

PUTUSAN

Nomor 262/Pdt.G/2020/PA.YK



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Yogyakarta yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama dalam sidang majelis hakim telah menjatuhkan putusan dalam perkara Ekonomi Syariah antara:

Sugeng Nurswantoro, S.H., M.Hum bin Sukemi adalah pegawai PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, berdasarkan Surat Kuasa No 128/KUASA/LGD/2020 tanggal 26 Mei 2020 dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cq PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Yogyakarta, berkedudukan di Jalan Faridan M. Noto 10 Kotabaru, Kota Yogyakarta, selanjutnya disebut sebagai Penggugat ;

melawan

PT. Riska Ridha Sembodo Karya, berkedudukan di Kabupaten Gunung Kidul, Yogyakarta dan beralamat di Jl Karangmojo KM 2 Selang IV Rukun Tetangga 001 Rukun Warga 004 Selang Wonosari, Gunungkidul, Yogyakarta Selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

Purwadi Susanto bin Suyadi, Laki- laki, No. KTP 3403091411780002, Tempat /Tgl. Lahir Gunungkidul/ 14 November 1978, Buruh Harian Lepas, dahulu beralamat di Ngricik RT/RW 001/005 Wiladeg, Karangmojo, Gunung Kidul, Yogyakarta dan saat ini tidak diketahui keberadaannya, Selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I ;

Ali Hasan bin Kusmadi, Laki- laki, No. KTP 3403122802780002, Tempat /Tgl. Lahir Gunungkidul/ 28 Februari 1978, Karyawan Swasta, dahulu beralamat di Widoro Kidul RT/RW 002/003 Bendung, Semin, Gunung Kidul, Yogyakarta dan saat ini tidak diketahui keberadaannya, Selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II ;

Sulamto, Laki- laki, No. KTP 3403090502590002, Tempat /Tgl. Lahir

Gunungkidul/ 5 Februari 1959, Wiraswasta, dahulu beralamat di Banyubening 1 RT/RW 002/010 Bejiharjo, Karangmojo, Gunung Kidul, Yogyakarta dan saat ini tidak diketahui keberadaannya, Selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat III;

Rubiyo, Laki- laki, No. KTP 3403011009650003, Tempat /Tgl. Lahir Gunungkidul/ 10 September 1965, Wiraswasta, dahulu beralamat di Selang V RT/RW 003/005 Selang, Wonosari, Gunung Kidul, Yogyakarta dan saat ini tidak diketahui keberadaannya, Selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat IV;

Notaris-PPAT Ny Mudiwastuti, SH. binti Prapto Atmojo beralamat Jl KH. Agus Salim No 2, Kepek, Wonosari, Gunung Kidul, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hari Budiarto, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Yogyakarta dengan nomor 30/184/KEP/2020/PA.Yk. tanggal 27 Juli 2020, Selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat V ;

Pengadilan Agama tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar keterangan para pihak yang hadir di persidangan;

Setelah memeriksa bukti-bukti di persidangan;

DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 09 Juni 2020 dan perubahannya telah mengajukan gugatan Ekonomi Syariah, yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Yogyakarta dengan Nomor 262/Pdt.G/2020/PA.YK, tanggal 09 Juni 2020, mengajukan dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat terikat hubungan hukum Pembiayaan Al Musyarakah sebagaimana tertuang dalam Akad Pembiayaan Al Musyarakah No. 12 tanggal 12 Februari 2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat V (Notaris Mudiwastuti, S.H. di Kabupaten Gunung Kidul) Jo. Addendum Akad Musyarakah No. 31 tanggal 30 Maret 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Anik Setiarini, S.H. (Notaris di Kabupaten Gunung Kidul) yang telah ditandatangani oleh Penggugat

dengan Tergugat;

2. Bahwa perbuatan perikatan sebagaimana dimaksud butir 1 di atas, dihadiri dan disepakati oleh dan atau antara para pihak yang terkait dalam perjanjian. Hal tersebut adalah sudah sesuai dengan ketentuan sebagai berikut :

Pasal 1233 KUHPerdara

Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang

Pasal 1320 KUHPerdara

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat :

1. *Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
 2. *Kecakapan untuk suatu perikatan;*
 3. *Suatu pokok persoalan tertentu;*
3. *Suatu sebab yang tidak dilarang.*Bahwa sesuai dengan Addendum Akad Pembiayaan Al Musyarakah No. 31 tanggal 30 Maret 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Anik Setiarini, S.H. di Kabupaten Gunung Kidul disebutkan bahwa "*Mengenai addendum dan segala akibatnya, Para Pihak memilih tempat kedudukan/ domisili hukum di Kantor Pengadilan Agama Yogyakarta,dst;*
 4. Bahwa dengan adanya Addendum Akad Pembiayaan Al Musyarakah No. 31 tanggal 30 Maret 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Anik Setiarini, S.H. di Kabupaten Gunung Kidul, perikatan yang terjadi telah memenuhi peraturan yang berlaku, bahwa atas perikatan tersebut mengikat seperti undang-undang bagi para pihak (*azas pacta sunt servanda*) yang di dalamnya mengatur dalam hal segala akibat yang timbul dari Akad Pembiayaan. Penggugat dengan Tergugat memilih Kantor *Pengadilan Agama Yogyakarta*, maka sudah benar dan berdasar secara hukum gugatan dimaksud ditujukan kepada Pengadilan Agama Yogyakarta.

