



P U T U S A N

Nomor : 19/Pdt.G/2014/PN Gns

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Gunung sugih yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**KUNCORO SUHADI**, umur 48 tahun, pekerjaan Karyawan BUMN, beralamat di Jl. Agus Salim NO. 117, RT.004, RW.002, Kelurahan Bandar Jaya, Kecamatan Terbanggi Besar, Lampung Tengah, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**.

(Penggugat dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya yaitu : **Herwanto Semenguk, S.H.** Advokat yang berkantor pada HERWANTO SEMENGIK & PARTNERS yang beralamat di Jalan MH Thamrin No. 44, Kel. Gotong Royong, Kec. Tanjung Karang Pusat, Bandar Lampung, Telp. 0721 7911131/0813 79292555.;

Lawan

1. **ACHMAD SUPRIADY, SH.**, umur 36 Tahun, beralamat di Jl. Ragnar Perum GMP Kelurahan Yukum Jaya, Lampung Tengah, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;
2. **PT. BANK MUAMALAT INDONESIA Tbk. CABANG LAMPUNG**, beralamat di Jl. Radin Intan No. 92 C-D Tanjung Karang Bandar Lampung, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**.

(Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya : Ardian Angga, SH & Rekan berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 05 Januari 2015, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gunung Sugih pada tanggal 08 Maret 2001 dengan Daftar Nomor : 01/SK /2015/PN.Gns).;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;



#### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 01 Desember 2014 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gunung Sugih pada tanggal 3 Desember 2014 dalam Register Nomor No.19/Pdt.G/2014/PN Gns, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- 1 Bahwa di Bandar Jaya pada tanggal 10 Agustus 2012 telah terjadi kesepakatan jual beli antara **PENGUGAT** sebagai penjual dan **TERGUGAT I** sebagai pembeli atas sebidang tanah beserta bangunan dan segala sesuatu di atasnya seluas 348 m<sup>2</sup> (berdasarkan SHM No. 1814 Tanggal 30 Agustus 2000 atas nama pemegang hak yaitu: Kuncoro Suhadi), yang berada di Jl. Agus Salim No. 117 Rt.004, Rw. 002, Kelurahan Bandar Jaya Barat, Kecamatan Terbanggi Besar, Kabupaten Lampung Tengah, dengan batas-batas tanah yaitu:  
Sebelah barat berbatasan dengan sdr.Aspan  
Sebelah timur berbatasan dengan dengan Jalan  
Sebelah utara berbatasan dengan Jl. KH. Agus Salim  
Sebelah selatan berbatasan dengan sdr.Pungut
  
- 2 Bahwa di dalam perjanjian jual beli *a quo* telah disepakati harga jual beli senilai **Rp. 575.000.000,-** (lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah), dengan ketentuan dan cara pembayaran yang telah disepakati sebagai berikut:
  - a Sebelum terjadi pembayaran dan pelunasan harga jual beli, Kedua belah pihak bersepakat untuk terlebih dahulu menandatangani Akta Jual Beli dihadapan PPAT di Bandar Jaya, atas sebidang tanah beserta bangunan dan segala sesuatu di atasnya seluas 348 m<sup>2</sup> (berdasarkan SHM No. 1814 Tanggal 30 Agustus 2000 atas nama pemegang hak yaitu: Kuncoro Suhadi), yang berada di Jl. Agus Salim No. 117 Rt.004, Rw. 002, Kelurahan Bandar Jaya Barat, Kecamatan Terbanggi Besar, Kabupaten Lampung Tengah, dengan batas-batas tanah yaitu:  
Sebelah barat berbatasan dengan sdr.Aspan  
Sebelah timur berbatasan dengan dengan Jalan  
Sebelah utara berbatasan dengan Jl. KH. Agus Salim  
Sebelah selatan berbatasan dengan sdr.Pungut

**Disclaimer**



- b Setelah bukti kepemilikan tanah milik **PENGGUGAT** berupa SHM No. 1814 Tanggal 30 Agustus 2000 dialihkan menjadi atas nama Achmad Supriady, SH (TERGUGAT I), Tanah dan bangunan *a quo*, oleh **TERGUGAT I** akan dijadikan sebagai jaminan atas Kredit Kepemilikan Rumah atas nama Achmad Supriady, SH. (TERGUGAT I) di Bank BTN Cabang Bandar Jaya;
  - c Setelah **TERGUGAT I** mendapatkan kredit Kepemilikan Rumah atas nama Achmad Supriady, SH. (TERGUGAT I) di Bank BTN Cabang Bandar Jaya, **TERGUGAT I** berjanji akan melakukan pembayaran secara tunai kepada **PENGGUGAT** sebesar **Rp. 155.000.000,-** (seratus lima puluh lima juta rupiah), dan menyerahkan satu unit Mobil Honda CRV Tahun 2004 senilai **Rp. 160.000.000,-** (seratus enam puluh juta rupiah), namun BPKB kendaraan tersebut yang masih di leasing MMC selama 4 tahun dan pelunasannya menjadi kewajiban **TERGUGAT I**;
  - d selain itu, **PENGGUGAT** juga menyerahkan satu unit kendaraan Suzuki Sdik tahun 1998 senilai **Rp. 25.000.000,-** (dua puluh lima juta rupiah) kepada **TERGUGAT I** dan dihitung sebagai hutangnya kepada **PENGGUGAT**;
  - e **TERGUGAT I** berjanji melunasi sisa pembayaran kepada **PENGGUGAT** sejumlah **Rp. 285.000.000,-** (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah) panling lambat 6 (enam) bulan setelah penandatanganan perjanjian jual beli, yaitu tanggal 10 Februari 2013;
  - f **TERGUGAT I** menjamin jika terjadi hal-hal yang tidak diinginkan maka sepenuhnya menjadi tanggung jawab **TERGUGAT I**, dan berjanji akan menyelesaikan sisa pembayaran jual beli rumah dan utang pengambilan mobil kepada **PENGGUGAT**;
  - g **TERGUGAT I** menjamin jika terjadi hal-hal yang tidak diinginkan maka **TERGUGAT II** berjanji akan mengembalikan/membalik namakan SHM No. 1814 Tanggal 30 Agustus 2000 kembali menjadi atas nama Kuncoro Suhadi, serta akan diperhitungkan sesuai hak dan tanggung jawab masing-masing;
- 3 Bahwa berdasarkan kesepakatan jual beli tanggal 10 Agustus 2012 *a quo*, dengan berdasarkan kepercayaan dan itikad baik untuk menepati isi perjanjian, maka



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**PENGGUGAT** telah melakukan prestasi yaitu menandatangani Akta Jual Beli No. 401/2012, tanggal 9 Agustus 2012 dihadapan Netty Bestiana, SH. PPAT di Bandar Jaya, dan kemudian **TERGUGAT I** melakukan peralihan hak/balik nama SHM No. 1814 Tanggal 30 Agustus 2000 a.n. Kuncoro Suhadi (**PENGGUGAT**) menjadi atas nama Achmad Supriady, SH.;

- 4 Bahwa setelah tanah dan bangunan (SHM No. 1814 Tanggal 30 Agustus 2000) yang semula atas nama Kuncoro Suhadi (**PENGGUGAT**) berhasil dijadikan jaminan kredit Kepemilikan Rumah di Bank BTN Cabang Bandar Jaya atas nama Achmad Supriady, SH (**TERGUGAT I**), maka **TERGUGAT I** telah melakukan pembayaran tunai kepada **PENGGUGAT** sebesar **Rp. 155.000.000,-** (seratur lima puluh lima juta rupiah) dan menyerahkan satu unit Mobil Honda CRV Tahun 2004 senilai **Rp. 160.000.000,-** (seratus enam puluh juta rupiah) kepada **PENGGUGAT**;
- 5 Bahwa berdasarkan perjanjian jula beli tanggal 10 Agustus 2012, **TERGUGAT I** baru melaksanakan kewajibannya melakukan pembayaran sejumlah **Rp. 315.000.000,-** (tiga ratus lima belas juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:
  - a. pembayaran tunai sebesar **Rp. 155.000.000,-** (seratur lima puluh lima juta rupiah),
  - b. penyerahan satu unit Mobil Honda CRV Tahun 2004 senilai **Rp. 160.000.000,-** (seratus enam puluh juta rupiah);
- 6 Bahwa hingga saat ini **TERUGAT I** belum juga melakukan pelunasan sisa pembayaran sebesar **Rp. 285.000.000,-** (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah) dengan rincian yaitu:
  - a Sisa pembayaran pembelian rumah **Rp. 260.000.000,-** (dua ratus enam puluh juta rupiah); dan
  - b utang **TERGUGAT I** kepada **PENGGUGAT** pembelian satu unit kendaraan Suzuki Sdik tahun 1998 sebesar **Rp. 25.000.000,-** (dua puluh lima juta rupiah);
- 7 Bahwa akibat **TERGUGAT I** tidak melunasi angsuran atas pelunasan satu unit Mobil Honda CRV Tahun 2004 senilai **Rp. 160.000.000,-** (seratus enam puluh juta rupiah) kepada leasing MMC, maka saat ini kendaraan yang telah diberikan oleh **TERGUGAT I** kepada **PENGGUGAT** untuk pembayaran sesuai dengan kesepakatan pada Perjanjian tanggal 10 Agustus 2012 *a quo*, telah disita oleh pihak

