar “dalil yang jelas, terang, dan tertentu” ;
22. Ternyata asas yang termaktub dalam Pasal 8 ayat (3) RV tersebut, secara terang benderang dilanggar dan dikesampingkan oleh Penggugat dengan cara menarik Turut Tergugat sebagai pihak



dalam gugatannya padahal Turut Tergugat secara jelas dan mendasar tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat dan Penggugat dalam gugatannya telah keliru menggunakan dasar perbuatan melawan hukum untuk menjelaskan permasalahan yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat yang mengakibatkan dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya tersebut kabur, tidak jelas dan tidak tertentu karena masing-masing unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH) tidak terpenuhi ;

23. Bahwa Yahya Harahap, S.H., menjelaskan bahwa posita atau fundamentum petendi yang tidak menjelaskan dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, maka gugatan tersebut tidak memenuhi syarat formil sehingga karenanya gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu. Hal tersebut sebagaimana terdapat dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan pada halaman 449 menyatakan “ *posita atau fundamentum petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (fetelijke grond). Dalil gugatan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (een duidelijke bapaalde conclusie)* ” ;
24. Bahwa selanjutnya dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 250 K/Pdt/1984 tanggal 16 Januari 1986 telah menyebutkan yang pada intinya menyatakan “ *gugatan yang tidak memenuhi dasar fakta (fetelijke grond) gugatan, dikategorikan sebagai gugatan kabur* ” ;
25. Dengan demikian gugatan yang diajukan oleh Penggugat secara *prima faci* dapat Turut Tergugat buktikan bercorak obscur libel ;
26. Berdasarkan hal-hal yang telah kami uraikan tersebut diatas, maka jelas bahwa gugatan *a quo* merupakan gugatan tidak jelas/kabur (*obscur libel*) sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

## II. DALAM POKOK PERKARA



1. Bahwa segala apa yang termuat dalam Eksepsi tersebut di atas, mohon dengan hormat agar dianggap termasuk pula secara lengkap sebagai bagian dalam pokok perkara *a quo* dan merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan ;
2. Bahwa Turut Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam gugatan *a quo*, kecuali yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat ;

**TURUT TERGUGAT tidak memiliki hubungan hukum dengan PENGGUGAT**

3. Bahwa dalil Penggugat dalam Gugatan tanggal 30 Juli 2020 pada butir 1 (satu) halaman 1 tersebut menyatakan hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat dengan secara bersama-sama Objek Sengketa menggunakan uang milik Penggugat dan Tergugat ;
4. Bahwa dalam gugatannya pada posita/fundamentum petendi halaman 2, yang pada pokoknya menjelaskan Penggugat bersama dengan Tergugat berencana membangun sebuah kost eksklusif diatas obyek sengketa, dan adanya kesepakatan-kesepakatan yang dibuat antara Penggugat dengan Turut Tergugat *in casu*, akan tetapi dalam gugatan Penggugat tidak dijelaskan secara jelas kesepakatan yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat apakah dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis atau dibuat secara lisan, sehingga Turut Tergugat bisa saja menafsirkan kesepakatan yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat tidak berdasar dan kesepakatan tersebut tidak ada hubungannya dengan Turut Tergugat karena kesepakatan yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat, Turut Tergugat sama sekali tidak ikut serta menjadi pihak dalam kesepakatan yang telah dibuat sebagaimana didalilkan oleh Penggugat ;
5. Bahwa jelas Turut Tergugat tidak menjadi pihak dalam Objek Sengketa yang mendasari diajukannya gugatan Perbuatan Melawan Hukum tersebut;
6. Bahwa dalam gugatan tersebut tidak ada 1 (satu) dalil pun yang menyatakan bahwa adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat ;



**Terkait Obyek Sengketa, TURUT TERGUGAT Hanya Memiliki Hubungan Hukum dengan TERGUGAT Berupa Hutang Piutang Yang Dalam Hal Ini Adalah Pemberian Fasilitas Kredit Oleh TURUT TERGUGAT Kepada TERGUGAT**

7. Bahwa Turut Tergugat hanya mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat terkait Permohonan Kredit BNI Griya dan telah disetujui oleh Turut Tergugat berdasarkan Surat Nomor JKL/001/2012/6.2/11982/R tertanggal 26 November 2012, sehingga terjadi hubungan hukum hutang piutang sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kredit Nomor LNC/001/2012/263 tanggal 30 November 2012 dengan tujuan kredit untuk membiayai Pembelian dan Pembangunan Rumah Tinggal sebesar Rp.7.523.400.000,- (tujuh miliar lima ratus dua puluh tiga juta empat ratus ribu rupiah) ;
8. Bahwa untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit yang diberikan oleh Turut Tergugat tersebut, Tergugat telah menyerahkan jaminan berupa tanah dan bangunan seluas 848 m<sup>2</sup> di Jalan Mantrijeron Nomor 20 RT.025, RW.007, Mantrijeron Yogyakarta berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1416/Desa Mantrijeron atas nama Tergugat dan diikat Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 109/2013 tertanggal 15 Maret 2013 jo. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 635/2013 tanggal 30 April 2013 dengan Nilai Pengikatan sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) ;
9. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor LNC/001/2012/263 tanggal 30 November 2012 antara Turut Tergugat dengan Tergugat, Turut Tergugat telah melaksanakan kewajiban berdasarkan Perjanjian Kredit dimaksud untuk melakukan pencairan kredit ke rekening Tergugat yang ada pada Turut Tergugat sebesar Rp.7.532.400.000,- (tujuh miliar lima ratus tiga puluh dua juta empat ratus ribu rupiah) ;

