



P U T U S A N

Nomor 179/Pdt.G/2021/PN Smn

Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa

Pengadilan Negeri Sleman yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini dalam perkara antara:

- I. **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**Penggugat I**;
- II. **Sri Kadarwati**, Agama Islam, Tempat, tanggal lahir : Sleman, 4 Agustus 1967, Pekerjaan: Wiraswasta, Kewarganegaraan: WNI, Alamat: Muara Bulian, Batanghari, Jambi, selanjutnya disebut sebagai.....**Penggugat II**;
- III. **Sri Suryati**, Agama: Islam, Tempat, tanggal lahir: Sleman, 8 Februari 1969, Pekerjaan: Wiraswasta, Kewarganegaraan: WNI, Alamat : Muara Bulian, Batanghari, Jambi, selanjutnya disebut sebagai.....**Penggugat III**;
- IV. **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.....**Penggugat IV**;
- V. **Sri Jumiarti**, Agama: Islam, Tempat, tanggal lahir : Sleman, 23 Maret 1978, Pekerjaan: Wiraswasta, Kewarganegaraan: WNI, Alamat: Jl Kaliurang Km 12,5 Candi Duku I RT 04 RW 02 Desa Sardonoharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman DIY, selanjutnya disebut sebagai sebagai.....**Penggugat V**;

Selanjutnya Penggugat I sampai dengan Penggugat V disebut sebagai.....**Para Penggugat**;

Para Penggugat dipersidangan memberikan kuasanya kepada: E'et Susita, S.H., M.Sc, Suparlan, A.Md, S.H., Ir Muhammad Abdullah HB, S.H. dan Lupito,S.H. Kesemuanya adalah Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "S.E.S" yang berkantor dan beralamat di Jl. Magelang Km. 13,5 Murangan VII, No. 5, Triharjo, Sleman, D.I. Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Juni 2021 baik sendiri maupun bersama-sama bertindak untuk dan atas nama : Para Penggugat a quo yang telah

Hal. 1 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 24 Juni 2021;

L a w a n

I. **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**Tergugat I**;

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

Tergugat II dipersidangan diwakili kuasa hukumnya bernama: Rendy Dastian, S.H., M.H. dan Ismuhar, S.H. Advokat dan Konsultan Hukum dari LAW FIRM M.R & PARTNERS, beralamat di Jalan Raya Ring Road Utara No. 11, Nanggulan, Maguwoharjo, Depok, Sleman, D.I. Yogyakarta, bertindak untuk dan atas nama Tergugat II berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 01 November 2021 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 11 November 2021;

III. **R Heri Sartana, S.H.**, Agama: Islam, Tempat, Tanggal Lahir: Sleman, 22 Mei 1968, Pekerjaan: Notaris, Alamat: Jl Magelang Km 9 Denggung Tridadi Sleman, selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat III**;

Tergugat III dipersidangan diwakili kuasa hukumnya bernama: 1.R. Heri Sukrisno, S.H., M.H. 2.Hedy Christiyono Nugroho, S.H, M.H. 3.Zaenal Arifin Ristono, S.H, M.H. Kesemuanya adalah Advokat / Pengacara - Konsultan Hukum pada Kantor Hukum, "3H ADVOCATES & CONSULTANS" beralamat di Jl. Tunjung Baru No. B-8, Kalurahan Baciro, Kecamatan Gondokusuman, Kota Yogyakarta. Nomor Telepon : (0274) 562116, HP : 08112748805, 081328157950; berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 23 Agustus 2021, bertindak untuk dan atas nama Tergugat III yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 2 September 2021;

Selanjutnya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III disebut sebagai **Para Tergugat**;

Hal. 2 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

IV. **Kepala Desa Sardonoharjo**, Alamat: Desa Sardonoharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman DIY, selanjutnya disebut sebagai.....**Turut Tergugat I**;

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

Turut Tergugat II (Bintarwan Widhiatso, S.H.,M.Kn) di persidangan memberikan kuasa dengan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Agustus 2021 kepada: 1. Robert C.W. Pasiak, S. SiT, 2. Azis Setyawan, A.Ptnh., 3. Muhammad Romdon, S.Sos.,M.Eng., 4. Endah Kristiningrum, S.E., 5. Efa Eritawati, S.Sos.,M.A. 6. Banar Awibowo, 7. Herwanto Cahyo Wibowo, S.H., dan 8. Olenka Citra Larasati, S.T., Kesemuanya beralamat di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman di Jalan Rajimin, Triharjo, Sleman yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman, tanggal 26 Agustus 2021;

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

Setelah mendengar keterangan kedua belah pihak yang berperkara di persidangan;

Setelah memperhatikan surat-surat bukti dan mendengar para saksi; serta segala sesuatu yang terjadi selama berlangsungnya persidangan perkara tersebut;

Tentang Duduk Perkara

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 Penggugat).

Hal. 3 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smn



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 Reskrimum 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 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.

Hal. 4 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 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 tegugat I tanpa sepengetahuan Mbah Asmorejo dan ahliwaris (para penggugat) telah di jaminankan 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 kegagalan dalam peminjaman kredit dimaksud

Hal. 5 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smn

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)



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 :
 - 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

Hal. 6 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smm



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;

- 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 Sardonoharjo Kecamatan Ngaglik Kabupaten Sleman DIY (turut tergugat I) berupa pemberian administrasi 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 Direskrim 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

Hal. 7 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENIPUAN sebagaimana diatur dan diancam pasal 378 KUHP, dan dijatuhi hukuman penjara kurungan selama 2 (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 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.

Hal. 8 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smm

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)



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;

Hal. 9 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smn



- 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 KUHPerdata “semua persetujuan yang dibuat secara syah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya“, karena Tergugat I sudah terbukti secara 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

Hal. 10 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smn



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 Sardonoharjo, 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

Hal. 11 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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.
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 terguat 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 secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul;
6. Menyatakan turut tergugat I (kepala desa Sardonoharjo Ngaglik Sleman DIY) untuk membatalkan surat keterangan waris yang menyatakan bahwa

Hal. 12 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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.
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 pada hari persidangan yang telah ditentukan pihak Para Penggugat datang menghadap Kuasanya E'et Susita, S.H., M.Sc. dkk, sedangkan Tergugat I tidak berhadir, untuk kepentingan Tergugat II datang menghadap Kuasanya yang diwakili oleh Rendy Dastian, S.H., M.H. Tergugat III diwakili oleh kuasanya R. Heri Sukrisno, S.H., M.H. dkk. dan Turut Tergugat I tidak berhadir, dan datang menghadap Kuasanya untuk kepentingan Turut Tergugat II yang diwakili Roberth C. W. Pasiak, S.SiT. dkk;

Hal. 13 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengusahakan perdamaian dengan jalan menunjuk salah seorang Hakim Pengadilan Negeri Sleman, Ria Helpina, S.H.,M.H. sebagai Hakim Mediator dalam perkara ini, namun sesuai dengan Laporan Hakim Mediator tertanggal 21 Oktober 2021, ternyata Mediasi tersebut tidak berhasil dan oleh karenanya, pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat dan tidak mengalami perubahan pada gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan pihak Para Penggugat tersebut, dipersidangan, Tergugat I dan Turut Tergugat I tidak berhadir dan tidak pula mengirimkan jawabannya; sedangkan Tergugat II telah membantah, menangkis dan menyangkal gugatan Para Penggugat sebagaimana Jawaban secara tertulis tanggal 18 November 2021 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 sengeakta 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 mempermasalahkan 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 mendudukkan Tergugat II hanya sebagai satu – satunya pihak yang dijadikan pihak yang

Hal. 14 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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. 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 Negro", selanjutnya didalam menguraikan posita atas peristiwa atau fakta hukum terdapat ketidakjelasan 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 dan menolak karena Para Penggugat tidak paham dalam mengkualifikasikan prosedur –

Hal. 15 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

prosedur dalam administrasi 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/II/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 administrasi 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 :
 - a. 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;
 - b. 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;
 - c. 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 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;

Hal. 16 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smm

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)



3. Bahwa menanggapi posita point 9 dalam gugatan bahwa perjanjian perikatan tidak memenuhi unsur dan bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdata, 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 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

Hal. 17 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smn



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 :

Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya 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 atas gugatan yang dilakukan oleh Para Penggugat tersebut, dipersidangan pihak Tergugat III untuk membantah, menangkis dan menyangkal gugatan para Penggugat, telah mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 25 November 2021 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 Tunggul 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, 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.

Hal. 19 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sri Jumiarti (Penggugat V) dengan Alexander Wong Agung Tunggul Negoro (Tergugat I), tentunya. Oleh karenanya Gugatan Para Penggugat yang demikian harus dinyatakan ditolak atau setidaknya - 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 Tunggul Negoro (Tergugat I). Oleh karenanya Gugatan Para Penggugat yang demikian harus dinyatakan ditolak atau setidaknya - tidaknya 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 - tidaknya 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

Hal. 20 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smn



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, 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

Hal. 21 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smn



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.

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

Hal. 22 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smn



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 Tunggul 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 m2 dan tanah sertifikat SHM No. 6349, luas 118 m2 dan Akta Jual Beli No. 48/2016, tertanggal 30 November 2016 atas tanah sertifikat SHM No. 6348, luas 220 m2 serta Akta Jual Beli No. 49/2016, tertanggal 30

Hal. 23 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November 2016 atas tanah SHM No. 6349, luas 118 m2, 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 positanya 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 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.

Hal. 24 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 para Penggugat, pihak Turut Tergugat I tidak berhadir dan tidak mengajukan jawabannya; sedangkan Turut Tergugat II dipersidangan untuk membantah, menangkis, dan menyangkal gugatan para Penggugat telah mengajukan surat jawabannya tertanggal 18 November 2021 sebagai berikut;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman i.c. instansi Turut Tergugat II, obyek sengketa :
 - Sertipikat Hak Milik No. 06348/Sardonoharjo, Surat Ukur tgl. 27/01/2006 Nomor: 03966/2006 luas 220m² atas nama Alexander Wong Agung Tunggul Negro. 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

Hal. 25 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smn

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)



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 Surat Ukur tgl. 27/01/2006 Nomor: 03966/2006 luas 220m2 atas nama Alexander Wong Agung Tunggul Negoro, 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

Hal. 26 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smn



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 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

Hal. 27 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smm



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 materil 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 terhadap jawaban yang diajukan oleh pihak Tergugat II tersebut, dipersidangan pihak para Penggugat untuk meneguhkan dalil-dalil gugatannya, dan sekaligus membantah, menyangkal dan menangkis jawaban dari pihak Tergugat II, telah mengajukan Repliknya tanggal 9 Desember 2021 (vide replik para Penggugat);

Menimbang, bahwa terhadap jawaban yang diajukan oleh pihak Tergugat III tersebut, dipersidangan pihak para Penggugat untuk meneguhkan dalil-dalil gugatannya, dan sekaligus membantah, menyangkal dan menangkis jawaban dari pihak Tergugat III, telah mengajukan Repliknya tanggal 9 Desember 2021 (vide replik para Penggugat);

Menimbang, bahwa terhadap jawaban yang diajukan oleh pihak Turut Tergugat II tersebut, dipersidangan pihak para Penggugat untuk meneguhkan dalil-dalil gugatannya, dan sekaligus membantah, menyangkal dan menangkis jawaban dari pihak Turut Tergugat II, telah mengajukan Repliknya tanggal 9 Desember 2021 (vide replik para Penggugat);

Menimbang, bahwa atas Replik dari pihak para Penggugat tersebut, di persidangan pihak Tergugat II untuk membantah, menangkis dan menyangkal Replik dari para Penggugat tersebut, telah mengajukan Duplik tertulisnya tertanggal 23 Desember 2021 (vide duplik a quo);

Hal. 28 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smm



Menimbang, bahwa atas Replik dari pihak para Penggugat tersebut, dipersidangan pihak Tergugat III untuk membantah, menangkis dan menyangkal Replik dari para Penggugat tersebut, telah mengajukan Duplik tertulisnya tertanggal 23 Desember 2021 (vide duplik a quo);