#### 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

- leasing MMC, sehingga **PENGGUGAT** mengalami kerugian sebesar **Rp. 160.000.000,-** (seratus enam puluh juta rupiah)
- 8 Bahwa akibat dari **TERGUGAT I** belum dan tidak pernah melunasi harga jual beli dan utangnya berdasarkan kesepakatan perjanjian jual beli tanggal 10 Agustus 2012, yaitu sebesar **Rp. 285.000.000,-** (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah) hingga lewat dari tanggal batas akhir pembayaran yaitu tanggal 10 Februari 2013, dan tidak melunasi angsuran satu unit Mobil Honda CRV Tahun 2004 senilai **Rp. 160.000.000,-** (seratus enam puluh juta rupiah) kepada leasing MMC, secara jelas dan nyata bahwa **TERGUGAT I** telah melakukan perbuatan **Wanprestasi** terhadap **PENGGUGAT**;
- 9 Bahwa atas perbuatan **TERGUGAT I a quo**, maka pada tanggal 1 April 2013 **PENGGUGAT** telah secara layak dan patut melakukan teguran (somasi) kepada **TERGUGAT I** atas kelalaiannya melaksanakan kewajiban melunasi sisa pembayaran harga jual beli berdasarkan kesepakatan pada perjanjian tanggal 10 Agustus 2012, namun sampai gugatan ini didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Gunung Sugih, tetap tidak ada tanggapan dan itikad baik dari **TERGUGAT I** untuk melaksanakannya;
- 10 Bahwa pada tanggal 19 November 2014, PT. Bank Muamalat Cabang Bandar Jaya (**TERGUGAT II**) mengirimkan teguran (somasi) kepada **PENGGUGAT** agar segera mengosongkan tanah dan rumah yang sedang ditempati oleh **PENGGUGAT** yang berada di Jl. Agus Salim No. 117 Rt.004, Rw. 002, Kelurahan Bandar Jaya Barat, Kecamatan Terbanggi Besar, Kabupaten Lampung Tengah;
- 11 Bahwa ternyata tanpa sepengetahuan **PENGGUGAT**, **TERGUGAT I** telah menjaminkan objek perjanjian jual beli tanggal 10 Agustus 2012 *a quo* kepada **TERGUGAT II**;
- 12 Bahwa sangat jelas dan nyata **TERGUGAT II** sebagai pihak yang menjalankan dibidang usaha perbankan dengan prinsip syari'ah, tidak melakukan upaya kehati-hatian dalam mengikat jaminan yang diberikan oleh debitornya (**TERGUGAT I**) yaitu dengan tidak pernah melakukan konfirmasi dan wawancara langsung dengan **PENGGUGAT** sebagai pihak yang dengan itikad baik secara jelas dan nyata



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hingga saat ini masih menempati dan menguasai tanah dan bangunan yang akan dijadikan jaminan kredit oleh **TERGUGAT II**;

13 Bahwa perbuatan **TERGUGAT I** yang tanpa persetujuan dari **PENGGUGAT** telah mengalihkan SHM No. 1814 tanggal 10 Agustus 2000 a.n. A. Supriady, SH sebagai jaminan kredit atas nama **TERGUGAT I** pada Bank BTN Bandar Jaya kepada **TERGUGAT II** merupakan Perbuatan **WANPRESTASI** dan sangat merugikan **PENGGUGAT**, karena tidak sesuai dengan kesepakatan yang tertuang pada Perjanjian Jual Beli tanggal 10 Agustus 2013 antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I**;

14 Bahwa atas perbuatan-perbuatan **TERGUGAT I a quo**, maka pada tanggal 24 November 2014, **PENGGUGAT** telah secara layak dan patut kembali melakukan teguran (somasi) kepada **TERGUGAT I** atas kelalaiannya tidak menepati kesepakatan yang tertuang pada perjanjian jual beli tanggal 10 Agustus 2012, yaitu:

- a Kewajiban melunasi sisa pembayaran kepada **PENGGUGAT** senilai **Rp. 285.000.000,-** (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah) yang hingga saat ini belum dilunasi oleh **TERGUGAT I**;
- b Telah tanpa seizin dari **PENGGUGAT** telah melakukan pengalihkan tanah dan bangunan (SHM No. 1814 tanggal 10 Agustus 2000 a.n. A. Supriady, SH) sebagai jaminan jaminan kredit atas nama **TERGUGAT I** dari PT. BTN Cabang Bandar Jaya kepada **TERGUGAT II**, namun teguran tersebut hingga saat ini tidak pernah ditanggapi oleh **TERGUGAT I**;

15 Bahwa akibat perbuatan **WANPRESTASI** dan itikad buruk yang dilakukan **TERGUGAT I a quo**, maka **PENGGUGAT** merasa dirugiakan oleh **TERGUGAT I**, sehingga sangat beralasan bagi **PENGGUGAT** untuk memohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan perjanjian jual beli rumah yang ditandatangani kedua belah pihak di Bandar Jaya tanggal 10 Agustus 2012 antara **PENGGUGAT** dan **TERUGAT I** batal dan atau tidak sah dan tidak berkekuatan hukum mengikat, dan demi hukum segala perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak sejak disepakatinya perjanjian jual beli rumah

#### 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

tanggal 10 Agustus 2012 antara **PENGGUGAT** dan **TERUGAT I** dikembalikan kepada keadaan semula;

16 Bahwa dengan dikabulkannya permohonan pembatalan perjanjian jual beli rumah tanggal 10 Agustus 2012 oleh majelis hakim yang memeriksa perkara ini, maka sangat beralasan untuk memerintahkan **TERGUGAT I** agar menerima penyerahan uang miliknya dari **PENGGUGAT** sebesar Rp. 155.000.000,- (seratus lima puluh lima juta rupiah);

17 Bahwa dengan dikabulkannya permohonan pembatalan perjanjian jual beli rumah tanggal 10 Agustus 2012 oleh majelis hakim yang memeriksa perkara ini, maka sangat beralasan bagi **PENGGUGAT** untuk memohon agar majelis hakim yang memeriksa perkara ini membatalkan Akta Jua Beli No 401/2012 tanggal 9 agustus 20012 yang dibuat di hadapan Netty Bestiana SH, PPAT di bandar Jaya,

18 Bahwa dengan dikabulkannya permohonan pembatalan perjanjian jual beli rumah tanggal 10 Agustus 2012, maka demi hukum **PENGGUGAT** adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah beserta bangunan dan segala sesuatu di atasnya seluas 348 m<sup>2</sup> (berdasarkan SHM No. 1814 Tanggal 30 Agustus 2000 atas nama pemegang hak yaitu: Achmad Supriyadi, SH), yang berada di Jl. Agus Salim No. 117 Rt.004, Rw. 002, Kelurahan Bandar Jaya Barat, Kecamatan Terbanggi Besar, Kabupaten Lampung Tengah, dengan batas-batas tanah yaitu:

Sebelah barat berbatasan dengan sdr.Aspan

Sebelah timur berbatasan dengan dengan Jalan

Sebelah utara berbatasan dengan Jl. KH. Agus Salim

Sebelah selatan berbatasan dengan sdr.Pungut

19 Bahwa dengan dikabulkannya permohonan pembatalan perjanjian jual beli rumah tanggal 10 Agustus 2012 oleh majelis hakim yang memeriksa perkara ini maka sangat berlasan bagi **PENGGUGAT** untuk memohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara ini agar menyatakan bahwa atas sebidang tanah beserta bangunan dan segala sesuatu di atasnya seluas 348 m<sup>2</sup> (berdasarkan SHM No. 1814 Tanggal 30 Agustus 2000 atans nama pemegang hak yaitu: Achmad Supriyadi, SH.), yang berada di Jl. Agus Salim No. 117 Rt.004, Rw. 002, Kelurahan Bandar Jaya Barat, Kecamatan Terbanggi Besar, Kabupaten Lampung Tengah, dengan batas-batas tanah yaitu:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah barat berbatasan dengan sdr.Aspan

Sebelah timur berbatasan dengan dengan Jalan

Sebelah utara berbatasan dengan Jl. KH. Agus Salim

Sebelah selatan berbatasan dengan sdr.Pungut

dibersihkan dari segala beban jaminan apapun terhadap pihak manapun tidak terkecuali terhadap **TERGUGAT II**;

20 Bahwa dengan dikabulkannya permohonan pembatalan perjanjian jual beli rumah tanggal 10 Agustus 2012 oleh majelis hakim yang memeriksa perkara ini, maka sangat beralasan bagi **PENGGUGAT** untuk memohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara ini untuk menghukum **TERGUGAT II** menyerahkan Sertipikat SHM No.1814 tanggal 10 Agustus 2012 atas nama Achmad Supiady, SH Kepada **PENGGUGAT**;

21 Bahwa untuk menghindari adanya tindakan dari **TERGUGAT II** atas objek terperkara dan kerugian terhadap pihak-pihak lain yang akan mendapatkan hak daripadanya, maka sangat beralasan bagi **PENGGUGAT**, untuk memohonkan kepada majelis hakim yang memeriksa perkara ini agar memberikan putusan provisional yang memerintahkan kepada **TERGUGAT II** untuk tidak melakukan segala tindakan hukum dalam bentuk apapun menyangkut objek jaminan berupa sebidang tanah beserta bangunan dan segala sesuatu di atasnya seluas 348 m<sup>2</sup> (berdasarkan SHM No. 1814 Tanggal 30 Agustus 2000 a.n. Achmad Supriyadi, S.H), yang berada di Jl. Agus Salim No. 117 Rt.004, Rw. 002, Kelurahan Bandar Jaya Barat, Kecamatan Terbanggi Besar, Kabupaten Lampung Tengah, dengan batas-batas tanah yaitu:

Sebelah barat berbatasan dengan sdr.Aspan

Sebelah timur berbatasan dengan dengan Jalan

Sebelah utara berbatasan dengan Jl. KH. Agus Salim

Sebelah selatan berbatasan dengan sdr.Pungut

termasuk tetapi tidak terbatas pada pengalihan, permohonan ataupun permintaan (baik melalui pengadilan maupun diluar pengadilan), hingga perkara ini mendapat putusan berkekuatan hukum tetap;

22 Bahwa karena gugatan ini didasarkan pada peristiwa yang tidak dapat disangkal kebenarannya, maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara

#### 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

ini dapat menyatakan bahwa putusan terhadap perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meski ada upaya hukum *verzet*, banding, dan kasasi (*uitvoorraad* *bijvoorraad*).

