



PUTUSAN

Nomor 115/PDT/2015/PT YYK.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat Banding, menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut di bawah ini dalam perkara antara :

1. **PARJIYO**, lahir di Sleman, 4 Juni 1961, agama Islam, bertempat tinggal di Ngaglik RT/RW :02/06, Desa Sinduadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman, selanjutnya disebut **PENGGUGAT I**;
2. **Ny. TUTIK HARYANTI**, lahir di Sleman, 8 Agustus 1961, agama Islam, bertempat tinggal di Ngaglik RT/RW :02/06, Desa Sinduadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman, pekerjaan wiraswasta, selanjutnya disebut **PENGGUGAT II**;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya, yang bernama Sudarko, S.H., dari Kantor Advokat-Penasehat Hukum Sudarko, S.H. dan Rekan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Desember 2013 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman dibawah register Nomor : 103/HK/III/SK-PDT/2014/PN.Smn. tertanggal 18 Maret 2014, selanjutnya oleh karena Penggugat I telah meninggal dunia maka kedudukannya digantikan oleh :

1. **ANANG NURCAHYO**, lahir di Sleman tanggal 12 Juni 1982, agama Islam, bertempat tinggal di Ngaglik RT/RW :02/06, Desa Sinduadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman, pekerjaan Wiraswasta;
2. **KEN SIWI LARAS SATI**, lahir di Sleman tanggal 7 September 1993, agama Islam, bertempat tinggal di Ngaglik RT/RW :02/06, Desa Sinduadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman, pekerjaan Mahasiswi;
3. **MURTI LINTANG SARI**, lahir di Sleman tanggal 2 April 2000, agama Islam, bertempat tinggal di Ngaglik RT/RW :02/06, Desa Sinduadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman, pekerjaan Pelajar;

Halaman 1 dari 38, Putusan No.115/PDT/2015/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya, yang bernama Sudarko, S.H., dari Kantor Advokat-Penasehat Hukum Sudarko, S.H. dan Rekan beralamat jalan Kusbini No. 73 RT/RW: 02/06 Desa Sinduadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 April 2014 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman dibawah Register Nomor : 144/HK/IV/SK-PDT/2014/PN.Smn. tertanggal 14 April 2014; untuk selanjutnya disebut sebagai **PARA PEMBANDING semula PARA PENGGUGAT KONVENSI/PARA TERGUGAT REKONVENSI;**

M e l a w a n :

- 1. ARIENDRA**, Kelahiran : Yogyakarta, 07 Desember 1982, Pekerjaan: Wiraswasta. Alamat : Jl. Lowano UH VI/2A, RT/RW : 01/01 Kelurahan Sorosutan Kota Yogyakarta, dalam hal ini diwakili Kuasa Insidentilnya yang bernama Dedy Purwanto, SH. berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 16 Juni 2014 dan Surat Izin Beracara Ketua Pengadilan Pengadilan Negeri Sleman tertanggal 23 Juni 2014 Nomor : 10/BK.2014/PN.Smn., selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I semula TERGUGAT I KONVENSI/PENGGUGAT REKONVENSI;**
- 2. LINA KUSMI WARDAYATI, S.H.**, Pekerjaan: Notaris dan PPAT di Sleman. Alamat : Jl. Raya Pasekan No. 1 A Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, selanjutnya sebagai **TERBANDING II semula TERGUGAT II KONVENSI;**
- 3. PT. BANK BNI SYARIAH Pusat** berkedudukan di Jakarta **Cq. PT. BANK BNI SYARIAH Cabang Yogyakarta**, Alamat :Jl. Kusumanegara No.112 Yogyakarta, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya, 1. Khairul Syabanto, SH., 2.Erit Hafiz, S.H., 3.Haditya Sanjaya, S.H., 4.Ruri Supriadi dan 5.Zamroni Faried, berdasarkan Surat Kuasa No.BNISy/LCD/022B/R tanggal 3 Juni 2014 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman dibawah register Nomor: 199/HK/VI/SK-PDT/2014/PN.Smn. tertanggal 4 Juni 2014 18 Maret 2014, selanjutnya sebagai **TERBANDING III semula TERGUGAT III KONVENSI;**



4. MENTERI AGRARIA /KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq. KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL YOGYAKARTA Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SLEMAN, Alamat: Jl. R.Rajimin, Triharjo, Sleman dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yang bernama 1.Wilis Adhadiyah, S.H., 2.Irwahjudi Desembiharso, A.Ptnh., 3.Anita Widiastuti, Ssi.,M.Eng dan 4.Rudi Heru Setiawan, BA. berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 847/200/V/2014 tanggal 2 Mei 2014, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I semula TURUT TERGUGAT I KONVENSI**;

5. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG YOGYAKARTA, Alamat : Jl. Kusumanegara No. 1 Yogyakarta, dalam hal ini diwakili Kuasanya bernama 1.Drs. Irawan, 2.Iwan Victor Leonardo, S.H.,M.M, 3.Sarjana, S.H., 4.Juli Estiningsih, S.H. dan 5.Endang Budiati, S.H. berdasarlan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-264/MK.6/2014 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman dibawah Nomor 263/HK/VII/SK/Pdt/2014/PN.Smn. tanggal 10 Juli 2014, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING II semula TURUT TERGUGAT II KONVENSI**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca dan memperhatikan:

- Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 16 Desember 2015 Nomor 115/Pen.Pdt/2015/PT YYK tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini di tingkat banding;
- Berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 11 Mei 2015 Nomor 47/Pdt.G/2014/PN.Smn dalam perkara tersebut diatas ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat Konvensi dengan gugatannya tertanggal 18 Maret 2014 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 18 Maret 2014 di bawah Register

Halaman 3 dari 38, Putusan No.115/PDT/2015/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perkara Perdata Nomor : 47/Pdt.G/2014/PN.Smn. telah mengajukan gugatan dengan dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa, Para Penggugat adalah pemilik tanah pekarangan dan bangunan rumah sebagaimana dimaksud dalam SHM No. : 2520/Sinduadi, Surat Ukur No. : 5623/1992, Seluas : 268 meter persegi, Bangunan rumah seluas : 232 meter persegi Atas Nama : PARJIYO, terletak di Desa Sinduadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara: Tanah milik Ny.Wiryorejo;
 - Sebelah Barat: Tanah milik Poniyo;
 - Sebelah Timur : Jalan;
 - Sebelah Selatan : Tanah milik Sunarejo;

Untuk selanjutnya dalam perlawanan ini disebut sebagai Objek Sengketa;

2. Bahwa, pada bulan Maret 2013 sehubungan dengan adanya kebutuhan dana yang sangat mendesak dari Penggugat dan tawaran dari Tergugat I untuk mencarikan pinjaman atau kredit maka disepakati bersama Objek Sengketa akan dijadikan agunan pinjaman kredit;
3. Bahwa, dikarenakan Penggugat dalam posisi bangkrut/pailit sehingga tidak mempunyai kreditabilitas untuk dipinjami dana oleh bank maupun lembaga keuangan lainnya maka atas usulan dari Tergugat I untuk mendapatkan pinjaman/kredit Penggugat diharuskan membaliknama Objek Sengketa ke Tergugat I;
4. Bahwa, berdasarkan surat dari Tergugat I tanggal 28 Maret 2013, Hal : Permohonan Kredit Pembiayaan Murabahah Pemilikan Rumah (KPR) dan berdasarkan surat dari Tergugat III Nomor : YGS/2013/00044/R, tanggal 03 April 2013, Hal : Surat Keputusan Pembiayaan yang ditujukan kepada Tergugat I yang mengabulkan atau menyetujui permohonan Permohonan Kredit Pembiayaan Murabahah Pemilikan Rumah (KPR), meski belum atau tidak adanya persetujuan lisan maupun tertulis dari PENGUGAT, mereka Tergugat I dan Tergugat III tetap menandatangani dan menerbitkan : AKAD PEMBIAYAAN Nomor : YGS/2013/00042/K, tanggal 25 April 2013, Perihal : Pembiayaan Murabahah / Kredit Pemilikan Rumah



yang dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat III sehingga Objek Sengketa telah menjadi dan atau dijadikan agunan atas kredit/ pinjaman sejumlah uang sebesar Rp.526.400.000,00 (Lima ratus dua puluh enam juta empat ratus ribu rupiah) dengan jangka waktu kredit selama 180 (Seratus delapan puluh) bulan sejak tanggal 25 April 2013 sampai dengan 24 April 2028 kepada Tergugat III;

5. Bahwa, dengan terbitnya Akad Pembiayaan Nomor :YGS/2013/ 00042/K, tanggal 25 April 2013, Perihal : Pembiayaan Murabahah / Kredit Pemilikan Rumah antara Tergugat I dengan Tergugat III menjadikan Penggugat tidak bisa menolak ajakan Tergugat I keesokan hari nya, pada tanggal 26 April 2013 menghadap Tergugat II untuk menandatangani Akta Jual Beli No. 80/2013 tanggal 26 April 2013 yang dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat II;--
6. Bahwa, terhadap Objek Sengketa telah terjadi jual beli pura-pura dikarenakan Objek Sengketa nilai/harga tidak wajar dan tidak jelas , dalam akte jual beli ditulis sebesar Rp.150.000.000,00 (Tujuh puluh juta rupiah) tidak sesuai dengan Akad Pembiayaan. Nomor :YGS/2013/ 00042/K, tanggal 25 April 2013, Perihal : Pembiayaan Murabahah / Kredit Pemilikan Rumah yang nilainya sebesar Rp.526.400.000,00 (Lima ratus dua puluh enam juta empat ratus ribu rupiah) dan Tergugat III menilai / menghargai Rp.800.000.000,00 (Delapan ratus juta rupiah);
7. Bahwa, pada hari Selasa, tanggal 11 Maret 2014 Tergugat III tanpa pemberitahuan dan seijin Penggugat telah menempelkan foto copy Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 11 Maret 2014 pada bangunan dinding bagian Objek Sengketa. Adapun maksud, isi, dan tujuan pengumuman : Pada hari Selasa, tanggal 25 Maret 2014 akan dilaksanakan lelang eksekusi terhadap Objek Sengketa;
8. Bahwa, hingga gugatan ini diajukan dan sampai sekarang Penggugat tidak pernah menerima pemberitahuan atau peringatan tentang akan dilaksanakan lelang eksekusi terhadap Objek Sengketa Pada hari Selasa, tanggal 25 Maret 2014 akan dilaksanakan lelang eksekusi terhadap Objek Sengketa;

