



P U T U S A N  
NOMOR 56 /PDT/2022/PT YYK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**Sri Rahayu**, Agama Islam, Tempat, tanggal lahir : Sleman, 13 Juli 1964, Pekerjaan: Wiraswasta, Kewarganegaraan : WNI, Alamat : Jl. Banteng Utama Desa Sinduharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, DIY; selanjutnya disebut sebagai **Pembanding I / Penggugat I**;

**Sri Kadarwati**, Agama Islam, Tempat, tanggal lahir : Sleman, 4 Agustus 1967, Pekerjaan: Wiraswasta, Kewarganegaraan: WNI, Alamat : Muara Bulian, Batanghari, Jambi, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding II / Penggugat II**;

**Sri Suryati**, Agama: Islam, Tempat, tanggal lahir: Sleman, 8 Februari 1969, Pekerjaan: Wiraswasta, Kewarganegaraan : WNI, Alamat : Muara Bulian, Batanghari, Jambi, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding III / Penggugat III**;

**Sri Suryani**, Agama: Islam, Tempat, tanggal lahir Magelang, 3 April 1971, Pekerjaan: Wiraswasta, Kewarganegaraan : WNI, Alamat : Desa Klegen Kecamatan Tridadi Kabupaten Sleman DIY; selanjutnya disebut sebagai **Pembanding IV / Penggugat IV**;

**Sri Jumiarti**, Agama : Islam, Tempat, tanggal lahir : Sleman, 23 Maret 1978, Pekerjaan: Wiraswasta, Kewarganegaraan : WNI, Alamat : Jl Kaliurang Km 12,5 Candi Dukuh I RT 04 RW 02 Desa Sardonoharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman DIY, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding V / Penggugat V**;

Selanjutnya **Pembanding I / Penggugat I** sampai dengan **Pembanding V / Penggugat V** disebut sebagai **Para Pembanding / Para Penggugat**;

Para Pembanding / Para Penggugat dalam hal ini memberikan kuasan kepada: E't Susita, S.H., M.Sc, Suparlan, A.Md, S.H.,

*Halaman 1 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 56/PDT/2022/PT YYK*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lupito,S.H., dan Ir Muhammad Abdullah HB, S.H. Kesemuanya adalah Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "S.E.S" yang berkantor dan beralamat di Jl. Magelang Km. 13 Murangan Sleman, D.I. Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Mei 2022 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 31 Mei 2022 ;

L a w a n

**Alexander Wong Agung Tunggul Negoro, Agama: Katolik,** Tempat,Tanggal Lahir : Bandung 16 November 1967, Pekerjaan : Wiraswasta, Alamat: Jl Kaliurang Km 12,5 Candi Dukuh I RT 04 RW 02 Desa Sardonoarjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman DIY, selanjutnya disebut Terbanding I / Tergugat I;

**PT BPRS Mitra Cahaya Indonesia,** Alamat: Jl. Kaliurang Km 10 Nomor 28, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman DIY, selanjutnya disebut sebagai Terebanding II / Tergugat II;

**R. Heri Sartana,S.H.,** Agama: Islam, Tempat,Tanggal Lahir: Sleman, 22 Mei 1968, Pekerjaan: Notaris, Alamat: Jl Magelang Km 9 Deggung Tridadi Sleman, dalam hal ini memberi kuasa kepada : 1). R. HERI SUKRISNO, SH.MH., 2). HEDY CHRISTIYONO NUGROHO, SH.MH. 3). ZAENAL ARIFIN RISTONO, SH.MH. Advokat – Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "3H advocates & Consultans" alamat Jl. Tunjung Baru No. 8 B Kel. Baciro, Kec. Gondokusuman, Kota Yogyakarta. Selanjutnya disebut sebagai Terbanding III / Tergugat III. Selanjutnya Terbanding I / Tergugat I, Terbanding II / Tergugat II dan Terbanding III / Tergugat III disebut sebagai Para Terbanding / Para Tergugat;

**Kepala Desa Sardonoarjo,** Alamat: Desa Sardonoarjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman DIY, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I / Turut Tergugat I;

**BPN Sleman,** Alamat : Jl Rajimin Sucen Triharjo Sleman DIY, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II / Turut Tergugat II;

**Pengadilan Tinggi tersebut ;**

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 2 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 56/PDT/2022/PT YYK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Para Pengugat dalam surat gugatannya tertanggal 10 Agustus 2021, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 12 Agustus 2021, dibawah Register Perkara Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Smn, telah mengajukan gugatan ke depan persidangan dengan dalil-dalil alasan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 17 Maret 2020 telah meninggal dunia mbah Asmorejo berdasarkan kutipan Akta kematian nomor 3404-KM-17032020-0031 yang dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil Kabupaten Sleman;
2. Bahwa setelah mbah Asmorejo meninggal dunia meninggalkan ahli waris atau anak – anak kandungnya sejumlah 5 (lima) orang yang bernama Sri Rahayu, Sri Kadarwati, Sri Suryati, Sri Suryani dan Sri Jumiarti (Para Pengugat).
3. Bahwa Mbah Asmorejo mempunyai harta berupa rumah dan tanah berdasarkan SHM No 6348 seluas 220 M2 dan SHM No 6349 seluas 118 M2 atas nama mbah Asmorejo yang terletak di Desa Sardonoarjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, DIY;
4. Bahwa semasa hidupnya mbah Asmorejo pernah menjadi korban penipuan dari pelaku yang bernama ALEXANDER WONG AGUNG TUNGGUL NEGORO yang dalam perkara ini disebut sebagai TERGUGAT I, dimana terhadap perkara tersebut telah dilaporkan Ke Dit Reskrim Polda DIY, dan terhadap perkara tersebut telah disidangkan di Pengadilan Negeri Sleman dalam perkara No.4/Pid. B/2021/PN Smn, tgl 6 April 2021, dengan putusan bahwa terdakwa ALEXANDER WONG AGUNG TUNGGUL NEGORO (tergugat I) terbukti bersalah telah melakukan tindak pidana Penipuan sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 378 KUHP, dengan hukuman kurungan selama dua (2) tahun penjara;
5. Bahwa kronologi kejadian tersebut dapat kami jelaskan sebagai berikut:
  - Semasa hidupnya mbah Asmorejo dan penggugat V pernah diajak oleh TERGUGAT I untuk datang ke notaris / Tergugat III guna mengurus administrasi peminjaman uang, dikarenakan saat itu mbah

Halaman 3 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 56/PDT/2022/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)



Asmorejo butuh uang Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan berniat meminjam uang kepada tergugat I;

- Tergugat I dengan akal licik, rangkaian kata-kata bohong dan tipu muslihatnya menyatakan bisa membantu tetapi dengan syarat SHM milik mbah Asmorejo (orang tua kandung para penggugat ) SHM No 6348 seluas 220 M2 dan SHM No 6349 seluas 118 M2, harus dibalik nama dulu atas nama Tergugat I, dan segala surat menyurat yang mengurus tergugat I;
- Tergugat I dengan kelicikan dan dengan kebohongannya menyatakan kalau pinjam uang di bank dengan menggunakan nama mbah Asmorejo tidak bisa cair atau cairnya tidak bisa sesuai kebutuhan mbah Asmorejo asalkan SHM milik Mbah Asmorejo, SHM No 6348 seluas 220 M2 dan SHM No 6349 seluas 118 M2, kecuali SHM tersebut di balik nama ke Tergugat I terlebih dahulu;
- Tergugat I dengan akal licik, tipu muslihatnya dan rangkaian kata bohong membujuk mbah Asmorejo dengan menjanjikan atas tanah SHM tersebut nantinya segera dibalik nama kembali kepada mbah Asmorejo, sehingga tidak perlu khawatir. Yang akhirnya membuat mbah Asmorejo percaya.
- Benar kemudian dibuatlah akta fiktif oleh notaris – PPAT RADEN HERI SARTANA,SH (tergugat III) yaitu Akta perikatan Jual Beli /PJB No 18 tgl 30 Desember 2015, dimana dalam perjanjian fiktif tersebut SHM No 6348 seluas 220 M2 dan SHM No 6349 seluas 118 M2 dibeli seharga Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) , dan Ny.Asmorejo telah menerima uang Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dari tergugat (I), meskipun sebenarnya Mbah Asmorejo tidak pernah menerima uang dimaksud.
- Sekitar sebelas bulan kemudian, dibuat juga akta fiktif lainnya, masing masing :
  - akta jual beli (AJB) nomor : 48/2016 tgl 30 Nopember 2016 antara Ny ASMOREJO, dan penggugat V dengan tergugat I atas tanah SHM No. 6348/sardonoharjo luas 220 m2, dibuat oleh tergugat III;
  - akta jual beli (AJB) nomor : 49/2016 tgl 30 Nopember 2016 antara Ny ASMOREJO, dan penggugat V dengan tergugat I atas tanah

*Halaman 4 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 56/PDT/2022/PT YK*



SHM No. 6349/sardonoharjo luas 118 m2, yg dibuat oleh tergugat III;