Berdasarkan dalil gugatan (*Fundamentum Petendi*) yang telah kami uraikan di atas, maka kami mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan dan majelis hakim yang memeriksa perkara ini memberikan putusan sebagai berikut :

## **PRIMAIR**

### **DALAM PROVISI**

- 1 Memerintahkan **TERGUGAT II** untuk tidak melakukan segala tindakan hukum dalam bentuk apapun menyangkut objek jaminan berupa sebidang tanah beserta bangunan dan segala sesuatu di atasnya seluas 348 m<sup>2</sup> (berdasarkan SHM No. 1814 Tanggal 30 Agustus 2000 a.n. Achmad Supriyadi, S.H), yang berada di Jl. Agus Salim No. 117 Rt.004, Rw. 002, Kelurahan Bandar Jaya Barat, Kecamatan Terbanggi Besar, Kabupaten Lampung Tengah, dengan batas-batas tanah yaitu:

Sebelah barat berbatasan dengan sdr.Aspan

Sebelah timur berbatasan dengan dengan Jalan

Sebelah utara berbatasan dengan Jl. KH. Agus Salim

Sebelah selatan berbatasan dengan sdr.Pungut

termasuk tetapi tidak terbatas pada pengalihan, permohonan ataupun permintaan (baik melalui pengadilan maupun diluar pengadilan), hingga perkara ini mendapat putusan berkekuatan hukum tetap;

### **DALAM POKOK PERKARA**

- 1 Menerima dan mengabulkan gugatan **PENGGUGAT** seluruhnya;
- 2 Menyatakan semua alat bukti yang diajukan oleh **PENGGUGAT** adalah sah dan berharga menurut peraturan perundang-undangan dan hukum yang berlaku;
- 3 Menyatakan **TERGUGAT I** telah melakukan **wanprestasi** terhadap **PENGGUGAT** berdasarkan perjanjian jual beli rumah yang ditandatangani kedua belah pihak di Bandar Jaya pada tanggal 10 Agustus 2012;
- 4 Menyatakan perjanjian jual beli rumah yang ditandatangani kedua belah pihak di Bandar Jaya tanggal 10 Agustus 2012 antara **PENGGUGAT** dan **TERUGAT I**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

batal dan atau tidak sah dan tidak berkekuatan hukum mengikat, dan demi hukum segala perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak sejak disepakatinya perjanjian jual beli rumah tanggal 10 Agustus 2012 antara **PENGGUGAT** dan **TERUGAT I** dikembalikan kepada keadaan semula;

- 5 Menghukum **TERGUGAT I** agar menerima penyerahan uang miliknya dari **PENGGUGAT** sebesar Rp. 155.000.000,- (seratus lima puluh lima juta rupiah);
- 6 Menyatakan Akta Jual Beli No. 401 tanggal 9 Agustus 2012 yang dibuat dihadapan Netty Bestiana SH. PPAT di Bandar Jaya batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
- 7 Menyatakan **PENGGUGAT** sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang ada di atasnya seluas 348 m<sup>2</sup> (bukti hak SHM No.1814 tanggal 30 Agustus 2000 a.n. Achmad Supriyadi, SH) dengan batas-batas yaitu:  
Sebelah barat berbatasan dengan sdr.Asplan  
Sebelah timur berbatasan dengan dengan Jalan  
Sebelah utara berbatasan dengan Jl. KH. Agus Salim  
Sebelah selatan berbatasan dengan sdr.Pungut
- 8 Menyatakan sebidang tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang ada di atasnya seluas 348 m<sup>2</sup> (bukti hak SHM No.1814 tanggal 30 Agustus 2000 a.n Achmad Supriyadi, SH) milik **PENGGUGAT** dengan batas-batas yaitu:  
Sebelah barat berbatasan dengan sdr.Asplan  
Sebelah timur berbatasan dengan dengan Jalan  
Sebelah utara berbatasan dengan Jl. KH. Agus Salim  
Sebelah selatan berbatasan dengan sdr.Pungut  
dibersihkan dari segala beban jaminan apapun terhadap pihak manapun tidak terkecuali terhadap **TERGUGAT II**;
- 9 Menghukum **TERGUGAT II** untuk menyerahkan Sertipikat SHM No.1814 tanggal 10 Agustus 2012 atas nama Achmad Supiady, SH Kepada **PENGGUGAT**;
- 10 Menyatakan putusan terhadap perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meski ada upaya hukum *verzet*, banding, dan kasasi (*uitvoerbaar bijvoorraad*).
- 11 Menghukum **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** secara tanggung renteng membayar segala biaya dalam perkara ini.

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12 menyatakan bahwa putusan terhadap perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meski ada upaya hukum *verzet*, banding, dan kasasi (*uitvoerbaar bijvoorraad*).

## SUBSIDAIR

*ex aequo et Bono*

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang sudah ditentukan Penggugat hadir kuasanya **Herwanto Semenguk, S.H.**, sedangkan Tergugat tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk mewakilinya tanpa adanya alasan, meskipun telah dipanggil secara patut dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, berdasarkan surat panggilan sidang No. 19/Pdt.G/2014/PN.Gns, tanggal 16 Desember 2014, untuk sidang tanggal 05 Januari 2015 dan berdasarkan panggilan sidang No. 19/Pdt.G/2014/PN.Gns, tanggal 06 Januari 2015 untuk sidang tanggal 12 Januari serta berdasarkan surat panggilan sidang secara Umum (media) tanggal 15 Januari 2015 untuk sidang tanggal 16 Januari 2015;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Uni Latriani, SH.MH, Hakim pada Pengadilan Negeri Gunung Sugih, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 23 Maret 2015, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

## DALAM EKSEPSI

- 1 Bahwa pada prinsipnya, Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam Gugatan tertanggal 01 Desember 2014, kecuali yang yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II.
- 2 Bahwa dalil-dalil Tergugat II yang terdapat dalam Eksepsi mohon dipertimbangkan dalam pokok perkara ini.
- 3 Bahwa Pengadilan Negeri Gunung Sugih Tidak Berwenang Mengadili Perkara Aquo/ Kewenangan mutlak (*absolute competentie*)



Bahwa berdasarkan dalil para Penggugat angka 12, pada pokoknya menyatakan **Tergugat II adalah pihak yang menjalankan usaha di bidang perbankan dengan prinsip syariah ... dan seterusnya**, sehingga Gugatan Penggugat terhadap Tergugat II adalah salah alamat karena Pengadilan Negeri Gunung Sugih tidak memiliki kewenangan mutlak dalam memeriksa dan mengadili perkara ini. Karena **kewenangan mutlak mengadili tentang sengketa dibidang syariah atau melakukan gugatan kepada Tergugat II** adalah kewenangan Pengadilan Agama sebagaimana ketentuan kewenangan Absolut Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 huruf (i) UU No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama dan Pasal 55 ayat (1) UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dan berdasar Putusan Mahkamah Konstitusi No. 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013 tentang kewenangan mengadili sengketa pada Pengadilan Agama.

- 4 Bahwa Penggugat Tidak Mempunyai Kedudukan sebagai Penggugat (*Exeptionis Disqualifikator*)

Bahwa Penggugat dalam mengajukan Gugatannya telah menyatakan dalam dalil gugatannya, Penggugat adalah selaku pemegang hak atas sebidang tanah beserta bangunan dan segala sesuatu di atasnya sebagaimana SHM No. 1814 tanggal 30 Agustus 2000 atas nama pemegang hak Penggugat, namun Penggugat menyatakan dalam dalil Gugatannya telah melakukan kesepakatan Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Bandar Jaya dengan Tergugat I. Sehingga secara nyata dan jelas dari dalil Gugatan ini, Penggugat tidak memiliki kedudukan sebagai Penggugat dikarenakan telah melakukan kesepakatan Jual Beli dengan Tergugat I.