Menimbang, bahwa atas Replik dari pihak para Penggugat tersebut, dipersidangan pihak Turut Tergugat II untuk membantah, menangkis dan menyangkal Replik dari para Penggugat tersebut, telah mengajukan Duplik tertulisnya tertanggal 23 Desember 2021 (vide duplik a quo);

Menimbang, bahwa dari jawab-jinawab antara para Penggugat dengan para Tergugat dan Turut Tergugat, ada Eksepsi yang diajukan Tergugat II yang berkaitan dengan kewenangan absolut, apakah perkara a quo merupakan ranah Pengadilan Agama dan/atau Pengadilan Tata Usaha Negara, ataukah ranah Pengadilan Negeri Sleman, oleh Majelis Hakim telah diputus dengan Putusan Selanya tertanggal 6 Januari 2022, yang pada pokoknya menolak Eksepsi Tergugat II seluruhnya; sehingga Pengadilan Negeri Sleman berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo (vide Putusan Sela a quo); dan menyatakan para pihak untuk melanjutkan perkara a quo hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa untuk menangkis dan sekaligus membuktikan dalil-dalil gugatannya, pihak para Penggugat dipersidangan telah mengajukan surat-surat bukti berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Sri Rahayu NIK 3404125307640003 tanggal 4 Juni 2018, diberi tanda bukti.....P-1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Sri Kadarwati Nomor KTP 474.4/2615/2005 tanggal 30 Mei 2005, diberi tanda bukti.....P-2;
3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Sri Jumiarti NIK 3404126603780001 tanggal 2 Juni 2012, diberi tanda bukti.....P-3;
4. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Sri Suryani NIK 3404134304710007 tanggal 4 Juni 2012, diberi tanda bukti.....P-4;
5. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Sri Suryati NIK 1504036209690004, tanggal 17 November 2012, diberi tanda bukti.....P-5;
6. Fotokopi Kutipan Akta Kematian Nomor 3404-KM-17032020-0031 atas nama Ny. Asmorejo tanggal 17 Maret 2020, diberi tanda bukti.....P-6;

Hal. 29 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotokopi Tanda Bukti Penonaktifan Kartu BPJS atas nama Asmorejo, diberi tanda bukti.....P-7;
8. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 1380 Desa Sardonoarjo, diberi tanda bukti.....P-8;
9. Fotokopi Surat Keterangan tertanggal 28 Juni 2021, diberi tanda bukti...P-9;
10. Fotokopi Tanda Terima Sementara PBB P2 tanggal 20 September 2021, diberi tanda bukti.....P-10;
11. Fotokopi Surat Nomor 1662/34.04-600/VI/2018 tanggal 7 Juni 2018 Perihal Permohonan Pemblokiran Tanah SHM No. 6348/Sardonoarjo dan SHM No. 6349/Sardonoarjo, diberi tanda bukti.....P-11;
12. Fotokopi Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 18 tanggal 30 Desember 2015, diberi tanda bukti.....P-12;
13. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 49/2016 tanggal 30 November 2016, diberi tanda bukti.....P-13;
14. Fotokopi Salinan Putusan Nomor 4/Pid.B/2021/PN Smn atas nama Terdakwa Alexander Wong Agung Tunggul Negoro, diberi tanda bukti.....P-14;
15. Fotokopi Surat Nomor S-12/KO.031/2022 tanggal 7 Januari 2022 perihal Tanggapan Pengaduan Konsumen, diberi tanda bukti.....P-15;
16. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Pemutusan Sementara Sambungan Tenaga Listrik tertanggal 21 Desember 2021, diberi tanda bukti.....P-16;
17. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2008 atas nama Wajib Pajak Asmorejo tanggal 2 Januari 2008, diberi tanda bukti.....P-17;

Menimbang, bahwa terhadap bukti tertulis P.1, P.4, P.5, P.6, P.7, P.9, P.10, P.11, Kuasa Para Penggugat telah menyerahkan fotokopi bukti tertulis tersebut yang telah diberi meterai secukupnya sesuai aslinya kecuali bukti tertulis P.2, P.3, P.8, P.12, P.13, P.14, P.15, P.16, P.17 Kuasa Para Penggugat telah menyerahkan fotokopi dari fotokopi bukti tertulis tersebut yang telah diberi meterai secukupnya tanpa aslinya. Selanjutnya kesemua fotokopi yang diserahkan tersebut disimpan sebagai bagian dari berkas perkara a quo ;

Hal. 30 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya terhadap gugatan para Penggugat, pihak Tergugat II dipersidangan telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai aslinya Surat Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan Di Pengadilan Agama Sleman, tertanggal 14 Juni 2017, selanjutnya diberi tanda bukti.....T.II-1;
2. Fotokopi dari fotokopi Teguran Untuk Membayar Tambahan Panjar Biaya Perkara: Nomor 2/Pdt.Eks-HT/2017/PA Smn, selanjutnya diberi tanda bukti.....T.II-2;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya terhadap gugatan para Penggugat, pihak Tergugat III dipersidangan telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Ny. ASMOREJO NIK 3404127112420004, diberi tanda bukti.....T.III-1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama SRI JUMIARTI NIK 3404128603780002, diberi tanda bukti.....T.III-2;
3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama ABDUL CHOIRI NIK 3404122712710004 dan MUHAMMAD SOEPRIYADI NIK 3404120404500004, diberi tanda bukti.....T.III-3;
4. Fotokopi Surat Pernyataan/Keterangan Waris tanggal 29 Desember 2015, diberi tanda bukti.....T.III-4;
5. Fotokopi Surat Pernyataan Pembagian Harta Warisan tanggal 29 Desember 2015, diberi tanda bukti.....T.III-5;
6. Fotokopi Surat Pernyataan Kepemilikan tanggal 29 Desember 2015, diberi tanda bukti.....T.III-6;
7. Fotokopi Surat Keterangan Kematian Nomor 080/KU.SRDN/X/2015 tanggal 28 Oktober 2015 atas nama ASMOREJO, diberi tanda bukti.....T.III-7;

Menimbang, bahwa terhadap bukti tertulis T.III-1 sampai dengan T.III-7 Kuasa Tergugat III telah menyerahkan fotokopi dari fotokopi bukti tertulis tersebut yang telah diberi meterai secukupnya tanpa aslinya. Selanjutnya kesemua fotokopi yang diserahkan tersebut disimpan sebagai bagian dari berkas perkara a quo;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya terhadap gugatan Para Penggugat, pihak Turut Tergugat II, dipersidangan telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

Hal. 31 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smn



1. Fotokopi sesuai aslinya Buku Tanah Hak Milik No. 6348 Desa/Kel Sardonoharjo, diberi tanda bukti.....TT.II-1;
2. Fotokopi sesuai aslinya Buku Tanah Hak Milik No. 6349 Desa/Kel Sardonoharjo, diberi tanda bukti.....TT.II-2;

Menimbang, bahwa terhadap bukti tertulis TT.II-1 sampai dengan TT.II-2 (dua) Kuasa Turut Tergugat II telah menyerahkan fotokopi bukti tertulis tersebut yang telah diberi meterai secukupnya sesuai aslinya. Selanjutnya kesemua fotokopi yang diserahkan tersebut disimpan sebagai bagian dari berkas perkara a quo ;

Menimbang, bahwa terhadap surat-surat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak dipersidangan para pihak menyatakan akan menanggapi didalam kesimpulannya;

Menimbang, bahwa dipersidangan pihak para Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya disamping mengajukan alat bukti surat, juga telah mengajukan alat bukti para saksi dibawah sumpah; yang menerangkan sebagai berikut dibawah ini;

1. Saksi Abdul Choiri dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut dibawah ini:
 - Bahwa saksi tinggal satu RT dengan Mbah Asmo dan Tergugat I;
 - Bahwa Tergugat I bukan asli penduduk situ KTPnya juga masih KTP Jakarta tapi Tergugat I tinggal di Candi Dukuh I ;
 - Bahwa saksi pernah dimintai alm Mbah Asmo untuk menjadi saksi penyerahan sertifikat kepada Tergugat I;
 - Bahwa sertifikat milik Mbah Asmorejo ;
 - Bahwa saksi tidak tahu untuk keperluan apa sertifikat itu diserahkan kepada Tergugat I, saksi hanya diminta sebagai saksi ;
 - Bahwa saksi tidak ingat kapan kejadiannya, untuk penyerahan sertifikatnya di rumah Mbah Asmo ;
 - Bahwa Tergugat I tinggal disana kurang lebih 5 (lima) tahun, duluan Mbah Asmo ;
 - Bahwa saksi pernah diperiksa di Polda DIY dalam perkara penggelapan dan penipuan yang dilakukan oleh Tergugat I terkait sertifikat milik Mbah Asmo ;
 - Bahwa saksi pernah menjadi saksi di sidang Pengadilan ;
 - Bahwa Tergugat I di hukum dalam kasus itu ;

Hal. 32 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi sertifikat milik Mbah Asmo dipinjamkan ke bank oleh Tergugat I dan dalam jangka 6 (enam) bulan katanya mau dikembalikan lagi oleh Tergugat I ;
- Bahwa saksi tahu pas saksi diperiksa di Polda DIY, diberitahu oleh Penyidik kalau sertifikat tersebut dipinjamkan ke bank oleh Tergugat I ;
- Bahwa tentang Tergugat I pinjam berapa saksi tidak tahu ;
- Bahwa Tergugat I kurang aktif melakukan kegiatan di kampung, orangnya tertutup ;
- Bahwa saksi tidak tahu pekerjaan sehari-hari Tergugat I ;
- Bahwa janji 6 (enam) bulan Tergugat I akan kembalikan saksi dengar sendiri di rumah Mbah Asmo;
- Bahwa waktu itu saksi berdua dengan Pak Supriyadi tapi sekarang Pak Supriyadi sakit stroke dan waktu itu Mbah Asmo sama anaknya yaitu Sri Jumiarti (Penggugat V);
- Bahwa ketika ada petugas bank datang ke rumah Mbah Asmo waktu itu saksi di rumah karena rumah saksi dekat dengan rumah Mbah Asmo, waktu itu Mbah Asmo histeris ketika petugas bank memberitahu rumahnya akan dieksekusi akhirnya setelah kejadian itu Mbah Asmo sakit-sakitan kemudian meninggal tahun 2020 ;
- Bahwa petugas bank yang datang banyak orang tapi saksi tidak tahu siapa saja ;
- Bahwa penyerahan sertifikat dari Mbah Asmo ke Tergugat I tidak ada tanda terima ;
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa Mbah Asmo percaya ke Tergugat I, saksi hanya tahu menyaksikan penyerahan sertifikat itu ;
- Bahwa saksi 3 (tiga) kali diperiksa di Polda DIY ;
- Bahwa pelapornya Pak Supriyono suaminya Sri Jumiarti (Penggugat V) dan Terlapornya Wong Agung (Tergugat I);
- Bahwa saksi tahu dari cerita-cerita orang sekarang Tergugat I ada di penjara;
- Bahwa anaknya Mbah Asmo ada 5 (lima) orang tapi yang tinggal sama mbah Asmo hanya 1 (satu) orang yaitu Sri Jumiarti (Penggugat V) ;
- Bahwa Mbah Asmo histeris karena kaget rumahnya mau dieksekusi ;
- Bahwa rumahnya Tergugat I dan rumahnya Mbah Asmo berdekatan hanya sebelah tembok ;