- Bahwa dengan adanya akta akta jual beli (AJB) fiktif nomor : 48/2016 tgl 30 nopember 2016 dan akta jual beli (AJB) fiktif nomor : 49/2016 tgl 30 nopember 2016 yg dibuat oleh tergugat III, tanah atas nama dan milik mbah Asmorejo beralih menjadi milik tergugat I dan dengan akal liciknya setelah SHM milik mbah Asmorejo menjadi atas nama tergugat I tanpa sepengetahuan Mbah Asmorejo dan ahliwaris (para penggugat) telah di jaminakan hutang oleh tergugat I di Bank PT BPRS MITRA CAHAYA INDONESIA (tergugat II) pada tgl 28 Desember 2015 sebesar Rp 650.000.000,- (enam ratus limapuluh juta rupiah) dan disetujui sebesar Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dengan tempo tigapuluh enam (36) bulan;
- Bahwa pengajuan pinjaman tergugat I ke pada tergugat II / fihak Bank, pada tgl 28 Desember 2015 yang kemudian cair pada tgl 7 Januari 2016 dengan menggunakan akta fiktif yaitu Akta perikatan Jual Beli (PJB) No 18 tgl 30 Desember 2015 adalah cacat hukum;
- Bahwa dikarenakan menggunakan akta fiktif dan juga dua bidang tanah milik Mbah Asmorejo (orangtua para penggugat) tersebut diperikatkan dengan tergugat I sesuai akta perikatan jual beli (PJB) No. 18 baru pada tgl 30 Desember 2015 sementara pengajuan pinjaman tertanggal 28 Desember 2015 “ada kejanggalan dalam peminjaman kredit dimaksud karena ketika mengajukan permohonan pinjaman ke pihak Bank terhadap tanah tersebut belum ada akta perikatan jual beli (PJB) “;
- Bahwa secara realita pinjaman tergugat (I) telah disetujui oleh pihak Bank (turut tergugat II) dan dicairkan pada tgl 7 Januari 2016, dengan menggunakan Akta perikatan Jual Beli /PJB No 18 tgl 30 Desember 2015, yang sebenarnya akta tersebut adalah fiktif, sedangkan SHM milik Ny Asmorejo beralih nama menjadi atas nama tergugat (I) tentu saja setelah adanya akta jual beli nomor : 48/2016 tgl 30 Nopember 2016 dan akta jual beli nomor : 49/2016 tgl 30 Nopember 2016 yg dibuat oleh tergugat III, dengan demikian pengajuan pinjaman tergugat I kepada pihak bank (tergugat II) tersebut menggunakan jaminan apa dan milik siapa ? dikarenakan :

*Halaman 5 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 56/PDT/2022/PT YJK*



- Pengajuan pinjaman ke Bank tgl 28 Desember 2015, cairnya pinjaman tgl 7 Januari 2016; “ ketika tergugat I mengajukan pinjaman kepada tergugat II (pihak Bank) dengan menggunakan jaminan milik siapa ? karena akta perikatan jual beli (PJB) fiktif No 18 tertanggal 30 Desember 2015 ? “;
- Akta perikatan Jual beli (AJB) No 18 tgl 30 Desember 2015 (fiktif) “berarti pada tgl 28 Desember 2015 atas dua bidang tanah masih atas nama dan milik Ny Asmorejo belum pernah diikatkan dengan tergugat I “;
- akta jual beli fiktif antara Ny Asmorejo, Ny Sri Jumiarti dengan tergugat I nomor : 48/2016 tgl 30 Nopember 2016 dan akta jual beli nomor : 49/2016 tgl 30 Nopember 2016 yg dibuat oleh tergugat III “berarti pada saat pengajuan pinjaman tergugat I ke pihak Bank / tergugat II pada tgl 28 Desember 2015, dengan menggunakan jaminan dua bidang tanah bukan milik tergugat I, karena atas tanah milik Ny Asmorejo (para penggugat) baru dilakukan jual beli dengan menggunakan akta fiktif pada tgl 30 Nopember 2016 “;

Maka transaksi perjanjian hutang antara tergugat I dengan tergugat II (bank) dengan menggunakan akta akta fiktif yang dibuat oleh tergugat III antara lain : Akta perikatan Jual beli (AJB) No 18 tgl 30 Desember 2015, akta jual beli (AJB) nomor : 48/2016 tgl 30 Nopember 2016 dan akta jual beli nomor : 49/2016 tgl 30 Nopember 2016 adalah merupakan pemupakatan jahat antara tergugat I, tergugat II dan tergugat III, merupakan perbuatan yang melawan hukum , cacat hukum dan tidak syah sehingga harus dibatalkan.

- Pencairan pinjaman tergugat (1) tertanggal 7 Januari 2016, sedangkan jaminan dua bidang tanah SHM atas nama tergugat (1) tgl 30 Nopember 2016 , yg menjadi pertanyaan kapan atas jaminan bidang tanah itu di APHT (Akta pembebanan hak atas tanah) dilakukan oleh pihak Bank ? dan apabila terjadi APHT atas bidang tanah tersebut tentu saja terjadi setelah menjadi atas nama tergugat I, tentu pemasangan APHT atas tanah tersebut terjadi setelah sebelas bulan kemudian, hal itu juga menunjukkan betapa pihak bank / tergugat II sangat tidak hati-hati dan tidak teliti dalam memberikan pinjaman kepada pihak debitur / tergugat I;

Halaman 6 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 56/PDT/2022/PT YYK



- Bahwa keanehan dan kejanggalan tersebut membuktikan bahwa pihak Bank ( tergugat II) telah bertindak kurang teliti dan kurang hati-hati dalam proses memberikan kredit / pinjaman kepada pihak tergugat (I), apalagi terbukti bahwa kenyataannya tergugat (I) dari peminjaman uang sebesar Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah ) tersebut hanya menerima uang bersih sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dalam bentuk buku tabungan, bahkan ternyata ketika uang diterima tunai oleh tergugat I hanya sejumlah Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dengan rincian Rp 200.000.000,- ( dua ratus juta rupiah) dipakai untuk tergugat II dan tergugat III“ putusan pidana nomor 4/pid.B/2021/PN Smn halaman 21 dan 22 pengakuan terdakwa “;
  - Bahwa keanehan dan kejanggalan tersebut merupakan tindakan yang kurang hati-hati bagi tergugat II, sehingga patut diduga pihak tergugat II telah melakukan pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 49 ayat (1), (2) Undang Undang No 7 th 1992 Tentang perbankan.
  - Dugaan perbantuan dari Kepala Desa Sardonoarjo Kecamatan Ngaglik Kabupaten Sleman DIY (turut tergugat I) berupa pemberian adminitrasi surat-surat yang menyatakan tentang ahliwaris, yang meyakini Ny SRI JUMIARTI (penggugat V) sebagai satu satunya ahli waris dari Ny Asmorejo adalah tidak benar dikarenakan masih ada ahli waris lainnya yaitu, SI RAHAYU (penggugat I), SRI KADARWATI (penggugat II), SRI SURYATI (Penggugat III) dan SRI SURYANI (Penggugat IV), maka perbuatan tersebut merupakan perbuatan yang tidak benar.
6. Dari uraian kronologis tersebut para penggugat adalah korban penipuan yang dilakukan oleh tergugat (I) dan telah melaporkan atas perkara tersebut ke Polda DIY kemudian telah dilakukan penyidikan oleh Direskrimum Polda DIY, dimana atas perkara tersebut telah disidangkan di Pengadilan Negeri Sleman dengan Nomor perkara 4/ Pid.B/ 2021/ PN Smn, dimana pada hari Selasa tanggal 6 April 2021 Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman, telah menyatakan TERGUGAT I telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana PENIPUAN sebagaimana diatur dan diancam pasal 378 KUHP, dan dijatuhi hukuman penjara kurungan selama 2

Halaman 7 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 56/PDT/2022/PT YYK



(dua) Tahun dan sudah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

7. Bahwa TERGUGAT I telah syah dan meyakinkan melakukan PENIPUAN kepada almarhumah Mbah Asmorejo (Ibu dari para Penggugat) dengan cara:

- Membuat Akta fiktif, yaitu akta perikatan Jual Beli /PJB No 18 tgl 30 Desember 2015, yg dibuat oleh tergugat III, dimana dalam perjanjian fiktif tersebut SHM No 6348 seluas 220 M2 dan SHM No 6349 seluas 118 M2 dibeli seharga Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah);
- Membuat akta jual beli ( AJB ) fiktif : yaitu Akta Jual Beli No 48 tahun 2016 dan No 49 tahun 2016 di hadapan TERGUGAT III dimana dalam perjanjian fiktif tersebut SHM No 6348 seluas 220 M2, dijual oleh Mbah Asmorejo kepada tergugat I seharga Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan SHM No 6349 seluas 118 M2 seharga Rp. 150.000.000,00 (seratus ratus lima puluh juta rupiah) atas nama almarhumah Mbah Asmorejo (Ibu dari para Penggugat) karena uang tersebut tidak pernah ada dan tidak pernah diberikan kepada almarhumah Mbah Asmorejo (Ibu dari para Penggugat).
- Bahwa Akta Jual Beli No 48 tahun 2016 dan No 49 tahun 2016 fiktif tersebut, Mbah Asmorejo telah menjual bidang tanah dengan harga Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan Rp. 150.000.000,- (seratus ratus lima puluh juta rupiah) sehingga kalau ditotal harga seluruhnya dua bidang tanah tersebut Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) di th 2016, namun kenyataannya pihak Bank / tergugat II memberikan nilai pinjaman kepada tergugat I sejumlah Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), tentu hal ini patut diduga ada keterlibatan dari bank /turut tergugat II dan kurang hati-hati dalam memberikan pinjaman kredit;
- Terjadi perbedaan yang sangat aneh dimana ketika dua bidang tanah milik Mbah Asmorejo di perikatkan jual beli dengan tergugat I sesuai dengan akta no. 18 di tgl 30 Desember 2015 harga tanah tersebut dibeli oleh tergugat I dengan harga Rp. 850.000.000,- (delapan ratus

Halaman 8 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 56/PDT/2022/PT YYK



lima puluh juta rupiah), namun ketika menjadi akta fiktif yaitu akta jual beli No 48 tahun 2016 dan No 49 tgl 30 Nopember 2016 atas dua bidang tanah tersebut dibeli oleh tergugat I dengan harga Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), dengan rincian SHM No 6348 seluas 220 M2, Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan SHM No 6349 seluas 118 M2 Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), sehingga terjadi perbedaan ketika tanah dibuatkan akta perikatan jual beli dengan akta no 18 tgl 30 Desember 2015 harga Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah), dan dengan akta jual beli No 48 tahun 2016 dan No 49 tgl 30 Nopember 2016 atas dua bidang tanah tersebut dibeli oleh tergugat I dengan harga Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), perbedaan tersebut menunjukkan bahwa akta-akta tersebut diatas merupakan akta yang benar-benar fiktif dan cacat hukum.

8. Bahwa Akibat perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan tergugat III, maka SHM yang dulu atas nama Almarhumah Ny Asmorejo (Ibu dari para Penggugat) sekarang menjadi atas nama TERGUGAT I dan dijadikan jaminan pada TERGUGAT II yang mengakibatkan para penggugat menderita kerugian sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu Milyard rupiah).
9. Bahwa perjanjian perikatan-perikatan antara almh Ny Asmorejo, Ny SRI JUMIARTI dengan tergugat I yang dibuat oleh tergugat III masing masing :
  - Perikatan Jual beli /PJB No 18 tgl 30 Desember 2015, yg dibuat oleh tergugat III, terhadap tanah SHM No 6348 seluas 220 M2 dan SHM No 6349 seluas 118 M 2, dengan harga Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah);
  - akta jual beli (AJB) nomor : 48/2016 tgl 30 Nopember 2016 atas tanah SHM No. 6348/sardonoharjo, luas 220 m2;
  - akta jual beli (AJB) nomor : 49/2016 tgl 30 Nopember 2016 atas tanah SHM No. 6349/sardonoharjo, luas 118 m2;



Nyata-nyata telah bertentangan dengan pasal 1320 KUH.Pdt karena tidak memenuhi empat syarat syahnya dari suatu perjanjian antara lain :

- 1) Kesepakatan Para Pihak “tidak pernah ada kesepakatan antara Mbah Asmorejo dengan tergugat I untuk menjual atas dua bidang tanahnya kepada tergugat I dengan harga Rp 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta ).
- 2) Kecakapan Para Pihak “Mbah Asmorejo dan Ny SRI JUMIARTI menandatangani akta peikatan jual beli (PJB) dan akta jual beli (AJB) dikarenakan dalam pengaruh tipu daya, kata-kata bohong dan akal licik serta bujuk rayu tergugat I sehingga saat itu Mbah Asmorejo dan Ny SRI JUMIARTI merupakan orang sedang terpedaya;
- 3) Suatu hal tertentu “bahwa apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak, tidak sesuai dengan apa yang dikehendaki oleh pihak Mbah Asmorejo dan Ny SRIJUMIARTI.
- 4) Sebab Causa yang halal “perjanjian antara Mbah Asmorejo dan Ny SRIJUMIARTI dengan tergugat I nyata-nyata sudah diniati sejak awal oleh tergugat I untuk memperdaya dan menipu, sehingga perjanjian tersebut tidak memenuhi Causa yang halal, perbuatan tergugat I telah terbukti dengan syah dan meyakinkan melakukan tindak Pidana Penipuan;
  - Bahwa dikarenakan perjanjian tidak memenuhi ketentuan syarat syahnya pasal 1320 KUH.Pdt , maka akta Perikatan Jual beli /PJB No 18, tgl 30 Desember 2015 yg dibuat oleh tergugat III, terhadap tanah SHM No 6348 seluas 220 M2 dan SHM No 6349 seluas 118 M 2, akta jual beli (AJB) nomor : 48/2016 tgl 30 Nopember 2016 atas tanah SHM No. 6348/sardonoharjo , luas 220 m2 dan akta jual beli (AJB) nomor : 49/2016 tgl 30 Nopember 2016 atas tanah SHM No. 6349/sardonoharjo, luas 118 m2, cacat demi hukum sehingga tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat.
10. Bahwa berdasarkan pasal 1338 KUHPdata “semua persetujuan yang dibuat secara syah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya“, karena Tergugat I sudah terbukti secara

Halaman 10 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 56/PDT/2022/PT YYK



syah dan meyakinkan melakukan PENIPUAN maka sudah seharusnya persetujuan yang telah dibuat TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT;

11. Bahwa dikarenakan segala perikatan perjanjian antara Mbah Asmorejo dan Ny SRI JUMIARTI dengan tergugat I cacat hukum, maka segala product perjanjian antara tergugat I dengan tergugat II yang dibuat oleh tergugat III, juga harus batal demi hukum dikarenakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

12. Bahwa dengan adanya perbuatan yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I berupa PENIPUAN terhadap Almarhumah Mbah Asmorejo (Ibu dari para Penggugat), maka telah menimbulkan kerugian yang nyata bagi para PENGGUGAT, yang mana kerugian tersebut adalah :

a. Materi : Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah)

b. Imateri : Rp. 500.000.000,00 (Lima Ratus Juta Rupiah).

13. Bahwa akibat dari perbuatan tergugat I, II dan III mengakibatkan almh Ny ASMOREJO sangat menderita dan sangat tertekan, bahkan ketika ada petugas dari pihak Bank /tergugat II memberitahukan kepada almarhumah Asmorejo bahwa tanah miliknya akan di eksekusi pada saat itu Ny Asmorejo yang sudah sangat tua langsung pingsan, dan akibatnya secara berlanjut menjadi sakit-sakitan yang akhirnya Almh Ny Asmorejo meninggal dunia ;

14. Bahwa dikarenakan gugatan ini diajukan dengan bukti-bukti yang kuat dan autentik serta terkait dengan hak kepemilikan dari para PENGGUGAT, maka wajar kiranya jika Kami mohonkan putusan serta merta (*Uitvoerbaar bij vooraad*) terhadap perkara ini, meskipun ada upaya hukum lain.

15. Bahwa agar obyek sengketa berupa :

SHM NO 6348 tertanggal 09/03/2006 seluas 220 M2 surat ukur nomor 03968/2006 tertanggal 27/01/2006 yang terletak di Desa Sardonoarjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman DIY, yang semula atas nama Mbah Asmorejo dan sekarang telah berubah menjadi atas nama



Alexander wong agung Tunggul Negoro, dengan batas tanah sebagai berikut :

Sebelah Utara : Perumahan Puri Mas

Sebelah Selatan: Tanah pekarangan Bapak Dwi

Sebelah Timur : SHM NO 6349

Sebelah Barat : Tanah pekarangan Bapak Dwi

SHM NO 6349 tertanggal 09/03/2006 seluas 118 M2 surat ukur nomor 03967/2006 tertanggal 27/01/2006 yang terletak di Desa Sardonoharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman DIY, yang semula atas nama Mbah Asmorejo dn sekarang telah berubah menjadi atas nama Alexander Wong Agung Tunggul Negoro, dengan batas tanah sebagai berikut :

Sebelah Utara : Perumahan Puri Mas

Sebelah Selatan: Tanah pekarangan Bapak Dwi

Sebelah Timur : SHM NO 6349

Sebelah Barat : Tanah pekarangan Bapak Dwi

Yang telah dikuasai, dibawa, disimpan, digunakan dan dipakai oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II DIKEMBALIKAN KEPADA PEMILIKNYA SEMULA yaitu Almarhumah Mbah Asmorejo (Ibu dari para Penggugat) dan dikembalikan kepada yang berhak yaitu (Para penggugat) sebagai ahli waris almh Ny Asmorejo;

