



**PUTUSAN**

**Nomor 410 K/Ag/2014**

**BISMILLAHIRRAHMANIRRAHIM**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata agama dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara antara:

- 1 **BUDI LEGOWO, SP.;**
- 2 **AKHADINA NURHAYATI AGUSTIEN**, Nomor 1 dan Nomor 2 bertempat tinggal di Jalan Nitiprayan Nomor 49 D, RT. 01, Desa Ngestiharjo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada: MUHAMMAD IKBAL, S.H., Advokat, berkantor di Gang Flamboyan Nomor 4, Wiyara Kidul Baturetno, Banguntapan, Bantul, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Desember 2013, para Pemohon Kasasi dahulu para Penggugat/para Pembanding;

melawan:

- 1 **PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk. KANTOR CABANG SYARFAH YOGYAKARTA**, beralamat di Jalan Faridan M. Noto Nomor 10, Kotabaru, Yogyakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada: YOSSI INSTANTO dan kawan-kawan, para Pegawai PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk. Kantor Pusat beralamat di Menara Bank BTN Lt. 14, Jalan Gajah Mada Nomor 1, Jakarta Pusat dan Kantor Cabang Syariah Yogyakarta beralamat di Jalan Faridan M. Noto Nomor 10, Kotabaru, Kota Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tanggal 21 Juni 2013;
- 2 **PUSAT KOPERASI SYARFAH BMT AMRATANI**, beralamat semula di Jalan Amratani Nomor 2, Ringroad Utara Mraen, Desa Sendangadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman, sekarang tidak diketahui alamatnya dengan jelas dan

Hal. 1 dari 20 hal. Putusan Nomor 410 K/Ag/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pasti baik di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia;

- 3 **DIANA ASTUTI LUKITANINGTYAS, SP.**, Direktur Amratani Group, bertempat tinggal semula di Perum Dayu Permai S-28, Ngaglik, Sleman, sekarang tidak diketahui alamatnya dengan jelas dan pasti baik di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia;
- 4 **WINOTO SOEKARNO**, Pengurus Koperasi Syari'ah Amratani, bertempat tinggal semula di Jalan Kakap Raya Nomor 16 RT. 23 RW. 05, Minomartani, Ngaglik, Sleman, sekarang tidak diketahui alamatnya dengan jelas dan pasti baik di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia, para Termohon Kasasi dahulu para Tergugat/para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa para Pemohon Kasasi dahulu sebagai para Penggugat telah menggugat para Termohon Kasasi dahulu sebagai para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Agama Bantul pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

- 1 Bahwa pada awalnya para Penggugat tersebut di atas adalah suami isteri, dan pada tanggal 30 Juli 2008 telah mengikatkan diri dengan cara melakukan perjanjian kerja sama peminjaman sertifikat tanah dengan pihak Tergugat II yang diwakili oleh Tergugat III sebagai Direktur Amratani Group;
- 2 Bahwa berdasarkan surat perjanjian kerja sama peminjaman sertifikat tanah tersebut, pihak pertama adalah Tergugat II yang diwakili oleh Tergugat III selaku Direktur Amratani Group dan pihak kedua adalah Penggugat I (Budi Legowo SP.) serta pihak Penggugat II (Akhadina Nurhayati Agustien) isteri Penggugat I yang merupakan Pemilik Sertifikat Tanah SHM Nomor 05074 luas tanah 357 m<sup>2</sup> yang di atasnya berdiri bangunan rumah yang permanen (yang dikenal dengan obyek sengketa) dan juga merupakan obyek perjanjian peminjaman sertifikat tanah tersebut;
- 3 Bahwa materi isi surat perjanjian tersebut antara lain disebutkan, yakni:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Waktu perjanjian kerja sama peminjaman sertifikat tersebut selama 36 (tiga puluh enam) bulan yang dimulai tanggal 30 Juli 2008 sampai dengan tanggal 30 Juli 2011;
- 2 Porsi pendapatan yang diterima oleh pihak pertama (Tergugat II) akan diberikan kepada pihak kedua (para Penggugat) sebesar Rp1.616.800.00 (satu juta enam ratus enam belas ribu delapan ratus rupiah) setiap bulannya;
- 3 Bahwa kewajiban pihak pertama (Tergugat II), yakni:
  - 1 Menjaga keamanan sertifikat milik pihak kedua (para Penggugat) sampai jatuh tempo perjanjian tersebut;
  - 2 Tidak memindahtangankan sertifikat tanah milik pihak kedua (para Penggugat) baik asli maupun foto copynya kepada pihak manapun;
  - 3 Tidak mempergunakan sertifikat tanah milik pihak kedua (para Penggugat) kecuali untuk kepentingan sebagaimana Pasal 2 dari surat perjanjian tersebut;
  - 4 Mengembalikan kepada pihak kedua (para Penggugat) apabila perjanjian ini berakhir;
- 3.4. Bahwa hak pihak kedua (para Penggugat) adalah:
  - Menerima porsi pembagian keuntungan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak;
  - Mendapatkan jaminan keamanan atas sertifikat yang dipinjamkan kepada pihak pertama (Tergugat II);
  - Mendapatkan pengembalian sertifikat jika berakhirnya perjanjian tersebut;
- 4 Bahwa berdasarkan Pasal 3 dari Surat Perjanjian Kerja Sama Peminjaman Sertifikat tersebut, pada awalnya pihak Tergugat II masih dapat memenuhi kewajibannya kepada para Penggugat yakni menerima porsi pendapatan sebesar Rp1.616.800,- (satu juta enam ratus enam belas ribu delapan ratus rupiah), namun mulai pada bulan April 2010, Tergugat II tidak lagi memenuhi kewajibannya, sehingga dengan demikian secara hukum Tergugat II, III dan IV dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi atas perjanjian kerja sama tersebut;
- 5 Bahwa terhadap posita Nomor 1 sampai Nomor 4 di atas, para Penggugat telah mengajukan gugatan perdata kepada para Tergugat II, III dan IV (sebagai Tergugat I, II dan III dalam perkara Pengadilan Negeri Sleman tersebut) dan juga kepada Tergugat I (sebagai Tergugat IV dalam perkara Pengadilan Negeri Sleman) kepada Pengadilan Negeri Sleman, sebagaimana tersebut dalam perkara perdata Nomor 07/Pdt.G/2011/PN.Slmm. yang para Penggugat daftarkan pada tanggal 28 Januari 2011 dan diputus pada tanggal 16 Agustus 2011;