**Barang Yang Menjadi Agunan dan Telah Dilakukan Pengikatan Hak Tanggungan Demi Hukum Tidak Dapat Diletakkan Sita (Sita Jaminan maupun Sita Eksekusi)**

10. Bahwa berdasarkan Pasal 1131 KUHPerdara jo. Pasal 20 jo. Pasal 6 jo. Pasal 14 ayat (2) UU Hak Tanggungan serta Dokumen Pengikatan Hak



Tanggungjawab sebagaimana disebutkan di atas, Turut Tergugat dalam hal ini DEMI HUKUM MENJADI PIHAK YANG HARUS DILINDUNGI dan mempunyai hak untuk melakukan upaya hukum atas semua piutang yang dimilikinya terhadap objek jaminan :

**Pasal 1131 KUHPerdara :**

*" Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan " ;*

**Pasal 20 UU Hak Tanggungan :**

*" (1) Apabila debitur 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 sertipikat 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 mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya " ;*

**Pasal 6 UU Hak Tanggungan :**

*" Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut " ;*

11. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil posita maupun petitum Penggugat dalam dalil gugatannya pada point 16 dan petitum pada point 5 yang memohonkan untuk dapat meletakkan sita jaminan atas Objek Sengketa yang dalam hal ini berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Mantrijeron Nomor 20, RT/RW. 025/007, Kelurahan Mantrijeron, Kecamatan Mantrijeron, Kota Yogyakarta sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1416/Mantrijeron atas nama Ir. DIAZ BORDE SALIDA seluas 848 m<sup>2</sup> ;
12. Bahwa sebagaimana telah Turut Tergugat jelaskan bahwa Objek Sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Mantrijeron Nomor 20, RT/RW.025/007, Kelurahan Mantrijeron, Kecamatan Mantrijeron, Kota Yogyakarta sebagaimana tertuang dalam



Sertifikat Hak Milik Nomor 1416/Mantrijeron atas nama Ir. DIAZ BORDE SALIDA seluas 848 m<sup>2</sup> merupakan jaminan kredit Tergugat pada Turut Tergugat yang telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan Peringkat Pertama berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 109/2013 tertanggal 15 Maret 2013 jo. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 635/2013 tanggal 30 April 2013 ;

13. Bahwa menurut Prof. Dr. Sutan Remy Sjahdeini, S.H. dalam bukunya Hak Tanggungan: Asas-asas Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan) hal. 40-41 berpendapat bahwa :

*" Seharusnya menurut hukum terhadap hak tanggungan tidak dapat diletakkan sita (sita jaminan maupun sita eksekusi) " ;*

14. Bahwa berdasarkan ajaran/doktrin Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan menjelaskan " barang agunan atau barang yang dijadikan jaminan utang tidak boleh disita tetapi dapat diterapkan sita penyesuaian (halaman 319). Sehingga berlaku tolak ukur sebagai berikut (halaman 320) :

1. Pengadilan atau Hakim dilarang mengabulkan dan meletakkan sita jaminan terhadap barang yang diagunkan dan dijaminakan pada waktu yang bersamaan;
2. Permohonan sita terhadap barang yang sedang diagunkan harus ditolak, demi melindungi kepentingan pihak pemegang agunan;
3. Yang dapat diberikan pengadilan atas permintaan sita tersebut, hanya sebatas sita penyesuaian;

Lebih lanjut Yahya Harahap, dalam bukunya, tegas menyebutkan bahwa sita jaminan merupakan tindakan hukum yang sangat eksepsional. Artinya, pengabulan sita jaminan merupakan tindakan hukum pengecualian, yang penerapannya mesti dilakukan pengadilan dengan segala pertimbangan yang hati-hati. " Tidak boleh diterapkan secara serampangan tanpa alasan yang kuat, yang tidak didukung oleh fakta yang mendasar " ;

15. Bahwa Ketentuan hukum acara perdata terkait sita jaminan yang dijadikan acuan pokok adalah pasal 227 HIR (*Herziene Indonesische Reglement*). Menurut ketentuan ini, sebelum menetapkan sita, Hakim





harus benar-benar memastikan (i) adanya persangkaan yang beralasan (ii) Tergugat akan menggelapkan barang-barangnya (iii) dengan maksud menjauhkan barang-barang itu dari kepentingan Tergugat (iv) sebelum putusan berkekuatan hukum tetap ;

16. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung Nomor 10/BUA.6/HS/SP/LX/2012 Tanggal 12 September 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan Hasil Rapat Kamar Perdata, pada intinya menyatakan :

*" Bagi Pemegang Hak Tanggungan tidak perlu mengajukan derden verzet/perlawanan karena obyek Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan Sita Eksekusi kecuali Sita Persamaan, karena itu tidak mungkin dilakukan lelang eksekusi " ;*

17. Bahwa oleh karena uraian-uraian tersebut di atas yang secara tegas dan menjamin dimana Hukum Jaminan telah mengatur sedemikian rupa mengenai kepastian hukum bagi pemegang jaminan Hak Tanggungan, sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat dalam gugatannya demi hukum jelas-jelas akan merusak sendi-sendi dan norma-norma hukum jaminan yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia ;
18. Bahwa selain itu, demi mencegah munculnya ketidakpastian dikemudian hari dan demi mempertahankan citra yang baik bagi dunia Perbankan dan Peradilan di Indonesia, maka sudah sepatutnya dan selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengesampingkan seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat;
19. Bahwa dengan demikian Turut Tergugat sebagai pihak yang beritikad baik agar dapat dilindungi haknya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga atas segala permohonan yang diajukan oleh Penggugat untuk meletakkan sita jaminan terhadap Objek Sengketa dan yang berkaitan dengan hak Turut Tergugat sebagai kreditur kiranya dapat dipertimbangkan oleh Majelis Hakim untuk ditolak;

**TURUT TERGUGAT Merupakan Pihak Yang Memiliki Itikad Baik Sehingga Harus Dilindungi Hak-Haknya Berdasarkan Undang- Undang, Sedangkan TERGUGAT adalah Pihak Yang Wanprestasi Terhadap Perjanjian Kredit antara TURUT TERGUGAT dengan TERGUGAT**



20. Bahwa Turut Tergugat selaku Kreditur dari Tergugat berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor LNC/001/2012/263 tanggal 30 November 2012 telah melaksanakan kewajiban pencairan fasilitas kredit kepada Tergugat berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut dengan itikad baik, sehingga Tergugat berkewajiban untuk melakukan pembayaran angsuran untuk penyelesaian kreditnya kepada Turut Tergugat, tetapi Tergugat selaku Debitur telah cidera janji kepada Turut Tergugat dalam hal kewajiban pembayaran angsuran guna penyelesaian kreditnya sehingga menjadi macet sejak tanggal 31 Januari 2017;
21. Bahwa Turut Tergugat juga telah melakukan berbagai upaya penagihan, peringatan, dan pemanggilan kepada Tergugat antara lain dengan menyampaikan surat-surat sebagai berikut :
  - a. Surat Nomor JCM/11.1/2466 tanggal 02 Juni 2020 perihal Surat Teguran Tunggakan Kredit Macet pertama,
  - b. Surat Nomor JCM/11.1/3119 tanggal 01 Juli 2020 perihal Surat Teguran Tunggakan Kredit Macet kedua dan
  - c. Surat Nomor JCM/11.1/3858 tanggal 03 Agustus 2020 perihal Surat Teguran Tunggakan Kredit Macet ketiga;
22. Bahwa perlu Turut Tergugat jelaskan, berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 635/2013 tertanggal 30 April 2013, Turut Tergugat merupakan Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama, sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan) yang menyatakan “ *apabila debitur cidera janji (wanprestasi) maka pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan* ”, maka Turut Tergugat secara hukum mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dalam hal debitur cidera janji ;
23. Bahwa Turut Tergugat dalam melakukan penjualan atas Objek Sengketa dinyatakan secara tertulis dalam Pasal 16 ayat (2) dan ayat (4) Perjanjian Kredit Nomor LNC/001/2012/263 tanggal 30 November 2012 yang menyatakan apabila terjadi tunggakan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut atas pembayaran angsuran pokok dan bunga, maka



debitur dinyatakan wanprestasi sehingga Turut Tergugat berhak menjual jaminan dan segala hak-hak istimewa yang timbul tanpa persetujuan terlebih dahulu dari debitur sebagai penerima kredit ;

24. Bahwa Pasal 16 ayat (2) dan ayat (4) serta Pasal 6 UU Hak Tanggungan menjadi landasan hukum bagi Turut Tergugat untuk menjual atau memasang plakat pemberitahuan tanah/bangunan dijual ;
25. Bahwa dalam Yurisprudensi Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1025/Pdt.G/2012/PN.Sby tanggal 12 September 2013 menyatakan “ *Asas droit de Suite memberikan kepastian kepada kreditur mengenai haknya untuk memperoleh pelunasan dari hasil penjualan atas tanah penguasaan fisik atau hak atas tanah penguasaan yuridis, yang menjadi objek hak tanggungan bila debitur wanprestasi, sekalipun tanah atau hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan itu dijual oleh pemiliknya atau pemberi hak tanggungan kepada pihak ketiga* ” ;

**Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) Tidak Mendasar Sehingga Perlu Ditolak**

26. Bahwa Turut Tergugat secara tegas juga menolak permohonan Penggugat dalam butir 18 dan petitum pada point 8 mengenai permohonan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*), karena dalam perkara a quo dalil Penggugat sama sekali tidak didukung oleh bukti-bukti otentik yang kuat, disamping itu Penggugat juga tidak memberikan jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi agar tidak menimbulkan kerugian pada pihak Turut Tergugat apabila ternyata di kemudian hari terdapat putusan pengadilan yang lebih tinggi dari pengadilan tingkat pertama yang membatalkan putusan pengadilan tingkat pertama, sebagaimana ternyata dalam butir 7 Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan *Provisionil* ;
27. Bahwa kemudian dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan *Provisionil*, Mahkamah Agung sebagai pengawas tertinggi peradilan diseluruh Indonesia telah memberikan peringatan yang menyatakan “ *berhubung dengan hal tersebut sekali lagi ditegaskan agar Majelis Hakim yang memutus perkara serta merta hendaknya berhati-hati dan dengan sungguh* –



sempat memperhatikan dan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) tersebut ” ;

28. Bahwa oleh karena itu dalam perkara a quo dalil-dalil Penggugat sama sekali tidak didukung oleh bukti-bukti otentik yang kuat, di samping itu Penggugat juga sama sekali tidak memberikan jaminan sebagaimana yang dimaksud dalam butir 7 Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil tersebut di atas, maka sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim yang Terhormat menolak permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh Penggugat tersebut ;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah kami uraikan tersebut di atas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memutus perkara sebagai berikut :

**Dalam Eksepsi :**

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan seluruh eksepsi Turut Tergugat ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) ;

**Dalam Pokok Perkara :**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ;

**Atau** apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*) ;

Menimbang, bahwa, Majelis Hakim Pengadilan Yogyakarta telah menjatuhkan putusan Nomor 108/Pdt.G/2020/PN Yyk tanggal 28 Juli 2021 yang amarnya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI :**

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat;

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;



- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.881.600,00 (dua juta delapan ratus delapan puluh satu ribu enam ratus rupiah);

Membaca, akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Yogyakarta yang menyatakan bahwa pada tanggal 12 Agustus 2021 Pembanding/ Penggugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 28 Juli 2021 Nomor 108/Pdt.G/2020/PN Yyk untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;

Membaca, Surat pemberitahuan permohonan banding tanggal 6 September 2021 nomor 108/Pdt.G/2020/PN Yyk kepada Terbanding;

Membaca, surat Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding/Penggugat tertanggal 30 Agustus 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 1 September 2021 dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 16 September 2021 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 17 September 2021;

Membaca, kontra memori banding dari Kuasa Hukum Turut Terbanding semula Turut Tergugat tanggal 7 Oktober 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Yogyakarta pada tanggal 14 Oktober 2021 dan Kontra Memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pengadilan Negeri Yogyakarta dengan surat tanggal 14 Oktober 2021 Nomor W13.U/2386/HK.02/X/2021 untuk diberitahukan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat;

Membaca, Relas Pemberitahuan memeriksa Berkas (Inzage) kepada: Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 1 September 2021;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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;

Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan oleh Pembanding tersebut pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa pembanding keberatan terhadap pertimbangan hukuim Majelis Hakim



Pemeriksa Perkara Tingkat Pertama (Judex Factie), dalam putusannya pada halaman 53 "Dalam Pokok Perkara" yang menyatakan: "Menimbang, bahwa dalam gugatan Penggugat tersebut diatas ternyata Penggugat tidak menguraikan serta tidak merinci berapa dana kredit yang diterima dari Turut Tergugat, kemudian yang diterimakan kepada Penggugat maupun yang diterimakan kepada Tergugat sehingga tidak diketahui secara jelas berapa uang yang telah diterimakan oleh Penggugat maupun Tergugat, serta berapa yang sudah digunakan untuk membangun Kost Eksklusif tersebut lalu sudah berapa yang telah dibayarkan untuk angsuran kepada Turut Tergugat ineskipun dalam gugatannya Penggugat mendalilkan akibat perbuatan melawan hukum 2 yang dilakukan oleh Tergugat, Penggugat menderita kerugian sejumlah Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) akan tetapi Penggugat tidak menjelaskan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat sejumlah Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah tersebut) sedangkan Tergugat mendalilkan justru dirugikan oleh Penggugat"

"Menimbang, bahwa kerugian yang diderita oleh Penggugat tersebut haruslah dihitung secara rinci oleh karena dalam petitumnya Penggugat minta agar Tergugat membayarkan kerugian sejumlah Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) sehingga dapat dihitung berapa yang harus dibayarkan oleh Tergugat apabila memang ada kerugian yang ditimbulkan oleh Tergugat"