16. Bahwa agar Para Tergugat mentaati isi putusan dalam perkara ini, maka layak dan patut agar para Tergugat dihukum untuk membayar dwangsom sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) perharinya bila para Tergugat terlambat melaksanakan putusan ini sejak dibacakan.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman untuk memberikan putusan atas gugatan ini dengan amar sebagai berikut :

I. P R I M A I R :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan para PENGGUGAT untuk seluruhnya.

*Halaman 12 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 56/PDT/2022/PT YYK*



2. Menyatakan dan membatalkan akta akta yg dibuat oleh tergugat III yaitu :
  - Akta Perikatan Jual beli /PJB No 18 tgl 30 Desember 2015, tanah SHM No 6348 seluas 220 M2 dan SHM No 6349 seluas 118 M 2, antara almarhum Ny Asmorejo dan penggugat V dengan tergugat I.
  - akta jual beli (AJB) nomor : 48/2016 tgl 30 Nopember 2016 tanah SHM No. 6348/sardonoharjo, luas 220 m2; antara almarhum Ny Asmorejo dan penggugat V dengan tergugat I.
  - Akta jual beli (AJB) nomor : 49/2016 tgl 30 Nopember 2016 tanah SHM No. 6349/sardonoharjo, luas 118 m2, antara almarhum Ny Asmorejo dan penggugat V dengan tergugat I.
3. Menyatakan perubahan dan perpindahan hak atas bidang tanah SHM No. 6348/sardonoharjo , luas 220 m2 surat ukur nomor 03968/2006 tertanggal 27/01/2006 dan bidang tanah SHM No. 6349/sardonoharjo, luas 118 m2, surat ukur nomor 03967/2006 tertanggal 27/01/2006 atas nama Ny Asmorejo, yang semula milik Ny Asmorejo menjadi atas nama tergugat I dan segala product hukum dan turunannya batal demi hukum;
4. Menyatakan perjanjian kredit antara tergugat I dengan tergugat II dan segala turunannya yang terkait dengan keberadaan akta - akta tersebut dalam point 2 diatas, untuk dibatalkan dan tidak lagi berlaku, tidak mengikat para pihak, serta tidak memiliki kekuatan exsecutorial;
5. Menyatakan tergugat I, II dan III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menyebabkan terjadinya perpindahan hak kepemilikan atas bidang tanah SHM No 6348 seluas 220 M2 surat ukur nomor 03968/2006 tertanggal 27/01/2006 dan SHM No 6349 seluas 118 M2 surat ukur nomor 03967/2006 tertanggal 27/01/2006 yang semula atas nama Ny Asmorejo menjadi atas nama tergugat I, maka seharusnya dihukum

Halaman 13 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 56/PDT/2022/PT YYK



secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul;

6. Menyatakan turut tergugat I (kepala desa Sardonoarjo Ngaglik Sleman DIY) untuk membatalkan surat keterangan waris yang menyatakan bahwa penggugat V (Ny SRI JUMIARTI) sebagai satu-satunya ahli waris almh Ny Asmorejo.
7. Menyatakan turut tergugat II (BPN Sleman) agar mematuhi dan melaksanakan segala putusannya dalam perkara ini, membantu dan menandatangani surat surat, menerbitkan SHM kembali keatas nama Mbah Asmorejo;
8. Menyatakan bahwa para penggugat adalah ahliwaris yang syah dari almarhum Ny Asmorejo atas bidang tanah SHM No 6348 seluas 220 M2 surat ukur nomor 03968/2006 tertanggal 27/01/2006 dan SHM No 6349 seluas 118 M2 surat ukur nomor 03967/2006 tertanggal 27/01/2006 atas nama Ny Asmorejo;
9. Menyatakan Menghukum para TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp 1.000.000.000,00 (Satu Milyard Rupiah), dan membayar ganti rugi immaterial sebesar Rp 500.000.000,00 (Lima Ratus Juta Rupiah) kepada para penggugat ;
10. Menghukum para TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,-/hari (satu juta rupiah perhari) secara tunai dibayarkan langsung kepada para PENGGUGAT apabila para TERGUGAT lalai menjalankan putusan pengadilan terhitung setelah putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap;
11. Menyatakan secara hukum bahwa putusan pengadilan terhadap perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voorbar bij Voorraad*) meskipun ada upaya hukum lain.
12. Menghukum para TERGUGAT untuk menerima, tunduk dan melaksanakan segala hal atas putusan Pengadilan Negeri Sleman.

Halaman 14 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 56/PDT/2022/PT YYK



13. Menghukum para TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

II. S U B S I D A I R :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa Terbanding II / Tergugat II telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

PENGADILAN AGAMA

Bahwa Para Penggugat di dalam mengajukan gugatannya memasukkan mengenai pembiayaan murabahah yang dalam hal ini Tergugat II adalah lembaga keuangan/ Bank yang menjalankan kegiatan perbankan berbasis syariah. Selanjutnya merujuk pada UU No. 3 Tahun 2006 tentang perubahan atas UU no. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama sejak tanggal 30 Maret 2006 telah memberikan aturan terkait penerapan ekonomi syariah di Indonesia dan sengeкта bidang perbankan syariah menjadi kewenangan Pengadilan Agama. Oleh karenanya dalam perkara ini maka Pengadilan Negeri Sleman tidak berwenang memeriksa dan mengadili gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat;

PENGADILAN TATA USAHA NEGARA

Bahwa di dalam gugatan Para Penggugat juga memperlmasalahakan mengenai baliknama SHM No. 6348 dan SHM 6349 yang telah menjadi nama ALEXANDER WONG AGUNG TUNGGUL NEGORO yang mana hal ini merupakan ranah KTUN sehingga kewenangan untuk memeriksa dan mengadili adalah PTUN;

*EXCEPTIO PLURUM LITIS CONSORSIUM*

Tentang kurangnya pihak yang di gugat

Bahwa Para Penggugat di dalam perkara a quo, telah keliru mendudukan Tergugat II hanya sebagai satu – satunya pihak yang dijadikan pihak yang digugat dalam perkara aquo. Yang mana dalam program pembiayaan murabahah kepada Tergugat I dan Isterinya untuk pembelian obyek tanah SHM No. 6348 dengan Luas 220 M2 dan SHM.

Halaman 15 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 56/PDT/2022/PT YK



6349 dengan Luas 118 M2, merupakan program pembiayaan sindikasi yang terdiri dari BPRS MITRA CAHAYA INDONESIA, BPRS CAHAYA HIDUP, BPRS DANA AMANAH, BPRS CENTRAL SYARIAH UTAMA;

Bahwa selain itu Para Penggugat juga tidak mengikutsertakan isteri sah dari Tergugat I yang bernama IR. THERESIA SUSAN CH yang mana tindakan hukum yang dilakukan dalam hal ini adalah bersama – sama;

Maka atas hal tersebut didalam gugatan perkara aquo telah terdapat kekurangan pihak yang dijadikan tergugat, maka dengan adanya ketidaklengkapan pihak maka sudah selayaknya gugatan dinyatakan tidak diterima (*Niet Onvankelijk Veerklaad*).

## EXCEPTIO OBSCURI LIBELLI

Tentang tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan

- Bahwa mengacu pada titel gugatan Penggugat yaitu “Pembatalan akta perikatan jualbeli (PJB) No. 18 tertanggal 30 Desember 2015, Jual beli (AJB) Nomor 48/2016 dan 49/2016 antara Ny. Asmorejo, Ny. Sri Jumiarti dengan Alexander Wong Agung Tunggul Negoro”, selanjutnya didalam menguraikan posita atas peristiwa atau fakta hukum terdapat ketidak jelasan mengenai perbuatan apa yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II apakah PMH (Perbuatan Melawan Hukum) ataukah Wanprestasi? namun di gabungkan keduanya;
- Bahwa didalam titel gugatan hanya mempermasalahkan mengenai pembatalan produk PJB dan AJB namun di dalam petitum posita dan petitum meminta adanya pembatalan SHM dan Perjanjian Murabahah;
- Jadi berdasarkan hal tersebut diatas maka sudah selayaknya gugatan Penggugat untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Veerklaad*).