POKOK PERKARA

5. Bahwa Pembiayaan Al Musyarakah No. 12 tanggal 12 Februari 2013 yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat dipergunakan untuk

Pembiayaan Pembangunan Perumahan Cluster Arum Sari yang berlokasi di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul sebanyak 38 (tiga puluh delapan) unit Rumah Sederhana Type 36 dengan jangka waktu pembiayaan selama 24 (dua puluh empat) bulan.

6. Bahwa ketentuan-ketentuan pokok Akad Pembiayaan No. 12 tanggal 12 Februari 2013 sebagaimana disebutkan pada angka 5 diatas adalah sebagai berikut :

- a. Jumlah Pembiayaan : Rp1.500.000.000,00
- b. Jangka Waktu Pembiayaan : 24 bulan
- c. Bagi Hasil : 93,25 % Tergugat, 6,75% Penggugat
- d. Jatuh Tempo Pembiayaan : 12 Februari 2015
- e. Nisbah dibayarkan : Tanggal 25 setiap bulannya
- f. Jaminan Pembiayaan : 1 (satu) bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 00415 Gambar Situasi Nomor : 3927 tanggal 3-10-1995 Luas : 5.955 m² atas nama Tergugat dan saat ini telah dipecah menjadi 38 (tiga puluh delapan) kapling.
- g. Jaminan Lainnya : Cessie dan Fidusia tagihan senilai 150% dari Plafon, Standing Intruction (SI), Jaminan Pribadi (Borgtoch).

7. Bahwa selain ditandatangani perjanjian pokok Al Musyarakah No. 12 tanggal 12 Februari 2013 terdapat beberapa perjanjian turunan antara lain :

- a. Akta Nomor 13 tanggal 12 Februari 2013 tentang Pemberian Jaminan Secara Cessie Atas Piutang yang dibuat oleh Turut Tergugat V Notaris Mudiwastuti, S.H.
- b. Akta Nomor 14 tanggal 12 Februari 2013 tentang Jaminan Pribadi (Borgtocht) atas nama Penjamin Purwadi Susanto selaku Direktur Utama yang dibuat oleh Turut Tergugat V Notaris Mudiwastuti, S.H.
- c. Akta Nomor 15 tanggal 12 Februari 2013 tentang Jaminan Pribadi (Borgtocht) an Penjamin Ali Hasan selaku Direktur yang dibuat oleh Turut Tergugat V Notaris Mudiwastuti, S.H.

- d. Akta Nomor 16 tanggal 12 Februari 2013 tentang Jaminan Pribadi (Borgtocht) an Penjamin Sulamto selaku Komisaris Utama yang dibuat oleh Turut Tergugat V Notaris Mudiwastuti, S.H.
 - e. Akta Nomor 17 tanggal 12 Februari 2013 tentang Jaminan Pribadi (Borgtocht) an Penjamin Rubiyo selaku Komisaris yang dibuat oleh Turut Tergugat V Notaris Mudiwastuti, S.H.
8. Bahwa dalam perjalanan pembiayaan Akad AI Musyarakah No. 12 tanggal 12 Februari 2013 dilakukan perubahan sebagaimana tertuang dalam Addendum Akad Musyarakah No. 31 tanggal 30 Maret 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Anik Setiarini, S.H. di Kabupaten Gunung Kidul dengan pokok-pokok yang diubah adalah sebagai berikut :
- a. Jangka Waktu Pembiayaan : 36 bulan
 - b. Bagi Hasil : 89,72 % Tergugat, 10,28% Penggugat
 - c. Jatuh Tempo Pembiayaan : 30 Maret 2016
9. Bahwa selanjutnya setelah dilakukan Adendum perjanjian, pada bulan April 2016 Tergugat tidak melaksanakan kewajiban pembayaran sebagaimana telah disepakati, sehingga Penggugat memperingatkan kepada Tergugat melalui Surat Peringatan, dengan rincian sebagai berikut:
- a. Surat Peringatan Pertama No. 3311/YYK/COMC/XI/2016 tanggal 18 November 2016;
 - a. Surat Peringatan Kedua No. 171/YYK/COMC/I/2017 tanggal 10 Januari 2017;
 - b. Surat Peringatan Ketiga No. 771/YYK/COMC/III/2017 tanggal 03 Maret 2017;
10. Bahwa Surat Peringatan yang disampaikan kepada Tergugat tersebut merupakan salah satu bentuk iktikad baik dari Penggugat selaku bank dan sebagai upaya penagihan yang lazim digunakan di dunia PERBANKAN, namun demikian peringatan tersebut tidak direspon dengan baik oleh Tergugat, bahkan Tergugat dengan sengaja menghilangkan jejak tanpa ada komunikasi dengan Penggugat.
11. Bahwa salah satu kewajiban Tergugat adalah membayar / mengembalikan kredit hal ini sesuai dengan bunyi Pasal 6 ayat (1) dalam Akad