Hal. 3 dari 20 hal. Putusan Nomor 410 K/Ag/2014

**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.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6 Bahwa setelah gugatan perdata tersebut diajukan melalui Pengadilan Negeri Sleman, kemudian dilakukan pemeriksaan dan diputus perkara perdata tersebut, yakni dalam putusan perdata Pengadilan Negeri Sleman Nomor 07/Pdt.G/2011/PN.Slmn. tanggal 16 Agustus 2011, yang antara lain amar putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 07/Pdt.G/2011/PN.Slmn. tanggal 16 Agustus 2011, yakni:

Dalam Pokok Perkara:

1 Dan seterusnya.....

2 Dan seterusnya.....

3 Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat I, II dan III telah melakukan perbuatan wanprestasi/ingkar janji;

4 Menghukum kepada Tergugat I, II, III untuk membayar kerugian riil kepada para Penggugat sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah);

5 Menghukum kepada semua pihak untuk tunduk dan taat pada putusan ini;

6 Dan seterusnya.....

7 Dan seterusnya.....

7 Bahwa dengan putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 07/Pdt.G/ 2011/PN.Slmn. tanggal 16 Agustus 2011 tersebut, jelas bahwa beban tanggung jawab hukum untuk mengganti kerugian para Penggugat akibat dijaminkannya sertifikat tanah milik Penggugat II tersebut pada Tergugat I beralih kepada para Tergugat II, III dan IV yang seharusnya pula tanggung jawab para Tergugat II, III dan IV yang akan menarik kembali/mengeluarkan sertifikat tanah tersebut dari penguasaan Tergugat I saat ini;

8 Bahwa secara historis jaminan tanah milik Penggugat II berada di tangan Tergugat I berawal dari perjanjian utang piutang antara para Tergugat II (Pusat Koperasi Syariah *Baitul Maal Wal Tamwil* Amratani) sebagai debitur dengan Tergugat I sebagai kreditur, dengan piutang sebanyak Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) dengan jaminan beberapa sertifikat tanah milik pihak lain (secara kolektif), hal ini dibuat akad perjanjian melalui Notaris Wahyu Wiryono, S.H., Notaris di Yogyakarta Akta Nomor 72 tanggal 27 Desember 2007, antara lain sertifikat tanah yang dijamin oleh Tergugat II adalah Sertifikat Tanah Milik Prof. DR. Kuswandi sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 658/Kelurahan Maguwoharjo, tanah tersebut terletak di Cassa Grande Blok III Nomor 309, Maguwoharjo, Sleman, seluas 204 m<sup>2</sup>;

9 Bahwa dengan akal-akalan dan atau tipu muslihat Tergugat II dengan Tergugat I pada waktu itu, sehingga jaminan sertifikat tanah milik Prof. DR. Kuswandi

#### 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.

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

sebagaimana tersebut di atas ditarik keluar sebagai jaminan oleh Tergugat II bekerja sama dengan Tergugat I dan diganti dengan sertifikat tanah milik Penggugat II, yakni Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 05074 atas nama Akhadina Nurhayati Agustine (Penggugat II isteri dari Penggugat I) luas 357 m<sup>2</sup> yang terletak di Ngestiharjo Kasihan Bantul (obyek sengketa) sehingga dengan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II ini yang menjerat para Penggugat yang semula hanya dipinjam sertifikat tanah milik Penggugat II kemudian ternyata dijadikan jaminan pengganti oleh Tergugat II kepada Tergugat I berdasarkan *adendum* akad pembiayaan mudharabah tanggal 28 Juli 2008, dengan demikian Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dan atau fasakh dan pihak Tergugat I dan Tergugat II adalah pihak yang beritikad tidak baik;

10 Bahwa terkait adanya tanda tangan para Penggugat dalam *adendum* akad pembiayaan *mudharabah* tanggal 28 Juli 2008 tersebut, yang seakan-akan mengetahui dan menyetujui adalah tulisan tambahan yang pada waktu itu oleh para Tergugat II, III dan IV menyodorkan *adendum* tersebut, dengan ancaman bahwa jika tidak ditandatangani, maka dana dari pihak Tergugat I tidak akan keluar, padahal sebenarnya semua dana yang dikeluarkan oleh Tergugat I yang menerima adalah Tergugat I semuanya dan para Penggugat sama sekali tidak menerima uang pinjaman dari Tergugat I tersebut, sehingga secara hukum tidak bisa dipertanggung-jawabkan secara hukum untuk mengembalikan pinjamannya, hanya secara formal para Penggugat yang seakan-akan meminjam uang pada Tergugat I dan hal ini tidak adil secara hukum syariah, sehingga dengan demikian, tindakan dan perbuatan Tergugat I dan para Tergugat II, III dan IV bertentangan dengan Syariat Islam, yakni salah satu tujuan akad harus dibenarkan syariat, jika mengandung tipu muslihat, ancaman dan pura-pura, maka akad tersebut dinyatakan tidak sah (*vide* Buku Asas-Asas Hukum Mualamat (Hukum Perdata Islam) karangan KH. Ahmad Azhar Basyir penerbit UUI Press cetakan ketiga Januari 2009 halaman 100);