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah terurai dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dan merupakan satu kesatuan utuh yang berlaku juga dalam pokok perkara;
2. Bahwa menanggapi posita point 5,6,7,8 dalam gugatan Para Penggugat yang kami simpulkan secara garis besar sama maka kami tanggapi menjadi satu kesatuan, yang mana kami sangat keberatan

Halaman 16 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 56/PDT/2022/PT YJK



dan menolak karena Para Penggugat tidak paham dalam mengkuilifikasikan prosedur – prosedur dalam admintsrasi peralihan pertanahan dan pembiayaan di perbankan yang berbasis syariah. Selanjutnya kami akan menjelaskan apa yang menjadi peristiwa hukum sebagaimana berikut ini :

Bahwa Tergugat II menerima pengajuan dari Tergugat I dan Isterinya untuk dibiayai pembelian obyek tanah milik alm. Ny Asmorejo yang saat itu status tanahnya masih waris karena suami Ny. Asmorejo sudah meninggal;

Selanjutnya melalui program sindikasi yang dalam hal ini Tergugat II selaku Leader (BPRS. CAHAYA HIDUP, BPRS. CENTRAL SYARIAH UTAMA, BPRS. DANA AMANAH) memberikan pembiayaan berupa Akad Murabahah No. MBA. 01016/I/2016 dengan memberikan pembiayaan sebesar Rp. 850. 000. 000,00 (Delapan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dengan jangka waktu 36 bulan untuk pembelian tanah SHM No. 6349 dengan luas 118 M2 dan SHM no. 6348 dengan luas 220 M2 yang terletak di Desa Sarjonoharjo, Kec.Ngaglik, Kab.Sleman;

Kemudian segala hal yang menyangkut admisnistrasi AJB dan lainnya di tunjuk Notaris R, HERI SARTANA , S.H;

Dalam Pembiayaan Murabahah yang dalam hal ini adalah pembelian obyek tanah maka alurnya adalah sebagai berikut :

Analisis data debitur (data diri, data keuangan) setelah dinyatakan lolos maka kemudian obyek pembelian dilakukan cek (data penjual dan kelengkapan lainnya) yang dalam hal ini berdasarkan data notaris yang ditunjuk;

Selanjutnya maka akan dilakukan penandatanganan akta dan AJB antara Pembeli dan Penjual, kemudian dana pembelian disalurkan oleh Bank melalui wakalah yang telah di setujui oleh Pihak Penjual;

Maka kemudian setelah itu baru akan ada baliknama dan pemasangan HT;

- Tentunya apa yang diuraikan oleh Para Penggugat dengan beranggapan bahwa Tergugat I menjaminkan obyek tanah ke bank kemudian baru mendapat dana, hal ini kalau pembiayaannya di bank

*Halaman 17 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 56/PDT/2022/PT YYK*



konvensional sedangkan dalam hal ini pembiayaannya adalah murabahah;

- Tergugat II dalam hal ini telah menjalankan prosedur yang telah diatur oleh POJK sehingga apa yang dituduhkan oleh Para Penggugat dengan menyatakan melanggar prinsip kehati – hatian hanya sekedar asumsi;

3. Bahwa menanggapi posita point 9 dalam gugatan bahwa perjanjian perikatan tidak memenuhi unsur dan bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara, menurut KUH Perdata jual beli harus didasarkan pada persetujuan yang mengikat antara satu pihak yang menyerahkan barang dan pihak lain yang membayar harga atas barang tersebut. Dalam Pasal 1458 dikatakan bahwa “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tertentu beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”. Untuk membuat perjanjian jual beli, tidak dapat dilakukan antara penjual dan pembeli saja. Mereka perlu dibimbing oleh pejabat negara, dalam hal ini PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Hal ini diatur dalam PP No. 37 Tahun 1998. Kewenangan PPAT berdasarkan PP No. 37 Tahun 1998 adalah membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Dan berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 18 tanggal 30 Desember 2015 diketahui bahwa Ny. Asmorejo bersama dengan Ny. Sri Jumiarti datang menghadap dihadapan Notaris, maka unsur kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu dan sebab halal sudah terpenuhi. Baik persyaratan formil maupun materiel tentang jual beli atas tanah tersebut seperti yang diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sudah lengkap.

4. Bahwa menanggapi posita point 10,11 dalam gugatan Para Penggugat, didalam hal ini Para Penggugat tidak jelas mengutip Pasal 1338 KUHP yang dalam hal ini terdiri dari beberapa ayat. Karena mengutip tentang “.....semua persetujuan yang dibuat sah berlaku sebagai undang – undang .....”, yang dalam hal ini dikenal asas *pacta sun servanda* atau asas kepastian hukum . Selanjutnya dihubungkan

Halaman 18 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 56/PDT/2022/PT YYK



dengan dalam perkara aquo produk perjanjian ada 2 yakni PJB obyek tanah antara Alm. Asmorejo dengan Tergugat I yang dalam hal ini kalau terjadi kurang bayar maka hanya pelanggaran kontraktual yang tentunya pihak yang melanggar diwajibkan memenuhi kewajibannya sedangkan perjanjian pembiayaan antara Tergugat I dan Tergugat II tidak bisa Para Penggugat yang tidak masuk dalam pihak yang bersepakat meminta agar dibatalkan, malah hal ini bertentangan dengan asas *pacta sun servanda*;

5. Bahwa menanggapi posita point 13 dalam gugatan para Penggugat, dalam hal ini Para Penggugat telah mengarang cerita yang mana alm. Asmorejo sejak awal sudah tahu bahwa obyek tanahnya memang dibeli oleh Tergugat I dan terhadap petugas bank pun alm. Asmorejo juga tidak asing karena sudah beberapa kali bertemu dari sejak adanya analisa lapangan pengajuan pembiayaan, penandatanganan PJB di notaris dan pada saat eksekusi sita jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Agama Sleman;
6. Bahwa menanggapi posita point 14 dalam gugatan Para Penggugat terkait putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), sudah selayaknya dikesampingkan karena tidak relevan dalam gugatan aquo non eksekutorial karena dalam petitum hanya declaratoir;
7. Bahwa menanggapi Posita point 15 dalam gugatan Para Penggugat, atas obyek tanah yang dimaksud saat ini telah dibebankan HT sehingga Tergugat II adalah pihak yang oleh undang – undang diberikan hak yang sah untuk memegang dan mempergunakan sesuai aturan hukum;
8. Bahwa menanggapi posita point 16 dalam gugatan Para Penggugat terkait permintaan dwangsoom sebesar Rp. 1.000. 000,- (satu juta rupiah) sudah selayaknya dikesampingkan karena tidak relevan dalam perkara ini;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka mohon Yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa perkara a quo berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR :

DALAM EKSEPSI :

Halaman 19 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 56/PDT/2022/PT YYK



Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat II untuk seluruhnya;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR

Mohon putusan yang seadil-adilnya dari suatu peradilan yang baik dan bijaksana (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa Terbanding III / Tergugat III telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Gugatan Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV dan Penggugat V) dalam perkara ini mengandung cacat formil mengenai pihaknya sebab dalam perkara ini Penggugat I sampai dengan Penggugat IV jelas - jelas tidak memiliki dasar hukum atau *legal standing* yang sah secara hukumnya sebagai Penggugat, dikarenakan hubungan hukum jual beli atas tanah dan bangunan sertifikat SHM No. 6348, luas 220 m2 dan SHM No. 6349 luas 118 m2 tersebut dilakukan antara Penggugat V (Ny. Sri Jumiarti) dan Ny. Asmorejo dengan Tergugat I (Alexander Wong Agung Tunggal Negoro), yang mana pada waktu dihadapan Tergugat III sebelum penandatanganan Akta PPJB No. 18 /2015 dan juga Akta Jual Beli No. 48/2016 serta Akta Jual Beli No. 49/2016, Penggugat V dan Ny. Asmorejo mengaku dan menyatakan akan menjual tanah dan bangunan tersebut kepada Tergugat I selaku Pembeli, dan selain itu Penggugat V dan Ny. Asmorejo juga mengaku sebagai ahli waris yang sah dan tidak ada ahli waris lainnya selain Penggugat V (Ny. Sri Jumiarti) dan Ny. Asmorejo, disamping itu ada ketentuan dalam Pasal 1340 KUH-Perdata yang berbunyi : "*bahwa suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya*", tentunya kalau mau membatalkan suatu Perjanjian / Perikatan, ya tentunya Para Pihak yang berkompeten di dalam perjanjian / perikatan tersebut, bukan orang lain diluar Para Pihaknya,

Halaman 20 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 56/PDT/2022/PT YJK



hal tersebut sesuai dengan *recht titel* Gugatan Para Penggugat, tentang pembatalan Perjanjian / Perikatan.

Bahwa oleh karenanya kedudukan Penggugat I, II, III dan Penggugat IV dalam perkara ini jelas - jelas tidak memiliki *legal standing* yang sah secara hukum sebagai pihak Penggugat, sehingga Gugatan Para Penggugat tersebut jelas-jelas sebagai Gugatan yang cacat formil mengenai pihak dalam kedudukannya sebagai Penggugat, oleh karenanya Gugatan Para Penggugat yang demikian harus dinyatakan ditolak atau setidak - tidaknya tidak dapat diterima / *Niet Ontvankelijk Verklaard (NO)*.

2. Bahwa Gugatan Para Penggugat kabur / tidak jelas (*obscuur libel*), hal mana pengadilan tidak berwenang membatalkan Akta Notaris, sebagaimana yang dimaksud dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, mengingat Notaris / PPAT tugasnya hanya mencatat apa yang dikemukakan oleh Penghadap dengan tidak diwajibkan untuk menyelidiki kebenaran materiil apa yang dikemukakan kepadanya, dalam hal ini yang harus dibatalkan adalah Perbuatan Hukum antara Ny. Asmorejo dan Ny. Sri Jumiarti (Penggugat V) dengan Alexander Wong Agung Tunggul Negoro (Tergugat I), tentunya. Oleh karenanya Gugatan Para Penggugat yang demikian harus dinyatakan ditolak atau setidak - tidaknya tidak dapat diterima / *Niet Ontvankelijk Verklaard (NO)*.