Hal. 33 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah dimintai tanda tangan surat tertentu oleh Tergugat I setelah beberapa bulan saksi menyaksikan penyerahan itu saksi disuruh datang ke rumah Tergugat I waktu itu sebelum maghrib saksi suruh tanda tangan tapi tidak tahu tanda tangan apa saksi tidak baca ;
- Bahwa saksi pernah diajak ke kelurahan oleh Tergugat I tapi saksi sama Pak Supriyadi disuruh menunggu di parkir;
- Bahwa saksi diajak ke kelurahan untuk apa tidak dijelaskan dan saksi tidak ketemu siapa-siapa karena saksi menunggu diluar, waktu itu ada Mbah Asmo dan Jumiarti juga ;
- Bahwa saksi tidak ada tanda tangan sesuatu di kelurahan ;
- Bahwa benar itu tanda tangan saksi disurat tersebut yang diminta Tergugat di rumahnya, waktu itu saksi tidak baca Tergugat I hanya bilang untuk melancarkan saja dan saksi percaya saja kepada Tergugat I ;
- Bahwa benar surat keterangan yang saksi tanda tangani atas permintaan Tergugat I bagian yang disidik oleh Polda DIY ;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa pengajuan kredit yang diajukan Tergugat I ;
- Bahwa benar ada penerimaan uang sejumlah Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) tanggal 29 Agustus 2016 bagian yang diperiksa penyidik tapi Mbah Asmo tidak pernah menerima uang, saksi dijelaskan oleh Penyidiknya ;
- Bahwa saksi tidak tahu karena saksi hanya menyaksikan penyerahan sertifikat dari Mbah Asmo kepada Tergugat I ;
- Bahwa selain saksi tidak ada pihak lain ada Sri Jumiarti waktu penyerahan sertifikat ;
- Bahwa waktu itu saksi didatangi Mbah Asmo untuk menyaksikan penyerahan sertifikat ;
- Bahwa waktu itu tidak ada istri Tergugat I ;
- Bahwa tidak ada pembicaraan-pembicaraan lain selain penyerahan sertifikat, waktu itu cepat saja kurang lebih 5 menit ;
- Bahwa suami Mbah Asmo sudah meninggal tahun 2011 ;
- Bahwa anak Mbah Asmo yang tinggal satu rumah ada 1 (satu) orang, yang tinggal di Sumatera 2 (dua) orang, yang tinggal di Banteng 1 (satu) orang dan yang tinggal di Sambilegi 1 (satu) orang ;

Hal. 34 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu ada eksekusi karena saksi sering datang kesitu waktu petugas Pengadilan datang mau eksekusi sudah ramai dan Mbah Asmo jerit-jerit katanya rumahnya mau dibongkar ;
- Bahwa waktu itu saksi lihat ada orang dari Pengadilan pakai seragam ;
- Bahwa sewaktu Petugas datang saksi sudah ada disitu karena saksi biasa main disitu, tapi waktu itu saksi tidak mendengarkan apa yang disampaikan orang Pengadilan karena saksi di luar rumah Mbah Asmo, sedangkan ada beberapa petugas yang masuk ke dalam rumah Mbah Asmo dan yang lain diluar ;
- Bahwa waktu itu saksi diajak Tergugat I ke Kantor Kelurahan, saksi dan Bu Asmo datang ke Kelurahan naik motor sendiri-sendiri, saksi duluan kemudian ketemu disana, kemudian yang masuk ke dalam Mbah Asmo, Penggugat V, dan Tergugat I bertemu petugas Kelurahan tapi siapa yang ditemui saksi tidak tahu karena kami menunggu di luar, setelah itu kita pulang tapi sebelum pulang kita diajak makan sama Tergugat I ;
- Bahwa saksi tidak tahu maksud dan tujuan Tergugat I ajak saksi ke kantor Kelurahan, mereka tidak cerita, setelah itu kita pulang sendiri-sendiri pakai motor, Mbah Asmo boncengan sama anaknya Sri Jumiarti;
- Bahwa sebelum ada berita eksekusi tidak tahu kalau ada beberapa orang yang wira-wiri disitu ;
- Bahwa waktu itu saksi tidak tahu penyerahan sertifikat di rumah Mbah Asmo untuk apa, saksi tahu waktu di BAP di Polda diberitahu oleh Penyidik katanya sertifikat tersebut dijaminkan ke bank ;
- Bahwa waktu itu singkat ada pembicaraan apa saksi tidak tahu;
- Bahwa yang ajak saksi kesitu Mbah Asmo untuk menyaksikan penyerahan sertifikat ;
- Bahwa tidak ada pemaksaan waktu penyerahan sertifikat itu;
- Bahwa benar itu tanda tangan saksi, waktu itu saksi tidak sempat baca surat itu, yang sempat membaca teman saksi tapi sekarang orangnya stroke ;
- Bahwa saksi tidak menanyakan kepentingan dan keperluan untuk apa tanda tangan di surat tersebut ;
- Bahwa seingat saksi Tergugat I bilang ini tanda tangan mas Choiri biar lancar tapi maksudnya apa saksi tidak tahu ;
- Bahwa setelah terjadi penandatanganan, beberapa hari kemudian saksi diajak ke kantor Kelurahan;

Hal. 35 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tanda tangan di rumahnya Tergugat I tepatnya di teras dan waktu itu hanya ada saksi dan pak Supriyadi tidak ada istri Tergugat I ;
- Bahwa saksi tidak pernah diajak ke bank oleh Tergugat I ;
- Bahwa saksi juga tidak pernah diajak ke Notaris oleh Tergugat I ;
- Bahwa saksi cuma dengar-dengar sertifikat itu sudah dibagi waris tapi tidak tahu pastinya ;
- Bahwa ada 2 (dua) sertifikat yang diserahkan kepada Tergugat I tapi saksi tidak tahu sertifikat objek yang mana ;
- Bahwa anak Mbah Asmo ada 5 (lima) orang ;
- Bahwa saksi tidak tahu waktu tanda tangan itu saksi tidak baca ;
- Bahwa yang saksi lihat sertifikat itu ada 2 (dua) tapi yang mana saksi tidak tahu;
- Bahwa setahu saksi tidak ada niat dijual oleh Mbah Asmo, sertifikat itu dijaminkan ke bank tidak bisa bayar kemudian mau disita, tidak tahu yang jaminkan ke bank atas nama siapa, saksi tidak tanya dan Mbah Asmo sudah tidak cerita-cerita;
- Bahwa saksi tidak tahu sertifikat diserahkan untuk apa, saksi hanya diminta menyaksikan penyerahan sertifikat itu saja ;
- Bahwa saksi lupa kira-kira 3 (tiga) tahun sebelum Mbah Asmo meninggal pihak bank itu datang ke rumah Mbah Asmo ;
- Bahwa selama 3 (tiga) tahun itu Mbah Asmo mengeluh terus dan sakit-sakitan, akhirnya rumahnya belum jadi dibongkar sampai sekarang ;
- Bahwa pihak bank datang mau mengeksekusi rumahnya Mbah Asmo ;
- Bahwa eksekusi itu belum terjadi sampai Mbah Asmo meninggal belum dieksekusi ;
- Bahwa saksi tidak tahu setelah petugas pulang Mbah Asmo cerita ke saksi "*Choiri rumah ini mau dirobokke*", tapi sampai Bu Asmo meninggal belum dieksekusi ;
- Bahwa saksi lupa kapan penyerahan sertifikat dari Mbah Asmo ke Tergugat I ;
- Bahwa penyerahan sertifikat untuk apa saksi tidak tahu, dan saksi tidak tanya saksi hanya menyaksikan penyerahan sertifikat saja ;
- Bahwa sampai sekarang masih ditempati oleh Sri Jumiarti dan belum dieksekusi;
- Bahwa waktu saksi jadi saksi di perkara pidana Tergugat I yang saksi tahu Tergugat I menipu, sertifikat milik Mbah Asmo itu dipinjamkan ke

Hal. 36 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smn

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)



bank oleh Tergugat I kemudian nunggak tidak bisa setor ke bank syariah tapi bank syariah mana saksi tidak tahu ;

- Bahwa saksi tidak tahu berapa jumlah hutang Tergugat I di bank ;
- Bahwa yang melaporkan Tergugat I ke Polisi Sri Jumiati dan suaminya Supriyono;

2. Saksi Mu'alimin dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut dibawah ini:

- Bahwa saksi tinggal 1 (satu) RT dengan Mbah Asmo dan Tergugat I ;
- Bahwa yang duluan tinggal disitu Mbah Asmo dari saksi ;
- Bahwa saksi tidak pernah dengar Mbah Asmo berniat menjual tanahnya;
- Bahwa saksi tahu tanah yang ditempati Mbah Asmo miliknya Mbah Asmo karena selalu bayar PBB ;
- Bahwa rumah itu ditempati Mbah Asmo sejak kapan saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi tidak pernah diperiksa di Polda ;
- Bahwa saksi tidak tahu sertifikat diserahkan kepada Tergugat I ;
- Bahwa Tergugat I ada di penjara sekarang;
- Bahwa saksi tahu Tergugat I dipenjara karena dari cerita orang-orang dikampung sudah ramai ;
- Bahwa sekarang Mbah Asmo sudah meninggal;
- Bahwa saksi tahu Mbah Asmo di datangi pihak bank karena sudah ramai di kampung katanya rumah Mbah Asmo mau disita bank karena dijadikan jaminan di bank oleh Tergugat I ;
- Bahwa PBB atas nama Mbah Asmo yang bayar sekarang Jumiarti (Penggugat V) ;
- Bahwa yang menempati rumah itu sekarang Jumiarti (Penggugat V) ;
- Bahwa rumah Tergugat I mepet tembok dengan rumah Mbah Asmo ;
- Bahwa sekarang rumahnya Tergugat I kosong, anak istrinya tidak tahu tinggal dimana ;
- Bahwa saksi tahu dari cerita orang-orang kampung kejadian ramai-ramai ada eksekusi itu ;
- Bahwa terkait laporan polisi saksi tidak pernah diceritakan oleh Bu Asmo
- Bahwa saksi belum pernah di BAP di Penyidik ;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau sertifikat Mbah Asmo sudah dibagi waris;
- Bahwa saksi dengar-dengar ada penipuan tanahnya Mbah Asmo, tidak tahu apa yang menjadi masalah ;

Hal. 37 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi Mbah Asmo punya 2 (dua) tanah ;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah itu dijual atau digadaikan kepada Tergugat I ;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau Mbah Asmo pinjam uang ke Tergugat I dan sertifikat tanahnya dijadikan jaminan ;
- Bahwa letak tanah itu yang ditempati Mbah Asmo ;
- Bahwa sekarang tanah tersebut masih ditempati anaknya Mbah Asmo namanya Sri Jumati (Penggugat V) ;
- Bahwa saksi hanya dengar-dengar sertifikat tersebut sudah atas nama Tergugat I karena di kampung sudah ramai dibicarakan ;
- Bahwa saksi tidak tahu bagaimana sertifikat itu bisa beralih nama ke Tergugat I ;
- Bahwa waktu ramai mau eksekusi saksi hanya dengar saja, setahu saksi Mbah Asmo ditipu kemudian beliau sakit-sakitan sampai meninggal, saksi hanya dengar-dengar cerita di kampung sertifikat tanahnya dipinjamkan ke bank tidak bisa bayar akan dieksekusi ;
- Bahwa rumah itu sekarang masih ditempati anaknya Mbah Asmo ;
- Bahwa saksi tidak tahu ahli warisnya bagaimana terhadap tanah itu sekarang ;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan para saksi Penggugat akan ditanggapi para pihak dalam kesimpulannya;

Menimbang, bahwa dipersidangan pihak para Tergugat II disamping mengajukan alat bukti surat-surat, juga telah mengajukan alat bukti saksi, untuk membantah, menangkis dan sekaligus memperkuat dalil-dalil bantahannya, sebagai berikut;

1. Saksi Bagus Sunar Widodo, dipersidangan dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi karyawan PT BPRS Mitra Cahaya Indonesia;
- Bahwa saksi tahu pengajuan pembiayaan yang diajukan oleh Tergugat I;
- Bahwa secara singkat Tergugat I ke kantor bersama dengan marketing kami kemudian mengajukan permohonan kredit Tergugat I mau beli tanah dikatakan tanahnya disampingnya kemudian Tergugat I isi formulir kemudian dilakukan pemeriksaan seperti biasa;
- Bahwa kemudian marketing verifikasi karena ini terkait tanah kemudian kami berhubungan dengan rekanan kami dengan Notaris Heri Sartana kami komunikasikan tentang keabsahan tanah dan sebagainya karena