Bahwa Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Tingkat Pertama (Judex Factie) tidak cermat dalam memberikan pertimbangan hukum sebagaimana tersebut di atas, senyatanya Pembanding/Penggugat telah menguraikan secara rinci besaran dana yang diterima dan Turut Tergugat sebagaimana bukti P-4 berupa Perjanjian Kredit No. LNC/001/2012/263 tertanggal 30 November 2012 antara PT. Bank Negara Indonesia (persero) /Turut Terbanding/Turut Tergugat dengan Ir Diaz Bolde Salida Tergugat/Terbanding, atas perjanjian kredit tersebut Terbanding/Tergugat telah menerima dana sebesar Rp. 7.523.400.000,00 (tujuh milyar lima ratus dua puluh tigajuta empat ratus ribu rupiah) dari /Turut Terbanding/Turut Tergugat;

Bahwa atas pencairan dana sebagaimana tersebut diatas Pembanding/Penggugat dan Terbanding/Tergugat memiliki kewajiban pembayaran angsuran setiap bulan kepada Turut Terbanding/Turut Tergugat sebesar Rp.67.641.604 (enam puluh tujuh juta enam ratus empat puluh satu ribu enam ratus empat rupiah) yang ditanggung secara bersama dengan presentase 50% dari Pembanding / Penggugat dan 50% dari Terbanding/



Tergugat.

Bahwa pada November 2016 Tebanding/Tergugat tidak lagi membayar angsuran sehingga Pembanding/Penggugat menggunakan uang pribadinya untuk membayar angsuran kredit Tebanding/Tergugat kepada Turut Tebanding/Turut Tergugat selama 16 (enam belas) bulan yaitu sebesar Rp.1.082.265.664 (satu milyar delapan puluh dua juta dua ratus enam puluh lima ribu enam ratus enam puluh empat rupiah) sehingga pada akhirnya kredit pada Turut Tebanding/Turut Tergugat menjadi kredit macet;

Bahwa dikarenakan Tebanding/ tidak menggunakan keseluruhan dana pencairan kredit dari Turut Tebanding/Turut Tergugat guna pembangunan Kost Eksklusif maka Pembanding/Penggugat melanjutkan pembangunan Kost Eksklusif menggunakan uang pribadinya sebesar Rp.917.734.336 (sembilan ratus tujuh belas juta tujuh ratus tiga puluh empat ribu tiga ratus tiga puluh enam rupiah);

Bahwa perbuatan Tebanding/Tergugat yang tidak menggunakan dana pencairan dari Turut Tebanding/Turut Tergugat dengan sebagaimana mestinya yang mengakibatkan proses pembangunan kost eksklusif menjadi terhambat sehingga Grand Opening tidak sesuai waktu yang ditargetkan oleh Pembanding/Penggugat merupakan sebuah Perbuatan Melawan Hukum;

Bahwa dikarenakan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tebanding/Tergugat maka Pembanding mengalami kerugian dengan total sebesar Rp.2000.000.000 (dua milyar rupiah) guna melanjutkan pembangunan kost eksklusif serta membayar angsuran kepada Turut Tebanding/Turut Tergugat;

2. Bahwa Pembanding keberatan terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Tingkat Pertama (Judex Factie), dalam putusannya pada halaman 53-54 "Dalam Pokok Perkara" yang menyatakan:

"Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas maka dapat disimpulkan bila posita gugatan Penggugat kurang jelas atau kabur, oleh karena posita gugatan kurang jelas atau kabur mengakibatkan gugatan menjadi kurang jelas atau kabur sehingga formalitas gugatan kurang lengkap, sehingga gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard)"

"Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka pihak Penggugat harus dihukurn untuk membayar biaya perkara"  
Bahwa Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Tingkat Pertama (Judex Factie) tidak cermat dalam memberikan pertimbangan hukum sebagaimana tersebut





di atas. Menurut M. Yahya Harahap obscuur libel berarti surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk);

Senyatanya gugatan Pembanding/Penggugat cukup jelas mengenai posita maupun petitumnya, dalam posita gugatan Pembanding/Penggugat telah menguraikan secara jelas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Terbanding/Tergugat yaitu dengan sengaja tidak rnenggunakan dana pencairan dari Turut Terbanding/Turut Tergugat guna pembangunan Kost Eksklusif serta berhenti membayar angsuran pada Turut Terbanding/Turut Tergugat sehingga mengakibatkan Pembanding/Penggugat harus mengeluarkan uang pribadinya untuk membayar angsuran serta melanjutkan proses pembangunan Kost Eksklusif, hal tersebut senyatanya merupakan suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Bahwa sebagaimana fakta yang terungkap dalam persidangan perbuatan yang dilakukan oleh Terbanding/Tergugat telah memenuhi unsur yang tertuang dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

1. Adanya suatu perbuatan.

Bahwa Terbanding/Tergugat dengan sengaja tidak melakukan pembayaran angsuran kepada Turut Terbanding/Turut Tergugat sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor : LNC/001/2012/263 tanggal 30 November 2012 sehingga menyebabkan kredit tersebut menjadi kredit macet;

2. Perbuatan tersebut melawan hukum.

Bahwa perbuatan Terbanding/Tergugat yang tidak melakukan pembayaran angsuran pada Turut Terbanding/Turut Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum terhadap Pembanding/Penggugat karena sejak awal telah disepakati pembayaran angsuran dengan presentase 50% untuk Pembanding/Penggugat dan 50% untuk Terbanding/Tergugat dari nilai angsuran.