11 Bahwa demikian pula jika dicermati secara formal terhadap *adendum* akad pembiayaan mudharabah tanggal 28 Juli 2008, tidak melalui akta notariil akan tetapi dibuat secara di bawah tangan, sehingga dengan demikian tidak bisa dijadikan sebagai alat bukti yang kuat dan sempurna yang menyertai dan atau sebagai *adendum* dari perjanjian pokoknya, yakni Akta Nomor 72 tanggal 27 Desember 2007 (Akad Perjanjian Hutang Piutang antara Tergugat II dengan Tergugat I);

12 Bahwa pada tanggal 19 Agustus 2008 oleh Tergugat I dibuatkan akta hak tanggungan atas sertifikat tanah milik Penggugat II tersebut, yang dibuat di hadapan Notaris Hendi Rusianto, S.H., Notaris di Wonocatur Bantul, sebagaimana tersebut

Hal. 5 dari 20 hal. Putusan Nomor 410 K/Ag/2014

#### 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.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



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

dalam Akta Hak Tanggungan Nomor 114/2008 tanggal 19 Agustus 2008, seakan-akan perjanjian pokoknya antara para Penggugat dengan Tergugat I tanpa adanya *adendum*, padahal kenyataan yang sebenarnya bahwa sertifikat tanah milik Penggugat II adalah sertifikat pengganti dari sertifikat tanah milik Prof. DR. Kuswandi, dengan demikian Tergugat I telah melakukan pelanggaran hukum syariah, karena menyembunyikan sesuatu dalam akad tersebut. Sehingga dengan demikian telah melakukan perbuatan melawan hukum;

13 Bahwa setelah waktu berjalan, ternyata pada tahun 2010, pihak Tergugat I, II dan III tidak memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I, maka Tergugat I melalui suratnya kepada Tergugat II untuk memenuhi kewajibannya agar membayar sejumlah pinjaman uang berdasarkan surat Tergugat I tanggal 20 September 2010 Nomor 741/BTN/KCS-Yk/IX/2010 dan jika tidak segera dilunasi, maka akan dilakukan proses lelang agunan sertifikat;

14 Bahwa sampai saat ini ternyata pihak Tergugat II, III dan IV belum melunasi semua pinjamannya, sehingga sertifikat tanah milik Penggugat II terancam untuk dilakukan lelang eksekusi, dan telah pula diajukan permohonan lelang oleh Tergugat I kepada Kantor Lelang Yogyakarta, namun tidak ada pihak yang berkeinginan untuk mengajukan penawaran, namun dengan perbuatan Tergugat I yang saat ini menguasai tanah sengketa (tanah milik Penggugat II tersebut), maka para Penggugat dirugikan atas perbuatan melawan hukum Tergugat I tersebut;

15 Bahwa perbuatan Tergugat I yang mengikatkan sertifikat tanah milik Penggugat II tersebut dalam bentuk ikatan hukum hak tanggungan yang seakan-akan para Penggugat meminjam sejumlah uang dari Tergugat I, padahal sebenarnya secara hukum bahwa yang meminjam uang adalah Tergugat I, II dan III, hanya sertifikat tanah milik Penggugat II yang menjadi jaminan, maka perbuatan Tergugat I tersebut nyata-nyata sebagai perbuatan melawan hukum yang berakibat dirugikannya para Penggugat tersebut;

16 Bahwa dengan putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 07/Pdt.6/2011/PN.Slmn. tanggal 16 Agustus 2011 yang menghukum kepada para Tergugat II, III dan IV untuk membayar ganti rugi sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) kepada para Penggugat memberikan kepastian hukum bahwa seharusnya tanggung jawab hukum untuk membayar beban pinjaman atas jaminan sertifikat tanah milik Penggugat II, adalah para Tergugat II, III dan IV, bukan para Penggugat;

17 Bahwa dengan telah mempunyai kekuatan hukum tetap putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 07/Pdt.G/2011/PN.Slmn. tanggal 16 Agustus 2011 tersebut, maka beban



tanggung jawab hukum untuk membayar pengambilan sertifikat tanah milik Penggugat II beralih secara hukum kepada para Tergugat II, III dan IV, hal ini secara hukum syariah dibenarkan yang dikenal dengan "*hiwalah*", yakni pemindahan utang dari tanggung jawab seseorang kepada tanggung jawab orang lain (vide Buku Hukum Perdata Islam di Indonesia, karangan Prof. DR. H. Zainuddin Ali, MA, Penerbit Sinar Grafika Cetakan ketiga 2009 halaman 152). Dasar *hiwalah* adalah bersumber dari Nabi Muhammad saw, sebagaimana dalam hadisnya "*Apabila dipindahkan piutang seseorang kamu kepada orang lain yang mampu, maka terimalah*". (HR. Ahmad dan Baihaqi);

18 Bahwa atas perkara ini, karena Tergugat I maupun Tergugat II sebagai Lembaga Perbankan/Lembaga Ekonomi Syariah, maka yang berlaku jika terjadi perbuatan hukum yang melanggar adalah mengacu kepada Hukum Syariah;

Antara lain perbuatan hukum yang melanggar syariah adalah:

- a Bahwa Tergugat I sebagai Lembaga Ekonomi Syariah "menyembunyikan cacat dalam akad", yakni sejak awal para Penggugat tidak mengetahui bahwa sertifikat tanah milik Penggugat II tersebut merupakan "Sertifikat Agunan Pengganti" dari sertifikat tanah milik Prof. DR. Kuswandi, sehingga perbuatan hukum Tergugat I tersebut termasuk diharamkan, yang berakibat berhak merusak (*fasakh*) akad tersebut;
- b Bahwa dalam kenyataannya, Tergugat I telah menanda-tangani "akad pembiayaan mudharabah" dengan Tergugat II tanggal 27 Desember 2007, yang berarti makna dari akad ini adalah "pemberian harta tertentu kepada orang lain supaya dijadikan modal usaha dan keuntungannya dibagi berdasarkan syarat yang disepakati antara pemilik modal dengan yang menjalankan modal, jika terdapat keuntungan dibagi bersama dan jika terjadi kerugian ditanggung bersama". Namun kenyataannya bahwa justru para Penggugat yang dirugikan karena sertifikat tanah milik Penggugat II yang menjadi jaminan, akan tetapi dana dari Tergugat I diserahkan kepada Tergugat II setelah Tergugat II, III dan IV tidak mampu membayar pengembalian cicilan hutangnya, justru sertifikat tanah milik Penggugat II yang ditahan dan akan dikorbankan untuk dijual oleh Tergugat I, sehingga mekanisme dalam akad ini, tidak memenuhi hukum syariah *mudharabah* yang dimaksud;
- c Bahwa secara Syariat Islam, suatu akad dinyatakan sah jika telah memenuhi Syar'i baik rukun maupun pelaksanaannya, mencermati perkara ini yang diawali dengan adanya pinjam meminjam sertifikat tanah milik Penggugat II sampai kepada Tergugat II memasukkan sertifikat tanah itu kepada Lembaga Perbankan