Hal. 38 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smm



itu domainnya Notaris, kami hanya secara kelayakan kreditnya, begitu kami proses kelayakan kreditnya oke;

- Bahwa selanjutnya kami tanyakan ke Notaris bahwa posisi tanah masih harus turun waris, kemudian kami persilahkan diproses secara nota riilnya kemudian dari kami Tergugat I bisa memenuhi syarat diajukan kredit sebesar Rp. 600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dari total harga Rp. 850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) katanya sudah di DP Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) sehingga diajukan di bank Rp. 600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
- Bahwa kemudian kami verifikasi dari Notaris sudah oke kita atur turun warisnya dan sebagainya perikatannya sehingga sempurna kalau sudah sempurna dari Notaris konform ke bank untuk diberikan pencairan kreditnya;
- Bahwa ini namanya murabahah jadi jual beli Tergugat I beli ke Asmorejo dengan pembiayaan bank karena dia kurang uangnya ;
- Bahwa saksi tidak mengikuti proses di lapangan saksi bagian *remedial*;
- Bahwa yang menunjuk Notaris biasanya dari pihak bersama memang disepakati ke siapa;
- Bahwa yang tanda tangan Tergugat I beserta istrinya karena di Bank Syariah objeknya harus suami istri ;
- Bahwa waktu saksi tidak melihat proses tanda tangan karena saksi dibagian lain tapi dokumennya saksi tahu karena SOP-nya semacam itu;
- Bahwa setelah cair langsung didebitkan di rekening nasabah atas nama Tergugat I ;
- Bahwa tidak ada dari pihak bank karena kita hanya ke kredit terkait hanya untuk surat kuasa pelaksanaan hak tanggungan ;
- Bahwa Tergugat I sudah memenuhi persyaratan pengajuan proses pembiayaan ;
- Bahwa ketika sampai 5 (lima) kali angsuran kemudian mulai terkatung-katung itu biasanya kita silaturahmi dan bertanya kenapa dan sebagainya kadang ketemu, kadang tidak dan sering tidak dikasih uang sekalian kita verifikasi terkait jaminan, kita cek di dokumen jaminan dinyatakan dibeli tapi kita cek ternyata jaminan masih ditempati oleh seseorang;

Hal. 39 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kaget saat itu saksi tanyakan dan sampaikan ini jaminan dari Tergugat I untuk bank harusnya sudah kosong tapi masih ditempati ini siapa? waktu itu saksi ketemu Bu Asmorejo sama Sri Jumi, kata Sri Jumi *"iya mas kami mau pindah tapi nunggu yang di Bantul belum selesai"*, akhirnya selesai saksi sudah verifikasi;
- Bahwa ekspresi Bu Asmo agak kaget karena sudah sepuh, saksi lebih intens dengan Sri Jumi yang bisa diajak cerita katanya nanti nunggu Tergugat I, sehingga suatu saat Tergugat I tak kunjung bayar saksi terus terang bahwa ini harus diselesaikan bersama secara kekeluargaan karena ini sudah jadi miliknya bank, kalau kurang bayarnya silahkan mohon dipercepat kalau sudah selesai yang di Bantul silahkan segera pindah karena kami akan menyelesaikan kewajibannya Tergugat I, saat itulah baru terbuka ibunya kaget. Setiap saksi kesana ibunya agak tidak sadar diam, saksi ketemu Sri Jumi bilang ini nunggu Tergugat I akhirnya kita dimediasi sama Pak RW kalau tidak salah dan warga kampung untuk diselesaikan baik-baik ;
- Bahwa saat itu saksi verifikasi saksi pastikan karena yang boleh menempati objek harus seijin bank dan kami tidak merasa dimintai ijin, kami konfirmasi ketemu mereka pemilik sebelumnya katanya kami berencana pindah ke Bantul, tapi disana belum selesai dan kami bilang monggo diselesaikan nanti ini kalau dari Tergugat I belum selesai pembayarannya nanti akan kami lelang ;
- Bahwa komunikasi dengan Sri jumi yang lebih intens karena Bu Asmo sudah sepuh, Sri Jumi tetap gandeng Tergugat I ini, akhirnya Tergugat I buat surat pernyataan kapan dirampungkan dan lain sebagainya bagi saksi tidak masalah dan saat itu yang saksi tahu di rumah itu hanya berdua itu, tapi pernyataan itu juga tidak dipenuhi akhirnya pas saat 1000 (seribu) hari bapak Asmorejo saksi sempatkan kesana dan disitu banyak keluarganya yang datang ketemu keluarga besarnya, saksi sekalian matur begitu saksi matur dapat timbal balik *"kami tidak tahu"* semacam itu baru saat itu kami tahu ada masalah, setelah itu mereka bilang menunggu di Bantul diperbaiki dulu seperti itu ;
- Bahwa pada saat proses peletakan sita jaminan saksi ikut hadir karena secara mediasi dan kemasyarakatan sudah tidak bisa jadi kami harus menempuh jalur eksekusi hak tanggungan yang kami laporkan di Pengadilan Agama Sleman karena kami bank syariah, saat itu semua hadir Sri Jumi, Alm Bu Asmo, pihak Kelurahan, Tergugat I dan istrinya

Hal. 40 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hadir dan Bu Asmo dan Sri Jumi juga mengikuti dari awal sampai akhir proses itu ;

- Bahwa pengajuan kredit yang diajukan Tergugat I semuanya sudah sesuai prodesur pembiayaan di Bank Syariah Mitra Cahaya Indonesia;
- Bahwa yang didebitkan ke rekening Tergugat I Rp. 600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) sesuai pengajuan ;
- Bahwa karena akadnya murabahah, murabahah itu harus jual beli sesuatu dan itu memang akadnya tanah terus ada bukti-bukti termasuk dokumen-dokumennya ;
- Bahwa pada saat akad kredit pihak Penggugat tidak tahu karena itu hubungan antara bank dan nasabah saja ;
- Bahwa setahu saksi Sri Jumi dan Bu Asmo pernah datang ke bank bersama dengan Tergugat I ;
- Bahwa sebelum menunjuk Notaris biasanya ada semacam order itu atau semacam pucuk syarat mohon untuk dibuatkan SKMHT atau APHT atau legalisasi untuk akad kredit atau semacam itu dan setahu saksi hal tersebut sudah dipenuhi ;
- Bahwa permohonan sita jaminan masih ditunda itu kredit mulai macet sekitar bulan September 2016 kemudian kami ajukan permohonan eksekusi 1 (satu) tahun berikutnya;
- Bahwa objeknya baru diletakkan sita eksekusi, saksi sudah ikuti *appraisal independen* yang ditunjuk Pengadilan Agama kemudian *verzet* dulu dari pihak Asmorejo ke PA Sleman kami juga ikut sidangnya dan ditolak oleh PA Sleman, kemudian pelaporan tindak pidana ke Polda DIY sejak itu terkatung-katung harusnya tinggal di lelang sampai saat ini masih menggantung di PA menunggu jadwal lelang ;
- Bahwa surat ke Notaris itu sebelum ada akad dengan bank ;
- Bahwa itu harusnya bersama ada syarat sebagai nasabah debitur dan syarat di jaminannya juga harus terpenuhi ;
- Bahwa untuk turun salah satu terkait legalisir akad, yang kedua surat kuasa membebaskan hak tanggungan sampai dengan hak tanggungannya, dan AJB dan PPJB juga masih di tempat yang sama karena harus urut ;
- Bahwa syarat-syarat secara dokumen sudah lengkap karena kalau tidak lengkap tidak mungkin karena terima HT untuk proses berikutnya ;

Hal. 41 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang datang waktu pemasangan SKMHT dan APHT bukan saksi tapi orang lain yaitu bagian legal sama AOnya ;
- Bahwa secara dokumen dari proses turun waris dari Asmorejo hanya Bu Asmorejo dan Sri Jumi, hanya 2 (dua) orang itu dan waktu kami turun di lapangan hanya menemukan 2 (dua) orang itu tidak ada orang lain ;
- Bahwa semua proses murabahah sudah terpenuhi termasuk SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) juga sudah terpenuhi. Karena setelah semua terpenuhi kami konfirmasi ke Tergugat III ;
- Bahwa benar dari hasil kesepakatan sindikasi untuk menunjuk Notaris kemudian pimpinan bank menunjuk Notaris ini ;
- Bahwa sertifikat untuk ajukan kredit masih atas nama Pak Asmorejo;
- Bahwa oleh karena prosesnya masih panjang pihak penjual masih harus proses turun waris dan katanya mereka sudah DP tinggal dari kami untuk pelunasan saja jadi domainnya bukan domain kami ;
- Bahwa saksi jadi karyawan BPRS Mitra Cahaya Indonesia sejak tahun 2011 sampai sekarang;
- Bahwa jabatan saksi di awal *account officer marketing* itu 2011 selama 2 (dua) tahun, terus saksi jadi supervisor selama 1 (satu) tahun, jadi *manager remedial* terakhir sampai 2017 kemudian sebagai Kepala Divisi Legal sampai 2019, terakhir Kepala Divisi Bisnis sampai sekarang;
- Bahwa saksi mendapat gaji dari bank ;
- Bahwa saksi melaksanakan perintah bank sesuai SOP ;
- Bahwa pinjaman Tergugat I sejumlah Rp. 600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) ;
- Bahwa pengajuan kredit ke bank pasnya tanggal berapa saksi tidak ingat;
- Bahwa pengajuan kepada bank disetujui dan cair tanggal 7 Januari 2016;
- Bahwa saksi tidak ingat PPJB No 18 tanggal 30 Desember 2015 ;
- Bahwa ada bagian taksasi jaminan, AO nya Sdr. Jandri Walkita sekarang sudah meninggal dan kebetulan yang bersamaan dengan beliau sudah tidak ada yang bekerja di tempat kami ;
- Bahwa yang sudah tidak bekerja itu bukan karena dipecat, karena ada kerjaan lain semacam itu;

Hal. 42 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu hasil keterangan berita acara pengecekan lokasi
- Bahwa saksi pernah diperiksa di Polda DIY masalahnya penggelapan uang oleh Tergugat I karena ada pembayaran uang yang tidak disampaikan kepada pemilik tanahnya, jadi kalau yang saksi dapat dari Penyidik pihak penjual sudah dikasih Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan sisanya belum dikasih padahal dari bank sudah diserahkan sepenuhnya semua kepada nasabah, karena dari bank sudah ditempatkan ke rekening nasabah ;
- Bahwa saksi tidak tahu uang penerimaan PPJB awal Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) yang ternyata fiktif;
- Bahwa saksi tidak tahu PPJB 2016 no 6448 dan 6449 dibuat tanggal 30 Nopember 2016;
- Bahwa saksi pernah lihat PPJB tersebut tapi saksi lupa isinya ;
- Bahwa form pembiayaan itu selalu dinyatakan berapa harga barang yaitu Rp. 850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) terus permohonan kreditnya 600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi pernah membaca AJB No 49 untuk SHM No. 6348 dan 6349 tapi saksi lupa kalau nilainya 2 (dua) objek 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
- Bahwa setahu saksi yang mencari nasabah Tergugat I ini Jandri Walkita;
- Bahwa biasanya dari AO mengajukan dan itu berdasarkan dari BI *cheking* nya saat itu Tergugat I *clear* tidak ada masalah ;
- Bahwa terkait APHT dipasang jauh hampir 2 (dua) tahun dari peminjaman ordernya selalu didepan secepat-cepatnya untuk proses berikutnya itu domainnya di Notaris bukan di kami;
- Bahwa setahu saksi yang didebitkan di rekening Tergugat I sejumlah Rp. 600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) itu;
- Bahwa tidak tahu kalau ternyata uang yang didebet hanya Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan untuk kepentingan Notaris Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan pihak bank Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Bahwa saksi pernah menjadi saksi di PN Sleman terkait kasus pidana Tergugat I ;
- Bahwa saksi tidak tahu putusannya ;
- Bahwa saksi ikut upaya lelang di PA Sleman ;

