



PUTUSAN

Nomor 81/Pdt.G/2018/PN Mtr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Mataram yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara Gugatan antara:

Ny. Indah Tri Sulistyowati dan Nona Lita Fitriana; dalam hal ini memilih domisili hukum di kantor Kuasa Hukumnya: HPM Advocates and Counselors at Law, beralamat di Jl. Bangka VII D No. 20 E, Kel. Pela Mampang, Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan 12720, dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. **SUGIH HARTONO., SH.,MH**

2. **ENGKUS KUSNADI ANANG, SH, Advokat** beralamat kantor di HPM *Advocates and Counselors at Law*, beralamat di Jl. Bangka VII D No. 20 E, Kel. Pela Mampang, Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan 12720 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 4 April 2018, yang telah didaftarkan kepada kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 11 April 2018 dengan No. Registrasi 193/SK.PDT/2018/PN Mtr, yang selanjutnya disebut sebagai para Penggugat;

Lawan

1. **Tuan Ki Agus Zaelani Yusuf**; beralamat di Jalan Pendidikan Nomor 66, RT 05/ RW 000, Kelurahan Dasan Agung, Kecamatan Selaparang, Kota Mataram, Prov. Nusa Tenggara Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : **FITRIA, SH**, Advokat / Pengacara, berkedudukan di Jalan Yos Sudarso Gang Buntu No. 3 Ampenan, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Ampenan, Kota Mataram, berdasarkan Surat Kuasa Nomor: 002/SK.PDT/FIT/IX/2018, tanggal 5 September 2018, yang telah diregister di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram dengan Nomor Registrasi 428/SK.PDT/2018/PN Mtr, tanggal 5 September 2018, selanjutnya disebut : **TERGUGAT I**;

2. **PT. Bank BNI Syariah cq. Bank BNI Syariah Cabang Mataram**, beralamat di Jl. Pejanggik No. 23 Cakranegara, Kota Mataram, Prov. Nusa Tenggara Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. ERIT HAFIZ, SH., CLA
2. BAYU SEPTIYAN, SH., MH., CLA
3. MUCHLIS KUSETIANTO, SH.,MH

Halaman 1 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2018/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. CAKRA PANDU HIMADEWA
5. ADITYA PRATAMA
6. SIGIT ARISMAN
7. WAWAN INDRO PURWONO, masing-masing adalah pegawai pada PT. Bank Syariah yang berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Selatan, jalan HR. Rasuna Said Kavling 10-11, baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri, berdasarkan Surat Kuasa Nomor: BNISy/LGD/037/R, tanggal 21 Mei 2018, yang telah diregister di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram dengan Nomor Registrasi 265/SK.PDT/2018/PN Mtr tanggal 22 Mei 2018;

Dan

PT. Graha Astana Rinjani, berkedudukan di Jl. Adi Sucipto No. 99X, Kecamatan Ampenan, Kota Mataram, Prov. Nusa Tenggara Barat, untuk selanjutnya dalam perkara *a quo* disebut sebagai: **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa para Penggugat dengan surat Gugatan tertanggal yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 11 April 2018 dalam Register Nomor 81/Pdt.G/2018/PN Mtr, telah mengajukan Gugatan sebagai berikut:

Adapun pengajuan Gugatan *a quo* ke Pengadilan Negeri Mataram didasari oleh alasan dan dasar-dasar hukum yang akan PARA PENGGUGAT uraikan secara rinci dan sistematis sebagai berikut dibawah ini:

1. PENGGUGAT DAN TERGUGAT I TELAH TERIKAT PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI ATAS TANAH DAN BANGUNAN YANG MENJADI OBJEK PERJANJIAN DAN SAH BERLAKU SEBAGAI UNDANG-UNDANG BAGI PARA PIHAK

- a. Bahwa Pengertian dalam Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ("KUHPerdata") menyatakan:

"Suatu persetujuan (-perjanjian-) adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih."

dengan mengacu kepada pengertian tersebut diatas, maka suatu persetujuan atau perjanjian(overeenkomst; agreement) adalah:

- Perbuatan(handeling; action) satu orang atau lebih;

Halaman 2 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2018/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Yaitu berupa mengikatkan dirinya dengan orang lain.
- b. Selanjutnya unsur perbuatan yang dimaksud adalah merupakan suatu tindakan hukum (*rechtshandeling*; *legal action*), dimana akibat hukum (*rechtsgevolg*; *legal effect*) atas perjanjian tersebut memang dikehendaki oleh kedua belah pihak sedangkan unsur mengikatkan diri berarti bahwa dengan dilakukannya tindakan hukum sebagaimana diatas, maka akan timbul hak dan/atau kewajiban pihak-pihaknya.
- c. Bahwa dengan demikian dapat dikatakan bahwa perjanjian merupakan suatu:
 - Tindakan/perbuatan hukum;
 - Yang berisi pernyataan kehendak (*wils verklaring*; *assertion/statement of expectation*) masing-masing pihak; dan
 - Merupakan wujud persesuaian kehendak menyangkut hak dan/atau kewajiban antara satu pihak dengan yang lainnya.
- d. Untuk menentukan sah atau tidaknya perjanjian/kontrak, diatur pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara sebagai berikut:
 - Perjanjian dibuat berdasar kata sepakat (*mutual assent*; *agreement*);
 - Perjanjian atau kata sepakat dibuat oleh pihak-pihak yang kompeten dan memiliki kapabilitas untuk itu;
 - Mengenai hal tertentu;
 - Mengenai kausa/sebab yang halal.
- e. Apabila ternyata perjanjian telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan Pasal 1320 KUHPerdara, *quad non*, maka menurut hukum perjanjian tersebut adalah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihaknya sebagaimana konsekuensi yuridis Pasal 1338 ayat (1), yaitu dengan akibat hukum(*rechtsgevolg*; *legal effect*):
 - Perjanjian/kontrak adalah mengikat sebagai undang-undang(*shall be apply as the law*) bagi para pihak;
 - Berarti menurut hukum, perjanjian harus ditaati pelaksanaan pemenuhannya secara sepatutnya, serasi dan sebagaimana mestinya sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang telah disepakati bersama dalam perjanjian.
- f. Bahwa pada tanggal 22 November 2014, PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah membuat Perjanjian Ikatan Jual Beli sebagaimana diterangkan dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 15 yang dibuat dihadapan Lalu Nurjadi, SH, MKn, Notaris di Kabupaten Lombok antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I ("PIJB No. 15");

Halaman 3 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2018/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- g. Bahwa dalam PIJB No. 15 tersebut, TERGUGAT I menyatakan memiliki sebidang tanah seluas $\pm 11.922 \text{ M}^2$ (kurang lebih dua belas ribu meter persegi) sebagaimana diterangkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 22/Batu Layar Barat/ 2014 tertanggal 14 April 2014 atas nama drg. I Made Manga yang terletak di Desa Batu Layar Barat, Kecamatan Batu Layar, Kabupaten Lombok Barat, Propinsi Nusa Tenggara Barat;
- h. Bahwa selanjutnya TERGUGAT I telah mengikatkan diri untuk menjual dan PARA PENGGUGAT telah mengikatkan diri untuk membeli sebidang tanah seluas $\pm 120 \text{ M}^2$ (seratus duapuluh meter persegi) yang diatasnya akan dibangun Rumah (Villa) Lot Nomor: B. 05, yang terletak di Desa Batu Layar, Kecamatan Batu Layar, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat yang merupakan bagian dari tanah seluas $\pm 11.922 \text{ M}^2$ yang diterangkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 22/Batu Layar Barat/ 2014 tertanggal 14 April 2014 atas nama drg. I Made Manga ("Objek Perjanjian") sebagaimana diterangkan dalam Pasal 1 PIJB No. 15;
- i. Bahwa dengan demikian maka seluruh persyaratan dalam Pasal 1320 KUHPdata telah terpenuhi dengan adanya beberapa hal sebagai berikut:
- Kesepakatan antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I untuk mengikatkan diri dalam PIJB No. 15;
 - PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I merupakan pihak yang berwenang serta kompeten untuk membuat perjanjian, hal ini dibuktikan dengan tidak pernah adanya tuntutan pembatalan dari pihak lain tentang kewenangan PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I terkait PIJB No. 15;
 - Adanya hal tertentu atau Objek yang diperjanjikan, dalam hal ini berupa pengikatan jual beli atas sebidang tanah seluas $\pm 120 \text{ M}^2$ (seratus duapuluh meter persegi) yang diatasnya akan dibangun Rumah (Villa) Lot Nomor: B. 05, yang merupakan bagian dari tanah seluas $\pm 11.922 \text{ M}^2$ yang diterangkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 22/Batu Layar Barat/ 2014 tertanggal 14 April 2014 atas nama drg. I Made Manga;
 - Perjanjian yang dibuat antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku sehingga telah memenuhi syarat kausa yang halal;
- j. Bahwa dengan terpenuhinya seluruh persyaratan yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata dan Pasal 1338 KUHPdata tersebut, maka PIJB No. 15 adalah suatu Perjanjian yang sah serta mengikat sebagai

