



P U T U S A N

Nomor 146/PDT/2018/PT YYK.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

R. Danang Sasmita, berkedudukan di Karangwuni CT II GG. Wuni G 3, Rt. 003/Rw. 001, Caturtunggal, Depok, Sleman, Domisili tinggal sekarang : Jalan Kedinding Lor, GG. Seruni No.B3, Tanah Kali Kedinding, Surabaya.

Dalam hal Ini memberikan Kuasa kepada:

1. J.C.Sudjani, S.H,
2. Ali Akbar Alimukti, S.H,
3. Ahmad Zaki Alfata,S.H,

Semuanya sebagai Tim Kuasa Hukum dan Advokad pada Kantor Advokad dan Pengacara J.C. SUDJANI,S.H yang beralamat beralamat diJalan H O S. Cokroaminoto No. 109 Yokyakarta Telp (0247) 618118, terdaftar di Kepaniteran Pengadilan Negeri Sleman tanggal 17 Mei 2018 Nomor 480/HK/V/ SK.Pdt /2018/PN.Smn.-

Selanjutnya disebut **Pembanding semula Penggugat;**

Melawan:

1. **PT Bank Mega Tbk**, beralamat di Jalan Jendral Sudirman Nomor 44 Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada John Eric Pontoh, SH, Tuti Andayani Sebayang, SH, Tunggul Tambunan, SH, Suciati Eka Pertiwi, SH, Steven Albert, SH, Moch. Pring Musibatawati, SH, Djoko Seno Nugroho, SH, Diah Puspita, pita Ningsum, SH, Ferry Edward M. Gultom, SH dan Erza Besari Putra, SH, bertindak selaku karyawan PT. Bank Mega Tbk berkantor pusat di Menara Bank Mega Lantai 15 Jalan Kapten Tendean Kav.12-14A, Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : SK.080/DIRBM-LI/17 tertanggal 15 Mei 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman dibawah Nomor : 454/Hk/VI/SK.Pdt/2017/ PN.Smn. tertanggal 19 Juni 2017, selanjutnya sebagai **Terbanding I semula Tergugat I;**

Halaman 1 dari 26 Putusan Nomor 146/PDT/2018/PT YYK



2. **Edward Warma Raya, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Kaliurang KM 7 Nomor 27B Jurungsari Condongcatur Depok Sleman, selanjutnya sebagai **Terbanding II semula Tergugat II**;
3. **Triniken Tyas Tirlin, S.H**, bertempat tinggal di Jalan Kaliurang Km. 6,3 Sleman, selanjutnya disebut **Terbanding III semula Tergugat III**
4. **Muhamad Iwan**, bertempat tinggal di Perum Paradise, Kav. A.5 , Jatirejo RT.005 RW.002, Desa Sendangadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman , selanjutnya disebut **Terbanding IV semula Tergugat IV**;
5. **Ny. Novita Damayanti Siregar**, bertempat tinggal di Perum Paradise Kav.A 5 Jatirejo, Rt. 005, Rw. 022 Desa Sendangadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman , selanjutnya disebut **Terbanding V semula Tergugat V**;
6. **Ny. Yatie Wagianti**, bertempat tinggal di Karangwuni CT II GG. Wuni G 3, RT. 003/RW. 001, Caturtunggal, Depok, Sleman, selanjutnya disebut **Terbanding VI semula Tergugat VI**;
7. **Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta**, beralamat di Jalan Kusumanegara Nomor 11 Yogyakarta, selanjutnya disebut **Terbanding VII semula Tergugat VII**;
8. **Badan Pertanahan Nasional BPN Kabupaten Sleman**, bertempat tinggal di Jalan DR. Rajimin, Sucen, Triharjo, Sleman, DIY., selanjutnya disebut **Terbanding VIII semula Tergugat VIII**;

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca :

- Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta, tanggal 4 Desember 2018 Nomor 146/Pen.PDT/2018/PT YYK tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ditingkat banding ;
- Berkas perkara tanggal 4 April 2018 Nomor 110/Pdt.G/2017/PN.Smn. dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;
-

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 April 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 26 April 2017 dalam Register Nomor 110/Pdt.Bth/2017/PN Smn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik dari tanah dan rumah SHM No;1385/Caturtunggal luas 333m² yang terletak Gang Wuni G 2, Rt. 3, Rw. 59 Dk. Karangwuni, Ds. Caturtunggal, Kec. Depok, Kab. Sleman, DIY, dengan batas – batas:
Sebelah barat : Rumah/Pekarangan Ibu Surip;
Sebelah Timur : Rumah/Pekarangan Bapak Kardi;
Sebelah Selatan : Rumah/Pekarangan Ibu Dewi;
Sebelah Utara : Jalan;
2. Bahwa tanah dan rumah tersebut dibeli Penggugat dan merupakan harta bersama yang dibeli dalam masa perkawinan antara Penggugat dengan Tergugat VI sesuai kutipan Akta Nikah pada Kantor Urusan Agama Kecamatan Kemayoran Jakarta Pusat Nomor : 130/020/V/1984 tertanggal. 5 Mei 1984;
3. Bahwa alangkah terkejutnya Penggugat ketika membaca Pengumuman Eksekusi Lelang Ke II atas tanah dan bangunan SHM No.1385/Caturtunggal terletak di Kalurahan Caturtunggal, Depok, Sleman seluas 333m² yang dimuat di Surat Kabar Harian Merapi, hal. 3 pada Hari Kamis, 13 April 2017 yang masih harta bersama antara Penggugat dan Tergugat VI ;
4. Bahwa Penggugat tidak pernah mengalihkan hak atas tanah tersebut ke pihak manapun, apalagi kepada Tergugat IV.
5. Bahwa dari Pengakuan Tergugat VI proses Peralihan Hak atas tanah tersebut kepada Tergugat IV berdasar Perikatan Jual Beli di bawah tangan tanggal 4 Maret 2011 dan dilegalisasi Notaris Edward (Tergugat II) pada tanggal 4 Maret 2011 dengan Nomor legalisasi 1132/Leg/III/2011 dan Surat Kuasa Menjual dibawah tangan tertanggal 26 April 2011 dilegalisasi Notaris Edward (Tergugat II) dengan Nomor:1239/Leg/IV/2011, tertanggal 4 Maret 2011;
6. Bahwa selanjutnya proses Akta Jual Beli atas tanah dan rumah kepada Mohammad Iwan (selaku Tergugat IV) di hadapan Notaris Triniken Tyas Tirlin, S.H., (selaku Tergugat III);
7. Bahwa Penggugat tidak pernah diajak bicara apalagi menandatangani dokumen – dokumen Peralihan Hak atas tanah dan rumah kepada MOHAMMAD IWAN selaku Tergugat IV, dan tidak pernah hadir serta menghadap Notaris EDWARD WARMA RAYA, S.H. selaku Tergugat II maupun Notaris TRINIKEN TYAS TIRLIN, S.H., selaku Tergugat III;