Bahwa dikarenakan tidak terpenuhinya syarat formal dalam gugatan aquo, dengan alasan Penggugat tidak memiliki hak dan kualitas untuk mengajukan Gugatan kepada Tergugat II sehingga Penggugat tidak memiliki "*legitima persona standi in judicio*", maka gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

- 5 Bahwa Pihak yang Ditarik Sebagai Tergugat Tidak Lengkap (*Plurium Litis Consortium*)



Bahwa dalam gugatannya, Penggugat telah menyatakan adanya peristiwa hukum peralihan hak atas tanah yang dimilikinya kepada Tergugat I kepada Tergugat II dihadapan Netty Bestiana, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Bandar Jaya. Namun dalam gugatan ini Penggugat tidak menjadikan pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah di Bandar Jaya yang membuat Akta Jual Beli antara Tergugat I dan Tergugat II serta Kantor Badan Pertanahan Lampung Tengah diikutsertakan menjadi pihak dalam Gugatan ini (Tergugat atau Turut Tergugat), maka sebagaimana ketentuan Gugatan dapat dinyatakan tidak diterima karena kurang pihak atau Tergugat tidak lengkap (**vide Jurisprudensi Mahkamah Agung No. 550 K/Sip/1979, tanggal 8 Mei 1980**).

6 Bahwa Gugatan Penggugat Tidak Memiliki Hubungan Hukum dengan Tergugat II

Bahwa Penggugat dalam mengajukan Gugatannya angka 15, telah menyatakan dalam dalilnya mengenai perbuatan hukum antara Penggugat dan Tergugat I sejak 10 Agustus 2012 minta dikembalikan kepada keadaan semula.

Bahwa dikarenakan tidak terdapat hubungan hukum antara Tergugat II dan Penggugat, maka sebagaimana Putusan Mahkamah Agung tanggal 13 Desember 1958 No. 9604 K/Sip/1958 yang isinya “syarat mutlak untuk menuntut seseorang didepan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum diantara dua pihak”. Sedangkan jelas dalam gugatannya, Tergugat II tidak ikut dan terkait dengan peristiwa hukum mengenai peralihan hak yang menjadi perselisihan hukum dengan Penggugat.

7 Bahwa Gugatan Penggugat kepada Tergugat II adalah **tidak tepat dan salah pihak (Error in Persona)**,

Bahwa hal ini dikarenakan bahwa sebagai Tergugat II bukan sebagai subjek hukum yang dapat mempertanggungjawabkan atas perbuatan melawan hukum yang dimaksud oleh Penggugat (**Error in Persona**). Hal ini sebagaimana uraian dari Penggugat mengenai tidak adanya hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat II dalam proses peralihan hak (jual beli) antara Penggugat dan Tergugat I. Dikarenakan proses peralihan hak (jual beli) tersebut dilakukan dalam rangka kredit kepemilikan rumah (KPR) Tergugat I di PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Bandar Jaya dan pembayaran



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas pembelian rumah tersebut telah diberikan kepada Penggugat sebagaimana ketentuan tentang pencairan kredit KPR tersebut.

Oleh karenanya gugatan dimaksud patut ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*vide Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 1078 K/SIP/1972 juncto No. 151 K/SIP/1972 juncto No. 437 K/SIP/1973 juncto No. 151 K/SIP/1975 juncto No. 1669 K/SIP/1983*).

## DALAM POKOK PERKARA

### DALAM KOMPENSI

- 1 Bahwa Tergugat II secara tegas membantah dan menolak seluruh dalil Penggugat kecuali dengan tegas diakui kebenarannya. Demikian juga bahwa hal yang Tergugat II sampaikan dalam Eksepsi mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil dalam pokok perkara ini (*mutatis mutandis*).
- 2 Bahwa sebagaimana dinyatakan dalam alasan dan dalil Gugatan Penggugat nomor 1 sampai dengan 4, dituliskan bahwa objek gugatan sebelumnya dinyatakan milik Penggugat kemudian dilakukan kesepakatan Jual Beli dengan Tergugat I dihadapan Netty Bestiana, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Bandar Jaya kemudian dilakukan balik nama di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lampung Tengah seterusnya dijadikan objek jaminan di PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Bandar Jaya, berdasar uraian tersebut ada beberapa pihak yang disebutkan oleh Penggugat dalam gugatannya namun tidak diikuti sertakan sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini. Sehingga berdasarkan uraian di atas maka gugatan menjadi kurang pihak sehingga sudah seharusnya ditolak atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima. **Jurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI menyatakan: “Gugatan yang kurang pihaknya menyebabkan gugatan tidak dapat diterima”.** Ketentuan tersebut bersifat memaksa/limitatif oleh karena itu harus dipatuhi.
- 3 Bahwa mengenai uraian dan dalil Penggugat dalam Gugatannya mengenai Cidera Janji atau Wanprestasi terhadap Tergugat II, tidak ada satupun dalil yang menyatakan ada hubungan hukum berupa kesepakatan atau pengikatan secara hukum antara Penggugat dengan Tergugat II sehingga tidak menimbulkan Cidera janji antara Penggugat dan Tergugat II. Karenanya Penggugat dalam gugatannya ini tidak memiliki kedudukan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum untuk menggugat Tergugat II karena tidak ada satupun perjanjian yang timbul dari hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat II (*Error In Objecto*).

- 4 Bahwa gugatan Penggugat kepada Tergugat II adalah **tidak tepat dan salah pihak**, hal ini dikarenakan bahwa sebagai subjek hukum Tergugat II bukan sebagai subjek hukum yang dapat mempertanggungjawabkan atas perbuatan melawan hukum yang dimaksud oleh Penggugat (*Error in Persona*). Oleh karenanya gugatan dimaksud patut ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (vide Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 1078 K/SIP/1972 *juncto* No. 151 K/SIP/1972 *juncto* No. 437 K/SIP/1973 *juncto* No. 151 K/SIP/1975 *juncto* No. 1669 K/SIP/1983).
- 5 Bahwa Penggugat telah keliru dan tidak cermat dalam menuliskan identitas objek gugatan yang dimaksud dalam gugatan ini yaitu sebidang tanah dengan SHM No. 1814 seluas 348 m<sup>2</sup> an. Kuncoro Suhadi dengan batas-batasnya:
  - Sebelah utara berbatasan dengan tanah Jalan KH. Agus Salim
  - Sebelah selatan berbatasan dengan Sdr. Pungut
  - Sebelah timur berbatasan dengan Jalan
  - Sebelah barat berbatasan dengan Sdr. Aspan

Sedangkan objek tanah dan bangunan yang ada pada Tergugat II adalah SHM No. 775 seluas 348 m<sup>2</sup>an. A. Supriyadi AS, SH dengan batas-batasnya:

- Sebelah utara berbatasan dengan tanah Jalan KH. Agus Salim
- Sebelah selatan berbatasan dengan bangunan / Sdr. Pungut
- Sebelah timur berbatasan dengan Jalan
- Sebelah barat berbatasan dengan bangunan / Sdr. Aspan

Atas objek diatas yang dimaksud dan keterangan Penggugat yang keliru dan tidak cermat tentang objek Gugatan ini telah menyebabkan gugatan kabur dan tidak jelas (*obscuur libels*).

- 6 Bahwa Penggugat telah ternyata memiliki itikad tidak baik kepada Tergugat II yaitu Penggugat telah ternyata mengajukan gugatan terhadap objek tanah dan bangunan yang sebenarnya bukan hak milik Penggugat secara sah yang memiliki dasar hukum.
- 7 Bahwa Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan dengan Penggugat baik secara langsung maupun tidak langsung dalam proses peralihan hak kepemilikan atas objek tanah yang dimaksud. Penggugat hanya memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I tidak mengikut sertakan pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)



berkedudukan di Bandar Jaya, Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Lampung Tengah, dan PT. Bank Tabungan Negara (BTN) dalam kaitannya dengan peristiwa hukum yang dimaksud oleh Penggugat. Sehingga dengan demikian Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscur libels*).

- 8 Bahwa Gugatan ini tidak dapat diajukan ke Pengadilan Negeri Gunung Sugih karena Penggugat dalam Gugatan ini mendasarkan/menundukkan diri pada kewenangan Pengadilan Negeri namun berdasarkan kedudukan dan kompetensi para Tergugat hal tersebut adalah kewenangan mutlak (*kompetensi absolute*) dilingkungan Pengadilan Agama karena Tergugat II adalah lembaga perbankan yang tunduk pada kewenangan Pengadilan Agama berdasarkan Pasal 49 huruf (i) UU No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama dan Pasal 55 ayat (1) UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dan berdasar Putusan Mahkamah Konstitusi No. 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013 tentang kewenangan mengadili sengketa pada Pengadilan Agama.
- 9 Bahwa dalam Gugatan ini Penggugat tidak mengajukan pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah di Bandar Jaya yang membuat Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat I, pihak PT. Bank Tabungan Negara (BTN) dan pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Lampung Tengah sebagai Pihak Tergugat atau Turut Tergugat dalam Gugatan sehingga nyatalah Gugatan ini dapat dikatakan Gugatan yang kurang pihak.