Hal. 43 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa penjelasan dari Panitera PA Sleman mengambang karena masih ada urusan pelaporan pidana Tergugat I di Polda setelah itu selesai baru dilanjutkan dengan proses pendaftaran lelang itu informasi yang kami dapatkan ;
- Bahwa dari Pengadilan Agama Sleman belum pernah bilang dihentikan karena ada gugatan perkara ini di Pengadilan Negeri Sleman ;
- Bahwa saksi tidak tahu terkait PJB No 18 di Notaris nilai 850 juta hanya sebagai persyaratan saja dan Tergugat I tidak tahu karena semua diurus oleh bank;
- Bahwa saksi sudah mengecek semua proses karena saksi yang mengawal sampai proses eksekusi tapi persyaratankah warisnya sudah benar atau tidak saksi tidak tahu ;
- Bahwa setelah pencarian saksi tidak tanya ke Bu Asmorejo karena asumsinya berjalan seperti biasa setelah macet itu baru saksi bertanya kenapa masih disini katanya kami mau pindah nanti nunggu di Bantul belum selesai ;
- Bahwa setahu saksi sudah sesuai SOP untuk taksiran formulir pengajuan barang itu AO mesti bertanya harganya berapa dan lokasinya dimana dan sebagainya;
- Bahwa awalnya saksi tidak tahu tanah itu turun ke siapa, setelah saksi lihat dokumen terakhir turunnya ke Sri Jumi selaku anak dan Bu Asmo selaku istri ;
- Bahwa tanah itu wujudnya pekarangan dan ada rumahnya ;
- Bahwa luas tanahnya yang satunya 100an meter dan yang satunya 200an meter, ada 2 (dua) sertifikat, tertulis dua-duanya atas nama Sri Jumi dan Bu Asmo kemudian dicoret diganti Tergugat I semua karena ada jual beli ;
- Bahwa tidak tahu tanah itu dibeli harga berapa per bidang ;
- Bahwa tidak tahu kalau waktu mau permohonan hutang Sri Jumi dan Bu Asmo ikut ke bank karena saksi bukan petugas ;
- Bahwa yang hutang di bank Tergugat I beserta istri jaminannya tanah yang dibeli dari Bu Asmo ;
- Bahwa pada waktu itu sertifikat belum balik nama;
- Bahwa di hak tanggungan sudah atas nama Tergugat I tapi karena proses ada turun waris dll, jadi belum di balik nama tapi uang sudah cair;

Hal. 44 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu tanah itu beralih jual beli kapan, setelah kredit cair dari bank memberikan fasilitas untuk pelunasan, katanya tanah sudah di DP Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) tapi uangnya tidak dibayarkan;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan para saksi a quo, para pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulannya;

Menimbang, bahwa dipersidangan pihak para Tergugat III disamping mengajukan alat bukti surat-surat, juga telah mengajukan alat bukti saksi-saksi, untuk membantah, menangkis dan sekaligus memperkuat dalil-dalil bantahannya, sebagai berikut;

1. Saksi Fery Ludiantara, S.P, dipersidangan dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi menjabat menjadi Direksi Direktur Bank Central Syariah Utama Solo yang bergerak dalam bidang pembiayaan syariah, saksi bekerja di BPRS Central Syariah Utama sejak tahun 2014 dengan Pengangkatan dari OJK tahun 2015 -2018 ;
- Bahwa awal mula kami memang dari perbankan syariah itu membangun sinergi kebersamaan dalam rangka baik dana maupun pembiayaan, jadi perbankan syariah selama ini awal mula kami hanya melayani tabungan, pembiayaan, deposito tidak ada yang namanya kredit, jadi di perbankan syariah ini memang sinergi kami semua meliputi dana maupun pembiayaan ini dari awal mula kami memperoleh informasi ini dari Direktur Utama MCI kami disampaikan dari AONya MCI bahwasannya ada nasabah potensial kemudian dari Bank CSU mau tidak bergabung kemudian kami jawab kami tindak lanjuti;
- Bahwa kemudian dilakukan pertemuan informal antara beberapa direksi yang diikutsertakan dalam proses pembiayaan calon nasabah, itu selain dari bank leader MCI, CSU, Dana Utama, Cahaya Hidup, kita konfirmasi kita diberikan *platform* mulai dari pembiayaan sampai dengan marital legalitas dari calon nasabah terus kita pelajari dari analisa yang AO dari MCI sajikan setelah perjalanan itu kami tidak serta merta mengiyakan jadi kita godok ke masing-masing bank kita bawa amanah itu kita punya pemikiran pembiayaan sendiri;
- Bahwa kenapa MCI sampai mengajak peserta sindikasi karena berkaitan dengan BMPD (Batas Maksimal Pembiayaan Dana) karena BMPD nya tidak bisa makanya menggandeng teman-teman sindikasi,

Hal. 45 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smm

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)



saat kami menggodok di internal kami CSU dari kami komite CSU kami selaku direktur dengan komitenya dihadiri oleh AO kami dan *account legal* kami proses untuk pengajuan pembiayaan atas nama Tergugat I ini dilanjutkan untuk bisa ditindak lanjuti kemudian melalui sekretaris kami mengabari MCI untuk berkenan menindaklanjuti permintaan sindikasi pembiayaan atasnama Tergugat I;

- Bahwa pada prinsipnya pembiayaan kami di BPRS yang kita jual belikan bukan uang tapi kita berikan pelayanan pembiayaan murabahah muncul karena proses yang calon kita biayakan itu wujudnya berupa aset yang bisa diperjualbelikan, bisa mobil, rumah atau tanah atau barang dagangan, kemudian muncullah akad murabahah di tempat kami ini memang untuk acuan bahwa itu proses pembiayaan untuk jual beli aset salah satunya pembiayaan tanah dan bangunan atas nama pemohon Tergugat I;
- Bahwa runutannya begini awal setelah kita informal kita sampaikan kita lanjut kita melalui *meeting* dengan tim sindikasi dengan ketuanya dari MCI kita bahas permohonan Tergugat I itu, pada pertemuan pertama belum hadirkan Tergugat I kita hanya mengolah data dari AO MCI, apa yang sumber pengembalian sampai proses 6c 5c nya itu yang menjadi standarisasi ditempat kami untuk pembiayaan calon nasabah.
- Bahwa setelah kita pelajari kita wawancara AOnya sejauh mana mengenal Tergugat I, AO menyatakan rekomendasi dan referensi dari temannya yang bekerja di BMT, kata orang BMT itu seperti awal mula dengan alm Jandri bahwasannya Tergugat I pernah jadi nasabah dan lancar dan etikanya baik, dari hasil analisa karakter itu kita simpulkan kemungkinan orang ini baik, setelah itu kita konfirmasi sampai detail sampai sumber pengembalian dan objek yang diperjualbelikan apa ternyata objek yang dijual belikan sebidang tanah yang sudah berdiri bangunan seluas 400an meter;
- Bahwa setelah itu kita melakukan *on the spot* ke lapangan karena posisi kita membawa AO masing-masing jadi untuk mempertanggungjawabkan kepada pemilik kredit masing-masing, kita *on the spot* di lapangan bertemu dengan Bu Asmo dan Sri Jumiati bahkan Bu Sri Jumiati kita tanya batas-batas beliau juga sampaikan titik-titiknya mana, sampai ada salah satu Direksi yang bertanya

Hal. 46 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smn



kenapa harus dijual kepada Tergugat I itu juga dijawab juga oleh Sri Jumi ;

- Bahwa setelah pertemuan kedua memang kita belum hadirkan Tergugat I karena untuk *compare* jadi supaya informasi itu kita tidak memperoleh cuma satu, dari awal kita *compare* benar tidak objek ini mau dijual, setelah pertemuan ketiga itu kita *menaksasi*, mengapresiasi tanah yang mau dibeli itu berapa *apresialnya* kemudian kita godok kalau tidak salah permohonan Tergugat I ke bank itu 800 juta sampai 1 (satu) miliar setelah kita godok kita sampaikan yang wajib kita bayarkan kepada nasabah, karena ini sifatnya murabahah harus ada uang muka yang harus dibayarkan, setelah itu kita panggil Tergugat I datangnya bersama istri kita tidak serta cuma menanyakan legalitas proses kepemilikan tanahnya dia juga mengutarakan nanti sumbernya bagaimana bila terjadi keterlambatan dan lain sebagainya dia mengutarakan semuanya didampingi istrinya, diruang komite MCI disitu muncul pertanyaan dari beberapa direksi dan AO setelah itu diputuskan kita sampaikan pembiayaan ini disetujui sekian silahkan untuk berpikir saat itu ternyata Tergugat I menyetujui;
- Bahwa mulai itu untuk perikatan karena ini proses jual beli harus ada PPJB, AJB dan lain sebagainya sedangkan ini proses turun waris, ada permintaan Tergugat I membawa notaris siapa, itu kita tampung, dari MCI juga bilang di samping kantor ada notaris, kalau tidak salah ada 4 (empat) notaris yang disampaikan ke tim sindikasi ini muncullah nama Pak Hari Sartana ini, karena kami walaupun di Solo kami pernah pakai, yang di Cahaya Hidup di Jogja juga sering memakai nah disitu kita putuskan pakai Pak Hari Sartana ini, sesuai kesepakatan bank sindikasi;
- Bahwa pasti ada order ke Notaris sebagai persyaratan proses PPJB dan AJBnya agar dirampungkan;
- Bahwa AO dari MCI biasanya mendampingi karena disini kan beliau diamanahi dari tim sindikasi dan kantornya, jadi proses ini benar-benar menjadi keabsahan secara legal, karena ini tanahnya harus jual-beli ternyata jual beli harus turun waris jadi proses itu harus dijalankan dan itu harus dirunut dan itu AO harus memonitor sama Notaris, ini karena order ke notaris pun harus jelas karena prosesnya masih turun waris selesaikan dulu proses turun waris nanti baru proses PPJB, AJB kemudian baru APHT;

Hal. 47 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam pembiayaan murabahah prinsipnya bank adalah penjual, nasabah ini adalah selaku pembeli dalam akad sesuai fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) dalam setiap pembiayaan murabahah untuk mengantisipasi dan memperlancar proses bank diperkenankan untuk memberikan wakalah yang disertakan dalam akad murabahah, yang menjadi acuan bahwa pembiayaan itu bisa ditanda tangani, jadi dalam hal ini penerima pembiayaan kepada Tergugat I bukan kepada penjual tanahnya;
- Bahwa sesuai dengan pembiayaan yang disetujui oleh sindikasi, diterimakan *cash* langsung tapi ada yang datang dari pihak MCI itu proses penerimaan uangkan sepenuhnya ada di MCI, mungkin di MCI bisa diketahui prosesnya ada yang diterima langsung secara *cash* dan ada yang transfer kalau dari pihak kami semuanya utuh;
- Bahwa kami tidak ikut hanya bank *leader* yang semuanya bertransaksi disitu karena kita sudah memberikan kuasa ke bank *leader* dan itu pasti sepengetahuan bank *leader* mempunyai aturan tata protapnya mengeluarkan uang pembiayaan itu legalitasnya tetap jelas, disitu ada administrasi pembiayaan dan administrasi legal itu; kedua ini selalu dihadirkan dan kasir dan kalau tidak ada tiga sinkron ini uang itu tidak bisa keluar dan pengeluaran uang itu salah satu divisi atau direksi yang diberikan kuasa untuk mencairkan uang di teller atau kas;
- Bahwa betul sesuai dasar itu tadi memang sudah disepakati di DSN dan sudah menjadi acuan kalau tidak ada fatwa DSN kita juga selaku pelaku perbankan tidak mungkin menjalankan;
- Bahwa sesuai yang saksi jelaskan tadi wakalah itu konteksnya amanah jadi yang diberikan amanah memberikan amanahnya;
- Bahwa saksi ikut dan yang hadir semua direksi ditemani semua AO juga, yang ketemu di situ karena kami *on the spot* jadi tidak dijadwalkan, yang kita temui pemilik objek yang akan dijual yaitu Asmo dan Sri Jumiaty;
- Bahwa saat itu kita tanya kenapa dijual kepada Tergugat I, batas-batasnya yang mana yang dijual, tapi kan tidak semua pertanyaan antara Direksi satu yang lain itu sama ;
- Bahwa keterangannya memang tanah itu mau dijual kepada Tergugat I karena Tergugat I bilang pernah beli juga tanahnya sebelumnya tapi bukan objek tersebut menurut informasi yang bersangkutan ;