Halaman 3 dari 26 Putusan Nomor 146/PDT/2018/PT YYK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa tanah dan bangunan milik bersama Penggugat dengan Tergugat VI yang di dalamnya terdapat hak milik Penggugat saat ini terancam hilang berikut konsekuensi hilangnya hak keperdataan Penggugat yang terakhir diketahui oleh Penggugat sertifikat SHM No.1385/Caturtunggal telah menjadi jaminan pelunasan hutang Tergugat IV beserta Tergugat V pada Tergugat I;
9. Bahwa ternyata diketahui dengan keterlibatan Tergugat II, III, IV, V, VI, dan VIII, sertifikat Hak Milik yang semula atas nama YATIE WAGIARTI (Tergugat VI) berganti nama menjadi MOHAMMAD IWAN (Tergugat IV) yang mana secara terang – terangan jauh dari kenyataan;
10. Bahwa saat ini tanah dan rumah milik Penggugat terancam hilang dengan adanya pelaksanaan eksekusi lelang pada tanggal 27 April 2017 yang dibantu dengan keterlibatan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (selaku Tergugat VII);
11. Bahwa gugatan ini adalah mengenai Hak Penggugat, maka dengan demikian Penggugat adalah Penggugat yang beritikad baik dan benar oleh karena secara nyata hak Penggugat dirugikan atas ulah Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, dan Tergugat VIII (vide. Putusan MA RI No. 3089 K/Pdt/1991 tersebut “sita jaminan yang diletakkan di atas milik pihak ke tiga memberi hak kepada pemiliknya untuk mengajukan derden verzet”);
12. Bahwa agar tercapainya rasa keadilan dan karena gugatan Penggugat ini berdasarkan bukti - bukti yang autentik, maka berdasarkan Pasal 180 HIR, mohon putusan dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya banding, kasasi, dan verzet;
13. Berdasarkan alasan/dalil-dalil di atas, Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Sleman berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini, selanjutnya menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi;

PRIMAIR :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang beritikad baik dan benar serta beralasan;
3. Menyatakan sertifikat SHM No.1385/Caturtunggal terletak di Kelurahan Caturtunggal, Depok, Sleman seluas 333m² Gambar Situasi No. 2347/1988 tanggal. 1 – 6 - 1988 yang diatas namakan Penggugat semula, adalah harta persatuan yang diperoleh sepanjang perkawinan antara Penggugat dengan Tergugat VI yang belum pernah dibagi berikut konsekuensi hukumnya;

Halaman 4 dari 26 Putusan Nomor 146/PDT/2018/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan dan menetapkan Akta: Perikatan Jual Beli di bawah tangan tanggal 4 Maret 2011 (legalisasi Notaris Edward (Tergugat II) pada tanggal 4 Maret 2011 dengan Nomor legalisasi 1132/Leg/III/2011 dan Surat Kuasa Menjual dibawah tangan tertanggal 26 April 2011 dilegalisasi Notaris Edward (Tergugat II) dengan Nomor:1239/Leg/IV/2011, tertanggal 4 Maret 2011, **BATAL DEMI HUKUM**;
5. Menyatakan dan memerintahkan Tergugat VII untuk memberhentikan eksekusi lelang atau setidaknya – tidak untuk tidak dilaksanakan terlebih dahulu untuk meninjau kembali pelaksanaan eksekusi lelang atas sertifikat SHM No.1385/Caturtunggal yang terletak di Kalurahan Caturtunggal, Depok, Sleman dengan batas – batas :
 - Sebelah barat : Rumah/Pekarangan Ibu Surip
 - Sebelah Timur : Rumah/Pekarangan Bapak Kardi
 - Sebelah Selatan : Rumah/Pekarangan Ibu Dewi
 - Sebelah Utara : Jalan
6. Menyatakan dan memerintahkan Tergugat I, II, II, IV, V, VI dan VII untuk mengembalikan kepemilikan hak Penggugat atas tanah dan rumah tersebut;
7. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan Tergugat VIII untuk mengembalikan hak milik yang diikuti dengan proses balik nama semula berikut konsekuensi hukumnya terhadap kepemilikan hak melalui Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman sebagai instansi berwenang atas tanah yang di atasnya berdiri bangunan tersebut dalam sertifikat SHM No.1385/Caturtunggal terletak di Kalurahan Caturtunggal, Depok, Sleman seluas 333m² Gambar Situasi No. 2347/1988 tanggal. 1 – 6 – 1988 dengan batas – batas :
 - Sebelah barat : Rumah/Pekarangan Ibu Surip;
 - Sebelah Timur : Rumah/Pekarangan Bapak Kardi;
 - Sebelah Selatan : Rumah/Pekarangan Ibu Dewi;
 - Sebelah Utara : Jalan;
8. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, dan Tergugat VIII untuk tunduk dan patuh dalam keputusan ini berikut konsekuensi hukumnya terhadap tanah yang di atasnya berdiri bangunan tersebut sertifikat SHM No.1385/Caturtunggal terletak di Kalurahan Caturtunggal, Depok, Sleman seluas 333m² Gambar Situasi No. 2347/1988 tanggal. 1 – 6 – 1988 yang di dalamnya terdapat kepentingan serta hak milik Penggugat;

Halaman 5 dari 26 Putusan Nomor 146/PDT/2018/PT YYK



9. Menyatakan secara hukum putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain (*Uit Voerbaar Bij Voorrad*);
10. Menetapkan biaya perkara menurut hokum;

SUBSIDAIR :

Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas Gugatan tersebut, Para Tergugat telah mengajukan jawaban dan Eksepsi nya secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut :

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

DALAM EKSEPSI

PENGUGAT BUKAN PEMILIK YANG SAH ATAS OBJEK SENGKETA
(EXCEPTIO DOMINI);

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat yang menyatakan sebagai pemilik atas Sebidang tanah dan bangunan yang diuraikan dalam SHM No. 1385/Caturtunggal Terletak di Desa Caturtunggal Kecamatan Depok Kabupaten Sleman Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (selanjutnya disebut obyek sengketa);

Hal mana merupakan dalil yang dibuat-buat oleh Penggugat, sebagaimana jelas dan pasti bahwa Obyek Sengketa tersebut adalah milik dari Mohamad Iwan (*in cassu* Tergugat IV) sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 174/2011 tanggal 28 April 2011 dibuat dihadapan Triniken Tiyas Tirlin, Sarjana Hukum PPAT di Kabupaten Sleman dan **BUKAN** dimiliki oleh Penggugat.