#### **DALAM REKONPENSI**

- 1 Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan Tergugat II dalam Kompensi mohon dianggap dipergunakan kembali dalam Rekonpensi yang selanjutnya Tergugat II (dalam kompensi) disebut sebagai Penggugat Rekonpensi dan Penggugat (dalam kompensi) disebut sebagai Tergugat Rekonpensi.
- 2 Bahwa Penggugat Rekonpensi adalah badan usaha perbankan yang dijalankan dengan prinsip syariah dan menjalankan kegiatan usaha salah satunya adalah melakukan pemberian pembiayaan (kredit dalam istilah bank konvensional) sedangkan Tergugat Rekonpensi adalah seorang Karyawan BUMN disalah satu bank nasional dan mengerti secara jelas sistem prosedur pemberian pembiayaan/kredit lembaga pembiayaan.
- 3 Bahwa Penggugat Rekonpensi telah memberikan fasilitas pembiayaan kepada salah seorang debitur yang bernama Achmad Supriady AS, SH. sesuai Akta Akad



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembiayaan dan diserahkan benda tidak bergerak sebagai jaminan sesuai Akta Hak Tanggungan No. 00601/2013 Peringkat I atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. KH Agus Salim No. 117 Desa Bandar Jaya Barat, Kec. Terbanggi Besar, Kabupaten Lampung Tengah sesuai SHM No. 775 Desa Bandar Jaya Barat NIB 01644 SU 06/2000 tanggal 29 Maret 2000 luas 348 m2 an. Achmad Supriady AS, SH dengan batas :

- Sebelah utara berbatasan dengan : Jl. KH Agus Salim
- Sebelah selatan berbatasan dengan : bangunan
- Sebelah barat berbatasan dengan : bangunan
- Sebelah timur berbatasan dengan : jalan/gang desa

4 Bahwa pada masa pembiayaan telah terjadi Wanprestasi / Cidera Janji yang dilakukan oleh Debitur Penggugat Rekonpensi yaitu Sdr. Achmad Supriady AS, SH kepada Penggugat Rekonpensi, sehingga Penggugat Rekonpensi melakukan eksekusi atas hak tanggungan No. 00601/2013 Peringkat I sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. KH Agus Salim No. 117 Desa Bandar Jaya Barat, Kec. Terbanggi Besar, Kabupaten Lampung Tengah sesuai SHM No. 775 Desa Bandar Jaya Barat NIB 01644 SU 06/2000 tanggal 29 Maret 2000 luas 348 m2 an. Achmad Supriady AS, SH dengan batas :

- Sebelah utara berbatasan dengan : Jl. KH Agus Salim
- Sebelah selatan berbatasan dengan : bangunan
- Sebelah barat berbatasan dengan : bangunan
- Sebelah timur berbatasan dengan : jalan/gang desa

5 Bahwa saat akan dilakukan eksekusi hak tanggungan, pihak Tergugat Rekonpensi menghalang-halangi Penggugat Rekonpensi karena menganggap objek jaminan tersebut masih menjadi milik Tergugat Rekonpensi.

6 Bahwa selain tindakan menghalangi upaya eksekusi atas objek hak tanggungan Penggugat Rekonpensi, Tergugat Rekonpensi juga melakukan Gugatan di Pengadilan Negeri Gunung Sugih.

7 Bahwa atas objek hak tanggungan diatas, Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara tanpa ijin menguasai dan menempati objek tanah dan bangunan yang menjadi objek jaminan pembiayaan/hak tanggungan No. 00601/2013 Peringkat I atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. KH Agus Salim No. 117 Desa Bandar Jaya Barat, Kec. Terbanggi Besar, Kabupaten Lampung



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tengah sesuai SHM No. 775 Desa Bandar Jaya Barat NIB 01644 SU 06/2000 tanggal 29 Maret 2000 luas 348 m2 an. Achmad Supriady AS, SH dengan batas :

- Sebelah utara berbatasan dengan : Jl. KH Agus Salim
- Sebelah selatan berbatasan dengan : bangunan
- Sebelah barat berbatasan dengan : bangunan
- Sebelah timur berbatasan dengan : jalan/gang desa

8 Bahwa akibat tindakan Tergugat Rekonpensi yang telah nyata dan jelas melakukan perbuatan yang merugikan Penggugat Rekonpensi, maka kami memohon agar Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum akibat menguasai dan menempati objek jaminan milik Penggugat Rekonpensi dan menghukum Tergugat Rekonpensi agar segera mengosongkan objek tanah dan bangunan yang dikuasai dan ditempatinya.

9 Bahwa akibat tindakan Tergugat Rekonpensi yang menempati tanah dan bangunan sesuai Akta Hak Tanggungan No. 00601/2013 Peringkat I yang terletak di Jl. KH Agus Salim No. 117 Desa Bandar Jaya Barat, Kec. Terbanggi Besar, Kabupaten Lampung Tengah sesuai SHM No. 775 Desa Bandar Jaya Barat NIB 01644 SU 06/2000 tanggal 29 Maret 2000 luas 348 m2 an. Achmad Supriady AS, SH, terdapat kerugian bagi Penggugat Rekonpensi baik secara materiil maupun immateriil :

#### A Kerugian materiil

- Biaya operasional perkara/biaya pengurusan perkara baik diluar pengadilan/di pengadilan yang dikeluarkan hingga saat ini dan eksekusi sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)
- Nilai penjualan objek jaminan sebagai pengembalian pembiayaan dan margin yang telah dikeluarkan oleh Tergugat II kepada Debitur sebesar Rp. 591.000.000,- (lima ratus sembilan puluh satu juta rupiah) karena Debitur sudah dinilai tidak sanggup lagi melakukan pembayaran kewajiban atas pembiayaan.

#### B Kerugian immateriil

Bahwa akibat tindakan Tergugat Rekonpensi yang melawan hukum tersebut, maka aktifitas Penggugat Rekonpensi selaku lembaga keuangan perbankan syariah menjadi terganggu baik segi sirkulasi keuangan maupun kualitas pembiayaan/kredit yang tercatat di Bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan serta nama baik selaku

#### 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

perbankan syariah sehingga Pengugat Rekonpensi menuntut ganti rugi kepada Tergugat Rekonpensi dalam bentuk uang tunai sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) secara sekaligus dan seketika atau sejumlah yang menurut Majelis Hakim/Pengadilan patut dibayarkan Tergugat Rekonpensi dalam Gugatan Rekonpensi ini.

10 Bahwa apabila Tergugat Rekonpensi dalam Rekonpensi tidak mau melaksanakan putusan Majelis Hakim, maka Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim agar menghukum Tergugat Rekonpensi dalam Gugatan Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari apabila Tergugat Rekonpensi tidak mau mengosongkan tanah dan bangunan sesuai Akta Hak Tanggungan No. 00601/2013 Peringkat I atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. KH Agus Salim No. 117 Desa Bandar Jaya Barat, Kec. Terbanggi Besar, Kabupaten Lampung Tengah sebagaimana SHM No. 775 Desa Bandar Jaya Barat NIB 01644 SU 06/2000 tanggal 29 Maret 2000 luas 348 m<sup>2</sup> an. Achmad Supriady AS, SH dengan batas :

- Sebelah utara berbatasan dengan : Jl. KH Agus Salim
- Sebelah selatan berbatasan dengan : bangunan
- Sebelah barat berbatasan dengan : bangunan
- Sebelah timur berbatasan dengan : jalan/gang desa

sebagaimana ditentukan dalam putusan ini.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, Tergugat mohon dengan segala hormat agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gunung Sugih yang mengadili perkara a quo berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

- 1 Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
- 2 Menyatakan Pengadilan Negeri Gunung Sugih tidak berwenang untuk mengadili perkara aquo
- 3 Menghukum Penggugat untuk membayar perkara ini.



**DALAM POKOK PERKARA**

**DALAM KOMPENSI**

- 1 Mengabulkan dalil jawaban Tergugat untuk seluruhnya.
- 2 Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke Verklaard*).
- 3 Menghukum Penggugat membayar semua biaya perkara.

**DALAM REKONPENSI**

- 1 Menerima dan mengabulkan gugatan yang diajukan Tergugat II Kompensi/Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya.
- 2 Menyatakan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- 3 Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi agar segera mengosongkan tanah dan bangunan yang menjadi objek hak tanggungan milik Penggugat Rekonpensi sebagaimana Akta Hak Tanggungan No. 00601/2013 Peringkat I atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. KH Agus Salim No. 117 Desa Bandar Jaya Barat, Kec. Terbanggi Besar, Kabupaten Lampung Tengah sebagaimana SHM No. 775 Desa Bandar Jaya Barat NIB 01644 SU 06/2000 tanggal 29 Maret 2000 luas 348 m<sup>2</sup> an. Achmad Supriady AS, SH dengan batas :
  - Sebelah utara berbatasan dengan : Jl. KH Agus Salim
  - Sebelah selatan berbatasan dengan : bangunan
  - Sebelah barat berbatasan dengan : bangunan
  - Sebelah timur berbatasan dengan : jalan/gang desa
- 4 Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk tidak menghalang-halangi Penggugat Rekonpensi untuk melakukan permohonan eksekusi dan penjualan terhadap Akta Hak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggung No. 00601/2013 Peringkat I atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. KH Agus Salim No. 117 Desa Bandar Jaya Barat, Kec. Terbanggi Besar, Kabupaten Lampung Tengah sebagaimana SHM No. 775 Desa Bandar Jaya Barat NIB 01644 SU 06/2000 tanggal 29 Maret 2000 luas 348 m<sup>2</sup> an. Achmad Supriady AS, SH dengan batas :

- Sebelah utara berbatasan dengan : Jl. KH Agus Salim
- Sebelah selatan berbatasan dengan : bangunan
- Sebelah barat berbatasan dengan : bangunan
- Sebelah timur berbatasan dengan : jalan/gang desa

sebagaimana ditentukan dalam putusan ini.