Halaman 5 dari 38, Putusan No.115/PDT/2015/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa, sehubungan dengan kejadian yang menimpa Penggugat tersebut di atas maka ditemukan fakta hukum adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri sehingga Penggugat kehilangan Objek Sengketa harta benda semula miliknya, adapun perbuatan melawan hukum tersebut adalah :

9.1. Tergugat I bersama Tergugat III tanpa adanya kesefakatan atau persetujuan yang syah dan autentik (Misal : Surat Kuasa menjual, menjaminkan) atas pelepasan hak Objek Sengketa dari Penggugat telah menandatangani, menyetujui, Akad Pembiayaan Nomor : YGS/2013/ 00042/K, tanggal 25 April 2013, Perihal : Pembiayaan Murabahah / Kredit Pemilikan Rumah yang nilainya sebesar Rp.526.400.000,00 (Lima ratus dua puluh enam juta empat ratus ribu rupiah) dan Tergugat III sudah menilai/menghargai Rp.800.000.000,00 (Delapan ratus juta rupiah) meskipun pada tanggal 25 April 2013 Objek Sengketa masih atas nama : Pariyo/Penggugat;

9.2. Tergugat I, II, III telah lalai atau mengabaikan hak-hak dan kepentingan Penggugat karena mereka membiarkan dan atau menyuruh Penggugat untuk menandatangani Akta Jual Beli No. 80/2013 tanggal 26 April 2013 yang dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat II terhadap Objek Sengketa dengan nilai/harga tidak wajar dan tidak jelas, dalam Akte Jual Beli ditulis sebesar Rp.150.000.000,00 (Tujuh puluh juta rupiah) meski Tergugat II menerima pembayaran tunai atas jual beli Objek Sengketa sebesar Rp.526.400.000,00 (Lima ratus dua puluh enam juta empat ratus ribu rupiah) dari Tergugat III yang menilai Objek Sengketa sebesar Rp.800.000.000,00 (Delapan ratus juta rupiah);

9.3. Turut Tergugat I memproses jual beli Objek Sengketa dan membalik nama/overnaam menjadi atas nama Ariendra/Tergugat I dengan mengabaikan hak-hak dan kepentingan Penggugat yang menerima pembayaran tunai atas jual beli Objek Sengketa sebesar Rp.150.000.000,00 (Seratus lima puluh juta rupiah) dari seharusnya Rp.526.400.000,00 (Lima ratus dua puluh enam juta empat ratus ribu rupiah) dari Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum;

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)



9.4. Tergugat III memohon pelaksanaan lelang eksekusi pada tanggal 25 Maret 2014 dan disetujui oleh Turut Tergugat II adalah merupakan tindakan yang sewenang-wenang dan tidak berdasarkan ketentuan jangka waktu kredit selama 180 (Seratus delapan puluh) bulan sejak tanggal 25 April 2013 sampai dengan 24 April 2028 kepada Tergugat I adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara;

10. Bahwa, dengan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I, II mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian baik secara materiil maupun immateriil bila dinilai dengan sejumlah uang sebesar Rp.1.178.158.948,00 (Satu milyar seratus tujuh puluh delapan juta seratus lima puluh delapan ribu sembilan ratus empat puluh delapan rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

10.1. Kerugian materiil :

10.1.1. Penggugat kehilangan Objek Sengketa senilai Rp.800.000.000,00 (Delapan ratus juta rupiah);

10.1.2. Penggugat telah mengeluarkan biaya administrasi, premi asuransi, premi asuransi jiwa, premi asuransi kebakaran, materai, notaris sebesar Rp.18.158.948.00,00 (Delapan belas juta seratus lima puluh delapan ribu sembilan ratus empat puluh delapan rupiah);

10.1.3. Penggugat telah mengeluarkan biaya pulasi balik nama sebesar Rp.8.000.000,00 (Delapan juta rupiah);

10.2. Kerugian immateriil :

10.2.1. Penggugat walaupun sudah terima pemberian dari Tergugat II sebesar Rp.150.000.000,00 (Seratus lima puluh juta rupiah) dengan adanya perbuatan melawan hukum ini mengalami tekanan batin, depresi, sakit-sakitan, dikarenakan disuruh mengosongkan Objek Sengketa dan menyerahkan ke Tergugat III tanpa syarat;

10.2.2. Nama baik Penggugat beserta keluarga tercemar, harkat dan martabanya malu dihadapan masyarakat dan relasi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bilamana dinilai dengan sejumlah uang sebesar Rp.500.000.000,00 (Lima ratus juta rupiah);

11. Bahwa, dengan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, II, III mengakibatkan kekeliruan penafsiran tentang Objek Sengketa seolah-olah Objek Sengketa telah dibeli dan dilunasi oleh Tergugat I dengan semestinya, wajar, berdasarkan hukum sehingga Tergugat II menerbitkan Akta Jual Beli No. 80/2013 tanggal 26 April 2013, Turut Tergugat I memproses baliknama/over naam, Turut Tergugat II melaksanakan lelang eksekusi secara melawan hukum, maka sudah semestinya apa yang diterbitkan dan yang dilakukan oleh : Tergugat I, Tergugat II, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dinyatakan cacat hukum, dan tidak syah menurut hukum dan batal demi hukum, tidak dapat dilaksanakan atau *non eksekusibel*;
12. Bahwa, perkara ini timbul dikarenakan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh maka sudah semestinya dan berdasarkan hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dihukum untuk membayar biaya-biaya yang timbul dikarenakan adanya perkara ini;
13. Bahwa, sehubungan dengan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, II, III yang dilakukan dengan sengaja. Hal ini menimbulkan kekhawatiran Penggugat bilamana dikemudian hari mereka beritikad tidak baik dan mengabaikan keputusan hukum yang telah berkekuatan hukum tetap, maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Sleman untuk meletakkan sita jaminan/*coservatoir beslaag* atas harta kekayaan dan aset milik Tergugat I, II, III berupa tanah dan bangunan meliputi :
 - 13.1. Tanah pekarangan beserta bangunan rumah, Seluas : 200 meter persegi yang dikenal dan diketahui milik Ariendra/Tergugat I, terletak di Dusun Jl. Lowano UH VI/2A, RT/RW : 01/01 Kelurahan Sorosutan Kota Yogyakarta, dengan batas-batas ;
Sebelah Utara : Jalan/Gg Cempaka;
Sebelah Barat : Tanah/rumah Amy Salon-Apotik Hikmah;
Sebelah Timur : Tanah/rumah milik Bowo;

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)



Sebelah Selatan : Tanah/rumah;

13.2. Tanah pekarangan beserta bangunan kantor yang dikenal dan diketahui milik LINA KUSMI WARDAYATI,S.H./ Tergugat II terletak di jalan Raya Pasekan No. 1 A Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman;

13.3. Tanah pekarangan beserta bangunan kantor yang dikenal dan diketahui milik PT. BANK BNI SYARIAH/ Tergugat III terletak di jalan Kusumanegara No.112 Yogyakarta;

14.Bahwa, perkara ini menyangkut hak kepemilikan mutlak dari Penggugat maka sudah semestinya dan berdasarkan hukum *Judex factie* menyatakan keputusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi dan hukum luar biasa;

Sehubungan dengan dalil-dalil dan alasan gugatan dari Penggugat tersebut untuk selanjutnya mohon kepada yang mulia Ketua Pengadilan Negeri Sleman untuk memanggil semua pihak, memeriksa gugatan, kemudian memutuskan sebagai berikut :

PRIMER :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan syah dan berharga sita jaminan/ *conservaoir belaag* yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Sleman terhadap :

2.1.Tanah pekarangan beserta bangunan rumah, Seluas : 200 meter persegi yang dikenal dan diketahui milik Ariendra/ Tergugat I, terletak di Dusun jalan Lowano UH VI/2A, RT/RW : 01/01 Kelurahan Sorosutan Kota Yogyakarta, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Jalan/Gg Cempaka;

Sebelah Barat : Tanah/rumah Amy Salon-Apotik Hikmah;

Sebelah Timur : Tanah/rumah milik Bowo;

Sebelah Selatan : Tanah/rumah Bambang;

2.2.Tanah pekarangan beserta bangunan kantor yang dikenal dan diketahui milik LINA KUSMI WARDAYATI,S.H./ TERGUGAT II terletak di jalan Raya Pasekan No. 1 A Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman;