Dimana dipertegas dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah menyatakan :

“Sertipikat merupakan SUATU TANDA BUKTI HAK yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”. Mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”;

2. Bahwa berdasarkan uraian, data dan fakta hukum sebagaimana tersebut diatas, Penggugat terbukti **BUKAN MERUPAKAN PEMILIK YANG SAH** atas Objek Sengketa, maka kami mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat



diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) karena mengandung suatu cacat **exceptio domini**;

**OPENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KAPASITAS SEBAGAI
PENGGUGAT KARENA OBJEK SENGKETA BUKAN MILIK
PENGGUGAT:**

1. Bahwa Penggugat tidak memiliki *persona standi in judicio* dihadapan Pengadilan Negeri Sleman dimana Penggugat bukanlah orang yang berhak dan mempunyai kapasitas untuk menggugat dalam perkara *a quo* karena : Sebidang tanah dan bangunan yang diuraikan dalam SHM No. 1385/Caturtunggal Terletak di Desa Caturtunggal Kecamatan Depok Kabupaten Sleman Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta **tercatat atas nama MOHAMAD IWAN** (*in cassu* Tergugat IV);
2. Bahwa suatu gugatan hanya bisa dilakukan oleh si **Pemilik** atas obyek sengketa, sebagaimana di konstatir dalam ketentuan Pasal 195 ayat (6) dan (7) HIR yang pada intinya adalah :

“Suatu Gugatan terhadap eksekusi hanya dapat diajukan oleh orang yang terkena eksekusi/tersita yakni PEMILIK dari obyek yang dijadikan sengketa.”

Bahwa Penggugat yang tidak memiliki kapasitas sebagai Pihak/Penggugat telah keliru bertindak selaku Penggugat dalam perkara *a quo*, maka kami mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan menyatakan bahwa Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim, agar hal-hal yang telah Tergugat I kemukakan pada bagian Eksepsi diatas secara ***mutatis muntandis*** merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat I;
3. **PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI HUBUNGAN HUKUM DENGAN TERGUGAT I SEHINGGA TIDAK DAPAT MERUGIKAN TERGUGAT I SEBAGAI PIHAK KETIGA**



Bahwa secara perdata antara Penggugat dengan Tergugat I :
SAMASEKALI TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM terkait Jual Beli
antara Penggugat dan Tergugat VI dengan Tergugat IV;

Bahwa adanya hubungan hukum Penggugat dan Tergugat VI dengan
Tergugat IV sama sekali tidak pernah melibatkan Tergugat I, sehingga
Tergugat I sebagai Pihak Ketiga tidak dapat dirugikan atas adanya
hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat IV dengan
Tergugat VI tersebut, sebagaimana ketentuan yang diatur pada **Pasal 1340**
KUHPerdata, yang pada intinya menyebutkan: **"Suatu perjanjian hanya**
berlaku kepada pihak-pihak yang membuatnya dan tidak dapat
membawa rugi kepada pihak ketiga".

Dengan demikian gugatan Penggugat *a quo* yang melibatkan Tergugat I
sebagai pihak pada gugatan *a quo* bertentangan dengan ketentuan hukum
yang berlaku sehingga sudah sepatutnya dan sepantasnyalah Majelis
Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolaknya
atau setidaknya menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*Niet*
Ontvankelijk Verklaard);

4. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Gugatan Penggugat posita
nomor 4 dan petitum nomor 03 serta petitum nomor 04 yang intinya
Penggugat tidak pernah mengalihkan hak atas obyek kepada Tergugat IV
dan menyatakan **Penggugat merupakan pemilik Sertipikat Hak Milik**
nomor 1385/Caturtunggal. Hal mana didasari alasan-alasan hukum
sebagaimana berikut :

- Bahwa telah terjadi Perikatan Jual Beli pada tanggal 4 Maret 2011
antara YATIE WAGIARTI (*in cassu* Tergugat VI) dengan persetujuan
suaminya an R. Danang Sasmita (*in cassu* Penggugat) dengan
Mohamad Iwan (Tergugat IV) atas sebidang tanah dan bangunan
berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1385/Caturtunggal seluas 333
m2 atas nama Nyonya Yatie Wagiarti berdasarkan Perikatan Jual Beli
yang dibuat dibawah tangan dan telah dilegalisasi oleh Edward Warma
Raya, Sarjana Hukum (*in cassu* Tergugat II) selaku Notaris di
Kabupaten Sleman;
- Bahwa setelah Perikatan tersebut, Tergugat VI memberikan KUASA
JUAL kepada Tergugat IV berdasarkan SURAT KUASA MENJUAL
tertanggal 26 April 2011 yang dibuat bawah tangan dan telah
dilegalisasi oleh Tergugat II selaku Notaris di Kabupaten Sleman
dengan nomor legalisasi 1239/Leg/IV/2011 tertanggal 26 April 2011;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Berdasarkan Surat Kuasa Jual tersebut, Obyek Sengketa tersebut telah dibeli Sendiri oleh Tergugat IV;
- Bahwa Jual Beli tersebut dilaksanakan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 174/2011 tanggal 28 April 2011 dibuat dihadapan Triniken Tiyas Tirlin, Sarjana Hukum (*in cassu* Tergugat III) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Sleman;

Mengingat semua akta tersebut adalah berdasarkan suatu akta otentik karena telah dilegalisasi oleh pejabat yang sah dan berwenang untuk itu, sebagaimana ketentuan yang diatur pada **Pasal 1868 KUHPerdara**, sebagaimana berikut : ***“Suatu akta otentik ialah suatu yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat”***

Bahwa oleh karena Surat Perikatan Jual Beli, dan Surat Kuasa Menjual adalah merupakan akta otentik maka Akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig bewijskracht*), dan mengikat (*bindende bewijskracht*) yang tidak dapat diragukan lagi kebenarannya.

5. Bahwa Tergugat I telah menyalurkan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah) mohon selanjutnya disebut “Fasilitas Kredit”-, kepada Debitur atas nama MOHAMAD IWAN (*in cassu* Tergugat IV) dengan persetujuan istrinya NOVITA DAMAYANTI SIREGAR (*in cassu* Tergugat V) berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 71 tanggal 28 April 2011 yang dibuat secara notariil dihadapan Triniken Tiyas Tirlin, Sarjana Hukum Notaris di Kabupaten Sleman, -mohon selanjutnya disebut “Perjanjian Kredit”;

Bahwa atas pemberian Fasilitas Kredit tersebut, Tergugat IV telah menyerahkan jaminan untuk menjamin pembayaran kembali atas Fasilitas Kredit yang diberikan Tergugat I, yaitu 2 bidang tanah dan bangunan, yang salah satunya yakni :

“Sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berada diatasnya sebagaimana sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1385/Caturtunggal, diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 2347 Tertanggal 1 – 6 – 1988, seluas 333 m2, yang terletak di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Kabupaten Sleman, Kecamatan Depok, Desa/Kelurahan Caturtunggal tercatat atas nama Mohamad Iwan”.

Bahwa Perjanjian Kredit tersebut berlaku **SAH DAN MENGIKAT SECARA HUKUM** antara Debitur **MOHAMAD IWAN** dengan PT. Bank MEGA, Tbk., (*in cassu* Tergugat I) sebagai undang-undang sebagaimana ketentuan yang

Halaman 9 dari 26 Putusan Nomor 146/PDT/2018/PT YYK



diatur pada **Pasal 1338 KUHP**erdata yang menjelaskan bahwa **“Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”**.