5 Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya operasional/biaya pengurusan perkara baik diluar pengadilan/pengadilan sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) secara tunai dan seketika.

6 Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian immateriil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah)

7 Menghukum Tergugat Rekonpensi dalam Gugatan Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari apabila Tergugat Rekonpensi tidak mau mengosongkan tanah dan bangunan sesuai Akta Hak Tanggungan No. 00601/2013 Peringkat I atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. KH Agus Salim No. 117 Desa Bandar Jaya Barat, Kec. Terbanggi Besar, Kabupaten Lampung Tengah sebagaimana SHM No. 775 Desa Bandar Jaya Barat NIB 01644 SU 06/2000 tanggal 29 Maret 2000 luas 348 m<sup>2</sup> an. Achmad Supriady AS, SH dengan batas :

- Sebelah utara berbatasan dengan : Jl. KH Agus Salim
- Sebelah selatan berbatasan dengan : bangunan
- Sebelah barat berbatasan dengan : bangunan
- Sebelah timur berbatasan dengan : jalan/gang desa

sebagaimana ditentukan dalam putusan ini.

8 Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada upaya hukum (*uit voorbar bij vorraad*)

## DALAM KOMPENSI DAN REKONPENSI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar semua biaya perkara ;

Atau apabila Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat II, Kuasa Pengugat telah mengajukan Replik yang disampaikan secara tertulis pada hari Selasa tanggal 12 Mei 2015 dan demikian pula selanjutnya Kuasa Tergugat II, telah mengajukan Duplik yang disampaikan secara tertulis pula pada hari Selasa tanggal 19 Mei 2015, yang pada pokoknya seperti tercantum dalam Berita Acara Persidangan perkara ini, dan untuk mempersingkat uraian putusan ini maka dengan merujuk Berita acara Persidangan selengkapnya mengenai Replik dan Duplik dimaksud telah dianggap tercantum dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil gugatannya, Penggugat mengajukan 02 (dua) bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-11 yang telah dicocokkan dengan aslinya, bukti-bukti tersebut telah diberi materai yang cukup, yang mana bukti-bukti tersebut adalah sebagai berikut :

- 1 SHM Nomor 1814/Bandar Jaya atas nama Kuncoro Suhadi tahun 2000 di copy dari copy, aslinya ada pada Tergugat II, telah dileges dan bermaterai cukup, diberi tanda P-1
- 2 Surat perjanjian jual beli tanah dan rumah antara Kuncoro Suhadi (penjual) dan Ahmad Supriadi (pembeli) tanggal 10 Agustus 2012, sesuai dengan aslinya, telah dileges dan bermaterai cukup, diberi tanda P-2

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat P-1 yang diajukan oleh penggugat merupakan foto copy diatas foto copy maka Majelis hakim mengesampingkan bukti tersebut sehingga bukti tersebut tidaklah dipertimbangkan;

Menimbang bahwa bukti P-2 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dipersidangan, diberi materai sehingga dapat diterima sebagai bukti yang sah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat tersebut diatas, Kuasa Pengugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi di bawah sumpah yang dalam persidangan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

#### 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)



1 Saksi Sunardi yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah menjadi saksi dan menandatangani surat perjanjian jual beli antara Kuncoro Suhadi dengan Ahmad Supriyadi
- Bahwa Kuncoro Suhadi menjual sebidang tanah beserta bangunan di Jalan K.H Agus Salim Nomor 117 Desa Bandar Jaya Barat Kecamatan Terbanggi Besar Kabupaten Lampung Tengah kepada Ahmad Supriyadi
- Bahwa pada saat itu saksi yang mengantar Ahmad Supriyadi ke rumah saksi Kuncoro Suhadi karena saksi adalah sopir Ahmad Supriyadi
- Bahwa saksi tidak mengetahui bagaimana cara pembayaran jual beli tersebut
- Bahwa beberapa kali saksi pernah melihat saksi Kuncoro Suhadi datang ke kantor Ahmad Supriyadi
- Bahwa ketika itu Kuncoro Suhadi mengatakan jika dia datang untuk menagih sisa pembayaran jual beli rumah yang belum dilunasi Ahmad Supriyadi
- Bahwa setelah membuat perjanjian jual beli tersebut, mobil CRV milik Ahmad Supriyadi di tinggal di rumah Kuncoro Suhadi
- Bahwa saksi sekarang tidak mengetahui keberadaan Ahmad Supriyadi, setahu saksi dia melarikan diri karena banyak orang yang menagih hutang kepada Ahmad Supriyadi.

1 Saksi Kusnadi yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi sebelumnya bekerja pada Ahmad Supriyadi sebagai penjaga keamanan rumah makan milik Ahmad Supriyadi
- Bahwa saat ini saksi tidak mengetahui keberadaan ahmad supriyadi
- Bahwa saksi pernah beberapa kali melihat dan bertemu dengan Kuncoro Suhadi yang datang kerumah dan kerumah makan Ahmad Supriyadi
- Bahwa ada beberapa kali Kuncoro Suhadi bertemu dengan Ahmad Supriyadi namun lebih sering tidak bertemu
- Bahwa saat itu Kuncoro Supriyadi bercerita bahwa maksud kedatangannya mencari Ahmad Supriyadi adalah untuk menagih sisa pembayaran jual beli rumah di Jalan K.H Agus Salim Nomor 117 Desa Bandar Jaya Barat Kecamatan Terbanggi Besar Kabupaten Lampung Tengah kepada Ahmad Supriyadi
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa jumlah uang yang belum dibayarkan oleh Ahmad Supriyadi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa memperkuat dalil bantahannya, Tergugat II, telah mengajukan bukti-bukti surat sebanyak 13 (tiga belas) buah yang diberi tanda T.I-1 sampai dengan T.I-13, yang telah diberi materai cukup, yang selengkapnyanya adalah sebagai berikut:

- 1 Surat persetujuan prinsip pembiayaan Nomor 148/OL/BMI-BDJ/XI/2012 tanggal 26 November 2012, sesuai aslinya telah dileges dan bermaterai cukup, diberi tanda TII-1
- 2 SHM Nomor 775 Desa Bandar Jaya Barat atas nama Achmad Supriady, sesuai aslinya telah dileges dan bermaterai cukup, diberi tanda TII-2
- 3 Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00601/2013 tertanggal 15 Februari 2013 sesuai aslinya telah dileges dan bermaterai cukup diberi tanda T II-3
- 4 Dokumentasi/foto pada saat penilaian dari tanah yang dijadikan jaminan pembiayaan, sesuai aslinya, telah dileges dan bermaterai cukup, diberi tanda T II-4

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat tersebut diatas, Tergugat II telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi di bawah sumpah yang dalam persidangan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- 1 Saksi Aldi Riyantini, SH yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi adalah PPAT yang membuat akta perjanjian pembiayaan kredit antara Achmad Supriady dengan PT. Bank Muamalat Bandar Jaya
  - Bahwa ketika itu saksi diundang untuk datang ke kantor Bank Muamalat untuk membuat akta perjanjian pembiayaan kredit
  - Bahwa setelah saksi mempelajari pengajuan kredit atas nama Achmad Supriady, maka segala persyaratan telah terpenuhi maka saksi membuat akta perjanjian pembiayaan kredit yang diajukan oleh pemohon Ahmad Supriady

#### 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)



- Bahwa yang menjadi jaminan atas permohonan pembiayaan adalah SHM Nomor 775 atas nama Achmad Supriady
- Bahwa setelah akta perjanjian pembiayaan kredit dibuat maka selanjutnya saksi membuat Hak Tanggungan atas jaminan SHM tersebut.

1 Saksi M. Syarif, ST yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi bekerja pada jasa penilai
- Bahwa saksi pernah diminta bantuan oleh pihak Bank Muamalat untuk melakukan penilaian terhadap objek tanah dan bangunan di Jalan Agus Salim Nomor 117 Rt. 004 Kelurahan Bandar Jay Barat Kabupaten Lampung Tengah
- Bahwa yang dinilai saat itu adalah rumah atas nama Achmad Supriady
- Bahwa Bank Muamalat meminta bantuan untuk menilai objek tersebut karena ada pengajuan permohonan kredit dari Ahmad Supriady dan rumah tersebut adalah jaminan atas pengajuan pinjaman kredit
- Bahwa saat itu saksi datang kerumah tersebut dan melakukan dokumentasi berupa foto-foto dan menilai serta menaksir harga dari rumah tersebut

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**

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Dalam provisi

Menimbang bahwa gugatan penggugat telah mengajukan tuntutan provisi maka Majelis telah menjatuhkan putusan provisioniil tanggal 20 Agustus 2015 sebagai berikut:

- 1 Mengabulkan tuntutan provisi tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk tidak melakukan segala tindakan hukum dalam bentuk apapun menyangkut objek jaminan berupa sebidang tanah beserta bangunan dan segala sesuatu di atasnya seluas 348 m<sup>2</sup> (berdasarkan SHM No. 1814 Tanggal 30 Agustus 2000 a.n. Achmad Supriyadi, S.H), yang berada di Jl. Agus Salim No. 117 Rt.004, Rw. 002, Kelurahan Bandar Jaya Barat, Kecamatan Terbanggi Besar, Kabupaten Lampung Tengah, dengan batas-batas tanah yaitu:  
Sebelah barat berbatasan dengan sdr.Asipan  
Sebelah timur berbatasan dengan dengan Jalan  
Sebelah utara berbatasan dengan Jl. KH. Agus Salim  
Sebelah selatan berbatasan dengan sdr.Pungut
3. Memerintahkan kepada kedua belah pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara pokok
4. Menanggung biaya perkara hingga putusan akhir;

