

PUTUSAN

Nomor 15/Pdt.G/2021/PTA.Pdg.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Agama Padang yang memeriksa dan mengadili perkara pada tingkat banding dalam persidangan Hakim Majelis, telah menjatuhkan putusan dalam perkara Perlawanan Pihak Ketiga (*derden verzet*) antara;

1. **NETTY YUNIATI Binti SUYATIMAN**, umur 53 tahun, agama Islam, pekerjaan mengurus rumah tangga, tempat tinggal di Jalan Veteran Belakang Gang Mawar RT.001/RW.001 Kelurahan Kubu Gulai Bancah Kecamatan Mandiangan Koto Selayan Kota Bukittinggi, sebagai **Pelawan I/Pembanding I**;

2. **SUGIARTO Bin TUKIMAN**, umur 58 tahun, agama Islam, pekerjaan Pensiunan, tempat tinggal di Jalan Veteran Belakang Gang Mawar RT.001/RW.001 Kelurahan Kubu Gulai Bancah Kecamatan Mandiangan Koto Selayan Kota Bukittinggi, sebagai **Pelawan II/Pembanding II**;



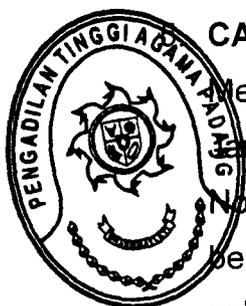
Dalam hal ini keduanya memberikan kuasa kepada **MUHAMMAD NUR IDRIS, S.H.**, dan **TON HANAFI, S.H.**, Advokat/Pengacara pada Kantor Advokat/Pengacara **M. NUR IDRIS, S.H., & ASSOCIATES**, yang berkantor di Jalan Veteran No. 103 Simpang Jirek Kota Bukittinggi HP. 082170360808, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Oktober 2020 yang dilegalisasi dengan Nomor: 20/L/X/2020 di Notaris Roza Eka Putri, S.H.,M.Kn., dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Bukittinggi dengan Register Nomor 67/K.Kh/XI/2020/PA.Bkt., tanggal 4 November 2020, sebagai **Para Pelawan/Pembanding**;

melawan

1. **ABDURRAHMAN RAFIQ M. ADAM**, umur 57 tahun, agama Islam, pekerjaan Developer, tempat tinggal di Jorong Pulau Sungai Talang Bukit Lurah. Kenagarian Gadut Kecamatan Tilatang Kamang

Kabupaten Agam, sebagai **Terlawan I/Terbanding I**;

2. **RAHMAWATI TAQWA**, umur 51 tahun, agama Islam, pekerjaan Guru, tempat tinggal di Jorong Pulai Sungai Talang Bukit Lurah, Kenagarian Gadut Kecamatan Tilatang Kamang Kabupaten Agam, sebagai **Terlawan II/Terbanding II**;
3. **ASNI DARWIS**, Umur 77 Tahun, agama Islam, pekerjaan rumah tangga, tempat tinggal di Jalan Veteran No. 15 RT.001/RW.002, Kelurahan Puhun Tembok, Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi, sebagai **Terlawan III/Terbanding III**;
4. **PT. BANK PEMBIAYAAN RAKYAT SYARIAH (BPR SYARIAH) AMPEK ANGKEK CANDUANG**, Berkedudukan di Parit Putus Kenagarian Ampang Gadang Kecamatan Ampek Angkek Canduang Kabupaten Agam, sebagai **Terlawan IV/Terbanding IV**;



CAHAYA MASITA, Dalam jabatan sebagai Notaris dengan SK., Menteri Hukum HAM No. AHU-05-AH.02.02 Tahun 2011 tanggal 19 Januari 2011 dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan SK No. 307/KEP-17.3/VII/2012 daerah kerja Kota Bukittinggi, berkedudukan di Jalan Sutan Syahril No. 2H Kota Bukittinggi, sebagai **Turut Terlawan I/Turut Terbanding I**;

6. **FATMA DEVI**, Dalam jabatan sebagai Notaris dengan SK., Menteri Hukum dan HAM tanggal 31 Oktober 2001 No. C. 1645.HT.03.01-TH.2002/PPAT dengan SK Kepala Badan Pertanahan tanggal 11 Februari 2005 No. 3-X.A-2005 daerah kerja Bukittinggi, berkedudukan di Jalan By Pass Gulai Bancah No. 6 Bukittinggi, sebagai **Turut Terlawan II/Turut Terbanding II**;
7. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Cq. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Barat Cq. **Kepala Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi**, alamat Jalan Prof. Hazairin, S.H No. 15 Belakang Balok Kota Bukittinggi, sebagai **Turut Terlawan III/Turut Terbanding III**;

DUDUK PERKARA

Mengutip segala uraian tentang hal ini sebagaimana termuat dalam Putusan Pengadilan Agama Bukittinggi Nomor 604/Pdt.G/2020/PA.Bkt., tanggal 20 Januari 2021, bertepatan dengan tanggal 7 Jumadil Akhir 1442 Hijriyah yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI

Dalam Provisi

- Menyatakan gugatan Provisi Para Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Terlawan IV;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan perlawanan terhadap sita eksekusi hak tanggungan Nomor 001/Pdt.G/Eks/2016/PA.Bkt., tidak tepat dan tidak beralasan;
2. Menyatakan Pelawan adalah Para Pelawan yang tidak benar;
3. Menolak perlawanan Para Pelawan;
4. Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp1.579.000,00 (satu juta lima ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah);

Membaca akta permohonan banding yang dibuat Panitera Pengadilan Agama Bukittinggi yang menyatakan, bahwa pada hari Kamis tanggal 28 Januari 2021 Para Pelawan/Pembanding telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Agama tersebut di atas dan akta permohonan banding telah pula diberitahukan kepada pihak lawan (Terbanding I, II, III,IV dan Tutut Terbanding I, II, III) pada tanggal 5 Februari 2021;

Bahwa Para Pelawan/Pembanding telah mengajukan memori banding dan diterima oleh Panitera Pengadilan Agama Bukittinggi pada tanggal 11 Februari 2021 dan telah diberitahukan dan diserahkan kepada pihak lawan (Terbanding I, II, III,IV dan Turut Terbanding I, II, III) pada tanggal 18 Februari 2021;

Bahwa berdasarkan memori banding tersebut, pihak lawan (Terbanding I, II, III, IV dan Turut Terbanding I, II, III) tidak mengajukan kontra memori

banding sesuai surat keterangan Panitera Pengadilan Agama Bukittinggi tanggal 28 Februari 2021. Namun, Terbanding IV menyusul mengajukan kontra memori banding yang diterima Panitera Pengadilan Agama Bukittinggi tanggal 2 Maret 2021 dan telah diberitahukan serta diserahkan kepada kuasa Para Pelawan/Pembanding pada tanggal 4 Maret 2021;

Bahwa kepada Pembanding dan pihak lawannya (Terbanding I, II, III, IV dan Turut Terbanding I, II, III) telah diberitahukan untuk melakukan *inzage* pada tanggal 18 Februari 2021. Terhadap pemberitahuan mana Pembanding dan Para Terbanding serta Para Turut Terbanding semuanya tidak datang melakukan *inzage* sesuai surat keterangan Panitera Pengadilan Agama Bukittinggi tanggal 28 Februari 2021;