Hal. 48 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa waktu cek lokasi itu yang ditemui hanya 2 (dua) orang itu, yaitu Bu Asmo dan Sri Jumiati tidak ada yang lain, di depan rumah persis itu ada yang salah satu yang Direksi yang bertanya tapi apa yang ditanyakan tidak tahu;
- Bahwa tidak ada kewajiban untuk penjual ikut hadir dalam proses itu karena yang menjadi rekanan dalam pembiayaan kami adalah Tergugat I dan istri tidak ada sangkut pautnya dengan Bu Asmo dan Sri Jumiati ;
- Bahwa waktu pencairan uang itu Sri Jumiati datang atas informasi dari alm Jandri ;
- Bahwa dari Tergugat I mengajukan sendiri, dari Bu Asmo juga ada sendiri lewat Sri Jumiati itu, dari pihak MCI juga menyampaikan sebelah kita juga pernah kita pakai, itu saksi dengar langsung di dalam komite itu yang dihadiri awalnya sebelum datangnya Tergugat I kita menentukan dulu siapa notarisnya kemudian kita panggil Tergugat I, dia mengutarakan saksi juga ada notaris, cuma kita sampaikan tidak boleh notaris independen dari independen dari penjual dan pembeli, kalau dari Sri Jumi saksi dengar Tergugat I;
- Bahwa dalam rapat sindikasi yang kita undang adalah Tergugat I;
- Bahwa sebelum proses ini saksi tidak pernah melihat penjual dan pembeli hadir di bank MCI;
- Bahwa AO dari MCI alm Jandri sudah meninggal;
- Bahwa saksi tidak ingat kapan Alm Jandri meninggal ;
- Bahwa informasi status kepemilikan Asmo pertama disampaikan dalam penyajian yang disampaikan oleh AOnya setelah AO menyampaikan kita melakukan *on the spot* ke lapangan ketemulah Bu Asmo dan Sri Jumiati setelah itu ketemu Tergugat I dan data-datanya sesuai makanya kita *clear* untuk bisa memberikan pembiayaan kalau datanya beda kita juga tidak mungkin berani ;
- Bahwa saksi tidak ingat pasti antara 150 juta sampai 200 juta;
- Bahwa dari proses yang kami pelajari untuk munculnya akad murabahah itu sama wakalah proses yang terjadi di notaris itu sudah selesai termasuk PPJB AJBnya itu sudah terpenuhi karena kita tidak bisa beralih kayak gitu karena objeknya jual beli karena nanti objek wujudnya tanah apalagi turun waris, makanya dari pihak kita proses dari turun waris selesai, PPJB AJB selesai makanya kita lanjutkan ke

Hal. 49 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smn



proses murabahahnya, kalau HT belakangan setelah atas nama Tergugat I;

- Bahwa di tempat kami dulunya sampai sekarang mungkin masih tetap berlangsung sindikasi ada kesepakatan bersama dulu pembiayaan masing-masing *share bank leader* berapa bank pengikut leader berapa itu nanti semua dibubuhi tanda tangan semua direksi, bisa dua-duanya, bisa salah satu direksi setelah itu kan disitu memuat tata cara untuk pengikatan sama nasabahnya jadi calon yang kita jadikan mitra pembiayaan disini Tergugat I nanti disitu ada aturannya yang harus dijalankan oleh bank leader itu dilakukan sepenuhnya oleh bank leader termasuk legalitas itu, kalau legalitas administrasi tidak sesuai pasti tidak akan muncul pembiayaan murabahah;
- Bahwa istri Tergugat I selalu ikut hadir dalam rapat anggota sindikasi juga ikut dan mengutarakan juga mengetahui ini objeknya jual beli seperti itu ;
- Bahwa informasi setelah berlangsungnya pembiayaan itu kalau tidak salah pembiayaan dimulai tahun 2015 baru angsuran ke enam itu Tergugat I mulai goyang dan kita sepenuhnya serahkan ke bank leader untuk proses monitoring, pendekatan untuk penagihan; kita tahu setelah ada permasalahan itu setelah ada undangan dari MCI bahwa ternyata Tergugat I wanprestasi. Kemudian setelah terjadi wanprestasi pihak bank melakukan penagihan kepada Tergugat I dan kami mengadakan rapat dan kita putuskan untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Agama dan sekarang sudah proses letak sita jaminan belum sampai lelang menurut informasi karena saksi tahun 2018 sudah *resign* ;
- Bahwa saat pencairan masih atas nama ahli waris, saat itu atasnama Nyonya Asmorejo;
- Bahwa kita di perbankan syariah bukannya kreditur namun kita memandang nasabah itu kan mitra jadi pembiayaan itu dilangsungkan bahwasannya AJB sudah terpenuhi dulu baru terjadi murabahah kalau terjadi AJB kan sudah terjadi akta jual beli sah antara pemilik lama dan calon nasabah kita ;
- Bahwa dari informasi yang kami dapatkan sudah dari AO dan yang sudah dikonfirmasi ke kami itu kan sudah munculnya PPJB dengan adanya uang muka kalau tidak salah disetujui dan disepakati uang muka itu Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) itu

Hal. 50 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smm



sebagai pengikat bahwasannya kekurangan pembiayaan itu dipenuhi oleh bank dengan akad murabahah itu ;

- Bahwa boleh non Islam dibiayai bank syariah karena tidak semua bank syariah membiayai orang muslim yang penting cakap saja ;
- Bahwa pengajuan ditempat kami Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) sampai 1 (satu) miliar cuma setelah dana kondisi kami kan kami hitung nilai taksasi dan appraisal, kami hanya berani Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dan itu sudah diterima Tergugat I ;
- Bahwa untuk proses jual beli itu sudah kewenangan dari Notaris karena kita sudah memberikan order, jadi itu antara pihak penjual dan pembeli saja;
- Bahwa yang menjadi nasabah kita yaitu Tergugat I dan istri, kalau Bu Asmorejo itu tidak cuma dalam analisa itu sebelum akad itu runutannya kenapa ini muncul AJB dan sebagainya itu kan objeknya adalah jual beli, dalam proses kami karena PPJB dan AJB sudah dipenuhi oleh pihak Notaris dan proses itu dihadiri juga oleh AO nya bank ;
- Bahwa saat pengurusan untuk turun waris dan lain sebagainya itu mengajak Tergugat I, Bu Asmo dan Sri Jumi, dan AO MCI juga hadir saat itu bahkan AO nya MCI ada salah satu kekurangan surat itu sampai meminta juga ke desa dan pihak MCI ikut mengawal sampai terjadi jual beli di Notaris;
- Bahwa setahu saksi yang saksi dapatkan berkas itu saat kami mau ajukan persetujuan sindikasi PPJB dan AJB itu sudah terlampaui sehingga itu bisa muncul akad ;
- Bahwa saksi tidak tahu, yang disampaikan calon penjual itu ahli waris yang disampaikan itu hanya Bu Asmo dan Sri Jumi;
- Bahwa pinjaman sindikasi ini 4 (empat) bank yaitu MCI sebagai leadernya, Central Syariah Utama, Dana Amanah dan Cahaya Hidup ;
- Bahwa untuk MCI saksi lupa, Central Syariah Utama, 150 juta - 200 juta, Dana Amanah 150 juta - 200 juta, Cahaya Hidup 100 juta ;
- Bahwa saksi menerima data dari bank leader tentang permohonan ini di bulan Desember 2015, permohonan di pertengahan bulan sampai akhir bulan ;
- Bahwa data yang diterima kesatu blanko permohonan yang menjadi standarisasi di MCI, kedua status marital KTP suami istri, ketiga objek jaminan fotokopi SHM dan PBB ;

Hal. 51 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ada namanya permohonan itu disertai analisa dulu yang disampaikan oleh AO yang meliputi 6c dan 5c muncul objek itu apa yang diperjual belikan sertifikat tanah atasnama orang lain misalnya sudah meninggal berarti kan harus turun waris, proses itu tergantung dari *colateral* yang belum terpenuhi, *colateral* itu adalah jaminan yang akan dijadikan jaminan nasabah yang akad diadakan di tempat banknya ;
- Bahwa ketika mengajukan permohonan baru dalam bentuk fotokopi sertifikat atas nama orang lain tapi didalam permohonan tertulis keperluannya untuk apa membeli sertifikat tanah atas nama orang lain kalau sertifikat atas nama Tergugat ya bukan jual beli ;
- Bahwa permohonan pengajuan ini kan baru pra dan penggodokan permohonan ini disetujui atau tidak ;
- Bahwa akhirnya permohonan itu dilanjut karena kita menilainya dari 5c dan 6c, yang belum terpenuhi kan baru 6c nya yaitu *colateral* jaminan karena yang mau dijadikan objek jual beli tanahnya ini masih atas nama orang lain kita memberikan order kepada notaris karena kita ada rencana pembiayaan ini tolong untuk diurus turun waris, PPJB dan AJBnya;
- Bahwa informasi kan dari bank leader setelah proses sindikasi disetujui, rupiahnya disetujui, ada PPJB dan AJB setelah diinformasikan selesai berkas sudah masuk di dalam MCI setelah itu di urus baru bisa dicairkan;
- Bahwa saksi kurang tahu pencairannya kapan;
- Bahwa setelah 6 (enam) bulan itu dia tidak membayar sekitar bulan Juli 2016 ;
- Bahwa saksi lupa AJB dilakukan kapan ;
- Bahwa saksi tahu Tergugat I dipidana setelah ada informasi dari salah satu AO dari MCI karena masalah penipuan ;
- Bahwa putusannya saksi tidak tahu ;
- Bahwa sebelah selatan jalan, lebar depan objek sengketa saksi sudah lupa;
- Bahwa informasi yang saksi dapat cuma 1 (satu) SHM luasnya sekitar 400an m²;
- Bahwa sekarang saksi sudah *resign* sebagai Direktur sejak tahun 2018;

Hal. 52 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak melihat langsung uang sejumlah Rp. 600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) diterima oleh Tergugat I ;
 - Bahwa saksi tidak tahu mengenai putusan pidana Tergugat I di PN Sleman bahwa dari pinjaman Rp. 500.000.000,- Tergugat I menerima Rp. 300.000.000,- Notaris menerima Rp. 100.000.000,- dan pihak bank BPR Syariah Mitra Cahaya menerima Rp. 100.000.000,-;
 - Bahwa saksi tidak pernah jadi saksi di Pengadilan Negeri Sleman terkait perkara Tergugat I ;
 - Bahwa setahu saksi luasnya kurang lebih 400 m²;
 - Bahwa wujud AJB itu saksi lihat tapi isinya saksi tidak baca ;
 - Bahwa nilai AJB tidak serta merta menjadi acuan nilai jual harga tanah karena kita punya *appraisal* sendiri, AJB 1 (satu) miliar dijual 200 juta juga bisa, karena itu memang terjadi kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli dan kita punya *appraisal* sendiri, bank punya *appraisal* sendiri dan sindikasi juga punya sendiri. Appraisal kita itu sampai verifikasi ke desa juga sampai tetangga kanan kiri dan awal mula appraisal dari bank leader ;
 - Bahwa sebatas dari PPJB sudah diselesaikan dan itu kesepakatan sudah dipenuhi persyaratan apa yang sudah disampaikan oleh pemilik objek jaminan yang lama dan calon nasabah kita sudah terpenuhi semua itu menurut kesepakatan kami karena bank leader berani mengeksekusi pembiayaan ya itu kami ikuti ;
2. Saksi Cahyo Wening, bahwa saksi ini dibantah oleh para Penggugat dikarenakan ada hubungan saudara kandung dengan Turut Tergugat I, dan disamping itu sebagai salah satu pegawai di Kelurahan Sardonoarjo, sehingga tidak dapat dijadikan sebagai saksi dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan para saksi a quo, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak para Turut Tergugat II dipersidangan menyatakan tidak mengajukan bukti saksi-saksi; serta menyatakan cukup; sedangkan pihak para Penggugat memohon Pemeriksaan Setempat terhadap objek sengketa, selanjutnya dilakukan Pemeriksaan Setempat yang dihadiri para pihak di lokasi tanah sengketa di lokasi tanah sengketa. Dari hasil Pemeriksaan Setempat (vide hasil Pemeriksaan PS) tersebut didapatkan keadaan sebagai berikut :