Halaman 4 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2018/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

undang-undang bagi PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I beserta seluruh hak dan kewajiban yang diatur dalam PIJB No. 15 tersebut;

2. KEWENANGAN PENGADILAN NEGERI MATARAM UNTUK MENGADILI GUGATAN A QUO

a. Bahwa ketentuan dalam Pasal 142 Ayat (4) RBG menerangkan sebagai berikut:

(1) Gugatan-gugatan perdata dalam tingkat pertama yang menjadi wewenang pengadilan negeri dilakukan oleh penggugat atau oleh seorang kuasanya yang diangkat menurut ketentuan-ketentuan tersebut dalam pasal 147, dengan suatu surat permohonan yang ditanda-tangani olehnya atau oleh kuasa tersebut dan disampaikan kepada ketua pengadilan negeri yang menguasai wilayah hukum tempat tinggal tergugat atau...,

(4) jika telah dilakukan pilihan tempat tinggal dengan suatu akta, maka penggugat dapat memajukan gugatannya kepada ketua pengadilan negeri di tempat pilihan itu.

b. Bahwa ketentuan dalam Pasal 142 RBG tersebut bermakna Penggugat dapat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri yang telah ditunjuk atau dipilih oleh Para Pihak dalam suatu Perjanjian yang mengikat Para Pihak bersangkutan;

c. Bahwa ketentuan dalam Pasal 8 PIJB No. 15 menyatakan sebagai berikut:

“Akhirnya mengenai perjanjian ini dan segala akibatnya, para pihak memilih tempat kedudukan hukum yang umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Mataram”

d. Bahwa dengan memperhatikan ketentuan Pasal 8 tersebut diatas, maka PARA PENGGUGAT telah memutuskan untuk mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Mataram sebagai Pengadilan Negeri yang telah ditunjuk oleh PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I dalam PIJB No. 15 dan sesuai dengan ketentuan Pasal 142 Ayat (4) RBG, maka Pengadilan Negeri Mataram berwenang untuk menerima dan mengadili perkara a quo;

3. TERGUGAT I TELAH MELAKUKAN WANPRESTASI TERHADAP KETENTUAN YANG TELAH DISEPAKATI DALAM PIJB NO. 15

a. Bahwa wujud wanprestasi/ingkar janji(*default; breach of contract*), menurut hukum ada 4 (empat) macam yakni:

1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;

Halaman 5 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2018/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimanamestinya seperti yang dijanjikan;
- 3) Melakukan apa yang dijanjikan, tetapi terlambat;
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.
- b. Bahwa ketentuan dalam Pasal 2 PIJB No. 15 secara tegas menyatakan Atas apa yang diperjanjikan menurut akta ini Pihak Pertama (TERGUGAT I) menanggung terhadap Pihak Kedua (PARA PENGGUGAT), bahwa : Tidak digadaikan, dijamin dan tidak dibebani hak tanggungan dalam segala bentuknya;
- c. Dengan memperhatikan ketentuan Pasal 2 PIJB No. 15 tersebut diatas, maka TERGUGAT I telah menjamin dan berjanji kepada PARA PENGGUGAT bahwa Objek Perjanjian tidak akan digadaikan atau dibebani hak tanggungan dalam bentuk apapun;
- d. Bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan dalam Pasal 3 PIJB No. 15, PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah menyepakati pengikatan jual beli dilakukan dengan harga sebesar Rp. 840.000.000,- (delapan ratus empat puluh juta Rupiah) yang dilakukan dalam beberapa tahap dimana seluruh pembayaran telah dilunasi oleh PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT I pada tanggal 9 Juli 2015;
- e. Bahwa selanjutnya ketentuan dalam Pasal 3 PIJB juga mengatur TERGUGAT I harus telah menyelesaikan dan menyerahkan Objek Perjanjian pada tanggal 22 Mei 2015 dalam keadaan siap huni termasuk dengan segala dokumen atas Objek Perjanjian;
- f. Bahwa bertentangan dengan seluruh kewajiban TERGUGAT I tersebut diatas, TERGUGAT I telah melakukan wanprestasi atau pelanggaran terhadap ketentuan dalam Pasal 2 dan Pasal 3 PIJB No 15 dengan cara sebagai berikut:
 - 1) Tanpa persetujuan dari PARA PENGGUGAT, secara sengaja dan sadar TERGUGAT I telah membebani Objek Perjanjian dengan hak tanggungan, dimana TERGUGAT I telah menjaminkan Objek Perjanjian kepada TERGUGAT II sebagai penjamin atas pinjaman yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT terhadap TERGUGAT II;
 - 2) Bahwa berdasarkan keterangan yang didapat oleh PARA PENGGUGAT, saat ini Sertipikat atas Objek Perjanjian telah dibaliknama atas nama TERGUGAT I sebagaimana diterangkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 207/ Batu Layar tertanggal 25 Mei 2015 dengan Surat Ukur Nomor 00216 seluas 122 M2 atas nama KI AGUS ZAELANI YUSUF (TERGUGAT I) ("SHM 207/ BatuLayar") dan SHM 207/ BatuLayar tersebut saat ini berada dalam kekuasaan TERGUGAT II;

Halaman 6 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2018/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) Bahwa TERGUGAT I sampai saat ini belum menyerahkan Objek Perjanjian beserta seluruh dokumennya kepada PARA PENGGUGAT meskipun tanggal sebagaimana diatur dalam Pasal 3 PIJB No. 15 yaitu tanggal 22 Mei 2015 telah terlewati;
- g. Bahwa dengan memperhatikan fakta-fakta tersebut diatas, maka TERGUGAT I telah melakukan wanprestasi atau pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan dalam Pasal 2 dan Pasal 3 PIJB No. 15, sehingga telah cukup alasan bagi Ketua Pengadilan Negeri Mataram atau Majelis Hakim yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan TERGUGAT I telah melakukan wanprestasi;
- h. Bahwa PARA PENGGUGAT telah dua kali mengirimkan peringatan tertulis kepada TERGUGAT I (yang ditembuskan kepada TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT) untuk segera melaksanakan seluruh kewajibannya berdasarkan PIJB No. 15, yang masing-masing dikirimkan pada tanggal 15 Maret 2018 dan tanggal 28 Maret 2018, akan tetapi peringatan tertulis tersebut tidak pernah ditanggapi oleh TERGUGAT I;
- i. Bahwa oleh karena PARA PENGGUGAT telah melakukan pembayaran secara lunas terhadap Objek Perjanjian, sehingga menurut hukum dan keadilan maka PARA PENGGUGAT harus dinyatakan sebagai pemilik yang sah dan satu-satunya atas Objek Perjanjian beserta seluruh dokumen hukum atau dokumen kepemilikan yang terkait dengan Objek Perjanjian;
- j. Bahwa selanjutnya mengingat PARA PENGGUGAT telah melaksanakan seluruh kewajiban PARA PENGGUGAT dalam PIJB No. 15, untuk menjamin hak PARA PENGGUGAT atas Objek Perjanjian dan menjaga agar tidak terjadi peralihan hak atas Objek Perjanjian, maka menurut PARA PENGGUGAT telah cukup alasan bagi Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Mataram /Yang Mulia Majelis Hakim untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap Objek Perjanjian beserta SHM 207/ BatuLayar agar Gugatan a quo yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT tidak illusoir atau hampa;
- k. Bahwa PARA PENGGUGAT memohon dengan hormat kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Mataram/ Yang Mulia Majelis Hakim, agar selama proses persidangan ini berlangsung dapat meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap Objek Perjanjian dan SHM 207/ BatuLayar;
- l. Bahwa apabila setelah dihukum TERGUGAT I ternyata belum juga menyerahkan Objek Perjanjian kepada PARA PENGGUGAT, maka sangat beralasan hukum apabila Tergugat dikenakan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000 (Satu Juta Rupiah) per hari untuk