Bahwa permohonan banding Pembanding yang menyatu dengan berkas perkara telah terdaftar di Kepaniteraan perkara Pengadilan Tinggi Agama Padang dengan Register Nomor 15/Pdt.G/2021/PTA.Pdg., tanggal 4 Maret 2021 dan telah diberitahukan kepada Pengadilan Agama Bukittinggi dengan surat perintah kepada pihak-pihak berperkara sebagaimana surat Pengadilan Tinggi Agama Padang nomor W3-A/0648/HK.05/III/2021, tanggal 4 Maret 2021, perihal penerimaan dan registrasi perkara banding nomor 15/Pdt.G/2021/PTA.Pdg. Untuk selanjutnya, Majelis Hakim yang ditunjuk akan memeriksa ulang dan mengadili perkara *a quo* sebagaimana diuraikan di bawah ini;



PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Para Pelawan/Pembanding dan Terlawan IV/ Terbanding IV diwakili oleh kuasa hukum. Para Pelawan/Pembanding memberi kuasa kepada Muhammad Nur Idris, S.H., dan Ton Hanafi S.H., (Advokat/ Pengacara) berdasarkan surat Kuasa Khusus sebagaimana tersebut di atas. Terlawan IV/Terbanding IV juga memberi kuasa kepada Hilmayanti (Direktur) dan Sari Ullandari (manager marketing) dengan Surat Kuasa Khusus Nomor 446/BPRS-AAC/XI/2020. Para pihak boleh diwakili oleh orang yang secara khusus dan tertulis diberi kuasa untuk mewakili kepentingannya (vide ps1 147 RBg jo., ps1 1795 KUHPdt.). Sebagai Advokat, kuasa hukum di atas pun sudah memenuhi pula ketentuan pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat. Dengan demikian, masing-masing kuasa hukum

tersebut telah memenuhi ketentuan dan karenanya dapat mewakili para pihak di pengadilan baik di tingkat pertama maupun di tingkat banding;

Menimbang, bahwa putusan perkara *a quo* di tingkat pertama diucapkan tanggal 20 Januari 2021 dihadiri oleh kuasa hukum Para Pelawan dan kuasa hukum Terlawan IV dengan tidak dihadiri Para Terlawan I, II dan III dan Turut Terlawan I, II dan III. Isi putusan diberitahukan kepada yang tidak hadir tanggal 21 Januari 2021. Akta banding diajukan oleh kuasa hukum Para Pelawan/ Pemanding tanggal 28 Januari 2021, pada hari ke 8 (delapan) dari tenggat waktu banding. Dengan demikian, permohonan banding Para Pelawan/ Pemanding telah diajukan sesuai perundang-undangan dan peraturan yang berlaku, maka permohonan banding tersebut secara formal **dapat diterima**;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi Agama sebagai pengadilan ulangan pada tingkat banding, perlu memeriksa kembali perkara ini supaya dapat memberikan pertimbangan dan memutuskannya dengan benar dan adil;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Banding setelah membaca, mempelajari dan meneliti dengan seksama berkas perkara banding, memori banding Para Pelawan/Pemanding, kontra memori banding dari Terlawan IV/ Terbanding IV dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara *a quo*, terutama pertimbangan hukum putusan Pengadilan Agama Bukittinggi nomor 604/Pdt.G/2020/PA.Bkt., tanggal 20 Januari 2021 Masehi bertepatan dengan tanggal 7 Jumadil akhir 1442 Hijriyah tersebut, maka Majelis Hakim Banding memberikan pertimbangan sebagaimana pertimbangan hukum selanjutnya;

Menimbang, bahwa Para Pelawan/Pemanding pada pokoknya keberatan atas putusan Pengadilan Agama Bukittinggi karena telah keliru dalam memberikan pertimbangan dan memutus perkara *a quo*, sebagaimana selengkapnya keberapatan tersebut dalam memori banding Para Pelawan/ Pemanding dan mohon putusan Majelis Hakim Banding sbb :

Mengadili

- Menerima permohonan banding dari para Pemanding tersebut di atas;

Dalam Provisi

- Membatalkan Putusan Pengadilan Agama Bukittinggi Nomor 604/Pdt.G/2020/PA.Bkt., tanggal 13 Januari 2021M, bertepatan dengan tanggal 29

Jumadil Awal 1442H tentang provisi;

Dalam Eksepsi

- Menguatkan Putusan Pengadilan Agama Bukittinggi Nomor 604/Pdt.G/2020/PA.Bkt., tanggal 13 Januari 2021, bertepatan dengan tanggal 29 Jumadil Awal 1442H tentang eksepsi;

Dalam pokok Perkara

1. Membatalkan Putusan Pengadilan Agama Bukittinggi Nomor 604/Pdt.G/2020/PA.Bkt., tanggal 13 Januari 2021, bertepatan dengan tanggal 29 Jumadil Awal 1442H yang dimohonkan banding;
2. Mengabulkan Perlawanan Para Pelawan/Para Pembanding seluruhnya;
3. Menghukum Para Terlawan untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;
4. Menghukum Para Turut Terlawan untuk patuh dan taat terhadap putusan perkara



ini;
Adanya pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.
Adapun pokok perlawanan Para Pelawan sebagaimana dalam surat
Perlawanan Para Pelawan tanggal 15 Oktober 2020 kepada Pengadilan Agama
Bukittinggi adalah mohon diputus sebagai berikut :

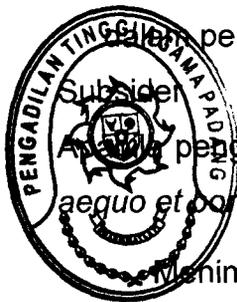
Dalam Provisi

Menangguhkan Sita Eksekusi atau Eksekusi Perkara Nomor 0001/Pdt.G/Eks/2016/PA.Bkt tanggal 28 Maret 2016;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan Perlawanan Para Pelawan sebagai Pihak Ketiga adalah tepat dan beralasan;
2. Menyatakan Para Pelawan adalah Para Pelawan yang baik (*good opposant*) dan perlawanan Para Pelawan adalah beralasan hukum dan sah serta berharga;
3. Membatalkan Penetapan Pengadilan Agama Bukittinggi Nomor. 0001/Pdt.G/Eks/2016/PA.Bkt tanggal 28 Maret 2016;
4. Menyatakan penguasaan tanah dan bangunan rumah di atas hak milik Sertifikat Hak Milik No. 1200 Surat Ukur Nomor: 00121/2012 tertanggal 03/07/2012 dengan luas 137 M² oleh Para Pelawan adalah sah;