- 2.3. Tanah pekarangan beserta bangunan kantor yang dikenal dan diketahui milik PT. BANK BNI SYARIAH/ Tergugat III terletak di jalan Kusumanegara No.112 Yogyakarta;
3. Menyatakan Tergugat I, II, III, dan Turut Tergugat I, II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Akta Jual Beli No. 80/2013 tanggal 26 April 2013 yang dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat II tidak syah, cacat hukum dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menyatakan proses balik nama/*over naam* Objek sengketa berdasarkan Akta Jual Beli No. 80/2013 tanggal 26 April 2013 yang dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat II yang dilakukan oleh Turut Tergugat I tidak syah, cacat hukum dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menyatakan SHM Objek Sengketa atas nama Ariendra/ Tergugat I tidak syah, cacat hukum dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menyatakan Akad Pembiayaan Nomor :YGS/2013/ 00042/K, tanggal 25 April 2013, Perihal : Pembiayaan Murabahah / Kredit Pemilikan Rumah yang nilainya sebesar Rp.526.400.000,00 (Lima ratus dua puluh enam juta empat ratus ribu rupiah) yang dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat I, dan Tergugat III tidak syah, cacat hukum dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum;
8. Menyatakan setiap lelang eksekusi terhadap Objek Sengketa yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat II tidak syah, cacat hukum dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum;
9. Menghukum Tergugat I, II, III secara tanggung renteng membayar ganti kerugian meliputi kerugian materiil maupun immateriil berupa uang tunai sebesar Rp.1.178.158.948,00 (Satu milyar seratus tujuh puluh delapan juta seratus lima puluh delapan ribu sembilan ratus empat puluh delapan rupiah) dan menyerahkannya kepada Penggugat tanpa syarat apapun;
10. Menghukum Turut Tergugat I, II, untuk menghormati dan menundukan terhadap keputusan ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menghukum Turut Tergugat I untuk tidak dan atau menunda segala permohonan yang bertujuan mengalihkan hak kepemilikan Objek Sengketa dalam bentuk apapun dan dari siapapun sebelum adanya putusan perdamaian atau putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap;
12. Menghukum Turut Tergugat II untuk tidak dan atau menunda segala permohonan lelang eksekusi yang bertujuan mengalihkan hak kepemilikan Objek Sengketa dalam bentuk apapun dan dari siapapun sebelum adanya putusan perdamaian atau putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap;
13. Menghukum Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I, II membayar biaya-biaya yang timbul dikarenakan adanya perkara ini;
14. Menyatakan keputusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum biasa maupun upaya hukum luar biasa;
Menimbang, bahwa Penasihat Hukum ParaPenggugat mengajukan perbaikan gugatannya tertanggal 15 April 2014, sebagai berikut:
 15. Bahwa, Para Penggugat adalah pemilik tanah pekarangan dan bangunan rumah sebagaimana dimaksud dalam SHM Nomor 2520/Sinduadi, Surat Ukur Nomor : 5623/1992, Seluas : 268 meter persegi, Bangunan rumah seluas : 232 meter persegi Atas Nama : PARJIYO, terletak di Desa Sinduadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara: Tanah milik Ny.Wiryorejo;
 - Sebelah Barat: Tanah milik Poniyo;
 - Sebelah Timur : Jalan;
 - Sebelah Selatan : Tanah milik Sunarejo;

Untuk selanjutnya dalam perlawanan ini disebut sebagai Objek Sengketa;

16. Bahwa, pada bulan Maret 2013 sehubungan dengan adanya kebutuhan dana yang sangat mendesak dari Penggugat dan tawaran dari Tergugat I untuk mencari pinjaman atau kredit maka disepakati bersama Objek Sengketa akan dijadikan agunan pinjaman kredit;
17. Bahwa, dikarenakan Penggugat dalam posisi bangkrut/pailit sehingga tidak mempunyai kreditabilitas untuk dipinjam dana oleh bank maupun

Halaman 11 dari 38, Putusan No.115/PDT/2015/PT YYY



lembaga keuangan lainnya maka atas usulan dari Tergugat I untuk mendapatkan pinjaman/kredit Penggugat diharuskan membaliknama Objek Sengketa ke Tergugat I;

18. Bahwa, berdasarkan surat dari Tergugat I tanggal 28 Maret 2013, Hal : Permohonan Kredit Pembiayaan Murabahah Pemilikan Rumah (KPR) dan berdasarkan surat dari Tergugat III Nomor : YGS/2013/00044/R, tanggal 03 April 2013, Hal : Surat Keputusan Pembiayaan yang ditujukan kepada Tergugat I yang mengabulkan atau menyetujui permohonan Permohonan Kredit Pembiayaan Murabahah Pemilikan Rumah (KPR), meski belum atau tidak adanya persetujuan lisan maupun tertulis dari PENGUGAT, mereka Tergugat I dan Tergugat III tetap menandatangani dan menerbitkan : AKAD PEMBIAYAAN Nomor : YGS/2013/00042/K, tanggal 25 April 2013, Perihal: Pembiayaan Murabahah / Kredit Pemilikan Rumah yang dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat III sehingga Objek Sengketa telah menjadi dan atau dijadikan agunan atas kredit/ pinjaman sejumlah uang sebesar Rp.526.400.000,00 (Lima ratus dua puluh enam juta empat ratus ribu rupiah) dengan jangka waktu kredit selama 180 (Seratus delapan puluh) bulan sejak tanggal 25 April 2013 sampai dengan 24 April 2028 kepada Tergugat III;
19. Bahwa, dengan terbitnya Akad Pembiayaan Nomor :YGS/2013/00042/K, tanggal 25 April 2013, Perihal : Pembiayaan Murabahah / Kredit Pemilikan Rumah antara Tergugat I dengan Tergugat III menjadikan Penggugat tidak bisa menolak ajakan Tergugat I keesokan hari nya, pada tanggal 26 April 2013 menghadap Tergugat II untuk menandatangani Akta Jual Beli No. 80/2013 tanggal 26 April 2013 yang dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat II;
20. Bahwa, terhadap Objek Sengketa telah terjadi jual beli pura-pura dikarenakan setelah Penggugat menandatangani Akata Jual Beli Nomor 80/2013 tanggal 26 April 2013 hingga sekarang Penggugat tidak atau belum menerima pembayaran jual beli objek sengketa sebesar Rp.526.400.000,00 (lima ratus dua puluh enam juta empat ratus ribu rupiah) tunai dari Tergugat I maupun Tergugat II;



21. Bahwa, pada hari Selasa, tanggal 11 Maret 2014 Tergugat III tanpa pemberitahuan dan seijin Penggugat telah menempelkan foto copy Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 11 Maret 2014 pada bangunan dinding bagian Objek Sengketa. Adapun maksud, isi, dan tujuan pengumuman : Pada hari Selasa, tanggal 25 Maret 2014 akan dilaksanakan lelang eksekusi terhadap Objek Sengketa;

22. Bahwa, hingga gugatan ini diajukan dan sampai sekarang Penggugat tidak pernah menerima pemberitahuan atau peringatan tentang akan dilaksanakan lelang eksekusi terhadap Objek Sengketa Pada hari Selasa, tanggal 25 Maret 2014 akan dilaksanakan lelang eksekusi terhadap Objek Sengketa;

23. Bahwa, sehubungan dengan kejadian yang menimpa Penggugat tersebut di atas maka ditemukan fakta hukum adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri sehingga Penggugat kehilangan Objek Sengketa harta benda semula miliknya, adapun perbuatan melawan hukum tersebut adalah :

9.1. Tergugat I bersama Tergugat III tanpa adanya kesepakatan atau persetujuan yang syah dan autentik (Misal : Surat Kuasa menjual, menjaminkan) atas pelepasan hak Objek Sengketa dari Penggugat telah menandatangani, menyetujui, Akad Pembiayaan Nomor : YGS/2013/00042/K, tanggal 25 April 2013, Perihal : Pembiayaan Murabahah / Kredit Pemilikan Rumah yang nilainya sebesar Rp.526.400.000,00 (Lima ratus dua puluh enam juta empat ratus ribu rupiah) pada tanggal 25 April 2013 Objek Sengketa masih atas nama : Parjiyo/Penggugat;

9.2. Tergugat I, II, III telah lalai atau mengabaikan hak-hak dan kepentingan Penggugat karena mereka membiarkan dan atau menyuruh Penggugat untuk menandatangani Akta Jual Beli No. 80/2013 tanggal 26 April 2013 yang dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat II tanpa adanya pembayaran tunai atas jual beli Objek Sengketa sebesar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.526.400.000,00 (Lima ratus dua puluh enam juta empat ratus ribu rupiah);

9.3. Turut Tergugat II bersama Turut Tergugat I memproses jual beli objek sengketa dan membalik nama / overnaam menjadi atas nama Ariendra/Tergugat I dengan mengabaikan hak-hak dan kepentingan Penggugat yang seharusnya menerima pembayaran tunai atas adanya jual beli sebesar Rp.526.400.000,00 (Lima ratus dua puluh enam juta empat ratus ribu rupiah) merupakan perbuatan melawan hukum;

9.4. Tergugat III memohon pelaksanaan lelang eksekusi pada tanggal 25 Maret 2014 dan disetujui oleh Turut Tergugat II adalah merupakan tindakan yang sewenang-wenang dan tidak berdasarkan ketentuan jangka waktu kredit selama 180 (Seratus delapan puluh) bulan sejak tanggal 25 April 2013 sampai dengan 24 April 2028 kepada Tergugat I adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

24. Bahwa, dengan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I, II mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian baik secara materiil maupun immateriil bila dinilai dengan sejumlah uang sebesar Rp.1.426.158.948,00 (Satu milyar empat ratus dua puluh enam juta seratus lima puluh delapan ribu sembilan ratus empat puluh delapan rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

10.1. Kerugian materiil :

10.1.1. Penggugat kehilangan Objek Sengketa senilai Rp.800.000.000,00 (Delapan ratus juta rupiah);

10.1.2. Penggugat telah mengeluarkan biaya administrasi, premi asuransi, premi asuransi jiwa, premi asuransi kebakaran, materai, notaris sebesar Rp.18.158.948.00,00 (Delapan belas juta seratus lima puluh delapan ribu sembilan ratus empat puluh delapan rupiah);

10.1.3. Penggugat telah mengeluarkan biaya pulasi balik nama sebesar Rp.8.000.000,00 (Delapan juta rupiah);

10.2. Kerugian immateriil :

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)