Bahwa penguasaan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1385/Caturtunggal (Obyek Sengketa) oleh Tergugat I adalah sah dan berdasarkan hukum yang berlaku karena merupakan agunan atas pinjaman Tergugat IV kepada Tergugat I serta terhadap Jaminan kredit tersebut, oleh Tergugat I telah dibebani dengan Hak Tanggungan, sebagaimana diuraikan di bawah ini :

“Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 3628/2011 tanggal 30 Juni 2011 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman Jo Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 175/2011 tanggal 28 April 2011 yang dibuat dihadapan Triniken Tiyas Tirlin, Sarjana Hukum PPAT di Kabupaten Sleman”;

6. Bahwa kemudian Tergugat IV **telah melakukan wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit** yang telah disepakati antara Tergugat IV dengan Tergugat I yaitu dengan menunggak pembayaran angsuran;

Sehingga dalam hal pelunasan kewajiban Tergugat IV dan Tergugat V kepada Tergugat I dengan hak yang dimilikinya selaku Kreditur yang memegang Hak Tanggungan dan mempunyai hak *preferen* atas Jaminan Kredit, Tergugat I mengajukan Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Sleman dan telah dilakukan Tegoran/*Aanmaning* sesuai dengan Penetapan Tegoran/*Aanmaning* No. 39/Pdt.E/2015/PN.Smn, tanggal 18 Nopember 2015, dan pengumuman panggilan melalui selebaran dan surat kabar;

7. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat posita nomor 11 yang pada intinya menyatakan secara nyata hak Penggugat dirugikan atas ulah Tergugat I, hal mana dalil tersebut sangatlah mengada-ada dan menyesatkan;

Sebagaimana telah Tergugat I sampaikan, TERGUGAT I TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM DENGAN PENGGUGAT baik dalam jual beli obyek sengketa dan penyaluran fasilitas kredit. Oleh karenanya atas dasar apa Penggugat mendalilkan Tergugat I telah nyata merugikan hak Penggugat ??? Justru sebaliknya, perbuatan Penggugat yang mengada-ada dan menyesatkan terkait obyek sengketa telah merugikan Tergugat I dalam menyelamatkan kredit macet atas nama Tergugat IV melalui hak yang dimilikinya selaku Kreditur yang memegang Hak Tanggungan dan mempunyai hak *preferen* atas Jaminan Kredit !!!



8. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas petitum Penggugat nomor 05 serta petitum nomor 06.

Bahwa **Penggugat SAMASEKALI Tidak Mempunyai Kapasitas untuk Mempermasalahkan Proses maupun Pelaksanaan Lelang Eksekusi** yang dimohonkan oleh Tergugat I kepada Ketua Pengadilan Negeri Sleman, karena secara hukum Penggugat bukan pemilik Obyek Sengketa dan/atau bukan Termohon Eksekusi dan tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I sebagai Pemohon Eksekusi Lelang terhadap Obyek Sengketa yang secara hukum tercatat atas nama MOHAMAD IWAN (*in cassu* Tergugat IV);

Bahwa permohonan Lelang Eksekusi atas Obyek Sengketa telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan **Pasal 20 ayat (2) dan Pasal 14 ayat (2,3) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut "UUHT")** yang mana adanya irah-irah **"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"** pada Sertifikat Hak Tanggungan 3628/2011 tanggal 30 Juni 2011 maka Pihak Bank/Kreditur (*in cassu* Tergugat I) mempunyai hak eksekutorial untuk mengeksekusi setiap saat terhadap Obyek Jaminan kredit milik Debitur (*in cassu* Tergugat IV) yang telah lalai/tidak melaksanakan kewajibannya sesuai Perjanjian Kredit.

9. Bahwa faktanya Tergugat I dalam memberi fasilitas kredit terhadap Tergugat IV dan Tergugat V telah menerapkan asas itikad baik dalam melakukan perjanjian sebagaimana diatur di dalam KUHPER, sehingga sudah seharusnya dan sepatutnya Tergugat I tidak berkewajiban menanggung segala kerugian yang diderita oleh Penggugat serta biaya yang timbul dalam perkara ini;

10. Bahwa untuk selain dan selebihnya Tergugat I tidak akan menanggapi dalil-dalil Gugatan Penggugat karena dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tidak berdasar hukum sama sekali dan dengan ini maka Tergugat I menolak dalil-dalil Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena seandainyaapun – **quod non** – benar adalah **irrelevant**;

Berdasarkan uraian data dan fakta hukum tersebut diatas, bersama ini Tergugat I mohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberi putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi dari Tergugat I untuk seluruhnya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Penggugat Bukan Pemilik Yang Sah Atas Objek Sengketa (*Exceptio Domini*);
3. Menyatakan secara hukum Penggugat tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan perkara *a quo*;
4. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I adalah Tergugat yang baik dan benar;
3. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang salah dan tidak beritikad baik ;
4. Menyatakan sah demi hukum Perjanjian Kredit Nomor 71 tanggal 28 April 2011 yang dibuat oleh Triniken Tiyas Tirlin, Sarjana Hukum Notaris di Kabupaten Sleman beserta *accessoirl*-nya;
5. Menyatakan sah demi hukum surat perikatan jual beli dan surat kuasa menjual yang telah dilegalisasi oleh Edward Warma Raya, Sarjana Hukum selaku Notaris di Kabupaten Sleman dengan Nomor 11332/Leg/III/2011 tanggal 04 Maret 2011 dan Nomor 1239/Leg/IV/2011 tanggal 26 April 2011;
6. Menyatakan sah demi hukum Akta Jual Beli No. 174/2011 tanggal 28 April 2011 yang dibuat dihadapan Triniken Tiyas Tirlin, Sarjana Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Sleman ;
7. Menyatakan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 3628/2011 tanggal 30 Juni 2011 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman Jo Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 175/2011 tanggal 28 April 2011 yang dibuat dihadapan Triniken Tiyas Tirlin, Sarjana Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Sleman adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas 1 (satu) bidang tanah berikut bangunan dan segala sesuatu diatasnya yang terletak di Desa/Kelurahan Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1385/Caturtunggal tercatat atas nama Mohamad Iwan (Tergugat IV) yang telah diletakkan melalui Pengadilan Negeri Sleman dengan berita acara penyitaan eksekusi Nomor 39/Pdt.E/2015/PN.Smn;

Halaman 12 dari 26 Putusan Nomor 146/PDT/2018/PT YJK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Yang Terhormat Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