5. Menyatakan surat jual beli (Tanda Terima Uang) tanggal 18 Maret 2013 yang ditanda tangani Para Pelawan dan Terlawan I adalah sah;
6. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor.64/2014 tanggal 25 Maret 2014 adalah tidak sah;
7. Menyatakan Akta Akad Al-Murabahah No.150.008660/MR/LX/26032014 tanggal 26 Maret 2014 dengan jaminan/tanggungan Sertifikat Hak Milik No. 1200 Surat Ukur Nomor: 00121/2012 tertanggal 03/07/2012, sebagaimana dimaksud Akta Hak Pembuatan Tanggungan (APHT) No.82/2014 tanggal 23 April 2014 yang dibuat Turut Terlawan II adalah tidak sah;
8. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Banding, Verzet, maupun Kasasi;
9. Menghukum Para Turut Terlawan untuk patuh dan taat terhadap putusan perkara ini;
10. Menghukum Para Terlawan untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;



Subsidi pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadilk-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Terlawan IV/Terbanding IV mengajukan pula kontra memori banding pada pokoknya bahwa putusan Pengadilan Agama Bukittinggi telah tepat dan benar serta telah memberikan pertimbangan yang cukup matang dengan sangat jelas dan mohon putusan Majelis Hakim Banding sebagai berikut :

Mengadili

1. Menolak permohonan banding dari Para Pemanding untuk seluruhnya;
2. Menolak memori banding dari Para Pemanding untuk seluruhnya;
3. menguatkan Putusan Pengadilan Agama Bukittinggi Nomor 604/Pdt.G/2020/PA.Bkt., tertanggal 20 Januari 2021;
4. Menghukum Para Pemanding untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;
5. Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Exaequa et bono*).

Dalam Provisi :

Menimbang, bahwa tentang gugatan provisi Para Pelawan, maka apa yang telah dipertimbangkan Pengadilan Agama Bukittinggi dan dijadikannya sebagai pendapat sendiri dalam putusannya, menurut Majelis Hakim Banding sudah tepat dan benar, oleh karenanya Majelis Hakim Banding mengambil alih menjadi pertimbangan dan pendapat dari Majelis Hakim Banding sendiri, sebagaimana bunyi amar putusan di bawah ini;

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa apa yang telah dipertimbangkan Pengadilan Agama Bukittinggi dalam putusannya tentang eksepsi dan dijadikannya sebagai pendapat sendiri, menurut Majelis Hakim Banding sudah tepat dan benar, oleh karenanya Majelis Hakim Banding mengambil-alih pula menjadi pertimbangan dan pendapat sendiri, sebagaimana bunyi amar putusan di bawah ini;

Dalam Pokok Perkara :



Menimbang, bahwa pokok masalah dalam perkara ini adalah *keberatan Para Pelawan terhadap Sita Eksekusi atas objek perkara yang diajukan oleh Terlawan I (karena cedera janji Terlawan I dan II selaku nasabah dalam akad pembiayaan al-murabahah dengan Terlawan IV selaku Bank) dengan alasan bahwa objek perkara tersebut milik Para Pelawan yang dibelinya pada tanggal 18 Maret 2013 kepada Terlawan I yang bertindak sebagai Kuasa menjual dari Terlawan III dengan pembayaran dicicil dan Para Pelawan telah menguasai dan menempatinnya secara penuh sejak cicilannya lunas sampai sekarang (bukan milik Terlawan I dan II yang telah membebaninya dengan hak tanggungan untuk Terlawan IV);*

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Agama Bukittinggi atas dasar apa yang telah dipertimbangkan dan disebutkan sebagai pendapatnya sendiri dalam menemukan fakta dan menerapkan hukumnya, menurut Majelis Hakim Banding belum tepat dan benar. Pengadilan Agama Bukittinggi dalam mempertimbangkan dan menilai alat bukti yang diajukan oleh Para pihak belum menkonstatir dengan cermat fakta yang dapat ditemukan pada setiap alat bukti. Belum memperhatikan dengan cermat adanya hubungan satu fakta dengan

fakta lain yang seyogianya menjadi bukti persangkaan terhadap peristiwa hukum yang didalilkan pihak-pihak. Hal ini kemudian menyebabkan kekeliruan penerapan hukumnya. Oleh karena itu, pertimbangan hukum Pengadilan Agama Bukittinggi tersebut perlu diperbaiki dan atau dilanjutkan agar penemuan fakta dan penerapan hukumnya menjadi tepat dan benar. Selanjutnya, Majelis Hakim Banding akan memberikan pertimbangan sendiri tentang hal-hal yang masih belum tepat dan benar tersebut sebagaimana pertimbangan hukum di bawah ini;

Menimbang, bahwa setelah Terlawan IV meneliti alat bukti Para Pelawan, Terlawan IV menyatakan bahwa bukti-bukti Para Pelawan kode P.1, P.2, dan P.3, akta aslinya ada padanya (Terlawan IV mengajukan bukti yang sama) dan bukti P.4 sampai dengan P.17 Terlawan IV tidak mengetahuinya. Sementara Terlawan I, II, III dan Para Turut Terlawan tidak mengemukakan alat bukti dan mereka tidak pernah hadir dalam persidangan. Dengan demikian, jika diperhatikan aslinya, bukti P.1, P.2 dan P.3 tersebut memenuhi syarat untuk dapat dipertimbangkan sebagai bukti akta otentik. Adapun terhadap bukti surat/akta dibawah tangan dari Para Pelawan lainnya (P.4 sampai dengan P.17) juga dapat pula untuk dipertimbangkan sebagai alat bukti surat/akta dibawah tangan. Begitu pula terhadap 5 (lima) orang saksi dari Para Pelawan yang memberikan kesaksian dibawah sumpah sebagaimana pertimbangan majelis hakim Pengadilan Agama Bukittinggi adalah juga memenuhi syarat formil dan materil untuk dipertimbangkan kesaksiannya;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat dan 5 (lima) orang saksi Para Pelawan tersebut diperoleh fakta, masing-masing sebagai berikut :

- Bukti surat P.1 (Penetapan Ketua PA Bukittinggi Nomor 0001/PDT.G/Eks/2016/PA.Bkt., tgl 28 Maret 2016), adanya perintah pejabat berwenang untuk melakukan sita eksekusi dan melaksanakan lelang terhadap objek perkara yang dibebani jaminan pembiayaan (hak tanggungan nomor 82/2014) dalam Akta Akad al-Murabahah nomor : 150.008660/MRH/LX/26032014, tanggal 26 Maret 2014;
- Bukti surat P.2 (SHM Nomor 1200), adanya SHM yang diterbitkan Kepala BPN Kota Bukittinggi tanggal 9 Juli 2012 atas nama Asni Darwis (Terlawan

III) dengan Surat Ukur Nomor 00121/2012 tanggal 3 Juli 2012 seluas 137m². Kemudian, tanggal 1 April 2014 Terlawan I/Terbanding I berdasarkan jual beli (AJB no: 64/2014 tanggal 25/03/2014 dari Abdurrahman Rafiq M Adam, SE., sebagai kuasa menjual dari Asni Darwis kepada Abdurrahman Rafiq M Adam, SE., untuk diri sendiri, dibuat oleh Fatma Devi SH., PPAT & Notaris) mendaftarkan perubahan nama menjadi atas nama Abdurrahman Rafiq M Adam, S.E., (Terlawan I). Lalu, tanggal 23 April 2014 dibebani hak tanggungan nomor 232 tahun 2014 Peringkat Pertama, APHT PPAT Fatma Devi, SH., nomor 82/2014, tanggal 23/04/2014 kepada pemegang hak BPRS Ampek Angkek Candung;