- 10.2.1. Penggugat mengalami tekanan batin, depresi, sakit-sakitan, dikarenakan disuruh mengosongkan Objek Sengketa dan menyerahkan ke Tergugat III tanpa syarat;
- 10.2.2. Nama baik Penggugat beserta keluarga tercemar, harkat dan martabanya malu dihadapan masyarakat dan relasi;
- Bilamana dinilai dengan sejumlah uang sebesar Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
25. Bahwa, dengan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, II, III mengakibatkan kekeliruan penafsiran tentang Objek Sengketa seolah-olah Objek Sengketa telah dibeli dan dilunasi oleh Tergugat I sehingga Tergugat II menerbitkan Akta Jual Beli No. 80/2013 tanggal 26 April 2013, Turut Tergugat I memproses baliknama/over naam, Turut Tergugat II melaksanakan lelang eksekusi secara melawan hukum, maka sudah semestinya apa yang diterbitkan dan yang dilakukan oleh : Tergugat I, Tergugat II, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dinyatakan cacat hukum, dan tidak syah menurut hukum dan batal demi hukum, tidak dapat dilaksanakan atau *non eksekusibel*;
26. Bahwa, perkara ini timbul dikarenakan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh maka sudah semestinya dan berdasarkan hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dihukum untuk membayar biaya-biaya yang timbul dikarenakan adanya perkara ini;
27. Bahwa, sehubungan dengan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, II, III yang dilakukan dengan sengaja. Hal ini menimbulkan kekhawatiran Penggugat bilamana dikemudian hari mereka beritikad tidak baik dan mengabaikan keputusan hukum yang telah berkekuatan hukum tetap, maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Sleman untuk meletakkan sita jaminan/*coservatoir beslaag* atas harta kekayaan dan aset milik Tergugat I, II, III berupa tanah dan bangunan meliputi :
- 13.1. Tanah pekarangan beserta bangunan rumah, Seluas : 200 m² yang dikenal dan diketahui milik Ariendra/Tergugat I, terletak di Dusun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jalan Lowano UH VI/2A, RT/RW : 01/01 Kelurahan Sorosutan Kota Yogyakarta, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Jalan/Gg Cempaka;

Sebelah Barat : Tanah/rumah Amy Salon-Apotik Hikmah;

Sebelah Timur : Tanah/rumah milik Bowo;

Sebelah Selatan : Tanah/rumah;

13.2. Tanah pekarangan beserta bangunan rumah, seluas 200 meter persegi yang dikenal dan diketahui milik LINA KUSMI WARDAYATI,S.H./ Tergugat II terletak di Jl. Raya Pasekan No. 1 A Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman;

13.3. Tanah pekarangan beserta bangunan rumah, seluas 1000 meter persegi yang dikenal dan diketahui milik PT. BANK BNI SYARIAH/ Tergugat III terletak di :Jl. Kusumanegara No.112 Yogyakarta;

28.Bahwa, perkara ini menyangkut hak kepemilikan mutlak dari Penggugat maka sudah semestinya dan berdasarkan hukum *Judex factie* menyatakan keputusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi dan hukum luar biasa;

Sehubungan dengan dalil-dalil dan alasan gugatan dari Penggugat tersebut untuk selanjutnya mohon kepada : YANG MULIA KETUA PENGADILAN NEGERI SLEMAN untuk memanggil semua pihak, memeriksa gugatan, kemudian memutuskan sebagai berikut :

PRIMER :

15.Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

16.Menyatakan syah dan berharga sita jaminan/ *conservatoir belaag* yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Sleman terhadap :

2.1.Tanah pekarangan beserta bangunan rumah, Seluas : 200 meter persegi yang dikenal dan diketahui milik Ariendra/ Tergugat I, terletak di Dusun Jl. Lowano UH VI/2A, RT/RW : 01/01 Kelurahan Sorosutan Kota Yogyakarta, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Jalan/Gg Cempaka;

Sebelah Barat : Tanah/rumah Amy Salon-Apotik Hikmah;

Sebelah Timur : Tanah/rumah milik Bowo;

Sebelah Selatan : Tanah/rumah Bambang;



- 2.2. Tanah pekarangan beserta bangunan rumah, seluas 200 meter persegi yang dikenal dan diketahui sebagai kantor milik LINA KUSMI WARDAYATI, S.H./ Tergugat II terletak di Jl. Raya Pasekan No. 1 A Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman;
- 2.3. Tanah pekarangan beserta bangunan rumah seluas 1000 meter persegi yang dikenal dan diketahui sebagai kantor milik PT. BANK BNI SYARIAH/ Tergugat III terletak di : jalan Kusumanegara No.112 Yogyakarta;
17. Menyatakan Tergugat I, II, III, dan Turut Tergugat I, II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
18. Menyatakan Akta Jual Beli No. 80/2013 tanggal 26 April 2013 yang dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat II tidak syah, cacat hukum dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum;
19. Menyatakan proses balik nama/over naam Objek sengketa berdasarkan Akta Jual Beli No. 80/2013 tanggal 26 April 2013 yang dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat II yang dilakukan oleh Turut Tergugat I tidak syah, cacat hukum dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum;
20. Menyatakan SHM Objek Sengketa atas nama Ariendra/ Tergugat I tidak syah, cacat hukum dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum;
21. Menyatakan Akad Pembiayaan Nomor :YGS/2013/ 00042/K, tanggal 25 April 2013, Perihal : Pembiayaan Murabahah / Kredit Pemilikan Rumah yang nilainya sebesar Rp.526.400.000,00 (Lima ratus dua puluh enam juta empat ratus ribu rupiah) yang dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat I, dan Tergugat III tidak syah, cacat hukum dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum;
22. Menyatakan setiap lelang eksekusi terhadap Objek Sengketa yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat II tidak syah, cacat hukum dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum;
23. Menghukum Tergugat I, II, III secara tanggung renteng membayar ganti kerugian meliputi kerugian materiil maupun immateriil berupa uang tunai sebesar Rp.1.426.158.948,00 (Satu milyar empat ratus dua puluh enam juta seratus lima puluh delapan ribu sembilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus empat puluh delapan rupiah) dan menyerahkannya kepada Penggugat tanpa syarat apapun;

24. Menghukum Turut Tergugat I, II, untuk menghormati dan menundukan terhadap keputusan ini;

25. Menghukum Turut Tergugat I untuk tidak dan atau menunda segala permohonan yang bertujuan mengalihkan hak kepemilikan Objek Sengketa dalam bentuk apapun dan dari siapapun sebelum adanya putusan perdamaian atau putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap;

26. Menghukum Turut Tergugat II untuk tidak dan atau menunda segala permohonan lelang eksekusi yang bertujuan mengalihkan hak kepemilikan Objek Sengketa dalam bentuk apapun dan dari siapapun sebelum adanya putusan perdamaian atau putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap;

27. Menghukum Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I, II membayar biaya-biaya yang timbul dikarenakan adanya perkara ini;

28. Menyatakan keputusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum biasa maupun upaya hukum luar biasa;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat Konvensi tersebut, pihak Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan eksepsi/jawabannya dan gugatan rekonvensi secara tertulis tertanggal 2 Juli 2014 yang pokoknya sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Penggugat tidak mendasari dalam mengajukan gugatan yang menyatakan pihak Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum;
2. Bahwa mengingat Penggugat meminjam nama baik Tergugat I dalam proses pengajuan peminjaman kredit kepada pihak PT. Bank BNI Syariah dalam hal ini Turut Tergugat II guna mendapatkan pinjaman dana dari Bank BNI Syariah sebesar Rp.527.000.000,00 (Lima ratus dua puluh tujuh juta rupiah);
3. Bahwa mengingat jasa dari Tergugat I maka Penggugat memberikan dana pinjaman kepada Tergugat I dengan system pembagian angsuran perbulan sebagai berikut : Penggugat dikenakan angsuran

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

Rp.5.385.000,00 /bulan dan Tergugat I dikenakan angsuran Rp.1.268.000,00 /bulan dalam waktu 15 tahun;

4. Bahwa alasan Penggugat meminjam nama baik Tergugat I dikarenakan Penggugat sudah terlilit hutang kepada rentenir sebesar Rp.120.000.000,00 (Seratus dua puluh juta rupiah) dengan jaminan sertifikat rumah miliknya dalam batas waktu 6 bulan dengan jasa 5% per bulan, batas waktu yang ditentukan Penggugat tidak bisa menebus sertifikat rumah yang dijadikan jaminan hingga Penggugat harus mengosongkan rumah untuk diserahkan kepada rentenir. Karena Penggugat tidak dapat melunasi hutangnya Penggugat pun mengalami tekanan bathin, depresi, sakit-sakitan atas tekanan dari penagih hutang seorang rentenir;
5. Bahwa karena alasan tersebut diatas Penggugat mendatangi kepada Tergugat I untuk meminta bantuan agar dicarikan dana untuk melunasi hutang kepada rentenir tersebut. Berdasarkan alasan tersebut maka Penggugat meminta bantuan kepada Tergugat I untuk dipinjam nama sebagai atas nama pengajuan kredit di PT. Bank BNI Syariah seperti yang telah tertuang dalam Akad Pembiayaan Nomor : YGS/2013/00042/K tertanggal 25 April 2013 namun dalam perjalanan waktu Penggugat tidak dapat memenuhi kewajibannya seperti yang telah dijanjikan kepada Tergugat I agar menjaga nama baik Tergugat I dengan pihak PT. Bank BNI Syariah (Turut Tergugat II) sehingga menyebabkan wanprestasi atas Tergugat I;
6. Bahwa karena timbulnya wanprestasi oleh Tergugat I kepada pihak Tergugat II adalah ulah dari Penggugat hingga menyebabkan nama baik Tergugat I di seluruh perbankan tercemar dan mencoreng harkat martabatnya di perbankan dan masyarakat hingga Tergugat I tidak bisa mendapatkan fasilitas pinjaman modal perbankan di seluruh bank manapun, menyebabkan Tergugat I tidak bisa menambah modal usaha yang merugi saat ini. Untuk itu Tergugat I meminta kepada Penggugat agar menyelesaikan hutang piutangnya kepada pihak Bank BNI Syariah Turut Tergugat II guna membersihkan nama baik Tergugat II di dunia perbankan, jadi dasar Penggugat mengatakan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum dan beritikad tidak baik tidaklah benar;

Halaman 19 dari 38, Putusan No.115/PDT/2015/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)



Maka berdasarkan hal tersebut, gugatan Penggugat adalah keliru dan karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijk verklaard*);