3. Bahwa Gugatan Para Penggugat kabur / tidak jelas (*obscuur libel*), karena antara *recht titel* Gugatan, posita dengan petitum tidak bersesuaian (kontradiktif), dimana Para Penggugat menyatakan akan membatalkan Perjanjian / Perikatan, namun di petitumnya meminta ganti kerugian, apalagi dalam petitumnya adanya bunyinya "*menghukum untuk minta ganti rugi secara tanggung renteng*", hal mana kedudukan Tergugat III dalam hal ini selaku Notaris / PPAT yang hanya bertugas mencatat apa yang dikemukakan oleh Penghadap dengan tidak diwajibkan untuk menyelidiki kebenaran materiil apa yang dikemukakan kepadanya, disamping itu berkaitan dengan isi *partij* akta yang bertanggungjawab adalah Para Pihak yang membuat dan menghadap pada Tergugat III, dalam hal ini adalah Ny. Asmorejo dan Ny. Sri Jumiarti (Penggugat V) dengan Alexander Wong Agung

Halaman 21 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 56/PDT/2022/PT YYK



Tunggul Negoro (Tergugat I). Oleh karenanya Gugatan Para Penggugat yang demikian harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima / *Niet Ontvankelijk Verklaard (NO)*.

Bahwa menurut hukum acara perdata Gugatan tersebut harus berdasarkan adanya hubungan hukum yang nyata, dan menurut Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI, bahwa Gugatan tersebut harus ditujukan kepada orang yang secara *feitelijk* melakukan kesalahan atau Perbuatan Melawan Hukum.

Bahwa oleh karena Gugatan Para Penggugat jelas-jelas kabur / *obscuur libel*, maka Gugatan tersebut haruslah ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima / *Niet Ontvankelijk Verklaard (NO)*.

#### B. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa hal-hal yang dikemukakan dalam Bab Eksepsi dianggap dimasukan juga sebagai alasan dalam Jawaban Pokok Perkara.
2. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan Para Penggugat, kecuali hal-hal yang nyata dan dengan tegas telah diakui kebenarannya.
3. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil - dalil Gugatan Para Penggugat dalam positanya poin nomor 2, hal mana pada waktu Ny. Asmorejo dan Ny. Sri Jumiarti (Penggugat V) bersama dengan Alexander Wong Agung Tunggul Negoro (Tergugat I) menghadap Tergugat III untuk melakukan Perikatan Jual Beli sebagaimana Akta (PJB) No. 18/2015, tertanggal 30 Desember 2015 dan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) No. 48/2016, tertanggal 30 November 2016 atas tanah SHM No. 6348/Sardonoharjo, luas 220 m2 dan Akta Jual Beli (AJB) No. 49/2016, tertanggal 30 November 2016 atas tanah SHM No. 6349/Sardonoharjo, luas 118 tersebut, Ny. Asmorejo dan Ny. Sri Jumiarti (Penggugat V) mengaku dan menerangkan sebagai ahli waris yang sah dari Mbah Asmorejo dan tidak ada ahli waris yang lainnya sebagaimana Surat Keterangan Waris yang dibuat oleh Ny. Asmorejo dan Ny. Sri Jumiarti (Penggugat V) sendiri yang telah diketahui oleh Kepala Desa (Turut Tergugat I) mewakili Pemerintahan Desa Sardonoharjo, oleh karenanya dalil Gugatan Para Penggugat yang diajukan tersebut adalah tidak benar,

*Halaman 22 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 56/PDT/2022/PT YJK*



sehingga dengan demikian berdasarkan hal tersebut, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini agar Gugatan Para Penggugat tersebut haruslah di tolak.

4. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil - dalil Gugatan Para Penggugat dalam positanya poin nomor 5 dan poin nomor 7, hal mana pada waktu itu Ny. Asmorejo dan Ny. Sri Jumiarti (Penggugat V) bersama dengan Alexander Wong Agung Tunggul Negoro (Tergugat I) dengan didampingi perwakilan dari Bank (Tergugat II) Sdr. Jandri Walgita datang menghadap di kantor Tergugat III, Ny. Asmorejo dan Ny. Sri Jumiarti / Penggugat V (Penjual) menerangkan akan melakukan Perikatan Jual Beli atas dua bidang tanahnya yaitu sertifikat SHM No. 6348/Sardonoharjo, seluas 220 m2 dan sertifikat SHM No. 6349/Sardonoharjo, seluas 118 m2 dengan Tergugat I (Pembeli), dengan harga yang telah disepakati yaitu Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah), dan pada waktu itu juga Ny. Asmorejo dan Ny. Sri Jumiarti (Penggugat V) menerangkan dan mengaku telah menerima pembayaran uang muka dari Tergugat I sejumlah Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam Akta PPJB No. 18, tertanggal 30 November 2015, perihal mengenai pelunasan pembayaran atas jual - beli tanah sertifikat SHM No. 6348, luas 220 m2 dan SHM No. 6349, luas 118 m2 sejumlah Rp. 650.000.000,- tersebut antara Ny. Asmorejo dan Ny. Sri Jumiarti (Penggugat V) dengan Tergugat I telah saling sepakat akan dibayar lunas pada waktu penandatanganan Akta Jual Beli (AJB).

Bahwa kemudian sekitar bulan November tahun 2016 Ny. Asmorejo dan Ny. Sri Jumiarti (Penggugat V) bersama dengan Tergugat I kembali datang menghadap Tergugat III dengan maksud untuk dibuatkan Akta Jual Beli, yang selanjutnya pada tanggal 30 November 2016 Ny. Asmorejo dan Ny. Sri Jumiarti (Penggugat V) bersama dengan Tergugat I di kantor Tergugat III melakukan penandatanganan Akta Jual Beli atas tanah SHM No. 6348/Sardonoharjo, seluas 220 m2 sebagaimana Akta Jual Beli (AJB) No. 48/2016, tertanggal 30 November 2016 dan Akta Jual Beli atas tanah SHM No. 6349, luas 118 m2 sebagaimana Akta Jual Beli (AJB) No. 49/2016, tertanggal 30 November 2016.

Halaman 23 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 56/PDT/2022/PT YJK



Bahwa sebelum penandatanganan dua akta AJB tersebut diatas, Ny. Asmorejo dan Ny. Sri Jumiarti (Penggugat V) juga menerangkan dan mengaku telah dibayar lunas oleh Tergugat I sejumlah Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), akan tetapi Ny. Asmorejo dan Ny. Sri Jumiarti (Penggugat V) selaku Penjual dengan Tergugat I selaku Pembeli atas dua tanah sertifikat SHM tersebut menghendaki untuk nilai harga jual beli yang dituangkan dalam Akta AJB No. 48/2016, tertanggal 30 November 2016 tersebut dengan harga Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan dalam Akta AJB No. 49/2016, tertanggal 30 November 2016 dengan harga Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).

Bahwa perihal mengenai perbedaan nilai harga jual - beli yang tertuang dalam Akta Perikatan Jual Beli (PJB ) No. 18, tertanggal 30 Desember 2015 dengan nilai harga yang ada dalam Akta Jual Beli (AJB) No. 48/2016, tertanggal 30 November 2016 dan Akta Jual Beli (AJB) No. 49/2016, tertanggal 30 November 2016 tersebut dikarenakan atas kehendak Para Pihak yaitu Ny. Asmorejo dan Ny. Sri Jumiarti (Penggugat V) selaku Penjual dengan Tergugat I (Alexander Wong Agung TN) selaku Pembeli atas dua bidang tanah SHM tersebut.

Oleh karenanya Akta Perikatan Jual Beli (PJB) No. 18, tertanggal 30 Desember 2015 dan Akta Jual Beli (AJB) No. 48/2016, tertanggal 30 November 2016 serta Akta Jual Beli (AJB) No. 49/2016, tertanggal 30 November 2016, yang dibuat dan ditandatangani / cap jempol oleh Ny. Asmorejo dan Ny. Sri Jumiarti (Penggugat V) dengan Tergugat I (Alexander Wong Agung TN) atas jual-beli tanah sertifikat SHM No. 6348/Sardonoharjo dan sertifikat SHM No. 6349/Sardonoharjo yang dibuat oleh Tergugat III selaku Notaris / PPAT tersebut telah sesuai dengan prosedur hukum dan prinsip-prinsip dalam perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH-Perdata dan UU Jabatan Notaris, sehingga ketiga akta yang dibuat oleh Tergugat III tersebut sah secara hukumnya, dan bukan akta fiktif. Oleh karena itu, seluruh dalil - dalil Gugatan Para Penggugat tersebut haruslah di tolak seluruhnya.



5. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas Gugatan Para Penggugat dalam posita poin nomor 8, hal mana Tergugat III tidak pernah membuat Akta PPJB dan Akta Jual Beli yang fiktif, sebagaimana telah didalilkan oleh Para Penggugat.

Bahwa perihal mengenai ketiga akta yaitu Akta Perikatan Jual Beli (PJB) No. 18, tertanggal 30 Desember 2015 dan Akta Jual Beli (AJB) No. 48/2016, tertanggal 30 November 2016 serta Akta Jual Beli (AJB) No. 49/2016, tertanggal 30 November 2016, yang dibuat dan ditandatangani / cap jempol oleh Ny. Asmorejo dan Ny. Sri Jumiarti (Penggugat V) selaku Penjual dengan Alexander Wong Agung Tunggal Negoro (Tergugat I) selaku Pembeli, dihadapan Tergugat III selaku Notaris / PPAT, atas tanah sertifikat SHM No. 6348/Desa Sardonoarjo dan sertifikat SHM No. 6349/Desa Sardonoarjo tersebut, adalah merupakan perbuatan hukum yang telah sesuai dengan prosedur hukum dan prinsip-prinsip dalam perjanjian, sebagaimana ketentuan dalam KUH-Perdata (diantaranya Pasal 1313, Pasal 1320, Pasal 1338, Pasal 1457, Pasal 1458, Pasal 1459, Pasal 1868) dan UU Pokok Agraria berkaitan dengan PP No. 10 tahun 1961, yang telah diubah dengan PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta UU No. 30 tahun 2004 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, sehingga ketiga akta yang dibuat oleh Tergugat III selaku Notaris / PPAT tersebut adalah sah secara hukum dan bukan akta fiktif.

Bahwa dengan mendasarkan uraian serta penjelasan tersebut diatas, oleh karenanya dalil - dalil Para Penggugat yang menyatakan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum dan merugikan Para Penggugat adalah tidak benar. Oleh karena itu, seluruh dalil - dalil Gugatan Penggugat tersebut haruslah di tolak seluruhnya.

6. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas Gugatan Para Penggugat dalam positanya poin nomor 9, hal mana perihal mengenai unsur kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak, sesuatu tertentu dan causa yang halal baik dalam Akta Perikatan Jual Beli No. 18, tertanggal 30 Desember 2015 atas tanah sertifikat SHM No. 6348, luas 220 m<sup>2</sup> dan tanah sertifikat SHM No. 6349, luas 118 m<sup>2</sup> dan Akta Jual

*Halaman 25 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 56/PDT/2022/PT YYK*



Beli No. 48/2016, tertanggal 30 November 2016 atas tanah sertifikat SHM No. 6348, luas 220 m<sup>2</sup> serta Akta Jual Beli No. 49/2016, tertanggal 30 November 2016 atas tanah SHM No. 6349, luas 118 m<sup>2</sup>, yang dibuat dan ditandatangani oleh Ny. Asmorejo dan Sri Jumiarti (Penggugat V) dengan Tergugat I (Alexander Wong Agung TN) dihadapan Tergugat III selaku Notaris / PPAT tersebut, kesemuanya telah terpenuhi dan telah sesuai dengan prosedur hukum dan prinsip - prinsip dalam perjanjian, sebagaimana diatur dan mendasarkan pada KUH-Perdata (diantaranya Pasal 1313, Pasal 1320, Pasal 1338, Pasal 1457, Pasal 1458, Pasal 1459, Pasal 1868) dan UU Pokok Agraria berkaitan dengan PP No. 10 tahun 1961, yang telah diubah dengan PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta UU No. 30 tahun 2004 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, sehingga ketiga akta yang dibuat oleh Tergugat III selaku Notaris / PPAT tersebut adalah sah secara hukumnya, dan bukan akta fiktif, oleh karena itu, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini, agar seluruh dalil - dalil Gugatan Para Penggugat tersebut haruslah di tolak seluruhnya.

7. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas Gugatan Para Penggugat dalam posisinya poin nomor 11, 13, 14, 15 dan poin nomor 16, hal mana Tergugat III tidak pernah membuat Akta PPJB dan Akta Jual Beli fiktif sebagaimana yang telah didalilkan oleh Para Penggugat dalam Gugatannya.

Bahwa perlu Tergugat III pertegas lagi, bahwa Akta Perjanjian Jual Beli No. 18, tertanggal 30 Desember 2015 dan Akta Jual Beli No. 48/2016 dan Akta Jual Beli No. 49/2016 kedua - Akta tertanggal 30 November 2016 yang dibuat oleh Tergugat III selaku Notaris / PPAT tersebut telah sesuai dengan prosedur hukum dan prinsip - prinsip dalam perjanjian sebagaimana diatur dalam KUH-Perdata, UU Pokok Agraria berkaitan dengan PP No. 10 tahun 1961, yang telah diubah dengan PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta UU No. 30 tahun 2004 yang telah diubah dengan UU No. 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, sehingga terhadap ketiga Akta tersebut sah secara hukumnya.

Bahwa selain itu, perlu diketahui oleh Para Penggugat bahwa mengenai permohonan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu

*Halaman 26 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 56/PDT/2022/PT YJK*



yaitu menyangkut mengenai hal - hal yang secara limitative disebutkan dalam SEMA No. 3 tahun 2000 dan SEMA No. 4 tahun 2001. Oleh karena itu, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa dalam perkara ini agar Gugatan Para Penggugat tersebut haruslah ditolak.

Berdasarkan hal - hal tersebut diatas, Tergugat III mohon Kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Sleman Cq. Majelis Hakim pemeriksa perkara ini, agar berkenan memberikan putusan adalah sebagai berikut:

## PRIMAIR :

### A. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat III, untuk seluruhnya.
2. Menyatakan dan menetapkan menolak Gugatan Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV dan Penggugat V), atau setidaknya - tidaknya Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima / *NO (Niet Ontvankelijk Verklaard)*.
3. Menghukum Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV dan Penggugat V), untuk membayar biaya perkara ini.

### B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban Tergugat III, untuk seluruhnya.
2. Menolak Gugatan Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV dan Penggugat V) untuk seluruhnya, atau setidaknya - tidaknya dinyatakan tidak diterima / *NO (Niet Ontvankelijk Verklaard)*.
3. Menghukum Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV dan Penggugat V) untuk membayar segala biaya yang timbul akibat adanya Gugatan ini.

## SUBSIDAIR :

Mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Hukum, Kebenaran dan Keadilan (*Ex Aequo Et Bono*).

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

### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman i.c. instansi Turut Tergugat II, obyek sengketa :

*Halaman 27 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 56/PDT/2022/PT YYK*



- Sertipikat Hak Milik No. 06348/Sardonoharjo, Surat Ukur tgl. 27/01/2006 Nomor: 03966/2006 luas 220m2 atas nama Alexander Wong Agung Tunggul Negoro. saat ini dibebani Hak Tanggungan No. 2512/2017 peringkat pertama berdasarkan APHT No. 14/2017 tanggal 14 Januari 2017 yang dibuat oleh/ dan dihadapan ...dan dihadapan R. Heri Sartana,SH selaku PPAT dengan kreditur PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Cahaya Hidup berkedudukan di Sleman, PT. Bank Perkreditan Rakyat Syariah Utama, berkedudukan di Sleman, PT. Bank Perkreditan Rakyat Syariah Dana Amanah berkedudukan di Surakarta, PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Cahaya Hidup berkedudukan di Sleman, PT. BPRS Mitra Cahaya Indonesia, berkedudukan di Sleman.
  - Sertipikat Hak Milik No. 06349/Sardonoharjo, Surat Ukur tgl. 27/01/2006 Nomor: 03967/2006 luas 118m2 atas nama Alexander Wong Agung Tunggul Negoro. saat ini dibebani Hak Tanggungan No. 2511/2017 peringkat pertama berdasarkan APHT No. 15/2017 tanggal 14 Januari 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan R. Heri Sartana,SH selaku PPAT dengan kreditur PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Cahaya Hidup berkedudukan di Sleman, PT. Bank Perkreditan Rakyat Syariah Utama, berkedudukan di Sleman, PT. Bank Perkreditan Rakyat Syariah Dana Amanah berkedudukan di Surakarta, PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Cahaya Hidup berkedudukan di Sleman, PT. BPRS Mitra Cahaya Indonesia berkedudukan di Sleman.
2. Bahwa Turut Tergugat II memproses pendaftaran peralihan hak atas tanah harus memenuhi persyaratan sebagaimana ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 serta sesuai ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta PMNA / KBPN No 3 Tahun 1997, yaitu dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku.
  3. Bahwa Turut Tergugat II dalam memproses pendaftaran Hak Tanggungan Terhadap Sertipikat Hak Milik No. 06348/Sardonoharjo

*Halaman 28 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 56/PDT/2022/PT YJK*



Surat Ukur tgl. 27/01/2006 Nomor: 03966/2006 luas 220m2 atas nama Alexander Wong Agung Tunggul Negro, dan Sertipikat Hak Milik No. 06349/Sardonoharjo, Surat Ukur tgl. 27/01/2006 Nomor: 03967/2006 luas 118 m2 atas nama Alexander Wong Agung Tunggul, telah sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 10 ayat (1) dan ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, yang menyebutkan:

## Pasal 10

1. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.
2. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Jo. Pasal 23 huruf (e), PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan :

## Pasal 23

Untuk keperluan pendaftaran hak :

e. pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan Jo. Pasal 101 ayat (1), (2), dan (3) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan :

## Pasal 101

- (1) Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain

Halaman 29 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 56/PDT/2022/PT YJK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

- (3) PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.