Halaman 7 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2018/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tiap-tiap hari keterlambatan penyerahan tersebut sampai dengan diserahkannya Objek Perjanjian kepada Penggugat, terhitung mulai hari putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde zaak);

m. Bahwa keseluruhan dalil yang dikemukakan dalam Gugatan ini, telah didukung oleh alat bukti sempurna dalam bentuk akta otentik vide Pasal 1868 jo. Pasal 1870 KUHPerdara maupun persangkaan undang-undang yang tidak bisa dibantah (irrebuttable presumption of law) vide Pasal 1916 KUHPerdara;

n. Bahwa dengan demikian maka PARA PENGGUGAT memohon agar Yang Mulia Majelis Hakim menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan lebih dahulu/ uitvoerbaar bij voorraad dalam perkara ini karena didukung oleh urgensi yang nyata dan bersifat obyektif berdasarkan fakta-fakta hukum yang ada, selama ini PARA PENGGUGAT telah dizolimi TERGUGAT I secara tidak adil dengan cara tidak memenuhi kewajiban TERGUGAT I sebagaimana diperjanjikan dalam PIJB No 15 sedangkan PARA PENGGUGAT telah memenuhi seluruh kewajibannya sehingga secara logis maupun berdasar prinsip keadilan umum (general justice principle) sangatlah beralasan PARA PENGGUGAT dapat segera menikmati haknya yang selama ini telah dirampas oleh TERGUGAT I dengan jalan mengabulkan Permohonan uitvoerbaar bij voorraad.

4. PETITUM

Bahwa dalam perkara ini, PARA PENGGUGAT berharap agar Yang Mulia Majelis Hakim dapat menciptakan hukum kasus (case law) yang mengedepankan dan bersemangat keadilan moral (moral justice), dengan berpedoman pada patokan hukum yang digariskan Penjelasan Pasal 1 dan Pasal 27 ayat (1) UU No. 14 Tahun 1970, sebagaimana terakhir diubah dengan UU No. 48 Tahun 2009 tentang Pokok-Pokok Kekuasaan Kehakiman.

Bahwa seluruh hal yang dikemukakan PARA PENGGUGAT pada kesempatan ini, bertitik-tolak dari alasan dan dasar hukum yang didukung fakta-fakta yang benar. Oleh karena itu, cukup dasar bagi Yang Mulia Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Mataram yang memeriksa perkara a quo untuk memutus dengan Ammar Putusan sebagai berikut:

- a. Mengabulkan Gugatan PARA PENGGUGAT seluruhnya;
- b. Menyatakan Perjanjian Ikatan Jual Beli tertanggal 22 November 2004 sebagaimana diterangkan dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli

Halaman 8 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2018/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 15 yang dibuat dihadapan Lalu Nurjadi, SH, MKn, Notaris di Kabupaten Lombok antara PARA PENGUGAT dan TERGUGAT I adalah sah dan berkekuatan hukum mengikat;

- c. Menyatakan TERGUGAT I telah melakukan Wanprestasi atau pelanggaran atas Ketentuan dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli tertanggal 22 November 2004 sebagaimana diterangkan dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 15 yang dibuat dihadapan Lalu Nurjadi, SH, MKn, Notaris di Kabupaten Lombok
- d. Menyatakan PARA PENGUGAT sebagai pemilik yang sah dan satu-satunya atas Objek Perjanjian berupa sebidang tanah seluas $\pm 120 \text{ M}^2$ (seratus duapuluh meter persegi) yang diatasnya akan dibangun Rumah (Villa) Lot Nomor: B. 05, yang terletak di Desa Batu Layar, Kecamatan Batu Layar, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat sebagaimana diterangkan oleh Sertipikat Hak Milik Nomor 207/ Batu Layar tertanggal 25 Mei 2015 dengan Surat Ukur Nomor 00216 atas nama KI AGUS ZAELANI YUSUF yang asalnya bagian dari tanah seluas $\pm 11.922 \text{ M}^2$ yang diterangkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 22/Batu Layar Barat/ 2014 tertanggal 14 April 2014 atas nama drg. I Made Manga;
- e. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas Objek Perjanjian berupa sebidang tanah seluas $\pm 120 \text{ M}^2$ (seratus duapuluh meter persegi) yang diatasnya akan dibangun Rumah (Villa) Lot Nomor: B. 05, yang terletak di Desa Batu Layar, Kecamatan Batu Layar, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat dan Sertipikat Hak Milik Nomor 207/ Batu Layar tertanggal 25 Mei 2015 dengan Surat Ukur Nomor 00216 atas nama KI AGUS ZAELANI YUSUF;
- f. Menghukum TERGUGAT I untuk menyerahkan Objek Perjanjian Objek Perjanjian berupa sebidang tanah seluas $\pm 120 \text{ M}^2$ (seratus duapuluh meter persegi) yang diatasnya akan dibangun Rumah (Villa) Lot Nomor: B. 05, yang terletak di Desa Batu Layar, Kecamatan Batu Layar, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat kepada PARA PENGUGAT dalam keadaan kosong dan siap huni, penyerahan apabila perlu dilakukan dengan bantuan alat Negara;
- g. Menghukum TERGUGAT II atau siapapun yang mendapatkan hak darinya untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 207/ Batu Layar tertanggal 25 Mei 2015 dengan Surat Ukur Nomor 00216 atas nama KI

Halaman 9 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2018/PN Mtr

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

AGUS ZAELANI YUSUF kepada PARA PENGGUGAT, penyerahan apabila perlu dilakukan dengan bantuan alat Negara;

- h. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun diajukan verzet, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);
- i. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar kepada PARA PENGGUGAT uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) per hari untuk tiap-tiap hari keterlambatan pelaksanaan Putusan ini, terhitung mulai putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde zaak);
- j. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan ini;
- k. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar biaya perkara.

SUBSIDAIR:

Atau Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aquo Et Bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II masing-masing diwakili oleh kuasanya sedangkan Turut Tergugat tidak hadir atau menyuruh kuasanya yang sah untuk hadir dipersidangan walau sudah dipanggil secara patut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk A.A Suryo Hendratmoko., SH Hakim pada Pengadilan Negeri Mataram sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 Juli 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan surat Gugatan oleh Kuasa para Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya para penggugat telah membacakan surat Gugatannya, dimana untuk itu menyatakan tetap mempertahankan gugatan sepenuhnya;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan para Penggugat tersebut kuasaTergugat I memberikan jawaban tertanggal 12 September 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I menerima seluruh dalil-dalil gugatan para penggugat;