- Bukti surat P.3 (Kuasa Menjual nomor 38), adanya kuasa/kewenangan menjual objek perkara (hak milik no: 1200, luas 137 M2 atas nama Asni Darwis/Terlawan III) dari Terlawan III kepada Terlawan I dihadapan Notaris Magdalena, SH.,M.Kn., tertanggal 26 Pebruari 2013;



surat P.4 (Tanda Terima), adanya penerimaan uang sejumlah Rp.200.000.000,- tertanggal 18 Maret 2013 untuk pembayaran pembelian bangunan SHM Nomor 1200 atas nama ASNIDARWIS, Surat Ukur nomor 00121/2012 tanggal 3 Juli 2012 seluas 137m², terletak sebagaimana disebutkan dalam SHM 1200 tersebut, dari Para Pelawan kepada Terlawan I, dengan klausula "jika pihak penjual ingkar janji, maka dikenakan denda sebesar 50% (lima puluh persen) dari harga jual beli, dan jika pihak pembeli ingkar janji, maka uang akan dipotong sebesar 40% (empat puluh persen);

- Bukti surat P.5 (kuitansi), adanya pembayaran tanggal 18 Maret 2013 dari Pelawan II kepada Terlawan I disaksikan oleh Terlawan II (saksi I) dan Pelawan I (saksi II), uang sejumlah Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) untuk pembayaran DP (*Down Payment*) sebuah rumah di atas sebidang tanah luas 137 M2, SHM no: 1200, Mandiangin Koto Selayan Gulai Bancah Bukittinggi, ditanda tangani oleh Terlawan I sebagai penerima uang serta Terlawan II sebagai saksi I dan Pelawan I sebagai saksi II;
- Bukti surat P.6 (kuitansi), adanya pembayaran tanggal 1 Juni 2013 dari Pelawan I kepada Terlawan II uang sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) untuk pembayaran tambahan pembelian rumah di Pintu Kabun;

- bukti surat P.7 (kuitansi), adanya pembayaran tanggal 14 Juni 2013 dari Pelawan II kepada Terlawan II uang sebesar Rp.70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) untuk pembayaran angsuran pembelian rumah di P. Kabun;
- Bukti surat P.8 (kuitansi), adanya pembayaran tanggal 9 Juli 2013 dari Pelawan I kepada Terlawan II uang sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) untuk pembayaran tambahan pembelian rumah di P. Kabun;
- Bukti surat P.9 (kuitansi), adanya pembayaran tanggal 29 Juli 2013 dari Pelawan I kepada Terlawan II uang sebesar Rp.15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) untuk pembayaran tambahan beli rumah P. Kabun;
- Bukti surat P.10 (kuitansi), adanya pembayaran tanggal 5 Agustus 2013 dari Pelawan I kepada Terlawan II uang sebesar Rp.15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) untuk pembayaran tambahan beli rumah Pintu Kabun;
- Bukti surat P.11 (kuitansi), adanya pembayaran tanggal 25 Agustus 2013 dari Pelawan I kepada Terlawan II uang sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk pembayaran tambahan beli rumah P. Kabun;
- Bukti surat P.12 (kuitansi), adanya pembayaran tanggal 26 Agustus 2013 dari Pelawan I kepada Terlawan II uang sebesar Rp.64.200.000,00 (enam puluh empat juta dua ratus ribu rupiah) untuk pembayaran pelunasan pembelian rumah P. Kabun;
- Bukti surat P.13 (Surat Keterangan) dan bukti surat P.14 (kuitansi), adanya keterangan dari Abdurahman Rafiq M. Adam, SE (Terlawan I) tentang adanya kesepakatan jual beli antara Terlawan I dengan Pelawan II tanggal 23 Mei 2014, atas sebidang tanah perumahan, SHM 1204/Kel. Kubu Gulai Bancah, surat ukur tanggal 03-07-2012, nomor 0125/2012 luas 122 M2, yang tercatat atas Abdurahman Rafiq M. Adam, SE., harga Rp.474.290.000,- dengan disertai kuitansi pembayarannya. Akantetapi oleh karena objek jual beli dalam kesepakatan ini bukanlah objek perkara *a quo* (dengan SHM 1200, surat ukur nomor 00121/2012 tanggal 3 Juli 2012 seluas 137m²), maka bukti P.13 dan P.14 tidaklah relevan untuk mendukung dalil Para Pelawan dalam perkara ini;
- Bukti surat P.15 (pernyataan domisili), adanya pernyataan Pelawan II dengan diketahui oleh RT dan RW setempat bahwa Para Pelawan berdomisili di RT 01/RW 01 Kelurahan Kubu Gulai Bancah;



- Bukti surat P.16 (kontrak berlangganan Telkom Indonesia), adanya langganan Telkom atas nama Pelawan II dengan alamat langganan Kel. Kubu Gulai Bancah;
- Bukti P.17 (surat tanda penerimaan laporan dan tindak lanjutnya), adanya laporan polisi oleh Pelawan I, nomor: LP/88/K/III/2016, tanggal 2 Maret 2016, tentang tindak pidana penipuan yang terjadi di kantor Notaris Cahaya Masyita Jembes Bukittinggi pada hari Senin, 18 Maret 2013 dengan Terlapor Abdurrahman Rafiq M. Adam, pekerjaan Developer kepada Polres Bukittinggi;
- Keterangan 5 (lima) orang saksi (di persidangan dibawah sumpah, secara terpisah dan tidak terhalang untuk memberikan kesaksian serta berdasarkan pengetahuan dari penglihatan/pendengaran/pengalaman sendiri), adanya kesaksian saksi yang mengemukakan mengenal Terlawan I, II, III dan tidak mengenal Terlawan IV serta menyaksikan Para Pelawan telah menguasai dan menempati objek perkara sejak tahun 2013 tanpa adanya gugatan sampai sekarang;



Menyatakan, bahwa setelah Para Pelawan meneliti alat bukti yang diajukan oleh Terlawan IV (T.IV-1 sampai dengan T.IV-10), Para Pelawan menyatakan tidak keberatan dengan bukti-bukti tersebut. Dengan demikian, dari bukti-bukti surat Terlawan IV diperoleh pula fakta, masing-masing sebagai berikut:

- Bukti T.IV-1 (Formulir Permohonan Pembiayaan), adanya permohonan pembiayaan tanggal 11 Februari 2014, oleh Terlawan I dengan mencantumkan Terlawan II selaku isteri sejumlah Rp.250.000.000,00 kepada BPRS Ampek Angkek Candung (Terlawan IV);
- Bukti T.IV-2 (Akad Pembiayaan Al-Murabahah), adanya akad pembiayaan Nomor 150.008660/MRH/LX/26032014, tanggal 26 Maret 2014, antara pihak PT. BPRS Ampek Angkek Candung selaku Bank dengan pihak Terlawan I dan II selaku Nasabah. Perikatan kedua pihak berisi 17 pasal dengan besarnya pembiayaan Rp.462.500.000,00;
- Bukti T.IV-3 (SHM Nomor 1200), berisikan fakta yang sama dengan bukti Para Pelawan kode P.2;