1. Bahwa Tergugat II hanya akan menanggapi dalil-dalil gugatan Pelawan yang terkait dan memiliki relevansinya dengan peran Terlawan II sebagai Notaris dalam membuat Legalisasi No. 1132/Leg/III/2011 tanggal 04 Maret 2011 tentang Perikatan Jual Beli Lunas antara Terlawan VI (YATIE WAGIARTI) dengan persetujuan Pelawan (R. DANANG SASMITA) dengan Terlawan IV (MUHAMAD IWAN) dan Legalisasi No. 1239/Leg/IV/2011 tanggal 26 April 2011 tentang Kuasa Menjual antara Terlawan VI dengan persetujuan Pelawan dengan Terlawan IV atas sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya sebagaimana SHM No.1385/Caturtunggal, Gambar Situasi No.2347 tanggal 1 juni 1988, luas 333 m2, atas nama : NYONYA YATIE WAGIARTI, terletak di Caturtunggal, Depok, Sleman;
2. Bahwa Terlawan II menolak seluruh dalil-dalilPelawan sepanjang yang terkait dan memiliki relevansi dengan peran Terlawan II dalam membuat Legalisasi No. 1132/Leg/III/2011 tanggal 04 Maret 2011 dan Legalisasi No. 1239/Leg/IV/2011 tanggal 26 April 2011 kecuali yang secara tegas diakui sebagai benar oleh Tergugat II;
3. Bahwa Tergugat II dengan tegas membantah dan menolak keras dalil Penggugat pada posita nomor 4 dan 7 karena fakta yang sebenarnya adalah sebagai berikut : Pada tanggal 4 Maret 2011 di Kantor Tergugat II telah datang Tergugat VI (Yatie Wagiarti) bersama suaminya - Penggugat (R. Danang Sasmita), Tergugat IV (Mohammad Iwan), yang **ketiganya tersebut bermaksud melakukan legalisasi atas perjanjian Perikatan Jual Beli di bawah tangan atas Sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya sebagaimana SHM No. 1385/Caturtunggal, Gambar Situasi No.2347 tanggal 1 juni 1988, luas 333 m2, atas nama : NYONYA YATIE WAGIARTI, terletak di Caturtunggal, Depok, Sleman, antara Tergugat VI sebagai Penjual dan Tergugat IV sebagai Pembeli;**
4. Bahwa Tergugat II sebagai Notaris selanjutnya memberitahukan dan menjelaskan isi dan maksud dari perjanjian dibawah tangan tersebut

Halaman 13 dari 26 Putusan Nomor 146/PDT/2018/PT YYK

Disclaimer

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



kepada Tergugat VI, Penggugat - suami Tergugat VI dan Tergugat IV, kemudian setelah para pihak tersebut mengerti dan paham isi dan maksud perjanjian tersebut maka ketiganya membubuhkan tandatangan pada perjanjian tersebut di hadapan Tergugat II selanjutnya perjanjian tersebut oleh Tergugat II diberi register Legalisasi dengan Nomor : 1132/Leg/III/2011. Dengan demikian dalil Penggugat pada posita nomor 4 dan 7 tersebut tidak benar dan hanyalah mengada-ada sehingga haruslah ditolak atau dikesampingkan;

5. Bahwa selanjutnya pada tanggal 26 April 2011 di Kantor Tergugat II didatangi lagi oleh Tergugat VI dan Penggugat, serta Tergugat IV yang maksudnya mau melegalisasi atas Surat Kuasa Menjual dibawah tangan atas sebidang tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya sebagaimana SHM No.1385/Caturtunggal, Gambar Situasi No.2347 tanggal 1 juni 1988, luas 333 m2, atas nama : NYONYA YATIE WAGIARTI, terletak di Caturtunggal, Depok, Sleman, **antara Tergugat VI dengan persetujuan Penggugat sebagai Pemberi Kuasa dan Tergugat IV sebagai Penerima Kuasa;**
6. Bahwa Tergugat II sebagai Notaris kemudian memberitahukan dan menjelaskan isi dan maksud dari Surat Kuasa tersebut kepada tergugat VI, Penggugat, (R. Danang Sasmita) dan Tergugat IV, kemudian setelah para pihak tersebut mengerti dan paham isi dan maksud dari Surat Kuasa tersebut maka ketiganya membubuhkan tandatangan pada Surat Kuasa tersebut, selanjutnya Surat Kuasa tersebut oleh Tergugat II diberi register Legalisasi dengan Nomor : 1239/Leg/IV/2011. Dengan demikian dalil Penggugat pada posita nomor 4 dan 7 adalah tidak benar dan mengada-ada sehingga haruslah ditolak atau dikesampingkan;
7. Bahwa dalam hal ini Tergugat II selaku Notaris bertindak melakukan legalisasi atas Perjanjian Perikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Menjual yang dibuat di bawah tangan oleh para pihak yaitu Tergugat VI (dengan persetujuan Penggugat) dan Tergugat IV. **Legalisasi tersebut berfungsi untuk mengesahkan tanda tangan dan memastikan tanggal surat di bawah tangan yang dibuat para pihak. Dalam hal ini tanda tangan adalah sah bila dilakukan oleh para pihak secara langsung di hadapan Notaris (Tergugat II) dan tanggal penandatanganan adalah sesuai dengan tanggal yang tertulis pada surat yang ditanda tangani;**
8. Bahwa apa yang dilakukan Tergugat II tersebut sebagaimana dalam dalil jawaban nomor 4 dan 6 adalah sudah benar dan sesuai dengan



ketentuan yang berlaku, sebagaimana diatur dalam Undang-undang No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris pasal 15 ayat (2) huruf a yang menyatakan : **Notaris berwenang mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;**

9. Bahwa karena secara fakta, Penggugat, Tergugat VI dan Tergugat IV memang benar hadir dan menandatangani perikatan Jual beli dan kuasa jual di bawah tangan yang kemudian dilegalisasi oleh Tergugat II sebagaimana Legalisasi Nomor : 1132/Leg/III/2011 dan Legalisasi Nomor : 1239/Leg/IV/2011 maka dalil gugatan Penggugat pada posita 5 yang menyebutkan ; “Bahwa dari pengakuan Tergugat VI dan seterusnya” menjadi tidak tepat dan keliru semestinya dalil tersebut berbunyi : **“Bahwa secara fakta proses peralihan dan seterusnya”;**
10. Bahwa dengan demikian terhadap perikatan jual belitertanggal 04 Maret 2011 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Tergugat VI, Penggugat, dan Tergugat IV dan dilegalisasi oleh Tergugat II sebagaimana Legalisasi No. 1132/Leg/III/2011 dan surat kuasa menjual tetanggal 26 April 2011 yang ditanda tangani oleh Tergugat VI, Penggugat-suami Tegugat VI dan Tergugat IV yang dilegalisasi oleh Tergugat II sebagaimana Legalisasi No. 1239/Leg/IV/2011 adalah **sah secara hukum dan mengikat para pihak (Tergugat VI, Penggugat dan Tergugat IV);**
11. Bahwa selanjutnya karena perikatan jual beli tertanggal 04 Maret 2011 dengan Legalisasi No. 1132/Leg/III/2011 dan surat kuasa menjual tetanggal 26 April 2011 dengan Legalisasi No. 1239/Leg/IV/2011 adalah **sah secara hukum dan mengikat para pihak** maka Penggugat secara hukum sudah tidak punya hak lagi atas tanah tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya sebagaimana SHM No. 1385/Caturtunggal, dengan demikian posita Penggugat nomor 8, 9, 10, 11, 12 dan 13 adalah dalil yang salah dan keliru serta tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan sehingga harus ditolak atau dikesampingkan;
12. Bahwa karena dalil-dalil Penggugat pada posita gugatannya tidaklah bisa dibuktikan dan tidak berdasar secara hukum dan hanya merupakan dalil-dalil yang mengada-ada maka secara hukum gugatan Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya;