Halaman 10 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2018/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa benar Tergugat I telah meminjamkan beberapa sertifikat(kurang lebih 20 sertifikat) kepada Tergugat II karena suatu keadaan (pailit) yang mana salah satu sertifikat adalah obyek sengketa;
3. Bahwa dari yang 20 sertifikat tersebut tinggal 3 sertifikat yang belum bisa ditebus salah satunya termasuk obyek sengketa kepunyaan (hak) para Penggugat;
4. Bahwa Tergugat I tetap akan berusaha dan berniat menyerahkan Hak para Penggugat (obyek sengketa) sesuai apa yang diperjanjikan, oleh karena itu mohon diberi waktu untuk itu;
5. Bahwa untuk merealisasi hal tersebut saat ini ada seseorang yang bernama Pak Sony ingin membeli salah satu Villa yaitu atas nama IBU Kadarwati (salah satu Villa sertifikatnya masih dijaminkan) yang mana ibu Kadarwati tidak jadi membeli villa tersebut;
6. Bahwa dari hasil penjualan tersebut, Tergugat I akan menebus obyek sengketa berupa sebidang tanah seluas 120 m² (seratus dua puluh meter persegi) dengan SHM No. 00205 yang terletak di Desa Batu Layar, Kecamatan Batu Layar, Kabupaten Lombok Barat, Prov. NTB kepada Tergugat II dan akan menyerahkan obyek sengketa tersebut kepada para Penggugat;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas maka Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini menjatuhkan putusan-putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebagian;
2. Tidak menghukum Tergugat I untuk membayar kepada para Penggugat uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan yang berkekuatan hukum tetap, karena hal ini dirasakan berat apalagi dalam keadaan Perusahaan pailit;
3. Membebaskan biaya perkara kepada para Penggugat;
4. Dan atau mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa Tergugat II juga telah mengajukan Jawaban pertamanya yang meliputi eksepsi tentang kompetensi absolut yang segenapnya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

Bahwa TERGUGAT II (in casu PT. Bank BNI Syariah) dengan ini mengajukan EKSEPSI, berdasarkan alasan serta dasar hukum sebagai berikut berikut:

A. KOMPETENSI ABSOLUT (ABSOLUTE COMPETENCY)

Halaman 11 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2018/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa apa yang didalilkan oleh PENGGUGAT terkait perkara *a quo* merupakan sengketa ekonomi syariah karena didasarkan pada prinsip-prinsip hukum syariah, sehingga merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Agama sebagaimana diatur dalam Pasal 49 UU No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama.
2. Pasal 49 UU No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, menegaskan:

"yang menjadi kewenangan dari pengadilan Agama adalah perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang:
a. Perkawinan b. Wans c. Wasiat, d. Hibah e. Wakaf f. Zakat g. Infag/Shadaqoh h. Ekonomi Svri'ah."

Dengan demikian tidak beralasan hukum apabila PENGGUGAT mengajukan sengketa/permasalahan tentang ekonomi syariah dalam perkara ini kepada Pengadilan Negeri Mataram.

3. Mengenai kewenangan mengadili ini Pasal 132 Rv menegaskan:

"Dalam hal hakim tidak berwenang karena jenis pokok perkaranya, maka ia meskipun tidak *diajukan* tangkisan tentang ketidakwenangainya, karena jabatannya wajib menyatakan dirinya tidak berwenang".

Berdasarkan argumentasi yuridis tersebut di atas dan pokok perkara yang diajukan oleh **PENGGUGAT**, maka Pengadilan Negeri Mataram demi hukum harus menyatakan diri TIDAK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA *a quo*.

B. PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI HAK UNTUK MENGGUGAT (DISKUALIFIKASI IN PERSON)

1. Bahwa antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II sama sekali tidak memiliki hubungan hukum maupun perjanjian apapun, sehingga PENGGUGAT tidak mempunyai hak untuk menggugat TERGUGAT II dan amat keliru dalam mengajukan gugatan *a quo* terhadap TERGUGAT II.
2. Bahwa hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, sebagai berikut:
 - a. Putusan Mahkamah Agung RI No. 4 K/Sip/1958, tanggal 13 Desember 1958 menyatakan bahwa:
"Syarat materiil dari pada gugatan untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak";
 - b. Putusan Mahkamah Agung RI No. 442 K/Sip/1973, tanggal 8 Oktober

Halaman 12 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2018/PN Mtr

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

1973 menyatakan bahwa:

"Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima";

- c. Putusan Mahkamah Agung RI No. 639 K/Sip/1975, tanggal 28 Mei 1977 menyatakan bahwa:

Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima";

3. Bahwa dikarenakan antara PENGUGAT dan TERGUGAT II tidak memiliki hubungan hukum apapun, sehingga PENGUGAT tidak mempunyai hak untuk menggugat TERGUGAT II, dan cukup patut dan beralasan gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (niet onvankelijke verklaard).

C. OBYEK GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)

1. Bahwa yang menjadi obyek perkara dalam gugatan *a quo* adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 207/Batu Layar, yang menurut PENGUGAT dalam dalil gugatannya SHM tersebut telah menjadi jaminan pembiayaan TERGUGAT I yang ada pada TERGUGAT II.
2. Bahwa pada faktanya, terhadap SHM No. 207/Batu Layar telah laku terjual dan tidak menjadi jaminan pembiayaan yang ada pada TERGUGAT II. Adapun yang menjadi jaminan pembiayaan TERGUGAT I adalah SHM No. 162/Batu Layar Barat, 168/Batu Layar Barat, dan 205/Batu Layar Barat.
3. Bahwa dalil gugatan yang demikian tentunya tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan yakni harus jelas dan tegas (*een duidelijke en bepaalde conclusie*) sebagaimana diatur pasal 8 Rv. Dengan tidak terpenuhinya syarat formil suatu gugatan maka gugatan tersebut harus dinyatakan GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Ontvankelijk Verklaard) sebagaimana dikuatkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1343 K/Sip/1975 tanggal 15 Mei 1979 yang menyatakan "Karena gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena tidak memenuhi persyaratan formil".

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa TERGUGAT II (in casu PT. Bank BNI Syariah) dengan ini menolak dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan PENGUGAT dalam GUGATANNYA, kecuali apa-apa yang telah diakui dan dibenarkan secara tegas oleh TERGUGAT II, Bahwa dalil-dalil TERGUGAT II yang telah digunakan dalam EKSEPSI dengan ini SECARA MUTATIS MUTANDIS BERLAKU dan

Halaman 13 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2018/PN Mtr

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

DINYATAKAN KEMBALI DALAM POKOK PERKARA sebagai satu kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan dalam POKOK PERKARA ini.

1. Bahwa TERGUGAT II merupakan Bank Umum Syariah yang salah satu kegiatan usahanya adalah menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan/ investasi dan menyalurkan pembiayaan kepada masyarakat berdasarkan Akad Murabahah, Musyarakah maupun akad lainnya berdasarkan prinsip Syariah.
2. Bahwa TERGUGAT II hanya mempunyai hubungan hukum dengan TERGUGAT I berdasarkan Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor: MTR/MSY/BFM.002/2015 tanggal 3 November 2015, adapun pembiayaan tersebut diperlukan untuk tambahan modal kerja usaha developer untuk pembayaran hutang kepada supplier, dengan maksimum pembiayaan tambahan modal kerja yang diterima oleh TERGUGAT I sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar Rupiah).
3. Bahwa sampai dengan saat ini, TERGUGAT I masih memiliki sisa kewajiban (outstanding) yang harus dibayarkan kepada TERGUGAT II yaitu sebesar Rp. 1.063.506.623,- (satu milyar enam puluh tiga juta lima ratus enam ribu enam ratus dua puluh tiga Rupiah), dengan jaminan atas pembiayaan tersebut saat ini tersisa 3 (tiga) jaminan yaitu Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 162/Batu Layar Barat, 168/Batu Layar Barat, dan 205/Batu Layar Barat yang telah dituliskan dalam Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I No. 02847/2015 tanggal 15 Desember 2015.
4. Bahwa PENGUGAT pada butir 1 dan 3 dengan jelas telah menyatakan bahwa antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I terdapat permasalahan pribadi terkait dengan rencana jual beli tanah, sebagaimana yang terdapat dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 15 tanggal 22 November 2014. Dengan demikian, TERGUGAT II sama sekali tidak mengetahui dan tidak terlibat dengan adanya permasalahan pribadi antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I tersebut. Lebih lanjut, antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I juga belum melakukan Akta jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dengan demikian belum terdapat bukti pengalihan hak atas tanah/bangunan dari penjual kepada pembeli. Bahwa pada saat dilakukan penandatanganan Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor: MTR/MSY/BFM.002/2015 tanggal 3 November 2015, terhadap seluruh SHM yang dijadikan jaminan pembiayaan TERGUGAT I telah dilakukan Perjanjian Jual Beli berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli (AJB) No. 01 tanggal 9 Juni 2014 antara Ki Agus Zaelani Yusuf (TERGUGAT I) dengan pemilik sebelumnya yaitu I Made Manga, dengan

Halaman 14 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2018/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian TERGUGAT I merupakan pemilik yang sah atas jaminan tersebut.