B. DALAM KONVENSI :

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon dianggap diajukan pula dalam pokok perkara;
2. Bahwa segala alasan yang telah dikemukakan dalam eksepsi diatas maka secara *mutatis mutandis*, mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam konvensi ini;
3. Bahwa Tergugat menyangkal semua uraian-uraian / dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya karena dalil-dalil yang dikemukakan tersebut tidak berdasarkan fakta-fakta atas kejadian yang sebenarnya dilapangan dan tanpa didukung oleh bukti-bukti yang sah dan dapat diterima menurut hukum;
4. Bahwa yang dimaksud dengan keadilan sejati (*Norgeode Justitierechtdoon*) dalam perkara ini adalah ketika Majelis Hakim dalam perkara ini menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan-gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

C. DALAM REKONVENSI :

1. Bahwa Tergugat dalam konvensi mohon disebut sebagai Penggugat Dalam Rekonvensi untuk keadilan perkara ini;
2. Bahwa segala dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam konvensi diatas, mohon dianggap dan dipergunakan kembali untuk alasan gugatan dalam rekonvensi;
3. Bahwa dengan adanya gugatan konvensi yang diajukan oleh Tergugat Dalam Rekonvensi terdahulu telah menyebabkan Penggugat Dalam Rekonvensi merasa tercemar nama baik dan telah mengalami kerugian secara materiil maupun immateriil;
4. Bahwa baik gugatan dalam gugatan konvensi maupun gugatan rekonvensi sesungguhnya diakibatkan oleh tindakan Tergugat dalam Rekonvensi maka cukup beralasan hukum bila Majelis Hakim menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan jawaban diatas, maka atas perkenan Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini, agar berkenan memberikan putusan demi hukum dengan amarnya yang berbunyi sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

B. DALAM KONVENSI :

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh dan segala biaya yang timbul akibat perkara ini;

C. DALAM REKONVENSI :

- Mengabulkan gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;

Bila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et Bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat Konvensi tersebut, Tergugat II Konvensi telah mengajukan jawabannya secara tertulis pada tanggal 10 Juli 2014 yang pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat II membuat Akta Jual Beli Nomor : 80/2013 tertanggal 26 April 2014 atas kesepakatan dan keterangan yang diberikan Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat;
2. Bahwa sebelum akta tersebut ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II telah terlebih dahulu dalam membacakan isi akta kepada pihak Penggugat dan Tergugat I dan menanyakannya kepada Penggugat dan Tergugat I dan menanyakannya kepada Penggugat dan Tergugat I apakah sudah mengerti isi dan maksud dari akta tersebut, maka Akta Jual Beli tersebut kemudian ditandatangani dan proses tandatangan tersebut tidak ada paksaan dari siapapun juga;
3. Bahwa Pihak Penggugat dan Tergugat tidak pernah memberitahukan kepada Penggugat II sebelumnya bahwa ada kesepakatan sebelumnya antara Penggugat dan Tergugat I sebelum menandatangani Akta Jual Beli sebagaimana diakui sendiri oleh Penggugat dalam point 2 dan 3 dalam dalil-dalil gugatannya;

Halaman 21 dari 38, Putusan No.115/PDT/2015/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

4. Bahwa Penggugat dan Tergugat I telah memberikan keterangan tidak benar kepada Tergugat II, karena ternyata ada kesepakatan tersendiri di antara mereka sebagaimana diuraikan dalam point 2 dan 3 dalam dalil-dalil gugatannya yang apabila kesepakatan itu disampaikan kepada Tergugat II maka Tergugat II akan menolak proses jual beli tersebut;
5. Bahwa mengenai harga yang tercantum di dalam Akta Jual Beli sebesar Rp.150.000.000,00 (Seratus lima puluh juta rupiah) merupakan harga yang disepakati antara pihak Penggugat dan pihak Tergugat I karena hal tersebut menyangkut kepada Pajak yang harus dibayarkan oleh Penjual maupun Pembeli, Tergugat tidak bisa memaksakan harga jual beli kepada Penjual dan Pembeli, tetapi dengan catatan pihak Pajak Penjual (PPH) dan Pajak Pembeli (SSB) sudah divalidasi di Kantor Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sleman dan Kantor Pajak Pratama Kabupaten Sleman dan harus membayarnya lagi apabila masih ada tagihan dari kedua instansi tersebut di atas;
6. Mengenai salinan yang diberikan ke para pihak ada kesalahan ketik tentang harga yang terbilang, itu karena belum disesuaikan dengan minuta akta, yang dalam minuta kesalahan ketik tersebut sudah direnvoi atau dibetulkan;
7. Bahwa tidak benar proses penandatanganan akad pembiayaan dan akta jual beli seperti yang didalilkan oleh Penggugat dalam point 5 dalam gugatannya, karena akad pembiayaan itu ditandatangani oleh debitur atau pembeli dalam hal ini Tergugat I setelah akad jual beli ditandatangani oleh penjual dan pembeli, tanpa ditandatanganinya akta jual beli itu maka Akad Pembiayaan itu tidak akan ditandatangani. Jadi dalil yang disampaikan Penggugat terbalik. Dan tanggal akad yang disampaikan ke pihak Notaris tanggal 26 April 2013;
8. Bahwa terhadap obyek sengketa tidak benar telah terjadi jual beli pura-pura, dikarenakan apa yang tertulis di akta jual beli itu berdasarkan keterangan dari pihak penjual atau Penggugat dan pihak pembeli atau Tergugat I, dan dalam hal ini Tergugat I hanya menuangkan dalam akta jual beli apa yang menjadi kesepakatan dari para pihak;

Demikian jawaban ini kami sampaikan, mohon putusan yang seadil-adilnya;

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 atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat III telah mengajukan jawabannya secara tertulis pada tanggal 10 Juli 2014 yang pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

A. Gugatan Penggugat *Obscur Libel*;

1. Bahwa setiap gugatan harus didasari atas peristiwa dan fakta hukum yang jelas, sehingga tidak terjadi kerancuan, kekaburan dalam isi gugatan;
2. Bahwa dalam gugatan ini Penggugat mendalilkan pada angka 2 sebagai berikut : “Bahwa pada bulan Maret 2013 sehubungan dengan adanya kebutuhan dana yang sangat mendesak dari Penggugat dan tawaran dari Tergugat I untuk mencarikan pinjaman atau kredit maka disepakati bersama objek sengketa akan dijadikan agunan penjaminan kredit”;
3. Bahwa dari dalil diatas, Penggugat secara sadar telah mengikuti dan menyepakati bersama-sama dengan Tergugat I akan mencari pinjaman/kredit dengan jaminan berupa objek sengketa;
4. Namun dalam posita angka 6, Penggugat mendalilkan: “Bahwa terhadap Objek Sengketa telah terjadi jual beli pura-pura dikarenakan setelah Penggugat menandatangani Akta Jual Beli No. 80/2013 tanggal 26 April 2013 hingga sekarang Penggugat tidak atau belum menerima pembayaran jual beli objek sengketa sebesar Rp.526.400.000,00 tunai dari Tergugat I maupun Tergugat III;
5. Bahwa dari apa yang didalilkan Penggugat, tersebut di atas sama sekali tidak menjelaskan peristiwa/fakta hukum dari dasar gugatan ini, dimana dalam dalil awalnya Penggugat secara sadar mengakui membutuhkan dana dan menyepakati akan menjaminkan objek sengketa, namun di sisi lain Penggugat mendalilkan bahwa telah terjadi jual beli pura-pura;
6. Bahwa faktanya Penggugat telah meneima hasil penjualan ke rekening atas nama Penggugat, dan Penggugat telah menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat yang berwenang secara sadar dan tanpa paksaan dari Tergugat III;
7. Bahkan dalam posita angka 9.4 Penggugat justru mendalilkan yang pada pokoknya Tergugat III yang melakukan eksekusi pada tanggal 25 Maret 2014 merupakan tindakan sewenang-wenang, karena tidak sesuai/berdasarkan ketentuan jangka waktu kredit selama 180 bulan sejak

Halaman 23 dari 38, Putusan No.115/PDT/2015/PT YYY

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)



tanggal 25 Agustus 2013 sampai dengan 24 April 20128. Bahwa dalil Penggugat tersebut sangat membingungkan dan saling bertentangan yang satu dengan dalil yang lain, dimana Penggugat awalnya mendalilkan tidak pernah menerima pembyaran dan tidak mengakui adanya jual beli, namun di satu sisi Penggugat mendalilkan mengakui adanya Akad Pembiayaan dan seharusnya baru dapat dilakukan eksekusi pada 24 April 2028 sesuai dengan ketentuan dalam Akad Pembiayaan. Lebih jauh secara formil, Penggugat telah mencampuradukan antara gugatan Perbuatan melwan hukum dengan gugatan wanprestasi;

8. Bahwa dari dalil-dalil Penggugat tersebut terbukti kekaburan/ketidak jelasan peristiwa/fakta hukum yang melatar belakang gugatan Penggugat dalam perkara ini, bahkan menimbulkan saling pertentangan antara dalil yang satu dengan dalil yang lainnya;
9. Bahwa mengenai dalil Tergugat III yang menyatakan Penggugat telah menerima pembayaran dari Tergugat III serta Penggugat secara sadar dan sah telah menandatangani Akta Jual Beli dengan Tergugat I akan Tergugat III buktikan dalam acara pembuktian;
10. Bahwa dengan kaburnya/tidak jelasnya dasar gugatan Penggugat maka sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

B. Gugatan Penggugat Tidak Berdasar Hukum;

1. Bahwa dalam perkara ini Penggugat telah mendalilkan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun dalam perkara ini setelah Tergugat III baca dan cermati, Penggugat sama sekali tidak dapat menjelaskan rangkaian peristiwa atau ketentuan hukum mana yang telah dilanggar oleh Tergugat I;
2. Bahwa dalam posita angka 8 yang pada pokoknya menyatakan Penggugat tidak pernah menerima pemberitahuan lelang, dikarenakan secara yuridis kepemilikan obyek sengketa telah beralih kepada Tergugat I, sehingga secara yuridis formil yang harus mendapat peringatan/pemberitahuan adalah Tergugat I bukan Penggugat;
3. Bahwa faktanya Penggugat juga telah menerima pencairan pinjaman dari Tergugat III sebesar Rp.526.400.000,- yang dibayarkan melalui rekening