Hal. 7 dari 20 hal. Putusan Nomor 410 K/Ag/2014



(Tergugat I) dan diikat dengan akad *mudharabah* yang seakan-akan mencerminkan hukum Islam, ternyata baik Tergugat I maupun Tergugat II, III dan IV telah nyata-nyata

melanggar Syariat Islam, malahan telah nyata melakukan perbuatan melawan hukum syariah, sehingga semua akad yang terkait dengan jaminan sertifikat tanah milik Penggugat II tersebut dinyatakan tidak sah;

d. Bahwa jika dicermati dalam perkara ini, pihak para Penggugat yang dirugikan, karena sertifikat tanah milik Penggugat II saat ini ditahan oleh Tergugat I, kemudian berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 07/Pdt.G/2011/PN.Slmn. Tanggal 16 Agustus 2011 bahwa para Tergugat II, III dan IV yang mengganti kerugian para Penggugat, dan selama sertifikat tanah milik Penggugat II berada dalam kekuasaan Tergugat I, para Penggugat yang dipaksa untuk membayar pinjaman Tergugat I, hal ini merupakan suatu sikap tidak adil dalam

menerapkan syariat Islam, padahal secara tegas prinsip hukum muamalat, salah satunya adalah memelihara nilai keadilan. Oleh karena itu perbuatan hukum para Tergugat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum syariat;

19 Bahwa segala sesuatu pembiayaan dan atau resiko yang timbul yang terkait dengan jaminan sertifikat tanah milik Penggugat II yang saat ini dalam penguasaan Tergugat I, adalah tanggung jawab/berada di tangan Tergugat II, III dan IV serta demikian pula segala biaya yang terkait dengan gugatan atas perkara ini ditanggung secara tanggung renteng para Tergugat;

20 Bahwa dalam upaya menjamin perlindungan hukum atas hak-hak para Penggugat termasuk menjamin keamanan hak milik Penggugat II berupa sertifikat tanah miliknya, maka dipandang perlu untuk menjatuhkan putusan provisi atas perkara ini, agar pihak Tergugat I dan atau siapapun juga/pihak manapun juga untuk tidak mengalihkan dan atau memindah-tangankan/ menjual lelang obyek sengketa tersebut;

21 Bahwa para Penggugat telah pula mengajukan somasi kepada Tergugat I pada tanggal 28 Maret 2012 melalui kuasa hukum para Penggugat, dengan maksud agar Tergugat I dapat menyerahkan secara sukarela sertifikat tanah milik Penggugat II, namun sampai gugatan ini didaftarkan melalui Pengadilan Agama Bantul, pihak Tergugat I tidak memenuhi somasi para Penggugat tersebut;

22 Bahwa gugatan ini diajukan melalui Pengadilan Agama Bantul, karena perbuatan Tergugat I sebagai salah satu Lembaga Perbankan Syariah, Tergugat II sebagai BMT





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Syariah yang telah melakukan ekonomi syariah serta berdasarkan Perjanjian Hak Tanggungan Nomor 114/2008 yang tersebut dalam Pasal 4 yang menyatakan "para pihak dalam hal mengenai hak tanggungan dengan segala akibat hukumnya memilih domisili hukum pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Agama di Bantul", sehingga telah tepat jika gugatan perbuatan melawan hukum ini diajukan melalui Pengadilan Agama Bantul;

23 Bahwa gugatan ini diajukan oleh para Penggugat didasari bukti-bukti yang otentik dan dapat dipertanggung-jawabkan secara hukum dan kebenaran, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa gugatan ini untuk berkenan menjatuhkan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij vooraad*), meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi baik dari para Tergugat maupun pihak lainnya;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas para Penggugat mohon kepada Pengadilan Agama Bantul agar memberikan putusan sebagai berikut:

#### DALAM PROVISI:

- Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat I dan atau siapa pun untuk tidak melakukan perbuatan hukum apa pun, antara lain menjual lelang dengan alasan apa pun tanah dan bangunan agunan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Tanah Hak Milik (SHM) Nomor 05074 luas 357 m<sup>2</sup> atas nama Akhadina Nurhayati Agustine (Penggugat II), yang terletak di Desa Ngestiharjo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, sampai dengan putusan atas perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

#### DALAM POKOK PERKARA:

##### PRIMAIR:

- 1 Menerima dan mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan bahwa para Penggugat adalah Penggugat yang baik dan benar;
- 3 Menyatakan bahwa sertifikat tanah yang tersebut dalam SHM Nomor 05074 luas 357 m<sup>2</sup> yang terletak Desa Ngestiharjo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, adalah milik sah Penggugat II;
- 4 Menyatakan sah, mengikat dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 07/Pdt.G/2011/PN.Slmm. tanggal 16 Agustus 2011 tersebut;
- 5 Menetapkan sebagai hukum bahwa akad pembiayaan *mudharabah* antara Tergugat I dengan Tergugat II tanggal 27 Desember 2007 bertentangan dengan prinsip Hukum Syariat (Hukum Islam), sehingga batal demi hukum;