5. Lebih lanjut, berdasarkan Pasal 19 ayat (2) UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo. Pasal 1 angka 20 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa bukti kepemilikan hak atas suatu bidang tanah dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah. Bahwa pada faktanya, berdasarkan seluruh Sertipikat Hak Milik (SHM) yang menjadi jaminan pembiayaan dari TERGUGAT I secara jelas tertulis bahwa Ki Agus Zaelani Yusuf (TERGUGAT I) merupakan pemilik yang sah atas seluruh jaminan pembiayaan tersebut.
6. Bahwa terhadap seluruh jaminan tersebut telah diikat dengan Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan pembiayaan sebagaimana yang dituliskan dalam Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat 1 No. 02847/2015 tanggal 15 Desember 2015. Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria (UUPA) berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain (Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UU Hak Tanggungan")).
7. Pembebanan Hak Tanggungan tersebut telah sesuai dan berdasarkan Pasal 10 UU Hak Tanggungan. Dengan lahirnya SHT tersebut, maka berdasarkan Pasal 14 ayat (1) UU Hak Tanggungan, pihak Bank (TERGUGAT II) sebagai pemegang Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
8. Bahwa pada faktanya, TERGUGAT I telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi karena tidak membayar kewajibannya (Menunggak) sejak tanggal 28 Februari 2018 atas pembiayaan yang telah diberikan oleh TERGUGAT II sebagaimana tertuang dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor: MTR/MSY/BFM.002/2015 tanggal 3 November 2015. Sesuai kesepakatan, apabila TERGUGAT I melakukan wanprestasi, maka TERGUGAT II dapat melakukan eksekusi terhadap jaminan pembiayaan yang telah diberikan, dengan berdasarkan pada ketentuan Pasal 6 Jo. Pasal 11 ayat (2) butir E UU Hak Tanggungan, yang telah tegas menyatakan bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui

Halaman 15 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2018/PN Mtr

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

pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitpr ciders ianji-

Bahwa dalil dalam posita gugatan PENGUGAT_pada butir 3 huruf k yang pada intinya menyebutkan "...Para Penggugat memohon dengan hormat kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Mataram/ Yang Mulia Majelis Hakim, agar selama proses persidangan ini berlangsung dapat meletakkan Sita Jaminan dan seterusnya..."

Bahwa sebidang tanah dengan bukti berupa SHM No. 162/Batu Layar Barat, 168/Batu Layar Barat, dan 205/Batu Layar Barat, kesemuanya itu telah dijadikan jaminan yang diikat dengan Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan pembiayaan TERGUGAT I. Bahwa Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita oleh peradilan, hal ini *sesuai dengan pendapat ahli St. Remy Sjahdeini mengatakan bahwa*: "Memang seharusnya menurut hukum terhadap Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita. Alasannya adalah karena tujuan dari (diperkenankannya) hak jaminan pada umumnya dan khususnya Hak Tanggungan itu sendiri. Tujuan dari Hak Tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditor yang menjadi pemegang Hak Tanggungan itu untuk didahulukan dari kreditor-kreditor lain. Bila terhadap Hak Tanggungan itu dimungkinkan sita oleh pengadilan, berarti pengadilan mengabaikan bahkan meniadakan kedudukan yang diutamakan dan kreditor pemegang Hak Tanggungan".

Berdasarkan pendapat yang dikemukakan oleh St. Remy Sjahdeini di atas, maka dalam perkembangannya sebelum diundangkannya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, telah direspons oleh Mahkamah Agung dengan putusannya Nomor 394k/Pdt/ 1984 tanggal 31 Mei 1985 dengan amar putusannya berbunyi bahwa "barang-barang yang sudah dijadikan jaminan utang (dalam perkara tersebut adalah jaminan utang kepada Bank Rakyat Indonesia Cabang Gresik) tidak dapat diletakkan sita jaminan.

Hal tersebut diperkuat dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 419/K/Pdt/2002 tanggal 18 Oktober 2006 yang pada intinya menyebutkan "membatalkan sita jaminan atas eksekusi objek jaminan yang diikat dengan hipotek dan hak tanggungan

9. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas dan tegas bahwasanya Gugatan dari PENGUGAT kepada TERGUGAT II untuk tidak melakukan atau membatalkan pelelangan atas objek Hak Tanggungan, sama sekali tidak berdasar hukum dan hanya merupakan upaya untuk mengulur waktu dan menghambat penyelesaian kewajiban dari TERGUGAT I sendiri. Maka sudah

Halaman 16 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2018/PN Mtr

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

sepantasnya jika Majelis Hakim yang terhormat berkenan menolak seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklraad*).

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta hukum yang TERGUGAT II kemukakan di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi TERGUGAT II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Mataram tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara *a quo*;
3. Menolak GUGATAN PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan GUGATAN PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet onvenkelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet onvenkelijke Verklaard*).
2. Menyatakan PENGGUGAT adalah PENGGUGAT yang tidak benar dan beritikad buruk.
3. Menyatakan TERGUGAT II adalah sebagai pihak yang beritikad baik dan patut dilindungi hukum.
4. Menghukum PENGGUGAT untuk tunduk dan patuh atas putusan dalam perkara ini.
5. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon dijatuhkan putusan dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa menanggapi jawaban Kuasa Tergugat I dan Tergugat II, Kuasa para Penggugat tidak mengajukan Replik secara tertulis melainkan mengajukan tanggapan secara lisan yaitu tetap pada gugatan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya tersebut, Kuasa para Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa P.1 s/d P-9 berupa fotokopi yang telah dinazegelen kantor pos dan dibubuhi materai secukupnya, yang telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan ternyata sama dengan aslinya, yang masing-masing diberi tanda sebagai berikut :

1. Fotokopisesuai asli Salinan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 15 yang dibuat di hadapan Notaris Lalu Nurjadi, SH.,MHn, diberi tanda P-1;

Halaman 17 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2018/PN Mtr

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 teruat 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

2. Fotokopisesuai fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 22/Batu Layar atas Nama I made Manga, diberi tanda P-2;
3. Fotokopisesuai fotokopi Aplikasi Transfer Bank Mandiri (Transfer Slip) Tanggal 24 September 2014 untuk jumlah sebesar Rp. 200.010.000 dan Rp. 37.010.000, diberi tanda P-3;
4. Fotokopisesuai aslinya Kwitansi pelunasan Pembayaran Pembelian Villa One Senggigi Blok B No. 5 tertanggal 9 Juli 2015, diberi tanda P-4;
5. Brosur Villa One Senggigi, diberi tanda P-5;
6. Fotokopisesuai fotokopi Gambar Kerja Villa One Senggigi, diberi tanda P-6;
7. Fotokopisesuai fotokopi Surat Nomor 001/List-Somasi/HPM/III-18 tertanggal 15 Mare 2018, diberi tanda P-7;
8. Fotokopisesuai fotokopi Surat Nomor 002/Lit-Somasi/HPM/III-18 tertanggal 28 Maret 2018, diberi tanda P-8;
9. Fotokopisesuai aslinya Kwitansi Pembayaran DP sebesar 30 % untuk pembelian Villa One Senggigi Blok B No. 05 tertanggal 22 November 2014;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya tersebut diatas, Kuasa Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu berupa fotokopi yang telah dinazegelen kantor pos dan dibubuhi materai secukupnya, yang telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan ternyata sama dengan aslinya, yang diberi tanda sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai kopi Kutipan perjanjian Ikatan Jual Beli No. 15 tertanggal Dua Puluh Dua (22) November 2014, diberi tanda T1-1;
2. Fotokopi sesuai kopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00205, atas nama I Made Manga seluas 121 m², yang terletak di Desa Batu Layar Barat, Kecamatan Batu Layar, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat, diberi tanda T1-2;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya tersebut diatas, Kuasa Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu berupa fotokopi yang telah dinazegelen kantor pos dan dibubuhi materai secukupnya, yang telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan ternyata sama dengan aslinya, yang diberi tanda sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai asli Akad Pembiayaan Musyarakah No. MTR/MSY/BFM.002/2015 tanggal 3 November 2015, diberi tanda T2-1;
2. Fotokopi sesuai asli Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 162/Batu Layar Barat atas nama Ki Agus Zaelani Yusuf, diberi tanda T2-3;