- atas nama Penggugat pada tanggal 26 April 2013, sehingga apabila kemudian uang tersebut diserahkan kepada pihak lain, hal tersebut bukan tanggung jawab yuridis Tergugat III, akan tetapi merupakan hak Penggugat untuk menggunakan dana tersebut sebagai pemilik rekening;
4. Bahwa terkait dengan dalil Penggugat pada angka 9.1, jelas dalil tersebut sama sekali tidak bernilai yuridis, karena faktanya peristiwa hukum yang terjadi adalah Penggugat melakukan jual beli dengan Tergugat I, dan obyek jual beli secara sah telah dijamin/diagunkan kepada Tergugat III yang dibuktikan dengan ditandatanganinya Akta Jual Beli No.80/2013 oleh Penggugat dengan Tergugat I sehingga secara yuridis, tidak diperlukan surat kuasa jual/menjaminkan karena perbuatan hukum tersebut dilakukan sendiri secara sadar oleh Penggugat;
 5. Bahwa dengan tidak jelasnya unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh Penggugat, maka gugatan yang demikian jelas merupakan gugatan yang tidak berdasar hukum, dan karenanya sangat berdasar apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolak gugatan Penggugat setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

II. **DALAM POKOK PERKARA :**

Bahwa Tergugat III (*in casu* PT. Bank BNI Syariah) dengan ini menolak dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali apa-apa yang telah diakui dan dibenarkan secara tegas oleh Tergugat (*in casu* PT. Bank BNI Syariah). Bahwa dalil-dalil eksepsi dengan ini secara mutatis mutandis berlaku dan dinyatakan kembali dalam pokok perkara sebagai satu kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;

1. Bahwa benar Tergugat III telah memberikan pembiayaan kepada Tergugat I berdasarkan Akad Murabahah No. YGS/2013/00042/K tertanggal 25 April 2013 dengan nilai pembiayaan sebesar Rp.526.400.000,00 (lima ratus dua puluh enam juta empat ratus ribu rupiah);
2. Bahwa benar atas pembiayaan tersebut, Tergugat I telah menjaminkan tanah dan bangunan yang dikenal dengan SHM No.2520/Sinduadi, yang tercatat atas nama Tergugat I, bahwa terhadap jaminan tersebut secara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sah telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I dengan No.3194/2013 tertanggal 21 Mei 2013;

3. Bahwa apa yang telah didalilkan Penggugat pada butir 4 tentang tidak adanya persetujuan lisan atau tertulis dari Penggugat untuk melakukan akad pembiayaan merupakan dalil yang tidak berdasar hukum;

Bahwa dalam dalil Penggugat tersebut, terjadi 2 peristiwa/perikatan hukum yakni Akad Pembiayaan dan Akad Jual Beli, perbuatan hukum yang dilakukan secara sadar antara Tergugat I merupakan perbuatan hukum yang dilakukan secara sadar antara Penggugat dengan Tergugat I secara sah dan didasarkan pada akta otentik;

Sementara akad pembiayaan antara Tergugat I dengan Tergugat III merupakan perbuatan hukum yang berdiri sendiri, dimana tujuan pembiayaan tersebut adalah untuk pembelian rumah yang dijual Penggugat;

Dengan demikian sangat tidak berdasar hukum apabila Penggugat dalam dalilnya tersebut mencampur adukan antara akad pembiayaan dan akad jual beli;

4. Bahwa apa yang didalilkan Penggugat pada angka 6 merupakan dalil yang tidak berdasarkan fakta dan tidak layak untuk dipertimbangkan;

Bahwa fatanya dan dapat Tergugat III buktikan, terhadap jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I, telah dilakukan pembayaran ke rekening Penggugat oleh Tergugat I dari pembiayaan yang disetujui oleh Tergugat III sesuai dengan tujuan pembiayaan yang dimohonkan oleh Tergugat I;

5. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat pada posita angka 8 merupakan dalil yang sama sekali tidak berdasarkan hukum;

Bahwa faktanya sebagaimana telah diakui oleh Penggugat, antara Penggugat dan Tergugat I telah terjadi jual beli objek sengketa, dan atas objek sengketa tersebut berdasarkan akta otentik yang telah ditandatangani oleh Penggugat dihadapan Pejabat yang berwenang telah dibalik nama ke atas nama Tergugat I serta telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I (SHT No.3194/2014) sebagai jaminan pembiayaan yang diterima oleh Tergugat I;

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 berdasarkan bukti otentik dan fakta hukum tersebut secara formil, apabila sebidtur/Tergugat I melakukan wanprestasi maka peringatan/pemberitahuan ditujukan kepada pemilik objek snegketa yakni Tergugat I bukan kepada Penggugat. Lagi pula tidak ada dasar hukum bagi Tergugat III untuk memberikan peringatan kepada Penggugat, karena dalam akad pembiayaan hubungan hukum yang ada adalah antara Tergugat I dengan Tergugat III, bukan dengan Penggugat;

Bahwa secara yuridis dalam ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan :

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang elanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud daam Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”;

Bahwa pengertian tersebut di atas terdapat unsur-unsur pokok dari Hak Tanggungan yaitu :

1. Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang;
2. Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai undang-undang pokok agraria;
3. Hak tanggungan tidak hanya dapat dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu;
4. Utang yang dijamin harus sesuatu utang yang tertentu;
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain;

Bahwa berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan unsur-unsurnya tersebut, Pemegang Hak Tanggungan mempunyai mempunyai kekuatan hukum yang kuat dan mempunyai kedudukan yang diutamakan dibanding kreditor lainnya untuk mendapatkan pembayaran atas piutangnya berdasarkan Pasal 1 ayat (5) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan : “Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta PPAT yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berisi pemberian Hak Tanggungan kepada Kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya”;

Dan berdasarkan Pasal 11 ayat (2) butir E Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan :

“Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai Hak untuk menjual atas kekuasaannya sendiri obyek hak tanggungan apabila debitur cidera janji”;

Dalam pasal tersebut diatas, “Pemegang Hak Tanggungan Pertama yang mempunyai Hak untuk menjual atas kekuasaannya sendiri..” jadi Tergugat III mempunyai dasar hukum melakukan penjualan terhadap obyek Hak Tanggungan;

6. Bahwa apa yang telah didalilkan oleh Penggugat pada angka 9.1 merupakan dalil yang menyesatkan;

Bahwa sebagaimana telah Tergugat III uraikan, antara Penggugat dengan Tergugat I telah terjadi jual beli, dimana untuk melunasi pembayaran jual beli tersebut Tergugat I telah memperoleh pembiayaan dari Tergugat III, sehingga tidak berdasar apabila Penggugat menyatakan perlu kuasa (menjual/menjaminkan) untuk melakukan akad dengan Tergugat III, karena secara yuridis persetujuan dari Penggugat dituangkan dalam Akta Jual Beli dengan Tergugat I bukan dalam permohonan pembiayaan yang diajukan dari Tergugat I karena tujuan pembiayaan dari Tergugat I adalah untuk pembelian objek sengketa;

7. Bahwa apa yang telah didalilkan oleh Penggugat pada angka 9.1 dan 9.2 merupakan dalil mengada-ada dan tidak sesuai dengan fakta, karena perbantuan hukum tersebut dilakukan oleh kemauan Penggugat sendiri sebagaimana didalilkan oleh Penggugat 2 dan 3 gugatannya;

8. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat pada angka 10 merupakan dalil yang tidak sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya;

Bahwa apa yang menjadi nilai kerugian Penggugat sama sekali tidak beralasan dan tidak ada kaitannya dengan Tergugat III karena faktanya jual beli dilakukan atas kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I, apabila Penggugat mersa dirugikan karena jual beli tersebut maka hal tersebut merupakan perselisihan antara Penggugat dengan Tergugat I;

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat III, hanya berdasarkan pembiayaan pada akta-akta otentik yang ada bukan kepada prasangka yang tidak mempunyai/ didukung oleh bukti-bukti;

9. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat pada angka 11 merupakan dalil yang saling bertentangan dan tidak berdasar;

Pasal 1338 KUHPdata menegaskan : Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”;

Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan “seolah-olah objek sengketa telah dibeli” hanya menunjukkan itikad buruk dari Penggugat untuk menghalang-halangi hak Tergugat III untuk menjalankan eksekusi sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

Bahwa Tergugat III, tidak memahami dalil/makna kata “pura-pura” atau “seolah-olah” yang disampaikan Penggugat dalam gugatan ini, karena berdasarkan bukti otentik yang ada proses jual beli dan pengikatan agunan telah dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku;

10. Bahwa dengan tidak jelasnya dasar hukum dan fakta-fakta yang diuraikan oleh Penggugat maka sangat beralasan hukum apabila permohonan Penggugat dalam posita angka 13 terkait dengan sita jaminan untuk ditolak;

Berdasarkan argumen yuridis yang Tergugat III kemukakan tersebut di atas, mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*;

Halaman 29 dari 38, Putusan No.115/PDT/2015/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat Konvensi tersebut, Turut Tergugat I Konvensi telah mengajukan jawabannya secara tertulis pada tanggal 10 Juli 2014 yang pokoknya sebagai berikut :

I. **DALAM EKSEPSI :**

1. Dalam Turut Tergugat I membantah seluruh dalil-dalil yang diajukan Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat;
2. Bahwa Turut Tergugat I sangat keberatan terhadap tuntutan Para Penggugat pada petitum angka 4 sampai dengan 6, karena berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 dan diubah lagi dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tuntutan Para Penggugat tersebut merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara sehingga Pengadilan Negeri Sleman tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara ini (*Kompetensi Absolut*);
3. Bahwa gugatan Para Penggugat kabur (*obscuur libel*), sebab yang menandatangani Akta Jual Beli Nomor : 80/2013 tanggal 26 April 2013 adalah Parijiyo. Namun pada posita ke 6 disebutkan bahwa yang menandatangani Akta Jual Beli tersebut adalah Anang Nurcahyo dkk (Penggugat). Demikian pula yang disebutkan pada posita-posita lainnya, dimana yang dimaksud Penggugat adalah Parijiyo bukan Anang Nurcahyo dkk. sehingga mengakibatkan seluruh gugatan menjadi tidak jelas;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk mengabulkan dengan menerima Eksepsi Turut Tergugat I dan menyatakan gugatan para Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***);