Hal. 9 dari 20 hal. Putusan Nomor 410 K/Ag/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 6 Menyatakan sebagai hukum bahwa segala akibat hukum dari akad pembiayaan *mudharabah* tersebut, antara lain *adendum* tanggal 28 Juli 2008 dan atau pemasangan hak tanggungan atas sertifikat tanah milik Penggugat II tanggal 19 Agustus 2008 adalah batal demi hukum;
- 7 Menyatakan sebagai hukum bahwa para Tergugat II, III dan IV memegang prinsip hukum syariat berupa "perbuatan hukum himawah" dalam memenuhi kewajiban hukumnya kepada Tergugat I, sehingga para Tergugat II, III dan IV diwajibkan untuk membayar kerugian berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 07/Pdt.G/2011/PN.Slmn. tanggal 16 Agustus 2011 tersebut;
- 8 Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena menguasai secara tidak sah sertifikat tanah milik Penggugat II tersebut;
- 9 Menghukum kepada Tergugat I untuk menyerahkan sertifikat tanah milik Penggugat II tersebut secara suka rela tanpa beban apa pun, jika perlu melalui perantara pihak aparat Kepolisian;
- 10 Menghukum kepada Tergugat II, III dan IV untuk membayar kewajibannya berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 07/Pdt.G/ 2011/PN.Slmn. tanggal 16 Agustus 2011 tersebut;
- 11 Menghukum kepada para Tergugat untuk tunduk dan patuh atas putusan perkara ini serta menghukum kepada siapa pun untuk tidak melakukan tindakan hukum atas obyek perkara ini;
- 12 Menyatakan secara hukum bahwa putusan perkara ini dapat dijalankan secara serta merta terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) meskipun ada upaya hukum *verzet*, *banding* maupun *kasasi*;
- 13 Menghukum kepada para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

#### SUBSIDAIR:

- Mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

- 1 Bahwa gugatan perbuatan melawan hukum dalam perkara ini yang diajukan para Penggugat adalah prematur karena langsung diajukan di Pengadilan Agama Bantul, yang benar secara yuridis diselesaikan terlebih dahulu pada Badan Arbitrase Syariah Nasional berdasarkan Akad Pembiayaan *Al-Mudharabah* tanggal 21 Desember 2007 yang dibuat di hadapan Notaris Tn.



Wahyu Wiryono, S.H. beserta *Addendumnya* Akad Pembiayaan *Mudharabah* tanggal 28 Juli 2008. Dengan demikian para Penggugat yang cakap hukum telah menyetujui untuk diselesaikan terlebih dahulu pada Badan Arbitrase Syariah Nasional dengan dibuktikannya telah membubuhkan tandatangannya tersebut berdasarkan dokumen Perjanjian Kredit dan *Addendumnya* tersebut yang dibuat di hadapan Notaris – PPAT Kota Yogyakarta Tn. Wahyu Wiryono, S.H., maka gugatan para Penggugat wajib ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) karena Pengadilan Agama Bantul tidak berwenang menerima, memeriksa, serta menjatuhkan putusan dalam perkara *a quo*;

- 2 Bahwa Tergugat I dengan tetap merujuk pada eksepsi nomor 1 (satu) tersebut, sesuai kesepakatan bersama antara para Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III serta Tergugat IV yang tercantum dalam Akad Pembiayaan *Al-Mudharabah* tanggal 21 Desember 2007 yang dibuat di hadapan Notaris Tn. Wahyu Wiryono, S.H. dalam Pasal 20 tentang bab penyelesaian perselisihan beserta *Addendumnya* Akad Pembiayaan *Mudharabah* tanggal 28 Juli 2008 jika tidak dapat diselesaikan pada Badan Arbitrase Syariah Nasional tersebut, maka telah memilih domisili hukum yang tetap pada Kepaniteraan Pengadilan Agama Sleman atau Pengadilan Negeri Sleman. Dengan demikian para Penggugat yang mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* bertentangan secara yuridis karena diajukan pada Pengadilan Agama Bantul yang tidak berwenang untuk menerima, memeriksa dan menjatuhkan putusan dalam perkara ini maka wajib ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*). Dengan demikian Tergugat I yang telah mengajukan eksepsi kompetensi absolut dan kompetensi relatif, maka mohon kepada yang terhormat bapak ketua Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* menjatuhkan putusan sela menyatakan Pengadilan Agama Bantul tidak berwenang menerima, memeriksa dan menjatuhkan putusan perkara *a quo*;
- 3 Bahwa gugatan yang diajukan para Penggugat kacau dan kabur (*obscur libel*) karena gugatan tersebut bertitel gugatan perbuatan melawan hukum namun di dalam positanya yang merujuk pada putusan Nomor 07/Pdt.G/2011/PN.Slmm. pada Pengadilan Negeri Sleman yang pada pokoknya merupakan perbuatan wanprestasi dari Pusat Koperasi Amratani dahulu Tergugat I/Tergugat II perkara *a quo*, Diana Astuti Lukitaningtyas, SP. dahulu Tergugat II/Tergugat III perkara *a quo*, dan Winoto Soekarno Tergugat III/Tergugat IV perkara *a quo* terhadap para Penggugat berdasarkan perjanjian kerjasama peminjaman sertifikat

Hal. 11 dari 20 hal. Putusan Nomor 410 K/Ag/2014



antara para Penggugat dengan Diana Astuti Lukitaningtyas, SP. dahulu Tergugat II/Tergugat III perkara *a quo*, dan Winoto Soekarno Tergugat III/Tergugat IV perkara *a quo*. Bahwa dengan tidak sinkron dan campur aduk antara perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi mengakibatkan gugatan wajib ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