Halaman 18 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2018/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi sesuai asli Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 168/Batu Layar Barat atas nama Ki Agus Zaelani Yusuf, diberi tanda T2-4;
4. Fotokopi sesuai asli Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 205/Batu Layar Barat atas nama Ki Agus Zaelani Yusuf, diberi tanda T2-5;
5. Fotokopi sesuai asli Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I No. 02847/2015 tanggal 15 Desember 2015, diberi tanda T2-6;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas serta segala hal yang berkenaan dengan tanah obyek sengketa, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat (Plaatselijk Opneming en Onderzoek/Check On the Spot) terhadap obyek sengketa pada hari Jumat tanggal 26 Oktober 2018, yang mana hasil dari Pemeriksaan setempat tersebut telah tercatat dan terlampir dalam Berita Acara persidangan, yang untuk singkatnya dianggap telah tercantum, dipertimbangkan dan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Putusan Ini;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan oleh Ketua Majelis Hakim para Penggugat dan para Tergugat tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa Kuasa para Penggugat telah mengajukan kesimpulan dan kuasa Tergugat I tidak mengajukan kesimpulan sedangkan Kuasa Tergugat II juga telah mengajukan kesimpulan tertanggal 14 November 2018;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya Tergugat II, telah mengajukan eksepsi mengenai kewenangan mengadili dan mengenai eksepsi tersebut Majelis Hakim menjatuhkan **Putusan Sela** dengan amar sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Menolak eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Mataram berwenang mengadili perkara ini;
3. Menangguhkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Halaman 19 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2018/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain Eksepsi tentang kewenangan mengadili yang telah ditolak oleh Majelis Hakim, Tergugat II juga mengajukan eksepsi pada point B yaitu PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI HAK UNTUK MENGGUGAT (DISKUALIFIKASI IN PERSON)

Bahwa antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II sama sekali tidak memiliki hubungan hukum maupun perjanjian apapun, sehingga PENGGUGAT tidak mempunyai hak untuk menggugat TERGUGAT II dan amat keliru dalam mengajukan gugatan *a quo* terhadap TERGUGAT II.

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat II yang mendalilkan gugatan penggugat TERGUGAT II tidak memiliki hubungan hukum apapun, sehingga PENGGUGAT tidak mempunyai hak untuk menggugat TERGUGAT II, menurut Majelis Hakim eksepsi yang tidak beralasan dikarenakan dalam dalil posita gugatan Para Penggugat huruf f halamanan 8/14 menyatakan dikarenakan Tergugat I melakukan wanprestasi dikarenakan belum menyerahkan Obyek Perjanjian beserta seluruh dokumennya kepada Para Penggugat meskipun Para Penggugat telah lunas membayar ternyata oleh Tergugat I telah membebani obyek perjanjian dengan hak tanggungan kepada Tergugat II sebagai penjamin atas pinjaman yang saat ini sertifikat atas obyek sengketa atas nama Tergugat I saat ini berada dalam kekuasaan Tergugat II, oleh karena karena sertifikat obyek sengketa berada dalam kekuasaan Tergugat II, sedangkan Para Penggugat telah melunasi pembayaran harga obyek sengketa namun Tergugat I terhalang untuk menyerahkan SHM Obyek sengketa dikarenakan berada dalam kekuasaan Tergugat II sehingga Para Penggugat beralasan hukum menggugat Tergugat II agar supaya Tergugat II menyerahkan SHM Obyek sengketa kepada Para Penggugat oleh karena itu eksepsi Tergugat II ditolak;

Menimbang, bahwa selain Eksepsi yang menyatakan Penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat, pada point C Tergugat II mengajukan eksepsi tentang Obyek Gugatan Kabur (Obscuur Libel) obyek perkara dalam gugatan *a quo* adalah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 207/Batu Layar, yang menurut Para PENGGUGAT dalam dalil gugatannya SHM tersebut telah menjadi jaminan pembiayaan TERGUGAT I yang ada pada TERGUGAT II, pada faktanya, terhadap SHM No. 207/Batu Layar telah laku terjual dan tidak menjadi jaminan pembiayaan yang ada pada TERGUGAT II. Adapun yang menjadi jaminan pembiayaan TERGUGAT I adalah SHM No. 162/Batu Layar Barat, 168/Batu Layar Barat, dan 205/Batu Layar Barat.

Menimbang, bahwa apakah eksepsi tersebut beralasan hukum maka majelis Hakim akan menilainya dengan menghubungkannya dengan hasil Pemeriksaan Setempat setempat obyek sengketa yang dihadiri oleh kuasa

Halaman 20 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2018/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum Para Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat I, tanpa dihadiri Tergugat II pada saat dilokasi obyek sengketa Para Pihak yaitu Para Penggugat dan Tergugat II sama-sama membenarkan Obyek sengketa terletak di Desa Batu Layar, Kecamatan Batu Layar, Kabupaten Lombok Barat, Luas tanah sengketa $\pm 120\text{m}^2$; Batas-batas tanah sengketa adalah sebagai berikut, Batas Utara : Blok B.04, Batas Selatan: Blok rumah BTN, Batas Barat : Gang, Batas Timur :Blok rumah BTN, Obyek sengketa dikuasai oleh Tergugat II, serta jawaban Tergugat yang mengakui Tergugat I telah menjaminkan 20 (dua puluh sertifikat) kepada Tergugat II karena keadaan Pailit yang mana salah satunya Sertifikat Hak Milik Nomor : 00205 Obyek Sengketa berupa sebidang tanah seluas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi) kepada Tergugat II, selain daripada itu memang dalam positanya Para Penggugat menyatakan obyek perkara dalam gugatan *a quo* adalah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 207/Batu Layar, tertanggal 25 Mei 2015 dengan Surat Ukur Nomor 00216 seluas 120 M2 atas nama Terggat I Ki Agus Zaelani Yusuf, menurut Majelis Hakim Para Pengugat terjadi kesalahan radaksional atau kesalahan ketik yang seharusnya 205 tertulis 207 sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut Eksepsi Tergugat II tidak beralasan sehingga ditolak;

DALAM POKOK POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah pada tanggal 22 November 2014, PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah membuat Perjanjian Ikatan Jual Beli sebidang tanah seluas $\pm 120\text{M}^2$ (seratus duapuluh meter persegi) yang diatasnya akan dibangun Rumah (Villa) Lot Nomor: B. 05, yang terletak di Desa Batu Layar, Kecamatan Batu Layar, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat yang merupakan bagian dari tanah seluas $\pm 11.922\text{M}^2$ yang diterangkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 22/Batu Layar Barat/ 2014 tertanggal 14 April 2014 atas nama drg. I Made Manga ("Objek Perjanjian") sebagaimana diterangkan dalam Pasal 1 PIJB No. 15, sebagaimana diterangkan dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 15 yang dibuat dihadapan Lalu Nurjadi, SH, MKn, Notaris di Kabupaten Lombok antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I ("PIJB No. 15");

- Bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan dalam Pasal 3 PIJB No. 15, PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah menyepakati pengikatan jual beli dilakukan dengan harga sebesar Rp. 840.000.000,00 (delapan ratus empat puluh juta Rupiah) yang dilakukan dalam beberapa