3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku.

Bahwa Terbanding/Tergugat dengan sengaja tidak menggunakan keseluruhan dana pencairan dari Turut Terbanding/Turut Tergugat untuk pembangunan Kost Eksklusif serta tidak membayarkan angsuran kepada



Turut Terbanding/Turut Tergugat sehingga kredit tersebut menjadi kredit macet;

4. Adanya kerugian

Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan Terbanding/Tergugat Pembanding/Penggugat mengalami kerugian materiil sebesar Rp.1.082.265.664 (satu milyar delapan puluh dua juta dua ratus enam puluh lima ribu enam ratus enam puluh empat rupiah) untuk membayar angsuran kepada Turut Terbanding/Turut Tergugat dan sebesar Rp. 917.734.336 (sembilan ratus tujuh belas juta tujuh ratus tiga puluh empat ribu tiga ratus tiga puluh enam rupiah) untuk melanjutkan pembangunan Kost Eksklusif sehingga total kerugian sebesar Pembanding/Penggugat Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah); serta Penggugat kehilangan proyeksi keuntungan sebesar Rp. 3.780.000.000,- (tiga milyar tujuh ratus delapan puluh juta rupiah) yang seharusnya diperoleh oleh Pembanding/Penggugat apabila Kost Eksklusif dilakukan Grand Opening dan dapat dioperasikan sesuai dengan target Pembanding/Penggugat;

5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan Terbanding/Tergugat Pembanding/Penggugat mengalami kerugian materiil serta pembangunan kost eksklusif diatas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1416/Mantrijeron menjadi mangkrak, sehingga Pembanding/Penggugat kehilangan keuntungan yang seharusnya dinikmati oleh Pembanding/Penggugat apabila Kost Eksklusif dilakukan Grand Opening dan dapat dioperasikan sesuai dengan target Pernbanding/Penggugat;

Berdasarkan hal-hal tersebut Pembanding/Penggugat dengan kerendahan hati mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan mengadili perkara a quo ini untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya agar dapat memberikan rasa keadilan bagi Pembanding/Penggugat yang telah terus berupaya meminta haknya kepada Terbanding/Tergugat.

Berdasarkan uraian-uraian di atas, Pembanding semula Penggugat dengan ini mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta dalam memeriksa pada tingkat banding ini menerima Memori Banding dari Pembanding/ Penggugat ini, serta memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:



MENGADILI:

- Menerima dan mengabulkan permohonan banding dari Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya;
- Membatalkan Putusan Perkara Perdata No.108/Pdt.G/2020/PN.Yyk Pengadilan Negeri Yogyakarta tertanggal 28 Juli 2020;

MENGADILI SENDIRI:

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Terbanding/Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena tidak menggunakan dana secara keseluruhan dari Turut Terbanding/Turut Tergugat untuk pembangunan Kost Eksklusif;
3. Menghukum Terbanding/Tergugat untuk mengganti kerugian materiil Pembanding/Penggugat yang meliputi:
  - a. Pembayaran angsuran tiap bulan Kepada Turut Terbanding/Turut Tergugat sebesar Rp.67.641.604 (enam puluh tujuh juta enam ratus empat puluh satu ribu enam ratus empat rupiah) selama 16 (enam belas) bulan yaitu sebesar Rp.1.082.265.664 (satu milyar delapan puluh dua juta dua ratus enam puluh lima ribu enam ratus enam puluh empat rupiah)
  - b. Biaya melanjutkan Pembangunan Kost Eksklusif sebesar Rp.917.734.336 (sembilan ratus tujuh belas juta tujuh ratus tiga puluh empat ribu tiga ratus tiga puluh enam rupiah)
  - c. Keuntungan sebesar Rp.3.780.000.000,- (tiga milyar tujuh ratus delapan puluh juta rupiah) yang seharusnya diperoleh oleh Pembanding/Penggugat apabila Kost Eksklusif dilakukan Grand Opening dan dapat dioperasikan
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas obyek sengketa yang berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Mantrijeron No. 20 Rt/Rw 025/007 Kelurahan Mantrijeron, Kecamatan Mantrijeron, Kota Yogyakarta sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 1416/Mantrijeron atas nama Ir. Diaz Borde Salida seluas 848 m<sup>2</sup>;
5. Menghukurn Terbanding/Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari apabila Terbanding/Tergugat lalai melaksanakan putusan atas perkara ini, terhitung sejak hari ke-7 setelah putusan atas perkara ini mempunyai



kekuatan hukum tetap;

6. Menghukum Terbanding/Tergugat dan Turut Terbanding/Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh melaksanakan isi Putusan Pengadilan sebagaimana tersebut diatas secara sukarela dan bila perlu menggunakan alat negara;
7. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebihdahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi atau upaya hukum lainnya dari Terbanding/Tergugat (uitvoerbaar bij vooraad);