Hal tersebut telah sesuai dengan substansi / isi Hak Tanggungan tersebut di atas, sehingga proses pendaftaran hak tanggungan terhadap obyek sengketa tersebut adalah sah menurut hukum karena data pendukung secara formal telah memenuhi dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam UU No. 4 Tahun 1996, PP No 24 Tahun 1997 dan PMNA / KBPN No 3 Tahun 1997, namun berkenaan dengan kebenaran materiil terhadap data pendukung bukanlah kewenangan Turut Tergugat II untuk mengujinya, karena kewenangan Turut Tergugat II adalah sebatas melakukan pencatatan permohonan pendaftaran tanah berdasarkan data formil dari pemohon yang telah memenuhi dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sesuai Standar Operasional Prosedur di Badan Pertanahan Nasional.

4. Bahwa berkenaan dengan adanya dalil para Para Penggugat yang mendalilkan bahwa Mbah Asmorejo pernah menjadi korban penipuan sehingga terjadi masalah aquo, sehingga masih diperlukan adanya pembuktian serta penilaian dari Majelis Hakim, maka Turut Tergugat II menyerahkan sepenuhnya kepada Mjelis Hakim pemeriksa perkara aquo.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar memutus perkara ini dengan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 19 Mei 2022 dalam perkara Nomor 179/Pdt.G/ 2021/ PN Smn, telah menjatuhkan putusan yang pada pokoknya sebagai berikut :

*Halaman 30 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 56/PDT/2022/PT YYK*



M E N G A D I L I :

Dalam Eksepsi

Menolak eksepsi kewenangan absolut Tergugat II untuk seluruhnya;

Menerima eksepsi Tergugat III dan Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara

Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet On vankeljik Verklaard*);

Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang ditaksir hingga kini sejumlah Rp.4.381.000,00 (empat juta tiga ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Telah membaca Relass Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Smn tanggal 19 Mei 2022 kepada Tergugat I pada tanggal 30 Mei 2022;

Telah membaca Relass Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Smn tanggal 19 Mei 2022 kepada Tergugat II pada tanggal 25 Mei 2022;

Telah membaca Relass Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Smn tanggal 19 Mei 2022 kepada Turut Tergugat I pada tanggal 25 Mei 2022;

Telah membaca Relass Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Smn tanggal 19 Mei 2022 kepada Turut Tergugat II pada tanggal 24 Mei 2022;

Telah membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Smn yang diajukan oleh Kuasa Pemohon Banding / Para Penggugat pada tanggal 2 Juni 2022;

Telah membaca Relass Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Smn kepada Terbanding I / Tergugat I pada tanggal 8 Juni 2022;

Halaman 31 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 56/PDT/2022/PT YYK



Telah membaca Relass Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Smn kepada Terbanding II / Tergugat II pada tanggal 8 Juni 2022;

Telah membaca Relass Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Smn kepada Terbanding III / Tergugat III pada tanggal 8 Juni 2022;

Telah membaca Relass Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Smn kepada Turut Terbanding I / Turut Tergugat I pada tanggal 8 Juni 2022;

Telah membaca Relass Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Smn kepada Turut Terbanding II / Turut Tergugat II pada tanggal 8 Juni 2022;

Telah membaca Memori Banding Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Smn yang diajukan oleh Kuasa Para Pembanding / Para Penggugat tertanggal 27 Juni 2022 dan diterima di Kepaniteraan Negeri Sleman pada tanggal 28 - 6 - 2022;

Telah membaca Relass Pemberitahuan Membaca Berkas Perkara Banding (Inzage) Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Smn kepada Kuasa Para Pembanding / Para Penggugat pada tanggal 13 Juni 2022;

Telah membaca Relass Pemberitahuan Membaca Berkas Perkara Banding (Inzage) Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Smn kepada Terbanding I / Tergugat I pada tanggal 8 Juni 2022;

Telah membaca Relass Pemberitahuan Membaca Berkas Perkara Banding (Inzage) Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Smn kepada Terbanding II / Tergugat II pada tanggal 8 Juni 2022;

Telah membaca Relass Pemberitahuan Membaca Berkas Perkara Banding (Inzage) Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Smn kepada Terbanding III / Tergugat III pada tanggal 8 Juni 2022;

Telah membaca Relass Pemberitahuan Membaca Berkas Perkara Banding (Inzage) Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Smn kepada Turut Terbanding I / Turut Tergugat I pada tanggal 8 Juni 2022;



Telah membaca Relass Pemberitahuan Membaca Berkas Perkara Banding (Inzage) Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Smn kepada Turut Terbanding II / Turut Tergugat II pada tanggal 8 Juni 2022;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Para Pemanding yang semula Para Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu yang ditentukan dan tata cara maupun syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding secara formal dapat diterima.

Menimbang bahwa Para Pemanding semula Para Penggugat telah mengajukan memori banding dengan alasan-alasan keberatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa Majelis Pengadilan Negeri Sleman salah, keliru dan tidak tepat dalam membuat pertimbangan hukum [onvoldoende gemotiveerd].

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman salah, keliru dan tidak tepat dalam membuat pertimbangan hukum tentang 'tidak sinkronnya posita denga petitum yang meminta batalnya PJB dan AJB namun sisi lain penggugat meminta dibatalkanya SHM....dan seterusnya;

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman salah, keliru dan tidak tepat dalam membuat pertimbangan hukum yang menyatakan "Bahwa berdasarkan data-data yang ada dikantor Pertanahan Kabupaten Sleman i.c, Intansi Turut Tergugat II, Obyek sengketa (Vide TT.II-1 dan TT-II-2).

Bahwa memori banding selengkapnya termuat sebagaimana termuat dalam memori banding tertanggal 27 juni 2022;

Menimbang bahwa Terbanding semula Tergugat telah mengajukan Kontra Memori Banding yang pada intinya agar Majelis Hakim Tinggi menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman;

Menimbang bahwa terhadap keberatan-keberatan memori banding maupun kontra memori banding tersebut diatas kami Majelis Hakim Tinggi setelah mencermati pertimbangan Hakim Tingkat Pertama ternyata telah dipertimbangkan secara cermat dan teliti karena memori banding tersebut tidak ada hal-hal yang baru yang harus dipertimbangkan oleh karena itu Majelis Hakim Tinggi berkesimpulan bahwa Memori

*Halaman 33 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 56/PDT/2022/PT YJK*



Banding dari Para Pemanding yang semula Para Penggugat harus dikesampingkan.

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim Tinggi meneliti mencermati pertimbangan hukum dan amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman Nomor 179/Pdt.G /2021 PN Smn kami Majelis Hakim Tinggi berpendapat bahwa alasan-alasan dalam pertimbangan yang menjadi dasar putusan hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar, oleh karena itu majelis hakim tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan hakim tingkat pertama.

Menimbang bahwa atas pertimbangan hukum tersebut semua pertimbangan dan amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim tingkat banding.

Menimbang bahwa karena pemanding semula penggugat dipihak yang kalah maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan yang jumlahnya akan disebut dalam amar putusan.

Mengingat pasal pasal HIR dan peraturan-peraturan lain yang berhubungan perkara ini.

#### M E N G A D I L I.

1. Menerima permohonan banding dari pemanding yang semula penggugat.
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 179/Pdt G/2021/PN Smn.
3. Menghukum pemanding untuk membayar beaya perkara yang timbul dalam dua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Tinggi pada hari Kamis tanggal 21 Juli 2022, oleh kami Elfi Marzuni,S.H.,M.H Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Yogyakarta selaku Ketua Majelis, dengan DR. Heru Iriani, S.H.M.Hum dan Haryanto S.H.,M.H. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Yogyakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 28

*Halaman 34 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 56/PDT/2022/PT YYK*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juli 2022 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut serta Sri Subur Pantaraningsih, S.H. Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tanpa di hadir para pihak dan Kuasa Hukumnya;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

DR. Heru Iriani, S.H.M.Hum

Elfi Marzuni, S.H.,M.H.

Haryanto S.H.,M.H.

PANITERA PENGGANTI,

Sri Subur Pantaraningsih, S.H.

Halaman 35 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 56/PDT/2022/PT YYK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Biaya-biaya :

Pemberkasan Rp. 130.000,-

Redaksi Rp. 10.000,-

Meterai Rp. 10.000,-

J u m l a h Rp150.000,-00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 36 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 56/PDT/2022/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)