Halaman 21 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2018/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahap dimana seluruh pembayaran telah dilunasi oleh PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT I pada tanggal 9 Juli 2015;

- Bahwa ketentuan dalam Pasal 3 PIJB juga mengatur TERGUGAT I harus telah menyelesaikan dan menyerahkan Objek Perjanjian pada tanggal 22 Mei 2015 dalam keadaan siap huni termasuk dengan segala dokumen atas Objek Perjanjian;
- Bahwa bertentangan dengan seluruh kewajiban TERGUGAT I tersebut diatas, TERGUGAT I telah melakukan wanprestasi atau pelanggaran terhadap ketentuan dalam Pasal 2 dan Pasal 3 PIJB No 15 dengan cara sebagai berikut:
 - Tanpa persetujuan dari PARA PENGGUGAT, secara sengaja dan sadar TERGUGAT I telah membebani Objek Perjanjian dengan hak tanggungan, dimana TERGUGAT I telah menjaminkan Objek Perjanjian kepada TERGUGAT II sebagai penjamin atas pinjaman yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT terhadap TERGUGAT II;
 - Bahwa berdasarkan keterangan yang didapat oleh PARA PENGGUGAT, saat ini Sertipikat atas Objek Perjanjian telah dibaliknama atas nama TERGUGAT I sebagaimana diterangkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 207/ Batu Layar tertanggal 25 Mei 2015 dengan Surat Ukur Nomor 00216 seluas 122 M2 atas nama KI AGUS ZAELANI YUSUF (TERGUGAT I) ("SHM 207/ BatuLayar") dan SHM 207/ BatuLayar tersebut saat ini berada dalam kekuasaan TERGUGAT II;
 - Bahwa TERGUGAT I sampai saat ini belum menyerahkan Objek Perjanjian beserta seluruh dokumennya kepada PARA PENGGUGAT meskipun tanggal sebagaimana diatur dalam Pasal 3 PIJB No. 15 yaitu tanggal 22 Mei 2015 telah terlewati;
 - Bahwa dengan memperhatikan fakta-fakta tersebut diatas, maka TERGUGAT I telah melakukan wanprestasi atau pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan dalam Pasal 2 dan Pasal 3 PIJB No. 15, sehingga telah cukup alasan bagi Ketua Pengadilan Negeri Mataram atau Majelis Hakim yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan TERGUGAT I telah melakukan wanprestasi;
 - Bahwa PARA PENGGUGAT telah dua kali mengirimkan peringatan tertulis kepada TERGUGAT I (yang ditembuskan kepada TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT) untuk segera melaksanakan seluruh kewajibannya berdasarkan PIJB No. 15, yang masing-masing dikirimkan

Halaman 22 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2018/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 15 Maret 2018 dan tanggal 28 Maret 2018, akan tetapi peringatan tertulis tersebut tidak pernah ditanggapi oleh TERGUGAT I;

- Bahwa oleh karena PARA PENGGUGAT telah melakukan pembayaran secara lunas terhadap Objek Perjanjian, sehingga menurut hukum dan keadilan maka PARA PENGGUGAT harus dinyatakan sebagai pemilik yang sah dan satu-satunya atas Objek Perjanjian beserta seluruh dokumen hukum atau dokumen kepemilikan yang terkait dengan Objek Perjanjian;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Para Penggugat menuntut sebagaimana dalam petitum gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat I telah membenarkan gugatan seluruh gugatan Penggugat sehingga menurut hemat Majelis tidak perlu dibuktikan lebih lanjut, maka terhadap hal-hal yang telah diakui dan tidak dibantah Tergugat I tersebut merupakan fakta dan menjadi dalil yang tetap sebagai bukti yang sempurna dan menentukan (Pasal 1925 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata); dianggap sebagai fakta, hal-hal mana adalah sebagai berikut:

- Bahwa PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah membuat Perjanjian Ikatan Jual Beli yang mana TERGUGAT I sebagai penjual PARA PENGGUGAT sebagai pembeli dengan obyek sebidang tanah seluas $\pm 120 \text{ M}^2$ (seratus duapuluh meter persegi) yang diatasnya telah dibangun Rumah (Villa) Lot Nomor: B. 05, yang terletak di Desa Batu Layar, Kecamatan Batu Layar, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat yang merupakan bagian dari tanah seluas $\pm 11.922 \text{ M}^2$ dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 22/Batu Layar Barat/2014 tertanggal 14 April 2014 atas nama drg. I Made Manga ("Objek Perjanjian") selanjutnya berdasarkan ketentuan dalam Pasal 3 PIJB No. 15, PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah menyepakati pengikatan jual beli dilakukan dengan harga sebesar Rp. 840.000.000,- (delapan ratus empat puluh juta Rupiah) yang dilakukan dalam beberapa tahap dimana seluruh pembayaran telah dilunasi oleh PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT I (vide bukti P-1, P-2, P-3, P-4, P-9) pada tanggal 9 Juli 2015; selanjutnya Tergugat I telah melakukan wanprestasi atas PIJB secara sengaja dan sadar TERGUGAT I telah membebani Objek Perjanjian dengan hak tanggungan, dimana TERGUGAT I telah menjaminkan Objek Perjanjian atas nama TERGUGAT I sebagaimana diterangkan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 207/ Batu Layar tertanggal

Halaman 23 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2018/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25 Mei 2015 dengan Surat Ukur Nomor 00216 seluas 122 M2 atas nama KI AGUS ZAELANI YUSUF (TERGUGAT I) ("SHM 207/ BatuLayar") dan SHM 207/ BatuLayar tersebut saat ini berada dalam kekuasaan TERGUGAT II, oleh karena itu Para Penggugat telah memberikan somasi secara tertulis kepada Tergugat I dengan tembusan kepada Tergugat II dan Turut Tergugat II (bukti P-7, P-8), namun TERGUGAT I sampai saat ini belum menyerahkan Objek Perjanjian beserta seluruh dokumennya kepada PARA PENGGUGAT;

Menimbang, bahwa Bahwa dengan memperhatikan fakta-fakta tersebut diatas, maka TERGUGAT I telah melakukan wanprestasi atau pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan dalam Pasal 2 dan Pasal 3 PIJB No. 15, sehingga telah cukup alasan menyatakan TERGUGAT I telah melakukan wanprestasi maka petitum gugatan Para Penggugat huruf b, c dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya apakah PARA PENGGUGAT setelah melakukan pembayaran secara lunas terhadap Objek Sengketa kepada Tergugat I secara hukum dinyatakan sebagai pemilik yang sah dan satu-satunya atas Objek Perjanjian beserta seluruh dokummen hukum atau dokumen kepemilikan yang terkait dengan Objek Perjanjian, dikarenakan dalam jawabannya Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan yang dikemukakan Para PENGGUGAT dengan dalil bantahan Tergugat II menyatakan bahwa TERGUGAT 1 berdasarkan Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor: MTR/MSY/BFM.002/2015 tanggal 3 November 2015, berhutang kepada Tergugat II sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar Rupiah), sampai dengan saat ini, TERGUGAT I masih memiliki sisa kewajiban (outstanding) yang harus dibayarkan kepada TERGUGAT II yaitu sebesar Rp. 1.063.506.623,- (satu milyar enam puluh tiga juta lima ratus enam ribu enam ratus dua puluh tiga Rupiah), dengan jaminan atas pembiayaan tersebut saat ini tersisa 3 (tiga) jaminan yaitu Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 162/Batu Layar Barat, 168/Batu Layar Barat, dan 205/Batu Layar Barat yang telah dituliskan dalam Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I No. 02847/2015 tanggal 15 Desember 2015.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dibantah maka Para Penggugat wajib untuk membuktikan dalil gugatannya demikian juga Tergugat II wajib untuk membuktikan dalil jawabannya dengan mengajukan bukti surat maupun saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1 berupa Salinan Akta Pejanjian Jual beli Nomor 15, bukti P- 3 berupa transfer pembayaran uang muka pembelian obyek sengketa ke rekening Tergugat I, bukti P-4 berupa kwitansi pelunasan pemayaran pembelian Villa One Sengggi Blok B No. 5 tertanggal 9 Juli 2015, menurut Majelis Hakim walaupun Para Penggugat telah melunasi