Hal. 53 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smn



- Bahwa obyek sengketa terletak di Desa Sardonoarjo Kecamatan Ngaglik Kabupaten Sleman;
- Bahwa obyek sengketa berupa 2 (dua) bidang tanah SHM No. 6348 seluas 220 m² dan SHM No. 6349 seluas 118 m² yang semula atas nama Asmorejo dan sekarang telah berubah menjadi atas nama Tergugat I;
- Bahwa di atas tanah tersebut berdiri bangunan rumah yang saat ini dikuasai oleh Penggugat V dan keluarganya ;

Dengan batas-batas tanah objek sengketa :

- Utara : Perumahan Puri Mas
- Selatan : tanah pekarangan Bapak Dwi Kurniawan
- Timur : rumah Tergugat I
- Barat : tanah pekarangan Bapak Dwi Kurniawan

Menimbang, bahwa dari hasil Pemeriksaan Setempat para pihak tidak berkeberatan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini ditunjuk sebagaimana yang termuat dalam berita acara pemeriksaan perkara ini dan haruslah dianggap termuat dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya baik para pihak menyatakan tidak mengajukan alat bukti apapun lagi, dan setelah mengajukan kesimpulannya dan mohon putusan;

Tentang Pertimbangan Hukum

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa terhadap gugatan yang diajukan Para Penggugat dipersidangan pihak Tergugat II, secara khusus dalam jawabannya telah mengajukan eksepsinya; yang berkaitan dengan kewenangan absolut suatu Pengadilan Negeri, dan setelah terjadi jawab-menjawab dengan para Penggugat, pada akhirnya Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan selanya tertanggal 6 Januari 2022, yang pada pokoknya telah menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II, dan agar melanjutkan pemeriksaan perkara a quo hingga putusan akhir (vide putusan sela a quo);

Menimbang, bahwa disamping itu terhadap gugatan yang diajukan pihak Para Penggugat dipersidangan pihak Tergugat II dan Tergugat III, secara khusus dalam jawabannya juga telah mengajukan eksepsinya; yang tidak berkaitan dengan kewenangan absolut/relatif suatu Pengadilan Negeri,

Hal. 54 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smm



sehingga eksepsi *aquo* akan diputus bersama-sama dengan pokok perkaranya, sebagai berikut dibawah ini;

Menimbang, bahwa eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat III terhadap gugatan para Penggugat pada pokoknya berkaitan dengan hal-hal sebagai berikut;

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 Tunggul Negro), 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, 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 setidaknya - 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,

Hal. 55 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smm



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

Menimbang, bahwa dipersidangan terhadap eksepsi Tergugat III tersebut, para Penggugat telah membantahnya pada pokoknya sebagai berikut dibawah ini:

1. Bahwa Para penggugat menolak dalil jawaban tergugat III yang menyatakan bahwa para penggugat tidak memiliki dasar hukum / *legal standing* yang syah sebagai pihak penggugat, dikarenakan para penggugat

Hal. 56 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smn



adalah ahliwaris yang syah dari Ny Asmorejo sebagai pemilik tanah SHM No 6348 / Sardonoarjo, surat ukur No. 3966 tgl 27 Januari 2006 luas 220 m2 atas Nama Ny Asmorejo yang telah dibuatkan akta – akta fiktif sehingga berubah menjadi SHM Atas nama Tergugat I (Alexander Wong Agung Tunggul Notonegoro); dan SHM No 6349 / Sardonoarjo, surat ukur No. 3966 tgl 27 Januari, luas 118 m2 atas Nama Ny Asmorejo yang telah dibuatkan akta – akta fiktif sehingga berubah menjadi SHM Atas nama Tergugat I (Alexander Wong Agung Tunggul Negoro), dimana Ny Asmorejo Telah Meninggal dunia pada tanggal 17 Maret 2020 berdasarkan akta kematian nomor 3404-KM-17032020-0031 yang dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil Kabupaten Sleman, sehingga sudah sangat tepat kalau gugatan para penggugat diterima dan dilanjutkan kepada pokok perkara.

2. Bahwa gugatan para Penggugat sudah jelas, benar dan tepat hal ini sesuai dengan Yurisprudensi putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang Lampung Nomor 17/Pdt.G/ 2012/ PT TK menangani perkara Pembatalan Akta Jual Beli tanah dan bangunan. Dimana Pengadilan Negeri dan PengadilanTinggi berwenang membatalkan akta notaris, dalam jawaban eksepsi Tergugat III tidak mencantumkan nomor Yurisprudensi yang dimaksud, nomor berapa?, tahun berapa?, Pengadilan mana? Sehingga eksepsi Tergugat III itulah yang kabur / tidak jelas. Maka sudah sangat tepat kalau gugatan para penggugat diterima dan dilanjutkan kepada pokok perkara.
3. Bahwa gugatan para Penggugat sudah sesuai dengan title gugatan, posita dan petitumnya karena adanya bukti Putusan perkara Pidana Pengadilan Negeri Sleman Nomor 4/Pid.B/2021/PN Smn, tgl 13 April 2021 yang menghukum Tergugat I selama 2 (dua) Tahun telah berkekuatan hukum tetap membuktikan kalau Tergugat I melakukan PENIPUAN berdasarkan Pasal 378 KUHP, akibat Penipuan yang dilakukan oleh Tergugat I dan ada indikasi kuat melibatkan Tergugat II dan Tergugat III yang jelas-jelas merugikan para penggugat baik materi dan imateri. Sehingga kesesuaian antara title, posita dan petitum gugatan para Penggugat.
Bahwa tergugat III mendalilkan adanya Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI tapi tidak jelas Yurisprudensinya dan tidak mencantumkan nomor yurisprudensinya, Pengadilan dimana dan tanggal berapa, ini membuktikan kalau jawaban Tergugat III hanya asumsi saja, mengada-ada dan mengarang sehingga jawabannya Tergugat III kabur dan tidak jelas.

Hal. 57 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smn



Sehingga sudah sangat tepat kalau gugatan para penggugat diterima dan dilanjutkan memeriksa pokok perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Tergugat III telah membantahnya dan memberikan argumennya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat III tetap berketetapan pada dalil-dalil Jawaban Tergugat III dalam Eksepsinya tertanggal 25 November 2021, dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Replik Para Penggugat poin nomor 1 dalam tanggapan Eksepsinya, hal mana Gugatan Para Penggugat (Penggugat I, II, III, IV dan Penggugat V) dalam perkara ini mengandung cacat formil berkaitan dengan pihaknya, dikarenakan 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 dengan sertifikat SHM No. 6348, luas 220 m2 dan SHM No. 6349 luas 118 m2 tersebut hanya dilakukan oleh Penggugat V (Ny. Sri Jumiarti) dan Ny. Asmorejo selaku Penjual dengan Tergugat I (Alexander Wong Agung Tunggal Negoro) selaku Pembeli, hal tersebut sesuai dengan apa yang dimaksud dalam Pasal 1340 KUH-Perdata yang berbunyi : *"bahwa suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya"*, hal tersebut sesuai dengan *recht titel* Gugatan Para Penggugat, tentang pembatalan Perjanjian / Perikatan, sehingga oleh karena kedudukan Penggugat I, II, III dan Penggugat IV dalam perkara ini jelas - jelas tidak memiliki *legal standing* yang sah secara hukum sebagai Penggugat, maka 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 Tergugat III tetap berketetapan pada dalil-dalil Jawaban Tergugat III dalam Eksepsinya tertanggal 25 November 2021, dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Replik Para Penggugat poin nomor 2 dalam tanggapan Eksepsinya, 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 Para Penghadap dengan tidak diwajibkan untuk menyelidiki kebenaran materil apa yang dikemukakan kepadanya, di samping itu Tergugat III dalam hal ini tidak perlu menyebut Yurisprudensinya nomor berapa atau tahun berapa,

Hal. 58 dari 69 hal. Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smm



dikarenakan dalam proses pemeriksaan perkara di pengadilan secara hukumnya mengenal adanya asas "*Ius Curia Novit*" yang artinya bahwa setiap hakim tahu akan hukumnya. Oleh karenanya Gugatan Para Penggugat yang demikian harus dinyatakan ditolak atau setidaknya - tidaknya tidak dapat diterima / *Niet Ontvankelijk Verklaard (NO)*.

3. Bahwa Tergugat III tetap berketetapan pada dalil-dalil Jawaban Tergugat III dalam Eksepsinya tertanggal 25 November 2021, dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Replik Para Penggugat poin nomor 3 dalam tanggapan Eksepsinya, hal mana 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 Para 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 Tergugat III selaku Notaris / PPAT, dalam hal ini antara Ny. Asmorejo dan Ny. Sri Jumiarti (Penggugat V) selaku Penjual dengan Alexander Wong Agung Tunggul Negoro (Tergugat I) selaku Pembeli. Oleh karenanya Gugatan Para Penggugat yang demikian harus dinyatakan ditolak atau setidaknya - tidaknya tidak dapat diterima / *Niet Ontvankelijk Verklaard (NO)*.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan para Penggugat dipersidangan pihak Tergugat II telah mengajukan eksepsi yang berkaitan dengan kaburnya dan kurangnya para pihak sebagai berikut:

- 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 a quo. Yang mana dalam program pembiayaan murabahah kepada Tergugat I dan Isterinya untuk pembelian obyek tanah SHM No. 6348 dengan Luas 220 M2 dan SHM. 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;

Hal. 59 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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*).

- 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 ketidakjelasan mengenai perbuatan apa yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II apakah PMH (perbuatan Melawan Hukum) ataukah Wanprestasi? namun digabungkan 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*).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat II tersebut, dipersidangan para Penggugat telah menanggapi sebagai berikut:

1. Tentang kurangnya Pihak yang digugat :

Bahwa istri dari Tergugat I (ALEXANDER WONG AGUNG TUNGGUL NEGORO) tidak dimasukkan ke dalam gugatan dalam perkara ini dikarenakan Posisi Tergugat I adalah pihak Pembeli fiktif dimana pihak istri pembeli tidak diharuskan atau tidak diwajibkan ikut dalam Perikatan Jual Beli (PJB) dan Akta Jual Beli (AJB) yang ternyata Fiktif tersebut, apalagi diketahui SHM berubah atas nama Tergugat I bukan atas nama istri Tergugat I.

Maka di dalam gugatan para Penggugat aquo telah cukup pihak yang digugat maka sudah selayaknya gugatan ini dilanjutkan.

2. Tentang tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan :

Bahwa Gugatan penggugat sangat jelas dimana penggugat meminta agar dilakukan Pembatalan Akta perikatan jual beli (PJB) No 18/2015 tanggal 30

Hal. 60 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smn

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)



Desember 2015 dan Akta jual beli (AJB) No.48/2016 dan 49/2016 tanggal 30 Nopember 2016 yang dibuat oleh Notaris RADEN HERI SARTANA,SH yang dipergunakan sebagai jaminan pinjaman hutang oleh tergugat I (ALEXANDER WONG AGUNG TUNGGUL NEGORO) di Bank BPRS Mitra Cahaya Indonesia yang ternyata akta-akta tersebut adalah fiktif (Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 4/Pid.B/2021/PN Smn). Sehingga gugatan para penggugat sangat jelas, dimana produk Akta Jual Beli (AJB) dan Perikatan Jual Beli (PJB) adalah fiktif dan dipergunakan sebagai perbuatan mengajukan pinjaman hutang di Bank yang merugikan para penggugat.

