



PUTUSAN

Nomor 546 K/Ag/2018

بسم الله الرحمن الرحيم

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

Memeriksa perkara perdata agama pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

SUSTYA SUHARNI BINTI R. H. SOETJIPTO, bertempat tinggal di Jalan Kiai Mojo Nomor 92 Kelurahan Bener Kecamatan Tegalrejo Kota Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Aviv Dihan Kuntoro, S.H., dan kawan-kawan, para Advokat, berkantor di Jalan Sultan Agung Nomor 56 Yogyakarta, berdasar Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Maret 2018;
Pemohon Kasasi;

L a w a n:

1. **PT. BRI SYARIAH KANTOR CABANG PEMBANTU SLEMAN GODEAN**, yang diwakili oleh: Purwadi, dan kawan-kawan, Karyawan PT. Bank BRI Syariah Kantor Cabang Yogyakarta Yos Sudarso, berkedudukan di Jalan Yos Sudarso Nomor 1 Kotabaru Yogyakarta, berdasar Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Januari 2017;
2. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) YOGYAKARTA**, yang diwakili oleh: Tio Serepina, S.H., LL.M., dan kawan-kawan, Pegawai Kantor Biro Bantuan Hukum Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan Republik Indonesia, berkedudukan di Gedung Djuanda I Lantai 15 Kementerian Keuangan Jalan Dr. Wahidin Nomor 1 Jakarta Pusat, berdasar Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Desember 2016;
3. **ROSSA VIRGINIA SIENI ALIAS SIENI WIJAYA SIGIT BINTI SIGIT GUNAWAN**, bertempat tinggal di Taman Griya Indah I Nomor 79 Kelurahan Ngestiharjo Kecamatan Kasihan

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 546 K/Ag/2018



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

Kabupaten Bantul;
Para Termohon Kasasi;

D a n

RINO ARDANA BIN SUDOPO, bertempat tinggal di Perum
Nogotirto V RT. 02 RW. 35 Kelurahan Nogotirto Kecamatan
Gamping Kabupaten Sleman;
Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian
tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan,
Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan untuk memberi-
kan putusan sebagai berikut:

Primer:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan batal demi hukum pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh
Tergugat I pada hari Jumat tanggal 4 Maret 2016 atas tanah dan bangunan
sebagaimana tercantum dalam SHM Nomor 969 atas nama Sustya
Suharni (Penggugat) yang beralamat di Jalan Kyai Mojo Nomor 92
Kelurahan Bener Kecamatan Tegalorejo Kota Yogyakarta;
4. Menyatakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) sah dan berharga atas
tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam SHM Nomor 171
atas nama Sieni Wijaya Sigit yang beralamat di Jalan Kyai Mojo Nomor 92
Kelurahan Bener Kecamatan Tegalorejo Kota Yogyakarta;
5. Menyatakan Tergugat III bukanlah pembeli beritikad baik;
6. Menghukum para Tergugat untuk membayar kerugian *materiil* sejumlah
Rp8.625.000.000,00 (delapan miliar enam ratus dua puluh lima juta rupiah)
kerugian *immateriil* sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta
rupiah) kepada Penggugat secara tanggung renteng;
7. Menghukum Tergugat IV untuk menghapus Sertifikat HGB Nomor 171
atas nama Sieni Wijaya Sigit dan menerbitkan kembali Sertifikat Hak Milik
Nomor 969/Bener atas nama Sustya Suharni (Penggugat);
8. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 546 K/Ag/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas perkara ini;

9. Menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) setiap hari keterlambatan, apabila para Tergugat lalai atau sengaja tidak melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada *verzet*, *banding*, *kasasi* atau upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voeraad*);
11. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

Subsider:

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. Gugatan Penggugat menyalahi kewenangan absolut, sehingga Pengadilan Agama Yogyakarta tidak berwenang mengadili perkara *a quo*;
2. Gugatan Penggugat tidak jelas masuk dalam kualifikasi perbuatan melawan hukum atau wanprestasi, bahkan justru sebagai gugatan yang kabur (*obscuur libel*);
3. Agunan yang menjadi jaminan telah diikat hak tanggungan sehingga Tergugat I berhak melakukan lelang apabila Turut Tergugat wanprestasi;
4. Lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II tidak dapat dibatalkan;
5. Permintaan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) tidak ada dasar hukumnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. Tergugat II mohon dikeluarkan sebagai pihak;
2. Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. Pengadilan Agama Yogyakarta tidak berwenang secara absolut dan Pengadilan Negeri Yogyakarta berwenang secara absolut;
2. Gugatan Penggugat terhadap Tergugat III adalah salah alamat (*error in persona*);
3. Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) untuk

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 546 K/Ag/2018



menggugat;

4. Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum, bahwa Penggugat Rekonvensi III adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan semula SHM Nomor 969/Bener kemudian menjadi SHGB Nomor 00171/Bener, terletak di Jalan Kyai Mojo Nomor 92 Kelurahan Bener Kecamatan Tegalrejo Kota Yogyakarta;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menyalahgunakan kondisi dan keadaan dengan cara Tergugat Rekonvensi tidak mengembalikan sisa pembayaran sewa sejak Maret 2016 sampai dengan Maret 2019 yang apabila dihitung sejumlah Rp231.000.000,00 (dua ratus tiga puluh satu juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi III dan menghalang-halangi Penggugat Rekonvensi III untuk menguasai, memanfaatkan, dan menggunakan secara bebas atas obyek sengketa;
4. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi III dalam keadaan kosong tanpa suatu ikatan dan beban apapun dengan pihak lain bila perlu dengan bantuan alat negara (Kepolisian Republik Indonesia);
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian *materiil* dan kerugian *immateriil* kepada Penggugat Rekonvensi III yang seluruhnya berjumlah sejumlah Rp1.251.000.000,00 (satu miliar dua ratus lima puluh satu juta rupiah);
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) dalam perkara ini atas barang tidak bergerak berupa tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah tinggal Tergugat Rekonvensi yang beralamat di Jalan Kyai Mojo Nomor 92 Kelurahan Bener Kecamatan Tegalrejo Kota Yogyakarta;
7. Menyatakan secara hukum bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain dari Tergugat Rekonvensi;

Bahwa terhadap gugatan tersebut ditolak oleh Pengadilan Agama

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 546 K/Ag/2018



Yogyakarta dengan Putusan Nomor 528/Pdt.G/2016/PA.Yk., tanggal 31 Agustus 2017 Masehi bertepatan dengan tanggal 9 Zulhijah 1438 Hijriah, kemudian putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Agama Yogyakarta dengan Putusan Nomor 74/Pdt.G/2017/PTA.Yk., tanggal 25 Januari 2018 Masehi bertepatan dengan tanggal 8 Jumadilawal 1439 Hijriah;

Menimbang, bahwa sesudah Putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 7 Maret 2018, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Maret 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 20 Maret 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 528/Pdt.G/2016/PA.Yk. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Yogyakarta, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan tersebut pada tanggal 3 April 2018;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 3 April 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

Primer:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/ Penggugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Agama Yogyakarta Nomor 74/Pdt.G/2017/PTA.Yk., tanggal 25 Januari 2018 *jo.* Nomor 528/Pdt.G/2016/PA.Yk., tanggal 31 Agustus 2017 dan selanjutnya memberikan putusan sendiri dengan amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

M E N G A D I L I :

- Mengabulkan permohonan kasasi untuk seluruhnya;
- Menghukum kepada para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini;

Subsider:

Memberikan putusan lain yang seadil adilnya;

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 546 K/Ag/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi III telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 18 April 2018 yang pada pokoknya menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Mengenai alasan-alasan kasasi:

Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Agama Yogyakarta telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa pelaksanaan lelang telah dilaksanakan pada tanggal 4 Maret 2016 dan sisa uang hasil lelang tersebut telah ditransfer kepada Penggugat sejumlah Rp3.169.535,075 (tiga miliar seratus enam puluh sembilan juta lima ratus tiga puluh lima rupiah nol tujuh puluh lima sen), sedangkan perkara ini diajukan pada tanggal 10 Oktober 2016, sehingga dapat diyakini bahwa gugatan ini bukan lagi tentang ekonomi syariah, tetapi sudah menjadi gugatan sengketa milik, bahwa obyek lelang diakui sebagai milik sah;

Bahwa oleh karena itu putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Agama Yogyakarta harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan pertimbangan berikut:

Menimbang, bahwa perkara *a quo* pada mulanya adalah akad ekonomi syariah, tetapi obyek sengketa berupa tanah sebagai hak tanggungan telah dilelang sesuai dengan prosedur dan sudah ada pembeli lelang, sehingga sengketa ini bukan lagi sengketa ekonomi syariah, tetapi sudah menjadi sengketa perbuatan melawan hukum tentang lelang harta yang diakui milik Penggugat, dengan demikian gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam konvensi telah ditolak, maka gugatan Penggugat Rekonvensi juga harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tanpa mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi, **Sustya Suharni Binti R. H. Soetjipto**, tersebut dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Agama Yogyakarta Nomor 74/Pdt.G/2017/PTA.Yk., tanggal 25 Januari 2018 Masehi bertepatan dengan tanggal 8 Jumadilawal 1439 Hijriah yang membatalkan Putusan Pengadilan Agama Yogyakarta

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 546 K/Ag/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 528/Pdt.G/2016/PA.Yk., tanggal 31 Agustus 2017 Masehi bertepatan dengan tanggal 9 Zulhijah 1438 Hijriah serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Pemohon Kasasi dinyatakan ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi, **SUSTYA SUHARNI BINTI R. H. SOETJIPTO**, tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Agama Yogyakarta Nomor 74/Pdt.G/2017/PTA.Yk., tanggal 25 Januari 2018 Masehi bertepatan dengan tanggal 8 Jumadilawal 1439 Hijriah.

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;

Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 27 September 2018 oleh Dr. H. Amran Suadi, S.H., M.H.,

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 546 K/Ag/2018

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

M.M. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Purwosusilo, S.H., M.H. dan Dr. H. A. Mukti Arto, S.H., M.Hum. Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para Hakim Anggota tersebut dan Fatkur Rosyad, S.Ag., M.H., M.HES. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

Dr. H. Purwosusilo, S.H., M.H.

Dr. H. Amran Suadi, S.H., M.H., M.M.

Ttd.

Dr. H. A. Mukti Arto, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Fatkur Rosyad, S.Ag., M.H., M.HES.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi...Rp489.000,00
- J u m l a hRp500.000,00

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG R.I.

A.n. Panitera

Panitera Muda Perdata Agama

Drs. H. Abd. Ghoni, S.H., M.H.

NIP. 19590414 198803 1 005

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 546 K/Ag/2018