Dalam eksepsi

Menimbang bahwa tergugat selain menyangkal dalil-dalil gugatan penggugat, ternyata juga mengajukan eksepsi yang pada pokoknya yang menyatakan bahwa dalil-dalil Tergugat II yang terdapat dalam Eksepsi mohon dipertimbangkan dalam pokok perkara ini yaitu :

1. Bahwa Pengadilan Negeri Gunung Sugih Tidak Berwenang Mengadili Perkara Aquo/Kewenangan mutlak (*absolute competentie*)

Bahwa berdasarkan dalil para Penggugat angka 12, pada pokoknya menyatakan **Tergugat II adalah pihak yang menjalankan usaha di bidang perbankan dengan prinsip syariah ... dan seterusnya**, sehingga Gugatan Penggugat terhadap Tergugat II adalah salah alamat karena Pengadilan Negeri Gunung Sugih tidak memiliki kewenangan mutlak dalam memeriksa dan mengadili perkara ini. Karena **kewenangan mutlak mengadili tentang sengketa dibidang syariah atau melakukan gugatan kepada Tergugat II** adalah kewenangan Pengadilan Agama sebagaimana ketentuan kewenangan Absolut Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 huruf (i) UU No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas UU

#### 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

No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama dan Pasal 55 ayat (1) UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dan berdasar Putusan Mahkamah Konstitusi No. 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013 tentang kewenangan mengadili sengketa pada Pengadilan Agama.

## 2. Bahwa Penggugat Tidak Mempunyai Kedudukan sebagai Penggugat (*Exeptionis Disqualifikator*)

Bahwa Penggugat dalam mengajukan Gugatannya telah menyatakan dalam dalil gugatannya, Penggugat adalah selaku pemegang hak atas sebidang tanah beserta bangunan dan segala sesuatu di atasnya sebagaimana SHM No. 1814 tanggal 30 Agustus 2000 atas nama pemegang hak Penggugat, namun Penggugat menyatakan dalam dalil Gugatannya telah melakukan kesepakatan Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Bandar Jaya dengan Tergugat I. Sehingga secara nyata dan jelas dari dalil Gugatan ini, Penggugat tidak memiliki kedudukan sebagai Penggugat dikarenakan telah melakukan kesepakatan Jual Beli dengan Tergugat I.

Bahwa dikarenakan tidak terpenuhinya syarat formal dalam gugatan aquo, dengan alasan Penggugat tidak memiliki hak dan kualitas untuk mengajukan Gugatan kepada Tergugat II sehingga Penggugat tidak memiliki "*legitima persona standi in judicio*", maka gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

## 2 Bahwa Pihak yang Ditarik Sebagai Tergugat Tidak Lengkap (*Plurium Litis Consortium*)

Bahwa dalam gugatannya, Penggugat telah menyatakan adanya peristiwa hukum peralihan hak atas tanah yang dimilikinya kepada Tergugat I kepada Tergugat II dihadapan Netty Bestiana, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Bandar Jaya. Namun dalam gugatan ini Penggugat tidak menjadikan pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah di Bandar Jaya yang membuat Akta Jual Beli antara Tergugat I dan Tergugat II serta Kantor Badan Pertanahan Lampung Tengah diikutsertakan menjadi pihak dalam Gugatan ini (Tergugat atau Turut Tergugat), maka sebagaimana ketentuan Gugatan dapat dinyatakan tidak diterima karena kurang pihak atau Tergugat tidak



lengkap (**vide Jurisprudensi Mahkamah Agung No. 550 K/Sip/1979, tanggal 8 Mei 1980**).

- 3 Bahwa Gugatan Penggugat Tidak Memiliki Hubungan Hukum dengan Tergugat II

Bahwa Penggugat dalam mengajukan Gugatannya angka 15, telah menyatakan dalam dalilnya mengenai perbuatan hukum antara Penggugat dan Tergugat I sejak 10 Agustus 2012 minta dikembalikan kepada keadaan semula.

Bahwa dikarenakan tidak terdapat hubungan hukum antara Tergugat II dan Penggugat, maka sebagaimana Putusan Mahkamah Agung tanggal 13 Desember 1958 No. 9604 K/Sip/1958 yang isinya “syarat mutlak untuk menuntut seseorang didepan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum diantara dua pihak”. Sedangkan jelas dalam gugatannya, Tergugat II tidak ikut dan terkait dengan peristiwa hukum mengenai peralihan hak yang menjadi perselisihan hukum dengan Penggugat.

- 4 Bahwa Gugatan Penggugat kepada Tergugat II adalah **tidak tepat dan salah pihak (*Error in Persona*)**,

Bahwa hal ini dikarenakan bahwa sebagai Tergugat II bukan sebagai subjek hukum yang dapat mempertanggungjawabkan atas perbuatan melawan hukum yang dimaksud oleh Penggugat (*Error in Persona*). Hal ini sebagaimana uraian dari Penggugat mengenai tidak adanya hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat II dalam proses peralihan hak (jual beli) antara Penggugat dan Tergugat I. Dikarenakan proses peralihan hak (jual beli) tersebut dilakukan dalam rangka kredit kepemilikan rumah (KPR) Tergugat I di PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Bandar Jaya dan pembayaran atas pembelian rumah tersebut telah diberikan kepada Penggugat sebagaimana ketentuan tentang pencairan kredit KPR tersebut.

Oleh karenanya gugatan dimaksud patut ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (**vide Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 1078 K/SIP/1972 juncto No. 151 K/SIP/1972 juncto No. 437 K/SIP/1973 juncto No. 151 K/SIP/1975 juncto No. 1669 K/SIP/1983**).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang terhadap eksepsi dari tergugat II tersebut, penggugat/kuasa hukum penggugat telah mengajukan tanggapan terhadap eksepsi (replik) pada tanggal 12 Mei 2015 yang pada pokoknya sebagai berikut :

Menimbang bahwa atas dalil-dalil eksepsi dari tergugat II tersebut, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

Ad.1 Bahwa Pengadilan Negeri Gunung Sugih Tidak Berwenang Mengadili Perkara A quo/Kewenangan mutlak (*absolute competentie*)

Menimbang bahwa dalam gugatan penggugat telah mengajukan kewenangan mutlak mengadili tentang sengketa dibidang syariah atau melakukan gugatan kepada Tergugat II adalah kewenangan Pengadilan Agama maka Majelis telah menjatuhkan putusan sebagai berikut :

- 1 Menolak eksepsi dari Tergugat II tersebut;
- 2 Menyatakan Pengadilan Negeri Gunung Sugih berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo
- 3 Memerintahkan para pihak untuk melanjutkan proses perkara ini
- 4 Menetapkan biaya perkara akan ditentukan dalam putusan akhir;

Ad.2 Penggugat tidak mempunyai kedudukan sebagai Penggugat

Menimbang bahwa dalil gugatan penggugat adalah selaku pemegang hak atas beserta bangunan dan segala sesuatu di atasnya SHM No.1814 tanggal 30 agustus 2000 atas nama pemegang hak penggugat, akan tetapi penggugat juga menyatakan dalam dalil gugatannya telah melakukan kesepakatan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Bandar jaya dengan Tergugat

Menimbang bahwa berdasarkan hal tersebut majelis hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai keabsahan perjanjian Jual Beli antara Kuncoro Suhadi (Penggugat) dan Achmad Supriady (tergugat).

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata bahwa syarat sah nya suatu perikatan adalah :

- 1 Kesepakatan mereka yang mengikat diri



- 2 Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- 3 Suatu Hal tertentu
- 4 Suatu sebab yang halal

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-2 Penggugat dan Tergugat I sebagai orang yang cakap melakukan perbuatan hukum, telah sepakat mengikatkan diri dalam suatu perjanjian Jual Beli atas sebidang tanah dan bangunan dengan SHM no.1814 tanggal 30 Agustus 2000 atas nama Kuncoro Suhadi senilai Rp.575.000.000 (lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dimana Penggugat selaku Penjual dan Tergugat I selaku Pembeli.

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari bukti P-2 bahwa Perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diisyaratkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara dan telah pula di tandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I sehingga Majelis berpendapat bahwa Perjanjian Jual Beli adalah sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.

Menimbang bahwa berdasarkan bukti TII.2 terdapat data SHM No.775 dahulu SHM No.1814 an.Achmad Supriady yang timbul akibat Jual Beli antara Penggugat selaku Penjual (Kuncoro Suhadi) dengan Tergugat I (Achmad Supriady) sesuai akta jual beli nomor 401/2012 tanggal 9 Agustus 2012 dihadapan PPAT Netty Bestiana SH yang berkedudukan di Bandar jaya sehingga Majelis berpendapat berdasarkan ketentuan PP No.24 tahun 1997 tentang peralihan hak atas tanah maka telah terjadi Peralihan Hak dari Penggugat kepada Tergugat I, selanjutnya proses balik nama sertifikat menjadi kepemilikan Tergugat I juga telah memenuhi dan melalui prosedur yang berlaku.