- 4 Bahwa gugatan para Penggugat yang mendalilkan pernah mengajukan gugatan dengan titel wanprestasi kepada para Tergugat sebagaimana termuat dalam putusan Nomor 07/Pdt.G/2011/PN.Slmn. pada Pengadilan Negeri Sleman yang telah berkekuatan hukum tetap pada posita gugatan Nomor 5 dan 6 halaman ke-3 dan ke-4, ternyata dicermati secara jelas kedudukan para Penggugat dan para Tergugat dengan objek sengketa perkara *a quo* sama dengan kedudukan para Penggugat dan para Tergugat dalam putusan tersebut;
- 5 Bahwa Tergugat I mencermati dengan jelas gugatan yang diajukan Nomor 07/Pdt.G/2011/PN.Slmn. pada Pengadilan Negeri Sleman yang telah berkekuatan hukum tetap terhadap objek sengketa, yaitu Sertifikat Tanah Hak Milik (SHM) Nomor 05074 luas 357 m<sup>2</sup> atas nama Penggugat II yang menjadi jaminan kredit yang dibebankan hak tanggungan untuk dilelang oleh Tergugat I, maka dalam amar pertimbangan putusan halaman 38 (tiga puluh delapan) sampai dengan halaman 39 (tiga puluh sembilan) dinyatakan "...Penggugat I (Budi Legowo) dan Penggugat II (Akhadina Nurhayati Agustine) telah ikut menandatangani dan menyetujui bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 05074 atas nama Akhadina Nurhayati Agustine menjadi agunan di Bank BTN Syariah Yogyakarta, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa para Penggugat tersebut harus sudah mengetahui akan resiko dan akibat hukumnya yang akan terjadi apabila dikemudian hari terjadi masalah atau kemacetan yang dilakukan Pusat Koperasi Amratani dahulu Tergugat I/Tergugat II perkara *a quo*, Diana Astuti Lukitaningtyas, SP. dahulu Tergugat II/Tergugat III perkara *a quo*, dan Winoto Soekarno Tergugat III/Tergugat IV perkara *a quo* yang tidak bisa mencicil atau melunasi segala kewajibannya yang harus dipenuhi kepada Bank BTN Syariah Yogyakarta tersebut, dengan demikian BTN Syariah Yogyakarta dahulu Tergugat IV/Tergugat I yang telah menerima agunan/jaminan SHM Nomor 05704 atas nama Akhadina Nurhayati Agustine telah melalui prosedur hukum yang benar dan telah dibuat Sertifikat Hak Tanggungan, oleh karena itu petitum para Penggugat dalam poin 6 tersebut sudah sepatutnya ditolak";



6 Bahwa dengan tetap merujuk hal-hal yang dikemukakan Nomor 5 (lima) di atas, selanjutnya dinyatakan dalam pertimbangan putusan halaman ke-41 (empat puluh satu) sebagaimana termuat dalam putusan Nomor 07/ Pdt.G/2011/ PN.Slmn. pada Pengadilan Negeri Sleman yang telah berkekuatan hukum tetap "...mengenai gugatan para Penggugat sehubungan dengan petitumnya pada poin 6 agar Pengadilan Negeri Sleman menjatuhkan putusan "Menghukum BTN Syariah Yogyakarta dahulu Tergugat IV/Tergugat I untuk mengembalikan sertifikat agunan Penggugat II sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 05074/Ngestiharjo luas 357 m<sup>2</sup> atas nama Akhadina Nurhayati Agustine tanpa syarat apapun", dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat bahwa sebagaimana pertimbangan hukum di atas ternyata BTN Syariah Yogyakarta dahulu Tergugat IV/Tergugat I yang menerima agunan sertifikat atas nama Penggugat II Akhadina Nurhayati Agustine telah melalui prosedur hukum yang benar, sehingga petitum para Penggugat dalam masalah ini sepatutnya ditolak". Bahwa dengan demikian para Penggugat yang mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* tetapi fakta hukum sesungguhnya dengan para pihak dan obyek tanah sengketa yang sama dalam putusan Nomor 07/Pdt.G/2011/PN.Slmn. yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut, maka jelas secara yuridis gugatan yang diajukan para Penggugat *ne bis in idem*;

Vide : Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 1149 K/Sip/1982 tanggal 10 Maret 1983 menyatakan "Terhadap perkara ini dihubungkan dengan perkara yang terdahulu yang telah ada putusan Mahkamah Agung, berlaku azas *ne bis in idem*, mengingat kedua perkara itu pada hakekatnya sasarannya sama, yaitu pernyataan tidak sah jual beli tanah tersebut, dan pihak pokoknya juga sama";

Vide : Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 647 K/Sip/1973 tanggal 13 April 1976 menyatakan "Ada atau tidaknya azas *ne bis in idem* tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan Pengadilan Negeri yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan pasti dan alasannya adalah sama";

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Agama Bantul telah menjatuhkan putusan Nomor 0328/Pdt.G/2012/PA.Btl. tanggal 26 November 2012 M. bertepatan dengan tanggal 12 Muharram 1434 H. yang amarnya sebagai berikut:

**DALAM PROVISI:**

- Menyatakan tuntutan Provisi Para Penggugat tidak dapat diterima;

Hal. 13 dari 20 hal. Putusan Nomor 410 K/Ag/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM EKSEPSI:

- 1 Mengabulkan eksepsi Tergugat I;
- 2 Menyatakan bahwa Pengadilan Agama Bantul tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
- 3 Menghukum para Penggugat untuk membayar semua biaya perkara ini yang hingga kini dihitung sebesar Rp881.000,00 (delapan ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Penggugat putusan Pengadilan Agama Bantul tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Agama Yogyakarta dengan putusan Nomor 05/Pdt.G/2013/ PTA.Yk. tanggal 21 November 2013 M. bertepatan dengan tanggal 17 Muharram 1435 H. yang amarnya sebagai berikut:

- Menyatakan permohonan banding Pembanding dapat diterima;
- Membatalkan putusan Pengadilan Agama Bantul Nomor 0328/Pdt.G/2012/ PA.Btl. tanggal 26 November 2012 Masehi, bertepatan dengan tanggal 12 Muharram 1434 Hijriyah, selanjutnya mengadili sendiri;

## DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat sebagian dan menolak selebihnya;
- Menyatakan Pengadilan Agama Bantul tidak berwenang mengadili sengketa tentang sah atau tidak sahnya akad pembiayaan *Al-Mudharabah* Nomor 72, tanggal 21 Desember 2007 berikut *adendumnya*;
- Menyatakan Pengadilan Agama Bantul berwenang mengadili sengketa pembebanan hak tanggungan;

## DALAM PROVISI

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

## DALAM KONVENSI:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi tentang pembatalan hak tanggungan atas tanah milik Penggugat Konvensi II sebagaimana ternyata dalam Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 03422/2008 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul berikut segala akibat hukumnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi selebihnya tidak dapat diterima;

## DALAM REKONVENSI



- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding untuk membayar biaya perkara pada tingkat pertama sebesar Rp881.000,00 (delapan ratus delapan puluh satu ribu rupiah) dan pada tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) secara tanggung renteng;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Penggugat/para Pembanding pada tanggal 17 Desember 2013, kemudian terhadapnya oleh para Penggugat/para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Desember 2013, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 30 Desember 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 05/Pdt.G/2013/PTA.Yk. jo. 0328/Pdt.G/2013/PA.Btl. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Bantul, permohonan mana diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Agama Bantul tersebut pada tanggal 9 Januari 2014;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat I/Terbanding yang pada tanggal 17 Januari 2014 telah diberitahu tentang memori kasasi dari para Penggugat/para Pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Agama Bantul pada tanggal 6 Februari 2014;

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

## ALASAN-ALASAN KASASI

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi/para Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

- 1 Bahwa Majelis Hakim *judex facti* telah salah dalam menerapkan hukum, yang akan kami dapat buktikan bahwa para Pemohon Kasasi/para Penggugat sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim pengadilan tingkat banding, yang menyatakan bahwa “*Pengadilan tingkat banding menyimpulkan bahwa para Penggugat/para Pemohon Kasasi secara hukum telah setuju untuk menjaminkan tanahnya SHM Nomor 05074/Ngestiharjo yang ditandai dengan adanya surat addendum yang dibubuhi tambahan tanda tangan dari para Penggugat/para Pemohon Kasasi yang di bawah kalimat mengetahui dan menyetujui*” (vide

Hal. 15 dari 20 hal. Putusan Nomor 410 K/Ag/2014



pertimbangan hukum putusan banding pada halaman 7). Bahwa Pengadilan tingkat banding telah salah dalam menerapkan hukum, yang akan kami buktikan sebagai berikut, bahwa suatu pemberian hak tanggungan, didahului dengan adanya janji untuk pemberian hak tanggungan, dimana janji pemberian hak tanggungan tersebut melalui akta notariil, tidak didasari pada akta di bawah tangan sebagaimana tersebut dalam *addendum* akad pembiayaan *mudharabah* yang sifat pembuktiannya adalah akta di bawah tangan tidak secara notariil, apalagi kita dapatkan fakta hukum bahwa terdapat tambahan tulisan tangan mengetahui dan menyetujui, padahal kita ketahui bahwa dasar *addendum* ini adalah penggantian sertifikat jaminan dari jaminan pertama adalah tanah milik Prof. Dr. Kuswandi, SHM Nomor 658/Maguwoharjo diganti dengan sertifikat tanah milik Pemohon Kasasi/Penggugat II Akhadina Nurhayati Agustine SHM Nomor 05074/Ngestiharjo, sehingga seharusnya melalui akta notariil sehingga akan memenuhi syarat formil maupun syarat materiil pembuktian suatu bukti autentik. Dari fakta dan bukti ini dapat disimpulkan bahwa terbukti Termohon Kasasi/Tergugat I dalam memasang hak tanggungan sertifikat tanah milik para Pemohon Kasasi/para Penggugat tersebut dilakukan dengan cara akal-akalan dan tipu muslihat serta ancaman kepada para Pemohon Kasasi/para Penggugat pada waktu itu, sehingga tidak bisa dinyatakan bahwa bukti *addendum* tersebut merupakan janji untuk pemberian hak tanggungan, sehingga dengan demikian pula dinyatakan bahwa pertimbangan hukum tersebut tidak kuat secara hukum, sehingga harus ditolak untuk seluruhnya;

- 2 Bahwa Majelis Hakim *judex facti* telah salah dalam menerapkan hukum, karena dalam pertimbangan hukumnya tidak menyinggung tentang pemeriksaan tambahan yang mengacu kepada dasar putusan sela Pengadilan Tinggi Agama Yogyakarta pada tanggal 21 Maret 2013 yang bertepatan dengan tanggal 9 Rabi'ul Akhir 1434 H., karena dengan putusan sela tersebut akan memberikan gambaran secara jelas tentang duduk perkara dari sengketa ini dan ternyata secara fakta hukum bahwa pihak Termohon Kasasi/Tergugat I tidak bisa membuktikan hal-hal yang diperintahkan oleh Pengadilan tingkat banding dalam putusan sela yang khususnya menyangkut ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Cara Pemberian Hak Tanggungan, fakta hukum terungkap bahwa Termohon Kasasi/Tergugat I tidak mengajukan bukti baru hanya mengulang pembuktian pada persidangan awal dan ternyata tidak bisa membuktikan amar putusan sela tersebut, dan hanya mengajukan 3 (tiga) alat bukti tertulis yang sifatnya pengulangan dari