- Bukti T.IV-4 (Kuasa Menjual nomor 38), berisikan fakta yang sama dengan bukti Para Pelawan kode P.3;
- Bukti T.IV-5 (Akta Jual Beli Nomor 64/2014), adanya jual beli atas objek perkara (dengan SHM nomor 1200) oleh Abdurrahman Rafiq M. Adam SE., untuk dan atas nama Asni Darwis kepada Abdurrahman Rafiq M. Adam SE., di hadapan PPAT Fatma Devi, SH., pada tanggal 25 Maret 2014. Bukti T.IV-5 sejalan dan menjadi dasar pendaftaran perubahan nama pemegang hak dalam SHM nomor 1200 dari Asni Darwis ke Abdurrahman Rafiq M. Adam, SE. (vide bukti T.IV-3/bukti P.2);
- Bukti T.IV-6 (Sertifikat Hak Tanggungan), adanya hak tanggungan Peringkat Pertama membebani objek perkara (dengan SHM 1200) yang diterbitkan oleh BPN Kota Bukittinggi nomor 232/2014, tanggal 30-4-2014, sesuai akta pemberian hak tanggungan (APHT) PPAT Fatma Devi, SH., nomor 82/2014, tanggal 23/04/2014 kepada pemegang hak BPRS Ampek Angkek Candung. Bebanan mana atas permintaan Terlawan IV atas nama Terlawan I dengan persetujuan Terlawan II selaku isteri Terlawan I guna menjamin pelaksanaan utang Terlawan I dan II kepada Terlawan IV sesuai Akad al-Murabahah nomor: 150.008660/MRH/LX/26032014, tgl 26 Maret 2014;
- Bukti T.IV-7 (Permohonan *Aanmaning* dan lelang eksekusi hak tanggungan), adanya permohonan Terlawan IV terdaftar di Pengadilan Agama Bukittinggi, Nomor 0001/Pdt.G/Eks.HT/ 2016/PA.Bkt., tgl 1 Februari 2016 agar dilakukan *aanmaning* dan lelang eksekusi hak tanggungan sesuai bukti T.IV-6 terhadap objek perkara (dengan SHM nomor 1200) akibat wanprestasi Terlawan I dan II atas pembayaran kembali pembiayaan tersebut sesuai akad sebagaimana bukti T.IV-2 dengan total sisa kewajiban sejumlah Rp.424.654.800.-;
- Bukti T.IV-8 (Putusan Darden Verzet), adanya putusan Pengadilan Agama Bukittinggi dengan amar tidak dapat diterima (negatif) atas permohonan perlawanan Para Pelawan terhadap Terlawan IV dan Terlawan I dengan putusan Nomor 0227/Pdt.G/2016/PA.Bkt, tanggal 23 Juni 2016;
- Bukti T.IV-9 (Berita Acara Sita Eksekusi), adanya sita eksekusi yang diletakkan oleh Pengadilan Agama Bukittinggi, tanggal 3 Nopember 2016 terhadap objek perkara (dengan SHM nomor 1200), dikenal terletak di Jalan



Pintu Kabun Gg Mawar no. 386 Kelurahan Kubu Gulai Bancah Kecamatan Madiangin Koto Selayan Bukittinggi;

- Bukti T.IV-10 (Putusan Pengadilan Negeri – putusan Pengadilan Tinggi – putusan kasasi Mahkamah Agung RI – putusan PK Mahkamah Agung RI), adanya gugatan Para Pelawan terhadap para Terlawan yang pada putusan akhirnya menyatakan gugatan tidak dapat diterima oleh putusan Kasasi (negatif) yang diajukan PK untuk membatalkannya dan diputus menolak permohonan PK dalam putusan PK;

Menimbang, bahwa dari temuan fakta-fakta berdasarkan bukti-bukti dari Para Pelawan dan bukti-bukti dari Terlawan IV di atas, terdapat adanya dua fakta yang tidak dapat sekaligus dibenarkan keduanya (saling menggugurkan). Sementara fakta lainnya adalah ikutan dan selaras dengan dua fakta atau dengan salah satu fakta tersebut. Dua fakta tersebut adalah *Pertama*, adanya jual beli objek perkara (dengan SHM nomor 1200) dari Terlawan I selaku kuasa penjual (vide bukti T.IV-4 dan atau bukti P.3) yang bertindak untuk dan atas nama Terlawan III kepada Terlawan I sendiri dan *Kedua*, adanya jual beli objek perkara (dengan SHM nomor 1200) dari Terlawan I (bertindak untuk dan atas nama Terlawan III) kepada Para Pelawan. Dengan demikian, untuk mengadili dan menyelesaikan sengketa kedua pihak menurut Majelis Hakim Banding haruslah dengan menilai dan menentukan jual beli mana yang kuat kekuatan hukumnya dari kedua perbuatan hukum jual beli tersebut sehingga yang lainnya demi keadilan lumpuh kekuatan hukumnya;

Menimbang, bahwa fakta adanya jual beli objek perkara (dengan SHM nomor 1200) dari Terlawan I bertindak untuk dan atas nama Terlawan III kepada Terlawan I sendiri adalah berdasarkan bukti akta Jual Beli dihadapan PPAT (vide bukti T.IV-5) pada tanggal 25 Maret 2014. Akta mana pada tanggal 1 April 2014 digunakan oleh Terlawan I untuk mendaftarkan perubahan nama pemegang hak dalam SHM objek perkara (dengan SHM nomor 1200) tersebut di BPN setempat dari nama Asni Darwis/Terlawan III kepada nama Abdurrahman Rafiq M. Adam, SE.,/Terlawan I (vide bukti T.IV-3 dan atau bukti P.2). Selanjutnya, Terlawan I atas persetujuan Terlawan II selaku istri pada tanggal 30-4-2014 membebani objek perkara (dengan SHM nomor 1200)



sebagai jaminan pelunasan utang dalam akad al-Murabahah (vide bukti T.IV-2) dengan hak tanggungan Peringkat Pertama kepada Terlawan IV (vide bukti T.IV-6). Jadi, perbuatan hukum jual beli Terlawan I atas kuasa menjual dari Terlawan III kepada Terlawan I sendiri tersebut adalah *terjadi tanggal 25 Maret 2014*, yang kemudian jual beli (akta jual beli) tersebut dijadikan dasar dan atau ikutan kepada beberapa perbuatan hukum lainnya;

Menimbang, bahwa dari segi formalnya akta otentik memiliki nilai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat (*volledig en bindende bewijskracht*), akan tetapi tidak mencapai kualitas menentukan (*beslissend*) atau memaksa (*dwingende*). Kekuatan hukumnya dapat dilumpuhkan dengan bukti lawan dan tidak mesti dengan bukti akta otentik atau bukti yang setara (vide Put. MARI No: 3360K/Sip/1983). *In casu*, Para Pelawan/Pebanding harus membuktikan secara materiil adanya kekeliruan atas data/informasi yang terdapat dalam bukti akta otentik tersebut dengan alat bukti yang manapun yang sah. Apabila data/informasi peristiwa hukum dalam akta tersebut tidak dapat dibenarkan lagi, maka kekuatan formal sempurna dan mengikat bagi akta otentik tersebut menjadi lumpuh karenanya;