#### SUBSIDAIR

Atau apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding tersebut pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa dengan ini TURUT TERBANDING mengajukan keberatan-keberatan dan menolak secara tegas dalil-dalil PEMBANDING sebagaimana tertuang dalam Memori Banding sejauh menyangkut dan ditujukan kepada TURUT TERBANDING, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

**TURUT TERBANDING tidak memiliki hubungan hukum dengan PEMBANDING terkait dengan Objek Sengketa dan hanya memiliki hubungan hukum dengan TERBANDING**

1. Bahwa TURUT TERBANDING tegaskan kembali, terkait dengan Objek Sengketa *a quo*, TURUT TERBANDING hanya memiliki hubungan hukum hutang-piutang dengan TERBANDING selaku Debitur sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kredit No. LNC/001/2012/263 tertanggal 30 November 2012 dengan nilai fasilitas kredit yang diberikan sebesar Rp7.523.400.000,- (tujuh miliar lima ratus dua puluh tiga juta empat ratus ribu Rupiah).
2. Bahwa untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit yang diberikan oleh TURUT TERBANDING tersebut, TERBANDING telah menyerahkan jaminan berupa tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik No. 1416/Mantirejon atas nama Ir. Diaz Borde (TERBANDING) yang terletak di Jl. Mantrijeron No. 20 RT 025 RW 07, Mantrijeron, Yogyakarta, DI Yogyakarta yang telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan secara sempurna berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 109/2013 tanggal 15 Maret 2013 jo. Sertifikat Hak Tanggungan No. 635/2013 tanggal 30 April 2013 dengan Nilai Pengikatan sebesar Rp10.000.000.000,- (sepuluh



miliar Rupiah).

3. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mengingat TURUT TERBANDING bukan sebagai pihak dalam Perjanjian Kerja Sama tanggal 30 November 2012 antara PEMBANDING dengan TERBANDING, sehingga TURUT TERBANDING tidak dapat menanggapi permasalahan yang terjadi dalam pelaksanaan Perjanjian Kerja Sama oleh PEMBANDING dan TERBANDING tersebut.
4. Namun demikian, perlu TURUT TERBANDING tegaskan kembali bahwa TURUT TERBANDING selaku Kreditur merupakan pihak yang beritikad baik telah melaksanakan kewajiban pencairan fasilitas kredit kepada TERBANDING sesuai ketentuan dalam Perjanjian Kredit, sehingga demi hukum menjadi pihak yang harus dilindungi untuk memperoleh pelunasan kembali atas fasilitas kredit yang telah diberikan kepada TERBANDING meskipun terdapat permasalahan antara PEMBANDING dan TERBANDING dalam perkara *a quo*.
5. Bahwa mengingat TERBANDING selaku Debitur dari TURUT TERBANDING telah dinyatakan wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit, maka demi hukum TURUT TERBANDING selaku pemegang Hak Tanggungan berhak menjual jaminan kredit yang telah diserahkan dan segala hak-hak istimewa yang timbul tanpa persetujuan terlebih dahulu dari TERBANDING selaku Debitur/Penerima Kredit.

**TURUT TERBANDING menolak permohonan sita jaminan terhadap benda agunan yang telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan**

6. Bahwa TURUT TERBANDING menolak dengan tegas petitum/tuntutan PEMBANDING pada angka 4 yang menyebutkan bahwa:  
*"Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas obyek sengketa yang berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Mantrijeron No. 20 RT/RW 025/007 Kelurahan Mantrijeron, kecamatan Mantrijeron, Kota Yogyakarta sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 1416/ Mantrijeron atas nama Ir. Diaz borde salida seluas 848m<sup>2</sup>"*
7. Bahwa perlu TURUT TERBANDING jelaskan dan tegaskan kembali bahwa aset atau Objek Sengketa yang dimohonkan Sita Jaminan oleh PEMBANDING tersebut merupakan agunan kredit yang diserahkan TERBANDING pada TURUT TERBANDING yang telah dibebankan Hak Tanggungan Peringkat Pertama berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 109 / 2013 tertanggal 15 Maret 2013 jo. Sertifikat Hak Tanggungan No. 635/2013 tanggal 30 April 2013.