II. **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat I;
2. Bahwa Turut Tergugat I menolak dalil-dalil Penggugat pada angka 9, 9.3, 10, dan 12 serta Petitum angka 3, 5, 6, dan 13, sebab :

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

- a. Didaftarkannya peralihan hak atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 2520/Sinduadi karena adanya permohonan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman yang telah memenuhi persyaratan, yaitu dilampiri/ dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Oleh karenanya, Sertipikat Hak Milik Nomor 2520/Sinduadi atas nama Ariendra (Tergugat I) sah menurut hukum;
- b. Turut Tergugat I selaku Instansi pelayanan mencatat adanya pembebanan hak tanggungan terhadap tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 2520/Sinduadi telah memenuhi persyaratan serta sesuai ketentuan pasal 44 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu pembebanan hak tanggungan hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karenanya, Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 3194/2013 sah menurut hukum;
3. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas tuntutan Para Penggugat agar diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terhadap tanah-tanah tersebut pada posita ke 13 dan petitum ke 2, karena apabila gugatan ini dikabulkan oleh Majelis Hakim yang terhormat maka tidak mungkin Turut Tergugat I melaksanakan Putusan Pengadilan perkara *a qua* untuk mencatatkan Sita Jaminannya, apabila tidak disebutkan status hak dan nomor sertipikat hak atas tanahnya;
4. Bahwa Turut Tergugat I menolak tuntutan para Penggugat pada petitum ke 11, sebab berdasarkan Undang-Undang Nomor : 4 tahun 1996 pasal 14 Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar memutus perkara ini sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat I;
2. Menolak Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) yang dimohon oleh Para Penggugat;

Halaman 31 dari 38, Putusan No.115/PDT/2015/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)



3. Menyatakan Gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 2520/Sinduadi atas nama Ariendra (Tergugat I);
3. Menyatakan sah menurut hukum Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 3194/2013;
4. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila yang terhormat Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat Konvensi tersebut, Turut Tergugat II Konvensi telah mengajukan jawabannya secara tertulis pada tanggal 10 Juli 2014 yang pokoknya sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam pokok perkara ini, Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa Turut Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat II;
3. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Para Penggugat di dalam mengajukan gugatannya khususnya terhadap Turut Tergugat II adalah sehubungan dengan lelang eksekusi terhadap Turut Tergugat II adalah PT Bank BNI Syariah cq. PT. Bank BNI Syariah Cabang Yogyakarta atau Tergugat III oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta atau Turut Tergugat II dengan cara melawan hukum;
4. Bahwa dalil/alasan Para Penggugat tersebut adalah tidak benar, karena pelelangan yang dilakukan oleh Turut Tergugat II telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, yaitu Undang-Undang Lelang (Vendu Relement), Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:188 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I dan Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;

5. Bahwa Lelang yang dilakukan Turut Tergugat II didasarkan atas permintaan saudara Wahsi Prasodjo selaku Branch Manager PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Yogyakarta (Tergugat III), berkedudukan dan berkantor di Yogyakarta sesuai surat permohonan Lelang Nomor : YGS/6/028/R tanggal 10 Februari 2014 yang dalam hal ini berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor : YGS/2013.00042/K tanggal 26 April 2013. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor : 3194/2013 tanggal 21 Mei 2013 berikut Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 81/2013 tanggal 26 April 2013;
6. Bahwa sadar diajukannya permohonan lelang yaitu karena Ariendra selaku Nasabah in casu Tergugat I wanprestasi dalam memenuhi kewajiban melunasi hutangnya kepada kreditur PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Yogyakarta (Tergugat III). Oleh karena itu, barang jaminan milik Tergugat I yang telah dibebani Hak Tanggungan olehnya oleh PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Yogyakarta dapat dilakukan penjualan oleh PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Yogyakarta selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang mengatur bahwa : "Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;
7. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1996, maka Penjual (Tergugat III) selaku pemegang Hak Tanggungan tanpa diperlukan persetujuan dari Debitur (Tergugat I) berhak

Halaman 33 dari 38, Putusan No.115/PDT/2015/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)



- menjual barang jaminan milik Tergugat I melalui pelelangan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;
8. Bahwa dalam mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL Yogyakarta (Turut Tergugat II), Tergugat III dengan suratnya Nomor : YGS/6/028/R tanggal 10 Februari 2014 telah dilengkapi dokumen-dokumen persyaratan lelang yang diperlukan, sehingga terhadap permohonan lelang dari Tergugat III ditetapkan Jadwal lelangnya oleh Turut Tergugat III dengan surat Nomor : L S-866/WKN.09/KNL.06/2014 tanggal 21 Februari 2014;
 9. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman Nomor : 114/2014 tanggal 05 Maret 2014 bahwa terhadap objek sengketa tanah Hak Milik No.2520/Sinduadi luas 268 m² tersebut adalah atas nama Ariendra dan dengan catatan terhadap tanah tersebut dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor : 3194/2013 tanggal 21 Mei 2013 pada PT. Bank BNI Syariah berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta;
 10. Bahwa rencana akan dilaksanakan lelang terhadap objek sengketa oleh Tergugat III telah diumumkan dengan pengumuman sebanyak 2 (dua) kali yaitu : Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan dengan Selebaran pada tanggal 24 Februari 2014, dan kemudian Pengumuman Lelang Kedua melalui Surat Kabar Harian Kedaulatan Rakyat tanggal 11 Maret 2014;
 11. Bahwa Tergugat I selaku debitur telah diberitahu oleh Penjual in casu Tergugat III tentang akan dilaksanakannya lelang terhadap objek lelang dimaksud dengan surat Nomor : YGS/06/351/2014 tanggal 27 Februari 2014;
 12. Bahwa sampai dengan hari pelaksanaan lelang tanggal 25 Maret 2014 tidak ada yang mengajukan keberatan lelang ataupun mengajukan pembatalan lelang, sehingga oleh Pejabat Lelang Saudari Sri Lestari, Sarjana Hukum selaku Pejabat Lelang berdasarkan Surat Tugas Nomor : ST-188/WKN.09/KNL.06/2014 tanggal 24 Maret 2014 lelang tetap dilaksanakan, dan terhadap objek lelang/sengketa belum terjadi peralihan hak;
 13. Bahwa dari uraian-uraian tersebut di atas, menunjukkan bahwa lelang yang dilakukan Turut Tergugat II sah menurut hukum;



14. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada nagka 6 tersebut adalah hanya mengada-ada karena Akta Jual Beli Nomor L 80/2013 tanggal 26 April 2013 yang dibuat oleh Lina Kusmi Wardayati, Sarjana Hukum selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah telah dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, sehingga sah menurut hukum. Dan walaupun terjadi jual beli pura-pura hal ini tidak akan membatalkan Akta Jual Beli Nomor : 80/2013 tanggal 26 April 2013 tersebut, karena sudah menjadi suatu norma hukum, bahwa pihak Ketiga yang beritikad baik dilindungi oleh undang-undang. Dalam sebuah Yurisprudensi memang diambil kaidah hukum : "Bahwa Pihak Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi dan jual beli yang dilakukan hanya pura-pura (proforma) saja hanya mengikat terhadap yang membuat perjanjian, dan tidak mengikat sama sekali kepada pihak ketiga yang membeli dengan itikad baik" (vide Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 3201K/Pdt/1991 tertanggal 30 Januari 1996);
15. Bahwa Turut Tergugat II dengan tegas menolak dalil gugatan Para Penggugat angka 8, karena daili tersebut tidak berdasarkan hukum sama sekali, oleh karena itu perlu Turut Tergugat II jelaskan bahwa dengan telah berlainya hak milik atas dasar Akta Jual Beli No. : 80/2013 tanggal 26 april 2013 terhadap tanah Sertifikat Hak Milik No. : 2520/Sinduadi dari Penggugat kepada Tergugat I, maka secara hukum Penggugat sudah tidak mempunyai hak lagi terhadap Sertifikat Hak Milik No. 2520/Sinduadi tersebut. Disamping hal itu Penggugat juga bukan sebagai debitur sehingga Pengugat tidak diberitahu oleh Tergugat III tentang akan adanya pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat II;
16. Bahwa Turut Tergugat II dengan tegas menolak dalil/alasan Para Penggugat pada halaman 4 angka 9 dalam surat gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa permohonan lelang dari Tergugat III dan disetujui oleh Turut Tergugat I adalah merupakan tindakan yang sewenang-wenang dan tidak berdasarkan ketentuan jangka waktu kredit selama 180 bulan sejak tanggal 25 April 2013 sampai dengan 24 April 2028 kepada Tergugat I adalah merupakan perbuatan melawan hukum. Bahwa Turut Tergugat II menerima permohonan lelang dari Tergugat III karena permohonan lelang dari Tergugat III sesuai dengan jenis lelangnya



yakni Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pasal 6 UUHT dimana Tergugat I sebagai debitur telah secara nyata wanprestasi (cidera janji) karena tidak memenuhi kewajiban dalam melunasi utangnya kepada Tergugat III sesuai dengan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor : YGS/2013/00042/K tanggal 26 April 2013, dan telah diperingatkan oleh Tergugat III sesuai Surat Nomor : YGS/06/1872/2013 tanggal 2 Agustus 2013 hal Peringatan Penyelesaian Kewajiban Saudara (somasi ke 1), Surat Nomor : YGS/06/1908/2013 tanggal 2 Agustus 2013 hal Peringatan Penyelesaian Kewajiban Saudara (Somasi ke 2) dan surat Nomor YGS/06/3114/2013 tanggal 1 Oktober 2013 hal Peringatan Penyelesaian Kewajiban Pembiayaan Saudara (Somasi ke 3), maka sesuai ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor : 4 Tahun 1996, Tergugat II sebagai pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual dan mengambil pelunasan dari hasil lelangnya tidak harus menunggu sampai habis jatuh tempo tanggal 24 Agustus 2028. Kemudian atas dasar hal tersebut di atas Tergugat III mengajukan permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan kepada Turut Tergugat II dengan Surat Permohonan Lelang Nomor : L YGS/06/028/R tanggal 10 Februari 2014 berikut dokumen persyaratan lelang yang diajukan berupa :