Menimbang, bahwa fakta adanya jual beli objek perkara (dengan SHM nomor 1200) dari Terlawan I (bertindak untuk dan atas nama Terlawan III) kepada Para Pelawan adalah berdasarkan bukti surat Tanda Terima (bukti P.4) yang menyebutkan adanya penerimaan uang sejumlah Rp.200.000.000,- pada tanggal 18 Maret 2013 untuk pembayaran pembelian tanah dan bangunan SHM Nomor 1200, atas nama ASNIDARWIS, surat ukur 00121/2012 tanggal 3 Juli 2012, seluar 137m², yang ditanda tangani oleh Para Pelawan sebagai pihak yang menyerahkan uang dan Terlawan I sebagai pihak penerima uang. Terangkai dengan surat Tanda Terima tersebut berupa Kuitansi penerimaan uang sebesar Rp.200.000.000,- tertanggal 18 Maret 2013 untuk pembayaran DP (*Down Payment*) sebuah rumah di atas sebidang tanah luas 137 M2, SHM no: 1200, Mandiangin Koto Selayan Gulai Bancah Bukittinggi tersebut, (vide bukti P.5). Selanjutnya, kedua bukti (P.4 dan P.5) ini dihubungkan dengan bukti-bukti Para Pelawan lainnya, berupa :

1. Kuitansi (vide bukti P.6) pembayaran tanggal 1 Juni 2013 dari Pelawan I

kepada Terlawan II uang sebesar Rp.50.000.000,- untuk pembayaran tambahan pembelian rumah di Pintu Kabun;

2. Kuitansi (vide bukti P.7) pembayaran tanggal 14 Juni 2013 dari Pelawan II kepada Terlawan II uang sebesar Rp.70.000.000,- untuk pembayaran angsuran pembelian rumah di P. Kabun (Pintu Kabun);
3. Kuitansi (vide bukti P.8) pembayaran tanggal 9 Juli 2013 dari Pelawan I kepada Terlawan II uang sebesar Rp.50.000.000,- untuk pembayaran tambahan pembelian rumah di P. Kabun (Pintu Kabun);
4. Kuitansi (vide bukti P.9) pembayaran tanggal 29 Juli 2013 dari Pelawan I kepada Terlawan II uang sebesar Rp.15.000.000,- untuk pembayaran tambahan beli rumah P. Kabun (Pintu Kabun);
5. Kuitansi (vide bukti P.10) pembayaran tanggal 5 Agustus 2013 dari Pelawan I kepada Terlawan II uang sebesar Rp.15.000.000,- untuk pembayaran tambahan beli rumah Pintu Kabun;
6. Kuitansi (vide bukti P.11) pembayaran tanggal 25 Agustus 2013 dari Pelawan I kepada Terlawan II uang sebesar Rp.10.000.000,- untuk pembayaran tambahan beli rumah P. Kabun (Pintu Kabun);
7. Kuitansi (vide bukti P.12) pembayaran tanggal 26 Agustus 2013 dari Pelawan I kepada Terlawan II uang sebesar Rp.64.200.000,- untuk pembayaran pelunasan pembelian rumah P. Kabun (Pintu Kabun);



Dapat ditarik persangkaan kuat bahwa Terlawan I telah membuat kesepakatan jual beli dengan Para Pelawan dan Terlawan I telah menerima uangnya secara berturut-turut, sebanyak 8 (delapan) kali secara sendri-sendiri dan atau dengan melibatkan Terlawan II selaku istri, pertama tanggal 18 Maret 2013 (pembayaran DP/Down Payment) dan terakhir pada tanggal 26 Agustus 2013 (pembayaran pelunasan) untuk pembayaran pembelian tanah dan bangunan SHM Nomor 1200, atas nama ASNIDARWIS, surat ukur 00121/2012 tanggal 3 Juli 2012, seluas 137m², terletak sebagaimana tercantum dalam SHM 1200 tersebut. Persangkaan kuat mana diperkuat pula oleh ketidak hadiran Terlawan I dan Terlawan II untuk menjawab/menyangkal dalil-dalil perlawanan Para Pelawan pada persidangan Majelis Hakim Pengadilan Agama Bukittinggi meskipun telah dipanggil dengan sah dan patut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pernyataan domisili yang dibuat Pelawan II dan diketahui oleh RT dan RW setempat (vide bukti P.15) dihubungkan dengan bukti kontrak berlangganan Telkom Indonesia atas nama Pelawan II dengan alamat langganan Kel. Kubu Gulai Bancah (vide bukti P.16) serta dihubungkan pula dengan Keterangan 5 (lima) orang saksi yang menyaksikan bahwa Para Pelawan telah menguasai dan menempati objek perkara sejak tahun 2013 sampai sekarang, maka sudah cukup bukti bahwa objek perkara (dengan SHM nomor 1200) secara nyata telah diterima dan dikuasai oleh Para Pelawan sejak dari tahun 2013 sampai dengan sekarang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tentang adanya jual beli objek perkara dari Terlawan I kepada Para Pelawan tersebut di atas, dapat ditarik fakta hukum, *bahwa dengan pelunasan harga pada tanggal 26 Agustus 2013 kepada Terlawan I (diterima Terlawan I sendiri atau melalui Terlawan II)*

penerimaan dan penguasaan objek perkara oleh Para Pelawan setelah pelunasan harga tersebut, maka secara faktual telah terjadi Kesepakatan Jual Beli beserta pembayaran harga dan serah terima barangnya (atas objek perkara dengan SHM 1200) antara Terlawan I dengan Para Pelawan. Kesepakatan mana, tidak bertentangan dengan hukum, telah memenuhi maksud pasal 1320 KUHPerdata dan akibat hukumnya berlaku sebagai undang-undang yang mengikat bagi Terlawan I dan Para Pelawan, sesuai maksud bunyi pasal 1338 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa kemudian pada tanggal 25 Maret 2014 Terlawan I untuk dan atas nama Terlawan III membuat kesepakatan jual beli lagi dengan Terlawan I untuk dirinya sendiri dihadapan PPAT, Fatma Devi, SH., yang dituangkan dalam AJB (vide bukti T.IV-5). Kesepakatan jual beli mana tentulah melanggar kesepakatan jual beli yang sudah dibuat Terlawan I sebelumnya dengan Para Pelawan tanggal 18 Maret 2013, yang sesungguhnya telah mengikat bagi Terlawan I sebagaimana dikemukakan di atas. Kesepakatan jual beli mana sekaligus juga tidak memenuhi syarat-syarat jual beli dalam Akta Jual Beli pada PPAT Fatma Devi, SH., tersebut, khususnya pada pasal 5 yang menegaskan, "*Si Penjual dan si Pembeli mengetahui benar apa yang dijual dan apa yang dibelinya dan si Penjual menjamin sepenuhnya bahwa tidak ada*



pihak lain yang berhak atas tanah dan bangunan ini". (vide bukti T.IV-5). **Maka oleh karena itu Majelis Hakim Banding berpendapat, Akta Jual Beli (AJB) nomor 64/2014 yang dibuat PPAT Fatma Devi, SH., tanggal 25 Maret 2014 atas objek perkara (dengan SHM 1200) terdapat cacat hukum karena berisi si Penjual menjual tanah dan bangunan yang sebelumnya telah dijualnya kepada pihak lain sehingga telah menjadi hak pihak tersebut. Akibat hukumnya, kekuatan sempurna dan mengikat atas Akta Jual Beli tersebut lumpuh karenanya. Dan Akibat hukum selanjutnya, perbuatan hukum yang didasarkan kepada AJB tersebut serta semua perbuatan hukum ikutan berikutnya menjadi kehilangan dasar hukum dan akta yang diterbitkan untuknya menjadi tidak memiliki kekuatan hukum;**