8. Bahwa kedudukan TURUT TERBANDING sebagai Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik demi hukum menjadi pihak yang harus dilindungi dari adanya permohonan Sita Jaminan oleh PEMBANDING terhadap aset yang telah sah diikat oleh Hak Tanggungan tersebut. TURUT TERBANDING selaku Kreditur Penerima Hak Tanggungan memiliki hak preferen dan diutamakan (*droit de preference*) terhadap harta kekayaan yang telah sah diikat oleh suatu hak jaminan kebendaan (Hak Tanggungan) sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.
9. Bahwa menurut **Prof. Dr. Sutan Remy Sjahdeini, S.H.** dalam bukunya Hak Tanggungan: Asas-asas Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan) hal. 40-41 berpendapat bahwa:  
*"Seharusnya menurut hukum terhadap hak tanggungan tidak dapat diletakkan sita (sita jaminan maupun sita eksekusi)".*
10. Bahwa berdasarkan ajaran/doktrin **Yahya Harahap** dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan menjelaskan:  
*"Barang agunan atau barang yang dijadikan jaminan utang tidak boleh disita tetapi dapat diterapkan sita penyesuaian (halaman 319). Sehingga berlaku tolak ukur sebagai berikut (halaman 320):*
- 1. Pengadilan atau hakim dilarang mengabulkan dan meletakkan sita jaminan terhadap barang yang diagunkan dan dijaminkan pada waktu yang bersamaan;*
  - 2. Permohonan sita terhadap barang yang sedang diagunkan harus ditolak, demi melindungi kepentingan pihak pemegang agunan;*
  - 3. Yang dapat diberikan pengadilan atas permintaan sita tersebut, hanyasebatas sita penyesuaian.*
- Lebih lanjut Yahya Harahap, dalam bukunya, tegas menyebutkan bahwa sita jaminan merupakan tindakan hukum yang sangat eksepsional. Artinya, pengabulan sita jaminan merupakan tindakan hukum pengecualian, yang penerapannya mesti dilakukan pengadilan dengan segala pertimbangan yang hati-hati. **"Tidak boleh diterapkan secara serampangan tanpa alasan yang kuat, yang tidak didukung oleh fakta yang mendasar."**
11. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung Nomor 10/BUA.6/HS/SP/LX/2012 Tanggal 12 September 2012 Tentang



Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan Hasil Rapat Kamar Perdata, pada intinya menyatakan:

*"Bagi Pemegang Hak Tanggungan tidak perlu mengajukan derden verzet/perlawanan karena obyek Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan Sita Eksekusi kecuali Sita Persamaan, karena itu tidak mungkin dilakukan lelang eksekusi."*

12. Bahwa dengan demikian TURUT TERBANDING sebagai pihak yang beritikad baik agar dapat dilindungi haknya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga atas segala permohonan yang diajukan oleh PEMBANDING untuk meletakkan sita jaminan terhadap Objek Sengketa dan yang berkaitan dengan hak TURUT TERBANDING sebagai Kreditur Pemegang Hak Tanggungan kiranya dapat dipertimbangkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim Banding untuk ditolak.

Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta dalam perkara a quo, telah dipertimbangkan secara matang dan seksama serta mencerminkan rasa keadilan, oleh karena itu Putusan a quo haruslah dikuatkan oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Yogyakarta.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah TURUT TERBANDING kemukakan dan uraikan di atas, TURUT TERBANDING mohon dengan hormat agar Majelis Hakim Yang Mulia berkenan memutuskan perkara a quo sebagai berikut:

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak permohonan banding dari PEMBANDING untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan permohonan banding PEMBANDING tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta No. 108/PDT.G/2020/PN.Yky pada tanggal 28 Juli 2021 yang dimohonkan Banding tersebut;
3. Menghukum PEMBANDING untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo.

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding mempelajari dengan seksama berkas perkara secara keseluruhan, baik berita acara persidangan, alat alat bukti maupun salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 28 Juli 2021 Nomor : 108/Pdt.G/2020/PN Yyk, serta memori





banding dari kuasa hukum, Pembanding tertanggal 30 Agustus 2021 dan Kontra Memori Banding dari kuasa hukum Turut Terbanding tertanggal 7 Oktober 2021, maka Pengadilan Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan yang menjadi dasar hukum dalam putusnya, sehingga pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama diambil alih sebagai pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 28 Juli 2021 Nomor 108/Pdt.G/2020/PN Yyk dipertahankan dalam peradilan Tingkat Banding dan oleh karenanya harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding/Penggugat tetap di pihak yang dikalahkan, baik dalam Peradilan Tingkat Pertama maupun dalam Peradilan Tingkat Banding maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya;

Mengingat akan Undang Undang Nomor : 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman , Undang Undang Nomor : 49 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang Undang Nomor : 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Undang Undang Nomor : 20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan HIR dan K U H Perdata, serta Peradilan lain yang bersangkutan;

#### MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Kuasa Pembanding / Penggugat;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 108/Pdt.G/2020/PN Yyk tanggal 28 Juli 2021 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta, pada hari Kamis tanggal 11 Nopember 2021 oleh kami Sumanto, SH.,MH. selaku Hakim Ketua dengan didampingi Sudaryadi, SH.,MH. dan Mahmud Fauzie, SH.MH. sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 7 Desember 2021 oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Hakim - Hakim Anggota dan dibantu oleh Joko Suhatno, SH.,MH.,



Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara dan Kuasa Hukumnya ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Sudaryadi, SH.,MH.

Sumanto, SH.,MH.

Mahmud Fauzie, SH.MH.

Panitera Pengganti,

Joko Suhatno, SH.,MH.

Perincian Biaya Perkara :

Meterai	Rp. 10.000,-
Redaksi	Rp. 10.000,-
<u>Biaya Pemberkasan</u>	<u>Rp.130.000,- +</u>
Jumlah	<u>Rp.150.000,-</u> (Seratus lima puluh ribu rupiah)