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Penggugat tidak memiliki hak dan kualitas untuk mengajukan gugatan sehingga Penggugat tidak memiliki "*Legitima Persona standi in judicio*" maka Majelis berpendapat eksepsi ini beralasan hukum dan patutlah untuk dikabulkan .

Ad.3 Bahwa Pihak yang ditarik sebagai penggugat tidak lengkap (*Plurium litis consortium*)

Menimbang bahwa dalil gugatan penggugat menyatakan bahwa perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak sejak disepakatinya perjanjian jual beli rumah tanggal 10 Agustus 2012 antara penggugat dan Tergugat I dikembalikan kepada semula . Sedangkan dalil gugatan juga menyatakan Penggugat telah menyatakan adanya peristiwa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum peralihan Hak Atas Tanah yang dimilikinya kepada Tergugat I dihadapan Netty Bestiana, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Bandarjaya.

Menimbang bahwa berdasarkan bukti TII.2 berupa sertifikat SHM No.775 dahulu SHM No.1814 atas nama Achmad Supriady yang dahulunya atas nama Penggugat, Majelis mempelajari terdapat adanya catatan mengenai peralihan hak berdasarkan akta jual beli No.401/2012 tertanggal 9 Agustus 2012 dihadapan Netty Bestiana, SH yang sudah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Tengah.

Menimbang bahwa berdasarkan bukti TII.2 2 berupa sertifikat SHM No.775 dahulu SHM No.1814 atas nama Achmad Supriady yang dahulunya atas nama Penggugat, serta bukti TII.3 berupa Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00601/2013 tanggal 25 Ferbuari 2013 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Tengah dan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 86/2013 tanggal 15 Februari 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Abadi Riyantini,SH.

Menimbang bahwa jika bukti TII.2 dihubungkan dengan bukti TII.3 tersebut Majelis menilai untuk mengetahui mengenai riwayat bidang tanah tersebut berikut peralihan dan pembebanannya maka perlu untuk mengikutsertakan Kantor Badan Pertanahan Nasional Lampung Tengah dan PPAT Netty Bestiana, SH dan PPAT Abadi Rianty, SH sebagai pihak dalam perkara ini.

Menimbang bahwa Majelis menilai bahwa permohonan penggugat untuk mengembalikan kepemilikan tanah seperti semula dalam perkara aquo Majelis tidak mungkin membatalkan jual beli antara penggugat dengan tergugat tanpa melibatkan Badan Pertanahan Nasional Lampung Tengah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah sehingga kebenaran materiil atas persengketaan aquo menjadi jelas dan terang.

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat tidak mengikutsertakan PPAT dan Kantor BPN lampung tengah menjadi pihak dari gugatan ini maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi ini beralasan hukum dan patutlah untuk dikabulkan .

Ad.4 Gugatan Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat II

Menimbang bahwa penggugat menyatakan dalilnya mengenai perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak sejak disepakatinya perjanjian jual beli rumah tanggal 10 Agustus 2012 antara Penggugat dan Tergugat I dikembalikan kepada keadaan semula.

Menimbang bahwa berdasarkan bukti TII.2 terdapat data SHM No.775 dahulu SHM No.1814 an.Achmad Supriady yang timbul akibat Jual Beli antara Penggugat selaku



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penjual (Kuncoro Suhadi) dengan Tergugat I (Achmad Supriady) sesuai akta jual beli nomor 401/2012 tanggal 9 Agustus 2012 dihadapan PPAT Netty Bestiana SH yang berkedudukan di Bandar jaya sehingga Majelis berpendapat berdasarkan ketentuan PP No.24 tahun 1997 tentang peralihan hak atas tanah maka telah terjadi Peralihan Hak dari Penggugat kepada Tergugat I, selanjutnya proses baliknama sertifikat menjadi kepemilikan Tergugat I juga telah memenuhi dan melalui prosedur yang berlaku.

Menimbang bahwa berdasarkan bukti TII.1 berupa Persetujuan Prinsip Pembiayaan Nomor 148/OL/BMI-BDJ/XI/2012 tanggal 26 November 2012 telah terjadi perikatan perjanjian kredit antara Achmad Supriady, SH (Tergugat I) dengan PT.Bank Muamalat Indonesia (tergugat II) dengan nilai hak tanggungan Rp.792.875.000 dengan Jaminan berupa SHM No.775/Bandar jaya barat.

Menimbang bahwa mengacu pada Putusan Mahkamah Agung tanggal 13 Desember 1958 no 9604K/Sip/1958 yang isinya “bahwa syarat mutlak untuk menuntut seseorang didepan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum diantara dua pihak” dan jika dikaitkan dengan bukti TII.1 tersebut diatas maka tidak terdapat hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II akan tetapi yang ada adalah hubungan hukum antara Tergugat I dan Tergugat II. Oleh karenanya maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi ini beralasan hukum dan patutlah untuk dikabulkan .

Ad.5 Gugatan Penggugat kepada Tergugat II adalah tidak tepat dan salah pihak (Error in Persona)

Menimbang bahwa dalam eksepsi Tergugat II menyatakan bahwa gugatan penggugat kepada tergugat II adalah tidak tepat dikarenakan tidak ada hubungan hukum penggugat dengan Tergugat II dalam proses peralihan hak (jual beli) antara Penggugat dan Tergugat I dilakukan dalam rangka kepemilikan rumah (KPR) Tergugat I di PT.Bank Tabungan Negara.

Menimbang bahwa berdasarkan pasal 18 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang UU Hak Tanggungan bahwa sebab-sebab hapusnya hak tanggungan adalah sebagai berikut :

- 1 Utang yang dijaminkan lunas
- 2 Pelepasan hak oleh pemegang hak tanggungan
- 3 Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri
- 4 Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan

#### 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 berdasarkan pasal 22 UUHT setelah hak tanggungan hapus sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 18 Kantor pertanahan mencoret hak tanggungan tersebut pada buku hak atas tanah dan sertifikatnya

Menimbang bahwa jika dikaitkan dengan pasal 18 dan pasal 22 UUHT tersebut dan dihubungkan dengan bukti TII.2 terdapat data SHM No.775 dahulu SHM No.1814 an.Achmad Supriady yang dalam catatannya terdapat hak tanggungan peringkat I (pertama) Nomor 3492/2012 dihadapan Netty Bestiana, SH PPAT yang berkedudukan di Kabupaten Lampung Tengah dan telah dilakukan pencoretan (Roya) hak Tanggungan oleh PT.Bank Tabungan Negara sehingga Hak Tanggungan Pertama telah hapus pada tanggal 11 Desember 2012 dan telah terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Tengah maka Majelis menilai bahwa kredit kepemilikan rumah di PT.Bank Tabungan Negara telah lunas sehingga sudah tidak ada hubungan hukum dengan PT.Bank Tabungan Negara.

Menimbang bahwa berdasarkan bukti TII.2 terdapat data SHM No.775 dahulu SHM No.1814 an.Achmad Supriady yang dalam catatannya terdapat hak tanggungan peringkat I (pertama) Nomor 601/2013 dan dihubungkan dengan bukti TII.3 berupa Sertifikat Hak Tanggungan No.601/2013 yang membebaskan hak tanggungan terhadap bidang tanah SHM No.775 dahulu SHM No.1814 an.Achmad Supriady kepada PT.bank Muamalat Indonesia Majelis menilai bahwa hal tersebut menunjukkan bahwa PT.bank Muamalat adalah pemegang hak tanggungan pertama selaku kreditur perjanjian kredit antara tergugat I dan Tergugat II ( Bukti TII.1) oleh karenanya maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi ini ditolak .

Menimbang bahwa dari keseluruhan eksepsi dari tergugat II, maka dengan demikian menurut hemat Majelis, eksepsi dari tergugat II dikabulkan sebagian.

Menimbang bahwa karena gugatan penggugat dinyatakan tidak diterima maka pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi

Menimbang oleh karena gugatan penggugat tidak diterima maka penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara

## MENGADILI:

- 1 Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- 2 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 2.635.000,- (dua juta enam ratus tiga puluh lima ribu rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gunung Sugih, pada hari Kamis, tanggal 13 Agustus 2015 oleh kami, ELVINA, SH.MH, sebagai Hakim Ketua, DWI AVIANDARI, SH dan DR. ANDI JULIA CAKRAWALA, SH.MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 27 Agustus 2015 oleh ELVINA, SH.MH Hakim Ketua Majelis didampingi oleh DWI AVIANDARI, SH dan DR. ANDI JULIA CAKRAWALA, SH.MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, dibantu oleh SOEKARSONO, S.H. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dihadiri oleh kuasa hukum Penggugat, dan kuasa hukum Tergugat II tanpa dihadiri oleh Tergugat I;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

DWI AVIANDARI, SH

ELVINA, SH.MH,

DR. ANDI JULIA CAKRAWALA, SH.MH

Panitera Pengganti,

SOEKARSONO, S.H

Perincian biaya :

1 Pendaftaran	Rp	30.000,00
2 PNBP Panggilan	Rp	15.000,00
3 Panggilan	Rp	2.540.000,00
4 Proses	Rp	<u>50.000,00</u>
Jumlah	Rp	2.635.000,00

(dua juta enam ratus tiga puluh lima ribu rupiah)