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan Terlawan I kepada Turut Terlawan III untuk perubahan nama pemegang hak atas objek perkara (dengan SHM 1200) didasarkan kepada AJB nomor 64/2014 yang dibuat PPAT Fatma Devi, SH., tersebut dari nama Asni Darwis kepada ABDURRAHMAN RAFIQ M. ADAM, SE. (Terlawan I), **maka sepanjang perubahan nama tersebut tidak memiliki kekuatan hukum,** sebagaimana bunyi amar putusan ini;



Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan hukum ikutan berikutnya berupa pendaftaran pembebanan jaminan hak tanggungan oleh Terlawan IV atas nama Terlawan I kepada Turut Terlawan III atas objek perkara untuk pemegang hak tanggungan bagi Terlawan IV di dasarkan pada SHM perobahan kepada atas nama Abdurrahman Rafiq M Adam, SE., (Terlawan I) tidak memiliki kekuatan hukum, maka Sertifikat Hak Tanggungan yang membebani objek perkara (dengan SHM 1200) diterbitkan oleh BPN Kota Bukittinggi nomor 232/2014, tanggal 30-4-2014, sesuai akta pemberian hak tanggungan (APHT) PPAT Fatma Devi, SH., nomor 82/2014, tanggal 23/04/2014 kepada pemegang hak BPRS Ampek Angkek Candung (Terlawan IV) untuk menjamin pelunasan utang Terlawan I dan II kepada Terlawan IV sesuai Akad al-Murabahah nomor: 150.008660/MRH/LX/26032014, tanggal 26 Maret 2014, **juga tidak memiliki kekuatan hukum,** sebagaimana bunyi amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan hukum ikutan berikutnya berupa permohonan *Aanmaning* dan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan oleh

Terlawan IV tanggal 1 Pebruari 2016 kepada Pengadilan Agama Bukittinggi atas objek perkara (dengan SHM 1200) didasarkan pada pemberian hak tanggungan yang diterbitkan oleh BPN Kota Bukittinggi nomor 232/2014, tanggal 30-4-2014, (APHT) PPAT Fatma Devi, SH., nomor 82/2014, tanggal 23/04/2014 sebagaimana tersebut di atas, maka Penetapan Ketua Pengadilan Agama Nomor 0001/Pdt.G/Eks/2016/PA.Bkt., tanggal 28 Maret 2016 untuk menjawab permohonan tersebut menjadi tidak memiliki dasar hukum. Oleh karenanya, maka Penetapan Ketua Pengadilan Agama Bukittinggi tersebut harus dibatalkan sebagaimana bunyi amar putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena sita eksekusi didasarkan kepada Penetapan Ketua Pengadilan Agama Bukittinggi yang dibatalkan sebagaimana pertimbangan tersebut di atas, maka Sita Eksekusi berdasarkan Penetapan Ketua tersebut sesuai Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 0001/Pdt.G/Eks/2016/PA.Bkt., tanggal 3 Nopember 2016 oleh Jurusita Pengadilan Agama Bukittinggi, terhadap objek perkara (dengan SHM 1200) dikenal terletak Jalan Pintu Kabun Gg Mawar no. 386 Kelurahan Kubu Gulai Bancah Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Bukittinggi (vide Bukti T.IV-9) **harus diapaat kembali** sebagaimana bunyi amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa tentang permohonan Para Pelawan agar putusan terhadap perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Banding, Verzet maupun Kasasi, Majelis Hakim Tingkat Banding menilai tidak terdapat alasan yang sangat urgen baik secara ethos, pathos dan logos maupun dampak sosialnya sehingga putusan mendesak untuk dilaksanakan terlebih dahulu. Dengan demikian, permohonan Para Pelawan tidak memenuhi persyaratan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun diajukan upaya hukum (vide psl. 191 Rbg., jo. SEMA No 4/2001 dan SEMA No 3/2000). Maka oleh karenanya, permohonan Para Pelawan tentang hal ini **harus dinyatakan ditolak**;

Menimbang, bahwa berdasarkan potitum Terlawan IV sebagaimana dalam kontra memori bandingnya yang mengemukakan bahwa, "*Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Exaequa et bono)*", Majelis Hakim Banding memberikan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa berkenaan dengan hubungan hukum yang telah disepakati antara Terlawan I dan Terlawan II dengan Terlawan IV dalam akad pembiayaan al-Murabahah no : 150.008660/MRH/LX/26032014, tanggal 26 Maret 2014, kecuali tentang pembebanan jaminan hak tanggungan atas objek perkara (dengan SHM 1200) sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, adalah berlaku sebagai ketentuan hukum yang mengikat bagi Terlawan I dan II serta Terlawan IV. Dalam hal ini, khususnya pertanggungjawaban pelunasan hutang pembiayaan oleh Terlawan I dan II kepada Terlawan IV yang mengemukakan, *"Bahwa jika penjualan barang jaminan tidak mencukupi untuk membayar pembiayaan Nasabah kepada Bank, maka Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk tetap bertanggung jawab melunasi sisa pembiayaannya yang belum dibayar sampai dengan lunas, ..."* (vide pasal 11 ayat (3) akad pembiayaan al-Murabahah tersebut). Maknanya, dengan jaminan yang tidak cukup melunasi utangnya, Terlawan I dan II tetap berkewajiban melunasi dengan asetnya yang lain, apalagi yang dimohonkan sebagai jaminan untuk dibebani hak tanggungan adalah bukan milik Terlawan I dan II;
- Bahwa, kesepakatan antara Terlawan I dan II dengan Terlawan IV memuat *"...Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk tetap bertanggung jawab melunasi sisa pembiayaannya yang belum dibayar sampai dengan lunas..."* adalah bersesuaian dengan ketentuan hukum yang mengatur, *"1. Pertanggungjawaban terhadap hutang suami atau isteri dibebankan pada hartanya masing-masing; 2. Pertanggungjawaban terhadap hutang yang dilakukan untuk kepentingan keluarga, dibebankan kepada harta bersama; 3. Bila harta bersama tidak mencukupi, dibebankan kepada harta suami; 4. Bila harta suami tidak ada atau mencukupi dibebankan kepada harta isteri"* (vide psl 93 KHI);
- Bahwa oleh karenanya, Terlawan I dan Terlawan II berkewajiban untuk membayar lunas sisa hutang pembiayaan yang diterimanya dari Terlawan IV sesuai bunyi akad al-Murabahah tersebut dan dengan jelas ketentuan hukum mengemukakan dilunasi dengan harta sebagaimana dalam kompilasi Hukum Islam tersebut;