Menimbang, bahwa sebaliknya Tergugat II juga telah membantahnya, pada pokoknya sebagai berikut;

1. Menanggapi Replik Para Penggugat mengenai Eksepsi Kurangnya Pihak Yang digugat

Bahwa argument Para Penggugat tidak nyambung dengan eksepsi yang oleh Tergugat II ajukan perihal *"kurangnya pihak yang di gugat"* yang mana dalam kontek ini pembahasannya adalah aspek formil yang hal ini belum masuk ke pokok perkara dalam kaitan pihak – pihak siapa saja yang ada dan tindakan hukum masuk dalam peristiwa hukum yang menjadi obyek masalah di gugatan;

Secara jelas Para Penggugat mempermasalahkan serta meminta adanya pembatalan pembiayaan murabahah yang di dalam hal ini di dalamnya ada beberapa pihak yang masuk antara lain dari BPRS MITRA CAHAYA INDONESIA, BPRS CAHAYA HIDUP, BPRS DANA AMANAH, BPRS CENTRAL SYARIAH UTAMA dan isteri sah dari Tergugat I yang bernama IR. THERESIA SUSAN CH;

Adapun argument Para Penggugat yang menyatakan pembelian tidak perlu diperlukan persetujuan isteri adalah hal yang keliru, dalam perkara a quo pembelian dilakukan dengan mekanisme pembiayaan bank dan jelas isteri dari Tergugat I juga masuk di didalam pihak yang ada di perjanjian baik akad murabahah dan PJB;

2. Menanggapi Replik Para Penggugat mengenai Eksepsi Obscure Lible

- 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

Hal. 61 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smn



jelasan mengenai perbuatan apa yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II apakah PMH (Perbuatan Melawan Hukum) ataukah Wanprestasi? namun digabungkan 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-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet OnVankeljik Veerkraad*).

Menimbang, bahwa terlepas dari adanya perbedaan pendapat dan argumen diantara para pihak yang berkaitan dengan eksepsi yang diajukan pihak para Tergugat, berkaitan tentang gugatan a quo yang kabur (*Obscure Libel*), yang diajukan oleh Tergugat III dan Tergugat II pada pokoknya Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi aquo sudah menyangkut materi pokok perkara maka akan mengkaitkannya pula dengan bukti-bukti surat dan para saksi yang diajukan oleh para pihak sebagai berikut dibawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan yang diperoleh dari surat bukti yang diajukan Tergugat III, berupa: T. III – 4, T. III – 5, T. III – 6 dan juga keterangan saksi dibawah sumpah yaitu: saksi Fery Ludiantara, SP, selain itu juga didukung oleh alat bukti Tergugat II maupun Turut Tergugat II sekaligus juga keterangan saksi dibawah sumpah yang diajukan oleh Tergugat II, yaitu: saksi Bagus Sunar Widodo; maka diperoleh pembuktian yang benar bahwa Gugatan Para Penggugat kabur / tidak jelas (*obscuur libel*), maka dalam kasus ini Pengadilan Negeri Sleman 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), sebagaimana telah terungkap di depan persidangan dengan mendasarkan pada alat bukti surat yang diajukan oleh Tergugat II, Tergugat III maupun Turut Tergugat II dan juga keterangan saksi dibawah sumpah yaitu saksi Fery Ludiantara, SP, maupun saksi Bagus Sunar Widodo;

Hal. 62 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smm



Menimbang, bahwa Gugatan Para Penggugat kabur / tidak jelas (*obscur libel*), karena antara *recht titel* Gugatan, posita dengan petitum tidak bersesuaian (*kontradiktif*), dimana Para Penggugat menyatakan akan membatalkan Perjanjian / Perikatan, namun dalam petitumnya meminta ganti kerugian, yaitu: "*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 Para 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 Tergugat III, dalam hal ini antara Ny. Asmorejo dan Ny. Sri Jumiarti (Penggugat V) dengan Alexander Wong Agung Tunggul Negoro (Tergugat I), sebagaimana juga telah terungkap di depan persidangan dengan mendasarkan pada alat bukti surat yang diajukan oleh Tergugat II, Tergugat III maupun Turut Tergugat II dan juga keterangan saksi dibawah sumpah yaitu saksi Fery Ludiantara, SP, maupun saksi Bagus Sunar Widodo;

Menimbang, bahwa berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman i.c. instansi Turut Tergugat II, obyek sengketa (vide TT-II-1 dan TT-II-2):

- a. 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 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 (vide bukti TT.II-1);
- b. 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,

Hal. 63 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smn



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 (vide bukti TT.II-1);

Menimbang, bahwa dalam 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.

Menimbang, bahwa dalam memproses pendaftaran Hak Tanggungan Terhadap Sertipikat Hak Milik No. 06348/Sardonoharjo Surat Ukur tgl. 27/01/2006 Nomor: 03966/2006 luas 220 m² atas nama Alexander Wong Agung Tunggul Negoro, 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 :

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 :

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 :

Hal. 64 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smn



- (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 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.

Menimbang, bahwa 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.

Menimbang, bahwa prinsip hukum jaminan bahwa hak preferen dari Kreditor pemegangnya (Kreditor Preferen) terhadap harta kekayaan yang telah sah diikat oleh suatu hak jaminan kebendaan adalah diutamakan (*droit de preference*) sehingga konsekuensi dari berlakunya prinsip hukum ini adalah jika dilakukan eksekusi penjualan atau eksekusi lelang atas harta kekayaan tersebut, maka Kreditor Preferenlah yang berhak untuk pertama kali mengambil uang hasil eksekusinya hingga terlunasnya tagihan piutangnya, dan jika masih terdapat sisanya, maka barulah itu menjadi bagiannya (pihak-pihak) yang berhak berdasarkan Sita Persamaan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut maka sudah jelas bahwa Perjanjian Jual Beli antara Tergugat I dengan Penggugat V dan

Hal. 65 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

almarhumah Ny. Asmorejo adalah sah secara hukum berdasarkan Pasal 1320 jo Pasal 1338 KUHPerduta; dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya; dan oleh karenanya argumen Tergugat II yang menyatakan gugatan a quo tidak jelas dasar hukumnya dapat diterima, dan kurang pihaknya (vide bukti T.II-1) oleh karena gugatan a quo tidak sinkron antara dalil-dalil posita dengan petitumnya, disatu sisi mendalilkan pembatalan produk PJB dan AJB namun disisi lainnya memohon agar dibatalkannya SHM dan Perjanjian Murabahahnya, dan memohon ganti rugi sebanyak 1 (satu miliar rupiah) disamping kurangnya pihak isteri dari Tergugat I yang belum digugat yaitu: IR. THERESIA LUDIANTARA (Vide T.II-1);

Menimbang, bahwa menurut hemat Majelis Hakim dalam gugatan a quo seharusnya tidak digabungkan antara PMH dengan Wanprestasi, sehingga menjadikan gugatan a quo menjadi kabur (*obscur libel*), tetapi berdasarkan fakta-fakta yang ada berdasarkan surat-surat bukti para Penggugat berupa: P-1 sampai dengan P-17, dan keterangan para saksi Abdul Khoiri, dan Mu'alimin, serta bukti-bukti lainnya dari para Tergugat dan Turut Tergugat (vide bukti-bukti a quo), maka gugatan a quo lebih mengarah kepada "Wanprestasinya" Tergugat I kepada Ny. Asmorejo dan Penggugat V, yang belum membayarkan kekurangan transaksi jual belinya sebagaimana bukti-bukti:

1. Akta Perikatan Jual beli / PJB Nomor. 18/ 2015 tanggal 30 Desember 2015
2. Akta jual beli / AJB No.mor. 48/2016 tanggal 30 Nopember 2016;
3. Akta Jual Beli / AJB nomor 49 / 2016, tgl 30 Nopember 2016; beserta bukti-bukti lainnya yang terkait yang harus dilaksanakan oleh Tergugat I terhadap para pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.II-1 pihak Tergugat II sudah mengeluarkan pembiayaan sejumlah Rp.600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) kepada Tergugat I, dan telah diakui dipersidangan pihak Ny. Asmorejo dan Penggugat V, telah menerima uang sejumlah Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), sehingga kekurangan itulah yang seharusnya dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat V dan Ny. Asmorejo; dan bukan gugatan tentang pembatalan perjanjian jual beli, oleh karena yang dapat membatalkan perjanjian tersebut adalah para pihak sendiri, yaitu antara Ny. Asmorejo dan Penggugat V; sedangkan pihak Tergugat II adalah pihak PT.BPR yang perlu dilindungi menurut hukum, yang telah mengeluarkan pembiayaan sejumlah Rp.600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) kepada Tergugat I;

Hal. 66 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smm



Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut, maka Majelis Hakim menyatakan menerima eksepsi yang diajukan pihak Tergugat III dan Tergugat II.

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Para Penggugat mengajukan gugatannya adalah sebagaimana selengkapnya dalam surat gugatan yang telah diuraikan tersebut di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam gugatan *a quo*, eksepsi yang diajukan oleh Tergugat III dan Tergugat II yang berkaitan dengan kabur dan tidak jelasnya gugatan *a quo*, serta kurangnya para pihak telah dinyatakan diterima, maka untuk petitum dalam pokok perkara *a quo* tidaklah dapat dipertimbangkan lebih lanjut dan oleh karenanya secara keseluruhan gugatan para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet On Vankelijk Verklaard*).

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim menyatakan bahwa Para Penggugat dalam mengajukan gugatannya adalah kabur, dan tidak jelas, serta kurang pihaknya dan oleh karenanya sebagai pihak yang dikalahkan maka sesuai dengan Pasal 181 ayat (1) HIR, Para Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan ditetapkan dalam amar putusan *a quo*;

Mengingat dan memperhatikan Pasal 134 HIR, Pasal 1320 jo 1338 KUHPdata; UU Hak Tanggungan, 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, UU Kekuasaan Kehakiman, Perma Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan Secara Elektronik; serta ketentuan lainnya yang berkaitan dengan perkara *aquo* dan rasa keadilan yang berlaku di masyarakat;

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 vankelijk Verklaard*).

Hal. 67 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman, pada hari Selasa, tanggal 17 Mei 2022, oleh kami Cahyono, S.H, M.H., selaku Ketua Majelis Hakim, Joko Saptono, S.H. dan F.X Herusantoso, S.H.,M.H. masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 19 Mei 2022, oleh Ketua Majelis Hakim dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Nuraini Agustina Mudjito, S.H., sebagai Panitera Pengganti berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sleman Nomor: 179/Pdt.G/2021/PN Smn, tanggal 12 Agustus 2021 dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat III tanpa hadirnya Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Turut Tergugat I, dan Kuasa Turut Tergugat II.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis Hakim,

Joko Saptono, S.H.,M.H.

Cahyono, S.H.,M.H.

F.X Herusantoso, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Nuraini Agustina Mudjito, S.H.

Perincian Biaya Perkara:

1. Biaya PendaftaranRp. 30.000,00

Hal. 68 dari 69 hal.Put No.179/Pdt.G/2021/PN Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Biaya Proses.....	Rp. 90.000,00
3. Biaya Penggandaan	Rp. 27.000,00
4. Panggilan.....	Rp.2.941.000,00
5. PNBP.....	Rp. 90.000,00
6. Pemberitahuan Putusan Sela.....	Rp. 213.000,00
7. Pemberitahuan Pemeriksaan Setempat...Rp.	80.000,00
8. Pemeriksaan Setempat.....	Rp. 850.000,00
9. Juru Sumpah.....	Rp. 40.000,00
10. Redaksi.....	Rp. 10.000,00
11. Materai.....	Rp. 10.000,00
Jumlah	Rp.4.381.000,00

(empat juta tiga ratus delapan puluh satu ribu rupiah)

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)