Halaman 24 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2018/PN Mtr

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

pembayaran pembelian tanah obyek sengketa yang diatasnya berdiri bangunan rumah sebagaimana disebut Villa One Sengggi Blok B No. 5, tidak serta merta obyek sengketa menjadi milik Para Penggugat sebagai pembeli dikarenakan berdasarkan Pasal 19 ayat (2) UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo. Pasal 1 angka 20 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa bukti kepemilikan hak atas suatu bidang tanah dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah, sehingga pada faktanya, berdasarkan seluruh Sertipikat Hak Milik (SHM) yang menjadi jaminan pembiayaan dari TERGUGAT I secara jelas tertulis bahwa Ki Agus Zaelani Yusuf (TERGUGAT I) merupakan pemilik yang sah atas seluruh jaminan pembiayaan tersebut, selain daripada itu bukti P- I adalah perjanjian jual beli yang dibuat Para Penggugat dengan Tergugat I, P-I adalah sebagai perjanjian awal sebelum para pihak membuat AJB dihadapan PPAT sehingga bukti P-1 bukan merupakan bukti pengalihan hak atas tanah/bangunan dari penjual kepada pembeli, oleh karena itu setelah PARA PENGGUGAT melakukan pembayaran secara lunas terhadap Objek Sengketa secara hukum PARA PENGGUGAT belum dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas Objek Perjanjian beserta seluruh dokumen hukum atau dokumen kepemilikan yang terkait dengan Objek Sengketa sehingga Petitum gugatan Penggugat huruf d tidak berlandaskan hukum sehingga patut ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti T2-1 TERGUGAT II mempunyai hubungan hukum dengan TERGUGAT I berdasarkan Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor: MTR/MSY/BFM.002/2015 tanggal 3 November 2015, adapun pembiayaan tersebut diperlukan untuk tambahan modal kerja usaha developer untuk pembayaran hutang kepada supplier, dengan maksimum pembiayaan tambahan modal kerja yang diterima oleh TERGUGAT I sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar Rupiah), sampai dengan saat ini, TERGUGAT I masih memiliki sisa kewajiban (outstanding) yang harus dibayarkan kepada TERGUGAT II yaitu sebesar Rp. 1.063.506.623,- (satu milyar enam puluh tiga juta lima ratus enam ribu enam ratus dua puluh tiga Rupiah), dengan jaminan atas pembiayaan tersebut yang tersisa saat ini tersisa 3 (tiga) jaminan yaitu Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 162/Batu Layar Barat, 168/Batu Layar Barat, dan 205/Batu Layar Barat yang telah dituliskan dalam Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I No. 02847/2015 tanggal 15 Desember 2015. Sebagaimana bukti T2.1, T2.2, T.2. dan T.6 berupa Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I Nomor 02847/2015 tanggal 15 Desember 2015 membuktikan Tergugat II merupakan pemegang / penerima Hak Tanggungan Peringkat I terhadap SHM No. 162/Batu Layar Barat, SHM No. 168/Batu Layar Barat, dan Khusus SHM 205/Batu Layar Barat adalah obyek sengketa, sudah menjadi jaminan pelunasan

Halaman 25 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2018/PN Mtr

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

hutang Tergugat I kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa dikarenakan terhadap SHM Obyek Sengketa telah diikat dengan Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan pembiayaan sebagaimana yang dituliskan dalam Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat 1 No. 02847/2015 tanggal 15 Desember 2015. Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria (UUPA) berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain (Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UU Hak Tanggungan")), sehingga dikarenakan TERGUGAT I telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi dengan tidak membayar kewajibannya (Menunggak) sejak tanggal 28 Februari 2018 atas pembiayaan yang telah diberikan oleh TERGUGAT II sebagaimana tertua dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Nomor: MTR/MSY/BFM.002/2015 tanggal 3 November 2015. Sesuai kesepakatan, apabila TERGUGAT I melakukan wanprestasi, maka TERGUGAT II dapat melakukan eksekusi terhadap jaminan pembiayaan yang telah diberikan;

Menimbang, bahwa dengan demikian dikarenakan SHM Obyek Sengketa telah diikat dengan Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan pembiayaan hutang Tergugat I kepada Tergugat II maka petitum gugatan Para Penggugat point e, f, g, haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petituh huruh h, oleh karena tuntutan *Uit Voorbaar bij Voorrad* ini tidak didukung dengan alasan-alasan yang jelas dan bukti-bukti yang cukup, sehingga tidak memenuhi ketentuan Pasal 180 Ayat (1) HIR. maka menurut Majelis Hakim, petitum ini tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut di atas dan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat ternyata hanya cukup mendukung sebagian dalil-dalil gugatannya, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Para Penggugat hanya mampu membuktikan sebagian dalil-dalil gugatannya dan menolak sebagian serta selebihnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian serta ditolak selebihnya, maka Para Penggugat dihukum untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 26 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2018/PN Mtr

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 dari segenap pertimbangan terdahulu ternyata bahwa Majelis Hakim telah memperoleh fakta-fakta hukum yang lengkap yang sekiranya relevan hubungannya dengan perkara ini sehingga tidak ada urgensinya lagi untuk mempertimbangkan gugatan dan alat bukti lain selain yang sudah dipertimbangkan di atas;

Mengingat, Undang-undang No. 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang No. 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Undang-undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, PERMA No. 1 tahun 2016 tentang Mediasi, Pasal-Pasal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal-pasal dalam Rv, pasal-pasal dalam HIR, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat II

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Perjanjian Ikatan Jual Beli tertanggal 22 November 2004 sebagaimana diterangkan dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 15 yang dibuat dihadapan Lalu Nurjadi, SH, MKn, Notaris di Kabupaten Lombok antara PARA PENGUGAT dan TERGUGAT I adalah sah dan berkekuatan hukum mengikat;
3. Menyatakan TERGUGAT I telah melakukan Wanprestasi atau ingkar janji terhadap Perjanjian Ikatan Jual Beli tertanggal 22 November 2004 sebagaimana diterangkan dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 15 yang dibuat dihadapan Lalu Nurjadi, SH, MKn, Notaris di Kabupaten Lombok;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 2.278.000 (dua juta dua ratus dua puluh delapan ribu rupiah);
5. Menolak gugatan Para Penggugat sebagian dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram pada hari Selasa tanggal 27 November 2018 oleh kami **YULI ATMANINGSIH, S.H., M.Hum** sebagai Hakim Ketua, **FERDINAND MARCUS LEANDER, S.H., M.H.**, dan **I WAYAN SUGIARTAWAN, SH** masing-

Halaman 27 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2018/PN Mtr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Mataram Nomor 81/Pen.Pdt/2018/PN Mtr tanggal 11 April 2018, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari **Rabu tanggal 5 Desember 2018** oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Sri Indrawati, SH., Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Mataram dengan dihadiri oleh Kuasa para Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II, tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat;

Hakim Ketua,

YULI ATMANINGSIH, SH.,MHum

Hakim-Hakim Anggota :

FERDINAND MARCUS LEANDER.,SH.,MH

I WAYAN SUGIARTAWAN, SH

Panitera Pengganti,

SRI INDRAWATI, S.H

Biaya Perkara :

Pendaftaran	Rp. 30.000,00
Biaya Proses	Rp. 50.000,00
Panggilan Sidang	Rp 1.417.000,00
PNBP Panggilan.....	Rp. 20.000,00
Pemeriksaan Setempat (PS).....	Rp. 750.000,00
Redaksi.....	Rp. 5.000,00
Materai.....	Rp. 6.000,00
J u m l a h	Rp. 2.278.000,00

(dua juta dua ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah).

Halaman 28 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2018/PN Mtr