Menimbang, bahwa berdasarkan semua uraian pertimbangan hukum sebagaimana tersebut di atas, maka sesungguhnya hulu masalah diantara para pihak adalah Jual Beli Terlawan I (untuk dan atas nama Terlawan III) atas objek perkara (dengan SHM 1200) kepada Terlawan I sendiri sesuai AJB (vide bukti T.IV-5) yang telah lumpuh kekuatannya. Maka oleh karenanya, sesuai pasal 192 ayat (1) RBg., biaya perkara dibebankan kepada pihak yang kalah, *in casu* dibaca/maksudnya adalah biaya perkara pada tingkat pertama dan tingkat banding dibebankan kepada Terlawan I/Terbanding I dan Terlawan II/Terbanding II;

Mengingat, segala peraturan perundangan-undangan yang berlaku yang berkaitan dengan perkara ini.

MENGADILI

- Menyatakan permohonan banding Pembanding dapat diterima;
- Membatalkan putusan Pengadilan Agama Bukittinggi Nomor 604/Pdt.G/2020/PA.Bkt., tanggal 20 Januari 2021 Masehi bertepatan dengan tanggal 10 Jumadil Akhir 1442 Hijriyah;

Dengan mengadili sendiri :

- Dalam Provisi :

Menyatakan gugatan Provisi Para Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

- Dalam Eksepsi :

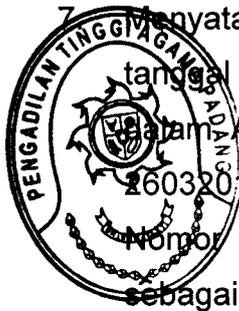
Menolak Eksepsi Terlawan IV;

- Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan perlawanan Para Pelawan sebagian;
2. Menyatakan perlawanan Para Pelawan adalah tepat dan beralasan;
3. Menyatakan Para Pelawan adalah Para Pelawan yang benar;
4. Menyatakan penguasaan tanah dan bangunan rumah di atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1200 Surat Ukur Nomor 00121/2012 tanggal 03/07/2012 dengan luas 137 m2 (objek perkara) oleh Para Pelawan adalah

sah berdasarkan jual beli dari Terlawan I untuk dan atas nama Terlawan III kepada Para Pelawan;

5. Menyatakan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 64/2014 tanggal 25 Maret 2014 yang dibuat oleh PPAT Fatma Devi, SH., (Turut Terlawan II) antara Terlawan I (untuk dan atas nama Terlawan III) dan Terlawan I sendiri atas tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam diktum angka 4 (empat) di atas lumpuh kekuatan hukumnya;
6. Menyatakan pendaftaran perubahan nama pemegang hak Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1200, Kel. Kubu Gulai Bancah, surat ukur 00121/2012 tanggal 3 Juli 2012, seluas 137m², diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi tanggal 9 Juli 2012 atas nama ASNI DARWIS (Terlawan III) berdasarkan AJB tersebut dalam diktum poin 5 (lima) di atas menjadi atas nama ABDURRAHMAN RAFIQ M. ADAM, SE., (Terlawan I) tidak memiliki kekuatan hukum;



7. Menyatakan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.82/2014 tanggal 23 April 2014 yang dibuat Turut Terlawan II sebagai jaminan dalam Akad Pembiayaan Al-Murabahah Nomor 150.008660/MR/LX/26032014, tanggal 26 Maret 2014 atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1200, Surat Ukur Nomor 00121/2012, tanggal 03/07/2012 sebagaimana dituangkan dalam SHM tersebut tidak memiliki kekuatan hukum;
8. Membatalkan Penetapan Ketua Pengadilan Agama Nomor 0001/Pdt.G/Eks/2016/PA.Bkt., tanggal 28 Maret 2016 beserta Sita Eksekusi oleh Jurusita Pengadilan Agama Bukittinggi, terhadap objek perkara (dengan SHM 1200) tersebut;
9. Memerintahkan Pengadilan Agama Bukittinggi untuk mengangkat Sita Eksekusi yang telah diletakkan sesuai Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 0001/Pdt.G/Eks/2016/PA.Bkt., tanggal 3 Nopember 2016 oleh Jurusita Pengadilan Agama Bukittinggi, terhadap objek perkara (dengan SHM 1200) dikenal terletak di Jalan Pintu Kabun Gg Mawar no. 386 Kelurahan Kubu Gulai Bancah Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Bukittinggi;

10. Menghukum Para Turut Terlawan untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
 11. Menolak perlawanan Para Pelawan selain dan selebihnya;
 12. Menghukum Terlawan I dan Terlawan II untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp1.579.000,00 (satu juta lima ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah);
- Menghukum Terlawan I dan Terlawan II untuk membayar biaya perkara pada tingkat banding sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Padang pada hari Selasa, tanggal 20 April 2021 M., bertepatan dengan tanggal 8 Ramadhan 1442 H., oleh kami Dr. Abd Hakim, S.H., M.A., sebagai Ketua Majelis, Dra. Hj. Husni Syam dan Drs. H. Sulem Ahmad, S.H., M.A., sebagai Hakim-hakim anggota yang ditunjuk berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Agama Padang Nomor 15/Pdt.G/2021/PTA.Pdg., tanggal 4 Maret 2021 dan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Agama Padang Nomor 15/Pdt.G/2021/PTA.Pdg., tanggal 22 Maret 2021, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Jumat, tanggal 30 April 2021 M., bertepatan dengan tanggal 18 Ramadhan 1442 H., oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-hakim anggota serta Drs. Syaiful Asyhar, S.H., sebagai Panitera Pengganti tanpa dihadiri para pihak berperkara.

Hakim Ketua,

ttd

Dr. Abd. Hakim M.H.I

Hakim Anggota I,

ttd

Dra. Hj. Husni Syam

Hakim Anggota II,

ttd

Drs. H. Sulem Ahmad, M.A

Panitera Pengganti,

ttd

Drs. Syaiful Asyhar, S.H

Perincian biaya perkara :

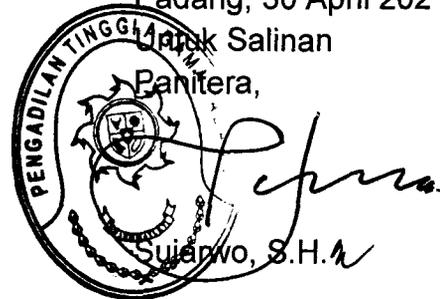
1. Biaya Proses	Rp.130.000,00
2. Redaksi	Rp. 10.000,00
3. Meterai	Rp. 10.000,00

Jumlah Rp.150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah).

Padang, 30 April 2021

Arak Salinan

Panitera,



Syaiful Asyhar, S.H.