Berdasarkan dalil-dalil yang tersebut dan terurai diatas, Tergugat II mohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini berkenan memberikan putusan dalam perkara ini sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU :

Apabila Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini berpendapat lain, dalam peradilan yang baik mohon keadilan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*);

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

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dalam Gugatan Pelawan, kecuali yang nyata-nyata diakui kebenarannya;
2. Bahwa Tergugat III adalah Notaris-PPAT yang beritikad baik. Bahwa Terengugat III sama sekali tidak mengetahui akal-akalan yang dibuat oleh Tergugat IV, Tergugat VI sebagaimana dalil Pelawan dalam Posita Point 5 sampai dengan Point 9 Gugatan Penggugat;
3. Bahwa Tergugat III memang benar terlibat dalam pembuatan peralihan hak sertifikat dari Tergugat VI menjadi Tergugat IV, dikarenakan Tergugat III dalam menerbitkan Akta Jual Beli No 174/2011 tanggal 28 April 2011 telah sesuai prosedur yang berlaku, karena senyatanya produk Akta Jual Beli No 174/2011 tanggal 28 April 2011 yang dibuat oleh Tergugat III dibuat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga Akta Jual Beli No 174/2011 tanggal 28 April 2011 adalah sah dan tidak cacat hukum;
4. Bahwa Tergugat III dalam membuat Akta Jual Beli No 174/2011 tanggal 28 April 2011 berdasarkan prinsip kehati-hatian. Sebagai salah satu wujud kehati-hatian Tergugat III dalam membuat Akta Jual Beli tersebut adalah Tergugat III sebelumnya telah melakukan konfirmasi terlebih dahulu kepada Tergugat II selaku Notaris yang membuat Perikatan Perjanjian Jual Beli dengan Legalisasi No.1132/Leg/III/2011 tertanggal 4 Maret 2011 dan Surat Kuasa Jual dengan Legalisasi No.1239/Leg/IV/2011 tertanggal 26 April. Bahwa Tergugat III juga mendapat informasi dari Tergugat II, pembuatan PPJB dan Kuasa Jual yang dimaksud merupakan keinginan Tergugat IV dan Tergugat VI yang dilakukan dengan cara menghadap secara langsung kepada Tergugat II selaku Notaris, yang kemudian kehendak Tergugat IV dan Tergugat VI tersebut dituangkan dalam suatu akta. Bahwa Tergugat IV juga menginformasikan jual-beli yang dimaksud dilakukan secara sah dan tunai dengan pembayaran lunas kepada Tergugat VI;

Halaman 16 dari 26 Putusan Nomor 146/PDT/2018/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Tergugat III sebagai Notaris-PPAT yang beritikad baik, pasti akan menolak membuat Akta Jual Beli No 174/2011 tanggal 28 April 2011 yang diminta oleh Tergugat IV, apabila Tergugat III mengetahui Perikatan Jual Beli dengan Legalisasi No.1132/Leg/III/2011 tertanggal 4 Maret 2011 dan Surat Kuasa Menjual dengan Legalisasi No. 1139/Leg/IV/2011 tertanggal 26 April 2011 dibuat dengan cara akal-akalan;
6. Bahwa dasar pembuatan Akta Jual Beli No 174/2011 tanggal 28 April 2011 yang dibuat oleh Tergugat III adalah berdasarkan Perikatan Perjanjian Jual Beli dengan Legalisasi No.1132/Leg/III/2011 tertanggal 4 Maret 2011 dan Surat Kuasa Jual dengan Legalisasi No.1239/Leg/IV/2011 tertanggal 26 April yang dibuat oleh Tergugat II sebagaimana permintaan Tergugat IV dan Tergugat VI;
7. Bahwa sebagai Notaris-PPAT yang beritikad baik yang menjalankan profesinya sesuai dengan ketentuan Perundangan-Undangan yang berlaku, Tergugat III merasa sangat dirugikan oleh dalil Tergugat VI tentang perbuatan akal-akalan yang dilakukan oleh Tergugat VI, Tergugat VI, yang mengakibatkan Tergugat VI mengajukan Gugatan berkali-kali untuk membatalkan Akta Jual Beli No 174/2011 tanggal 28 April 2011.
8. Bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan oleh Penggugat, Penggugat tidak pernah memberitahukan/konfirmasi atau mengajukan keberatan kepada Tergugat III dengan membawa bukti-bukti yang menunjukkan jika dalam peralihan hak atas tanah dari nama Tergugat VI menjadi Tergugat IV adalah tidak benar.
9. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, sudah selayaknya Gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya.

Bahwa berdasarkan alasan dalil-dalil diatas, Tergugat III mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk menjatuhkan Putusan Sebagai berikut:

Primair:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tegugat III adalah Notaris yang beritikad baik;
3. Menyatakan Akta Jual Beli No 174/2011 tanggal 28 April 2011 Sah menurut hukum;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini;

Subsida

Halaman 17 dari 26 Putusan Nomor 146/PDT/2018/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

1. Kami adalah korban menjadi korban dari persekongkolan dan perbuatan tak terpuji oleh beberapa orang yang dengan kelihaiannya atau kepintarannya telah menyesatkan diri kami sehingga tanpa pikir panjang berakibat fatal dalam bentuknya kehilangan hak milik kami berupa sebuah rumah dan tanah hak milik kami yaitu dengan sertifikat Hak Milik No. 1385/Caturtunggal yang terletak di Kelurahan Caturtunggal, Depok, Sleman seluas 333 m² yang merupakan harta Gono Gini dengan penggugat sebagai suami yang sah;
2. Dengan keteledoran kami, telah menggunakan nama dan tanda tangan suami, yaitu Penggugat seolah-olah beliau hadir dikantor para tergugat dengan kesaksian yang fiktif;
3. Bahwa jelas-jelas menurut kenyataan penggugat dicatut nama dan perorangan seolah-olah resmi ditulis dalam dokumen formal, padahal itu semua bohong-bohongan tidak sesuai kenyataan;
4. Maksud awal bahwa kami hanya ingin meminjam uang sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) saja;
5. Pasa saat tepat saya kembalikan pinjaman tersebut tetapi orang tersebut menghilang dan dicari tidak pernah ketemu sampai sekarang;
6. Dengan perbuatan tersebut kami terpedaya dan mendapat kerugian lahir dan batin;
7. Karena peristiwa tersebut perlu upaya Keadilan dan kepastian hukum;
8. Akhirnya saya pasrah kepada segala kebijaksanaan Pengadilan untuk mendapatkan Keadilan;

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

DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi gugatan cacat formil;

Bahwa gugatan Penggugat cacat formil tidak menunjuk secara tepat alamat Tergugat IV, sehingga tidak bisa dihadirkan di persidangan sekalipun telah dipanggil secara tepat pada hal kehadiran Tergugat IV adalah sangat menentukan mengingat berdasarkan fakta hukum bahwa obyek sengketa secara yuridis selaku pemilik atas objek sengketa adalah Tergugat IV yang diperoleh /dibeli dari Tergugat VI kemudian dijadikan hak tanggungan;