- pembuktian sebelumnya, padahal beban pembuktian pada Termohon Kasasi/Tergugat I tidak bisa membuktikan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996;
- 3 Bahwa Majelis Hakim *judex facti* telah salah dalam penerapan hukum, karena dalam pertimbangan hukum putusan tingkat banding pada halaman 9 disebutkan bahwa terdapat bukti akta pemberian hak tanggungan yang disebutkan dalam bukti T.I.21 padahal bukti tertulis yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Tergugat I pada persidangan hanya sampai pada T.I.19, padahal hal ini dijadikan dasar oleh Majelis dalam pertimbangan hukumnya dan demikian juga disebutkan bahwa terdapat bukti sertifikat hak tanggungan Nomor 3422/2008 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul yang disebutkan dalam bukti T.I.20, padahal bukti tertulis yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Tergugat I pada persidangan sebelumnya hanya sampai pada bukti tertulis T.I.19 dan kedua bukti tertulis ini diajukan kembali sebagai bukti tertulis pada pemeriksaan tambahan atas dasar putusan sela yang disebutkan sebagai bukti T.I.1 dan T.I.2 (vide bukti tertulis Termohon Kasasi/Tergugat I), sehingga di samping Pengadilan tingkat banding telah salah dalam menerapkan hukum juga Pengadilan tingkat banding telah melebihi kewenangan yang dimilikinya dengan demikian pertimbangan hukum tersebut harus ditolak untuk seluruhnya;
  - 4 Bahwa Pengadilan tingkat banding telah salah dalam menerapkan hukum, karena berdasarkan bukti tertulis yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi/para Penggugat maupun Termohon Kasasi/Tergugat I, yakni bukti Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 0322/2008 dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 114/2008 tanggal 19 Agustus 2008 yang membuktikan bahwa pihak pertama Termohon Kasasi/Tergugat I (sebagai kreditur) dan pihak kedua Termohon Kasasi/Tergugat II Pusat Koperasi Syariah *Baitul Maal Tanwil* Amratani (pihak debitur) telah mengikatkan diri untuk menjaminkan pelunasan uang debitur sejumlah Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) dengan hak tanggungan berupa hak atas tanah milik Pemohon Kasasi/Penggugat II. Padahal berdasarkan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang terkait dengan tanah bahwa diwajibkan adanya surat kuasa pembebanan hak tanggungan (yang biasa disingkat SKMHT) dari para Pemohon Kasasi/para Penggugat yang dibuat secara notariil (vide Pasal 15 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996), namun dalam perkara ini tidak ada surat kuasa pembebanan hak tanggungan (SKMHT) tersebut, maka berdasarkan Pasal 15 ayat 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, jika tidak ada SKMHT, maka pemberian hak tanggungan

Hal. 17 dari 20 hal. Putusan Nomor 410 K/Ag/2014



tersebut batal demi hukum. Terdapat kekeliruan penafsiran pertimbangan hukum pengadilan tingkat banding, karena akta pembebanan hak tanggungan dianggap sebagai surat kuasa pembebanan hak tanggungan dan perjanjian *addendum* itu dianggap sebagai janji pembebanan hak tanggungan pada hal bukti tertulis perjanjian *addendum* tersebut bisa dijadikan pedoman untuk pemberian hak tanggungan atas jaminan sertifikat tanah milik Pemohon Kasasi/Penggugat II tersebut, sehingga dengan demikian, bahwa pertimbangan hukum Pengadilan tingkat banding telah salah menerapkan hukum dan para Pemohon Kasasi/para Penggugat menuntut agar Sertifikat Tanah Hak Milik Pemohon Kasasi/Penggugat II dikembalikan kepada Pemohon Kasasi/Penggugat II demi hukum;

- 5 Bahwa berhubung tata cara pemberian hak tanggungan salah satu syarat pokoknya adalah adanya surat kuasa pembebanan hak tanggungan yang dibuat secara notariil tidak terpenuhi dalam akta pembebanan hak tanggungan, maka hubungan hukum antara Termohon Kasasi/Tergugat I dengan para Pemohon Kasasi/para Penggugat dalam menjaminkan sertifikat tanahnya, batal demi hukum, sehingga sertifikat tanah milik Pemohon Kasasi/Penggugat II secara hukum dikembalikan kepada pemiliknya, yakni Pemohon Kasasi/Penggugat II;

#### **PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung mempertimbangkan sebagai berikut:  
mengenai alasan ke-1 sampai dengan ke-5:

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan saksama memori kasasi tanggal 9 Januari 2014 dan kontra memori tanggal 6 Februari 2014, dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti in casu* Pengadilan Tinggi Agama Yogyakarta yang membatalkan putusan Pengadilan Agama Bantul ternyata tidak salah menerapkan hukum, tidak terdapat kekhilafan dan/atau kekeliruan yang nyata dalam menerapkan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa alasan-alasan kasasi juga mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Pengadilan Tinggi Agama Yogyakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi: **BUDI LEGOWO, SP. dan kawan** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi ditolak, maka para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi;

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

## MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi: **1. BUDI LEGOWO, SP., 2. AKHADINA NURHAYATI AGUSTIEN** tersebut;

Menghukum para Pemohon Kasasi/para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari **Senin** tanggal **29 September 2014** oleh **Prof. Dr. H. ABDUL MANAN, S.H., S.IP., M.Hum.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. H. MUKHTAR ZAMZAMI, S.H., M.H.** dan **Dr. H. HABIBURRAHMAN, M.Hum.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Drs. H. YAYAN ATMAJA, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hal. 19 dari 20 hal. Putusan Nomor 410 K/Ag/2014



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

**Ketua Majelis,**

ttd.

**Prof. Dr. H. ABDUL MANAN, S.H., S.IP., M.Hum.**

**Hakim-Hakim Anggota:**

ttd.

**Dr. H. MUKHTAR ZAMZAMI, S.H., M.H.**

ttd.

**Dr. H. HABIBURRAHMAN, M.Hum.**

**Panitera Pengganti,**

ttd.

**Drs. H. YAYAN ATMAJA, S.H., M.H.**

**Biaya-biaya:**

1	Meterai	Rp 6.000,00	
2	Redaksi	Rp 5.000,00	Untuk Salinan
3	<u>Administrasi</u>	<u>Rp 489.000,00</u>	Mahkamah Agung R.I.
	Jumlah	Rp 500.000,00	a.n. Panitera Panitera Muda Perdata Agama,

**Drs. H. ABDUL GHONI, S.H., M.H.**

NIP. 19590414 198803 1 005