- a. Salinan/fotocopy perjanjian kredit;
 - b. Salinan/fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan;
 - c. Salinan/fotocopy perincian tunggakan/kewajiban utang debitur;
 - d. Salinan/fotocopy bukti bahwa debitur wanprestasi;
 - e. Salinan/fotocopy bukti kepemilikan hak;
 - f. Salinan/fotocopy surat pemberitahuan rencana lelang kepada debitur;
17. Bahwa oleh karena permohonan lelang dari Tergugat III berikut dokumen persyaratan lelang telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang dan sesuai Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas diatur bahwa "Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang", maka Turut Tergugat II menerbitkan Surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Nomor : S-866/WKN.09/KNL.06/2014 tanggal 21 Februari 2-14. Dan oleh karenanya Turut Tergugat II menerima permohonan lelang dari Tergugat III dan kemudian menetapkan jadwal lelang tersebut adalah sah menurut hukum;

18. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelas tidak ada satupun tindakan Turut Tergugat II yang merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat, maka sudah sepantasnya dalil dan alasan Para Penggugat ditolak Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*;

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar yaitu :

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan eksepsi Turut Tergugat II cukup beralasan dan patut diterima;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Menyatakan pelelangan terhadap objek sengketa yang dilakukan Turut Tergugat II sah menurut hukum;
- Menyatakan sah dan berharga Risalah Lelang Nomor : 71/2014 tanggal 25 Maret 2014;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Membaca turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 47/Pdt.G/2014/PN.Smn. tanggal 11 Mei 2015, yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat I Konvensi, Tergugat III Konvensi dan Turut Tergugat I untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI :

Halaman 37 dari 38, Putusan No.115/PDT/2015/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

- Menyatakan Pengadilan Negeri Sleman tidak berwenang mengadili perkara perdata di bawah register Nomor : 47/Pdt.G/2014/PN.Smn.;

DALAM REKONVENSI :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Membebani Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.3.460.000,00 (tiga juta empat ratus enam puluh ribu rupiah);

Membaca Relaas Pemberitahuan isi Putusan yang di buat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sleman tanggal 01 Juni 2015, telah diberitahukan dan diserahkan isi Putusan kepada Tergugat II ;

Membaca Relaas Pemberitahuan isi Putusan yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sleman tanggal 1 Juni 2015, telah diberitahukan dan diserahkan isi Putusan kepada Turut Tergugat I;

Membaca Relaas Pemberitahuan isi Putusan yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sleman tanggal 12 Juni 2015, telah diberitahukan dan diserahkan isi Putusan kepada Turut Tergugat II ;

Membaca Akta pernyataan Permohonan Banding Nomor 47/Akta/2014/PN.Smn yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sleman, menerangkan bahwa Para Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 25 Mei 2015 terhadap Putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 11 Mei 2015 Nomor 47/Pdt.G/2014/PN.Smn., tersebut ;

Membaca Relaas Pemberitahuan Permohonan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sleman, menerangkan masing-masing pada tanggal 08 Juni 2015 kepada Terbanding II semula Tergugat II dan Turut Terbanding I semula Turut tergugat I, pada tanggal 10 Juni 2015 kepada Terabding III semula Tergugat III dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, pada tanggal 11 Juni 2015 kepada Terbanding I semula Tergugat I, kepada masing pihak tersebut telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;



Membaca memori banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat tertanggal 21 September 2015 yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 21 September 2015, Telah diserahkan salinan resminya kepada pihak lawan, pada tanggal 30 September 2015 kepada Terbanding II semula Tergugat II, pada tanggal 1 Oktober 2015 kepada Turut Terbanding I semula Turut Terbanding I, pada tanggal 6 Oktober 2015 masing-masing kepada Turut Terbanding II semula Turut Terbanding II dan Terbanding III semula Tergugat III, dan pada tanggal 12 Oktober 2015 kepada Terbanding I semula Tergugat I;

Membaca Kontra Memori Banding tertanggal 22 Oktober 2015, yang diajukan oleh Terbanding III semula Tergugat III, di terima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 22 Oktober 2015 telah diserahkan kepada pihak lawan masing masing tanggal 9 November 2015 kepada Terbanding II semula Tergugat II dan Turut Terbanding I semula Turut Terbanding I, tanggal 10 November 2015 kepada Turut Terbanding II semula Turut Terbanding II, tanggal 11 November 2015 kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat, tanggal 16 November 2015 kepada Terbanding I semula Tergugat I ;

Membaca Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara (*inzage*) yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sleman yang menerangkan bahwa masing-masing pihak pada tanggal 4 September 2015 kepada Terbanding II semula Tergugat II dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, tanggal 10 September 2015 kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat, Terbanding III semula Tergugat III dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, serta tanggal 14 September 2015 kepada Terbanding I semula Tergugat I, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Para 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 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat, mengajukan Memori Banding tertanggal, 21 September 2015 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Berdasarkan bukti P-1 dan bukti T II-1 Akta Jual Beli No.80/2013 tanggal 26 April 2013 yang dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat II / Lina Kusmi Wardayati, SH. dimohon dibatalkan;
2. Berdasarkan surat dari Tergugat III Nomor YGS/2013/00044/R, tanggal 3 April 2013, Hal: Surat Keputusan Pembiayaan yang ditujukan kepada Tergugat I yang mengabulkan atau menyetujui permohonan Pemohon Kredit Pembiayaan Murabah Pemilik Rumah (KPR), meski belum atau tidak adanya persetujuan lisan maupun tertulis dari Penggugat, mereka Tergugat I dan Tergugat III tetap menandatangani dan menerbitkan : Akad Pembiayaan Nomor: YGS/2013/00042/K tanggal 25 April 2013, Perihal Pembiayaan Murabah / Kredit Pemilikan Rumah yang dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat III sehingga objek sengketa telah menjadi dan atau dijadikan agunan atas kredit/pinjaman sejumlah uang sebesar Rp.526.400.000,00 (lima ratus dua puluh enam juta empat ratus ribu rupiah) dengan jangka waktu 180 (seratus delapan puluh) bulan sejak tanggal 25 April 2013 sampai dengan 24 April 2028 kepada Tergugat III, oleh karenanya *judex factie* telah keliru dalam dalam pertimbangan hukumnya;
3. Berdasarkan keterangan saksi di bawah sumpah yang dihadirkan oleh Penggugat, yaitu : Waluyo, Sulistiyanto, Joko Santoso dan Priyanto, kesemuanya menerangkan nilai penjualan objek sengketa dalam Bukti P-1 dan Bukti T II-1 Akta Jual beli Nomor 80/2013 tanggal 26 April 2013 yang dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat II/ Lina Kusmi Wardayati, SH. tidak wajar;

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut, Terbanding III semula Tergugat III, mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 22 Oktober 2015 yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

1. Bahwa Pembanding dalam memori bandingnya angka 2 butir 2.1 pada halaman 2 pada intinya menyebutkan "pertimbangan hukum *judex factie* dalam konvensi, Pembanding tidak sependapat dan atau keberatan dengan pertimbangan di dalam Akta Jual beli No. 80/2013 tanggal 26

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

April 2013 para pihak terdiri dari Parjiyo (Penggugat) dan Ariendra Tergugat I dan tidak berkaitan dengan pihak Tergugat III (BNI Syariah) merupakan dalil yang keliru, mengada-ngada dan sangat tidak beralasan hukum;

2. Bahwa Pembanding dalam memori bandingnya angka 2 butir 2.2 pada halaman 2 dan 3 menyatakan pada intinya "Tergugat III telah menyetujui pembiayaan KPR Tergugat I, meski belum atau tidak adanya persetujuan lisan maupun tertulis dari Penggugat.." merupakan dalil yang keliru, mengada-ngada, sangat tidak beralasan hukum dan memutarbalikan fakta sebenarnya;
3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama nyatanya telah memberikan pertimbangan hukum secara jelas, tegas, cermat dan teliti. Sehingga perkara *a quo* hanyalah merupakan upaya Pembanding untuk mengulur waktu dan menghambat penyelesaian kewajiban atas hutang dari Terbanding I sendiri;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti dengan seksama berkas perkara berserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 11 Mei 2015 Nomor 47/Pdt.G/2014/PN.Smn, dan telah membaca dan memperhatikan memori banding dan kontra memori banding yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara, 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 11 Mei 2015 Nomor 47 /Pdt.G/2014 /PN.Smn. dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa karena Pembanding semula Penggugat sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya dikedua tingkat peradilan ;

Halaman 41 dari 38, Putusan No.115/PDT/2015/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Pasal 136 HIR jo Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009, peraturan per Undang-undangan yang berlaku dan HIR;

M E N G A D I L I ;

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Para Penggugat ;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 11 Mei 2015 Nomor 47/Pdt.G/2014/PN.Smn, yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan sedangkan ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta pada hari Selasa tanggal 26 Januari 2016 oleh kami Sonhaji, S.H. sebagai Ketua Majelis Hakim, Syafwan Zubir, S.H., M.Hum. dan Dina Krisnayati, S.H. masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan mana pada hari **Selasa tanggal 2 Februari 2016** diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis Hakim dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh Suramin, S.H., M.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

Hakim-hakim anggota :

Ketua Majelis Hakim,

Syafwan Zubir, S.H., M.Hum.

Sonhaji, S.H.

—

Dina Krisnayati, S.H.

Panitera Pengganti,

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)



Suramin, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Meterai putusan Rp. 6.000,00
2. Biaya Redaksi putusan Rp. 5.000,00
3. Biaya Pemberkasan/Pengiriman..... Rp139.000,00

Jumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu
rupiah)