Halaman 18 dari 26 Putusan Nomor 146/PDT/2018/PT YYK



2. Eksepsi gugatan Prematur;

Bahwa gugatan penggugat mengikutsertakan Tergugat VII sebagai pihak dalam perkara ini, merupakan gugatan yang premature, karena dalam hal ini Tergugat VII belum menerima permohonan lelang dari Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas tanah dan bangunan objek sengketa, sehingga demikian belum terjadi perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat VII terhadap objek sengketa. Maka dengan demikian gugatan Penggugat menuntut kepada Tergugat VII untuk mengembalikan kepemilikan hak Penggugat atas tanah dan rumah Penggugat, merupakan gugatan yang premature, sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat untuk tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat VII dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuiinya secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa Tergugat VII pada pokoknya dengan tegas menolak gugatan Penggugat yang mengikutsertakan Tergugat VII sebagai pihak dalam perkara ini, hal ini dikarenakan Tergugat VII sama sekali tidak ada hubungan hukum baik dengan Penggugat maupun dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V serta tergugat VI dan Tergugat VII, maupun terhadap objek sengketa perkara a quo;
3. Bahwa meskipun Tergugat VII sebagai institusi yang mempunyai tugas dan fungsinya dalam melaksanakan lelang, namun bukan berarti Tergugat VII harus diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara ini;
4. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Tergugat VII mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman yang memeriksa perkara a quo berkenan untuk memutuskan dengan dictum sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan eksepsi Tergugat VII cukup beralasan dan dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
- Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Dalam Subsider :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex a quo et bono)

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

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Terlawan VIII membantah seluruh dalil-dalil yang diajukan Pelawan kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Terlawan VIII;
2. Bahwa Pelawan tidak berkwalitas untuk mengajukan gugatan (**Legitima Persona Standy in Judicio**), sebab :
 - a. Obyek sengketa (SHM No. 1385/Caturtunggal) telah dialihkan dan didaftarkan di Kantor Pertanahan Kab. Sleman menjadi atas nama Mohamad Iwan (Terlawan IV) ;
 - b. Sesuai pasal 23 Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, peralihan hak **SAH** apabila peralihan tersebut didaftarkan menurut ketentuan peraturan perundangan yang berlaku;

Oleh karena itu, pemilik sah dari SHM No. 1385/Caturtunggal adalah Muhamad Iwan (Terlawan IV) bukan Pelawan sehingga pelawan tidak berkwalitas untuk mengajukan gugatan (**Legitima Persona Standy in Judicio**);

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Terlawan VIII mohon kepada Majelis Hakim untuk memutus perkara ini dengan menerima Eksepsi Terlawan VIII dan menyatakan gugatan Pelawan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke Verklaard**);

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Terlawan VIII menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Pelawan kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Terlawan VIII;
2. Bahwa Terlawan VIII mohon agar segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Eksepsi juga masuk dalam bagian pokok perkara ini;
3. Terlawan VIII menolak dengan tegas dalil Pelawan dalam Posita 9 dan Posita 11 sebab Terlawan VIII tidak melakukan perbuatan yang telah merugikan Pelawan. Terlawan VIII dalam memproses Pendaftaran peralihan hak atas tanah obyek sengketa dari atas nama Ny. Yatie Wagiarti kepada Mohamad Iwan telah sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 yaitu

Halaman 20 dari 26 Putusan Nomor 146/PDT/2018/PT YYK



berdasarkan Akta Jual Beli 174/2011 tanggal 28/04/2011 yang dibuat dihadapan PPAT Triniken Tiyas Tirlin, SH;

4. Terlawan VIII menolak dengan tegas petitum 7 dan 8 untuk mengembalikan balik nama ke nama semula, sebab :
 - a. Terlawan VIII hanya dapat melakukan proses balik nama apabila berdasarkan perbuatan hukum baru atas tanah obyek sengketa atau berdasarkan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;
 - b. Berdasarkan ketentuan pasal 125 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pencatatan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan Pengadilan **dilakukan setelah Kantor Pertanahan menerima salinan resmi putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;**
 - c. Terlawan VIII dapat memproses peralihan hak berdasarkan putusan Pengadilan, apabila didaftarkan di loket pelayanan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dengan melampirkan persyaratan sesuai ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 2017 serta membayar biaya sesuai Peraturan Pemerintah No. 128 Tahun 2015;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Terlawan VIII mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar memutus perkara ini sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Terlawan VIII;
2. Menyatakan Gugatan Pelawan ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara;

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

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Sleman, tanggal 4 April 2018 Nomor 110/Pdt.Bth/2017/PN Smn. yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut:



DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I, Tergugat VII dan Tergugat VIII tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 5.812.000,00 (lima juta delapan ratus dua belas ribu rupiah);

Membaca berturut – turut :

1. Relas pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 4 April 2018, No. 110/Pdt.Bth/2017/PN.Smn. pada tanggal 3 Mei 2018 oleh Jurusita Penggati Pengadilan Negeri Sleman, telah diberitahukan kepada Kuasa Penggugat, isi Putusan tersebut ;
2. Relas pemberitahuan isi Putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 4 April 2018, No. 110 / Pdt.Bth / 2017 / PN Smn, Pada tanggal 4 Mei 2018 oleh Jurusita Penganti Pengadilan Negeri Yogyakarta, telah diberitahukan kepada Tergugat I, isi Putusan tersebut ;
3. Relas Pemberitahuan isi Putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 4 April 2018, No.110/Pdt.Bth/ 2017/PN Smn, pada tanggal 30 April 2018. Oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sleman telah diberitahukan kepada Tergugat II, isi Putusan tersebut ;
4. Relas Pemberitahuan isi Putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 4 April 2018 No.110/Pdt.Bth/2017/PNSmn, pada tanggal 30 April 2018 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sleman telah diberitahukan isi putusan tersebut kepada Tergugat IV ;
5. Relas Pemberitahuan isi Putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 4 April 2018 Nomor 110/Pdt.Bth/2017/PN Smn, pada tanggal 30 April 2018. Oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sleman telah diberitahukan Isi Putusan tersebut kepada Tergugat V ;
6. Relas Pemberitahuan isi Putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 4 April 2018, No.110/ Pdt.Bth/2017/PN Smn, pada tanggal 7 Mei 2018 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sleman telah diberitahukan isi Putusan tersebut kepada Tergugat VI ;
7. Relas Pemberitahuan isi Putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 4 April 2018 No.110/Pdt.Bth/2017 /PN.Smn, pada tanggal 2 Mei 2018

Halaman 22 dari 26 Putusan Nomor 146/PDT/2018/PT YJK



oleh Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Sleman telah diberitahukan kepada Tergugat VII ;

8. Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 110/Pdt.Bth/2017 /PN Smn yang dibuat oleh Jusrita Pengadilan Negeri Sleman, menerangkan bahwa pada tanggal 17 Mei 2018, Penggugat menyatakan banding terhadap Putusan Perkara Perdata No.110 / Pdt.Bth/2017/PN Smn, tanggal 4 April 2018 ;
9. Relas Pemberitahuan Permohonan Pernyataan Banding Nomor 110/Pdt.Bth//2017/PN Smn, yang dibuat Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Yogyakarta, bahwa pada tanggal 31 Mei 2018 telah diberitahukan kepada pihak lawannya Terbanding I /Tergugat I, menerangkan bahwa Pembanding / Penggugat telah mengajukan Banding tanggal 17 Mei 2018 terhadap Putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 4 April 2018, Nomor 110/Pdt.Bth/2017/PN Smn. tersebut;
10. Relas Pemberitahuan Permohonan pernyataan Banding Nomor 110 / Pdt.Bth/2017/PN Smn, yang dibuat oleh Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Sleman, bahwa pada tanggal 30 Mei 2018 telah diberitahukan kepada pihak lawannya Terbanding II/Tergugat II, menerangkan bahwa Pembanding/Pengguat telah mengajukan banding tanggal 17 Mei 2018 terhadap Putusan tanggal 4 April 2018 Nomor 110/Pdt.Bth/2017/PN.Smn. tersebut;
11. Relas Pemberitahuan Permohonan pernyataan banding No.110/Pdt. Bth/2017/PN.Smn, yang dibuat oleh Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Sleman bahwa pada tanggal 30 Mei 20018 telah diberitahukan kepada pihak lawannya Terbanding III / Tergugat III, menerangkan bahwa Pembanding / Penggugat telah mengajukan banding tanggal 17 Mei 2018 terhadap Putusan tanggal 4 April 2018 No.29 / Pdt.Bth / 2017/PN Smn tersebut ;
12. Relas Pemberitahuan Permohonan pernyataan Banding Nomor 110/Pdt.Bth/2017/PN Smn, yang dibuat oleh Jusrita pengganti Pengadilan Negeri Sleman bahwa pada tanggal 30 Mei 2018 telah diberitahukan kepada pihak lawannya Terbanding IV/Tergugat IV, menerangkan bahwa Pembanding / Penggugat telah mengajukan banding tanggal 17 Mei 2018 terhadap Putusan tanggal 4 April 2108 Nomor 110/Pdt.Bth/ 2017/PN Smn tersebut ;



13. Relas Pemberitahuan Permohonan pernyataan Banding Nomor 110/Pdt.Bth/2017/PN Smn, yang dibuat oleh Jurusita pengganti Pengadilan Negeri Sleman bahwa pada tanggal 30 Mei 2018 telah diberitahukan kepada pihak lawannya Terbanding V/ Tergugat V, menerangkan bahwa Pembanding / Penggugat telah mengajukan banding tanggal 17 Mei 2018 Terhadap Putusan tanggal 4 April 2108 No.110 / Pdt.Bth/2017/PN.Smn tersebut ;
14. Relas Pemberitahuan Permohonan pernyataan Banding Nomor 110/Pdt.Bth/2017/PN Smn, yang dibuat oleh Jurusita pengganti Pengadilan Negeri Sleman bahwa pada tanggal 30 Mei 2018 telah diberitahukan kepada pihak lawannya Terbanding VI / Tergugat IV, menerangkan bahwa Pembanding / Penggugat telah mengajukan banding tanggal 17 Mei 2018 Terhadap Putusan tanggal 4 April 2108 No.110 / Pdt.Bth/2017/PN.Smn tersebut ;
15. Relas Pemberitahuan Permohonan pernyataan Banding Nomor 110/Pdt.Bth/2017/PN Smn, yang dibuat oleh Jurusita pengganti Pengadilan Negeri Sleman bahwa pada tanggal 31 Mei 2018 telah diberitahukan kepada pihak lawannya Terbanding VII / Tergugat VII, menerangkan bahwa Pembanding / Penggugat telah mengajukan banding tanggal 17 Mei 2018 Terhadap Putusan tanggal 4 April 2108 No.110 / Pdt.Bth/2017/PN Smn tersebut ;
16. Relas Pemberitahuan Permohonan pernyataan Banding Nomor 110/Pdt.Bth/2017/PN Smn, yang dibuat oleh Jurusita pengganti Pengadilan Negeri Sleman bahwa pada tanggal 30 Mei 2018 telah diberitahukan kepada pihak lawannya Terbanding VIII/ Tergugat VIII, menerangkan bahwa Pembanding / Penggugat telah mengajukan banding tanggal 17 Mei 2018 Terhadap Putusan tanggal 4 April 2108 No.110/ Pdt.Bth/2017/PN Smn tersebut;
17. Relas pemberitahuan untuk memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sleman kepada masing-masing pihak kepada Pembanding/Penggugat tanggal 30 Juli 2018. Kepada Terbanding I / Tergugat I tanggal 17 Juli 2018, Terbanding II, III, IV, V, VI, VII, VIII / Tergugat II, III, IV, V, VI, VII, VIII masing-masing tanggal 10 Juli 2018, untuk mempelajari berkas tersebut;



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Pengugat, tidak mengajukan memori bandingnya, sehingga tidak diketahui apa yang menjadi alasan Pembanding mengajukan banding dalam perkara ini namun Majelis Hakim Tinggi akan mempertimbangkan permohonan banding tersebut sebagaimana tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi telah memeriksa dan meneliti dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 14 April 2018 Nomor 110/Pdt.Bth/2017/PN Smn., Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat pertama dalam putusannya berdasarkan alasan yang tepat dan benar menurut hukum sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan oleh karena itu pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan - pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 4 April 2018 Nomor 110 /Pdt .Bth/2017 /PN Smn. haruslah **dikuatkan** ;

Menimbang, bahwa karena Pembanding. semula Penggugat adalah sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding sebagaimana tercantum dalam amar putusan dibawah ini ;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

M E N G A D I L I ;

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 4 April 2018, Nomor 110/Pdt.Bth/2017/PN Smn, yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding semula Pengggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan sedangkan ditingkat

Halaman 25 dari 26 Putusan Nomor 146/PDT/2018/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta pada hari **Selasa**, tanggal **8 Januari 2019** oleh kami Syafwan Zubir SH. M.Hum. selaku Ketua, Yuniato, SH. dan M. Syafruddin Adam, SH sebagai para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Kamis** tanggal **17 Januari 2019** oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim - Hakim Anggota tersebut serta Indaryati Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanpa dihadiri para pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim Anggota

Ketua Majelis,

ttd

ttd

Yuniato, SH.

Syafwan Zubir SH. M.Hum.

ttd

M. Syafruddin Adam, SH.

Panitera Pengganti,

ttd

Indaryati

Perincian Biaya Perkara :

- | | |
|----------------------|---------------------|
| 1. Meterai | Rp. 6.000,- |
| 2. Redaksi | Rp. 5.000,- |
| 3. Biaya Pemberkasan | <u>Rp.139.000,-</u> |

J u m l a h Rp.150.000,- (Seratus lima puluh ribu rupiah);