Pembiayaan Al Musyarakah No. 12 tanggal 12 Februari 2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat V Notaris Mudiwastuti, S.H., yang bunyinya sebagai berikut "*Pihak Kesatu/ Debitur diwajibkan untuk seluruh kreditnya termasuk bunga, Nisbah tunggakan dan biaya-biaya lainnya yang dibebankan oleh Bank selambat-lambatnya sampai dengan tanggal berakhirnya Perjanjian Kredit ini, yaitu pada tanggal dua belas Februari dua ribu lima belas (12 Februari 2015) ". Jo. Addendum Akad Musyarakah No. 31 tanggal 30 Maret 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Anik Setiarini, S.H. perubahan jangka waktu dan cara pembayaran dengan bunyi Pasal 3 "Kreditur memberikan fasilitas-fasilitas tersebut diatas kepada Debitur untuk jangka waktu 36 (tiga puluh enam bulan) bulan terhitung mulai tanggal dua belas Februari dua ribu tiga belas (12 Februari 2013) hingga tanggal tiga puluh Maret dua ribu enam belas (30 Maret 2016), tetapi dengan persetujuan tertulis dari para pihak, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang lagi dengan suatu jangka yang akan ditetapkan pada waktunya". Dan sampai dengan gugatan ini diajukan tidak ada lagi perpanjangan jangka waktu.*

12. Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak membayar / mengembalikan seperti diatur di dalam Perjanjian Pembiayaan adalah perbuatan wanprestasi, sesuai dengan ketentuan sebagai berikut :

a. Pasal 9 ayat (1) Perjanjian Pembiayaan Al Musyarakah No. 12 tanggal 12 Februari 2013 yang berbunyi sebagai berikut :

"Perjanjian ini berakhir sesuai dengan jangka waktu yang ditentukan dalam pasal 3 tersebut diatas".

Bahwa perbuatan Tergugat telah lalai melaksanakan kewajiban atau prestasinya memenuhi Pasal 1238 KUHPerdara yang berbunyi :

"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan".

b. Pasal 1234 KUHPerdara yang berbunyi :

"Perikatan diberikan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu", dimana akibat dari tidak dipenuhinya prestasi tersebut (cidera janji/wanprestasi) menimbulkan kerugian bagi orang lain dan mewajibkan membayar kerugian dimaksud.

c. Pasal 36 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang berbunyi: *"pihak dapat dianggap melakukan ingkar janji, apabila karena kesalahannya:*

- 1) tidak melakukan apa yang dijanjikan untukmelakukannya,*
- 2) melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya,*
- 3) melakukan apa yang dijanjikan, tetapi terlambat, atau*
- 4) melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan"*

13. Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak melakukan pembayaran angsuran pembiayaan dengan lancar serta telah jatuh tempo adalah tidak dibenarkan secara hukum dan membuktikan Tergugat telah wanprestasi atau cidera janji, dimana akibat dari tidak dipenuhinya prestasi tersebut (cidera janji/wanprestasi) menimbulkan kerugian bagi Penggugat dan atas kerugian tersebut mewajibkan Tergugat untuk membayar kerugian dimaksud.

14. Bahwa akibat dari wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat maka kredit/ pembiayaan atas nama Tergugat terkualifikasi menjadi kredit macet dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Berdasarkan catatan salinan rekening koran pertanggal 8 Juni 2020 kewajiban Tergugat sebesar Rp. 714.877.723 (Tujuh Ratus Empat Belas Juta Delapan Ratus Tujuh Puluh Tujuh Ribu Tujuh Ratus Dua Puluh Tiga Rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

- a. Sisa Pokok Rp355.605.260,00
- b. Sisa Margin Rp124.800.000,00
- c. Outstanding Denda/ta'widh Rp234.472.463,00

15. Bahwa oleh karena Tergugat secara nyata telah wanprestasi, maka Penggugat berhak untuk menuntut ganti rugi kepada Tergugat sebagaimana

ketentuan :

- 1) Pasal 1246 KUHPerdata yang berbunyi "*Biaya, ganti rugi dan bunga, yang boleh dituntut kreditur, terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya, tanpa mengurangi pengecualian dan perubahan yang disebut di bawah ini*"
- 2) Pasal 38 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang berbunyi "Pihak dalam akad yang melakukan ingkar janji dapat dijatuhi sanksi:
 - a) membayar ganti rugi,
 - b) pembatalan akad,
 - c) peralihan risiko,
 - d) denda dan/atau
 - e) membayar biaya perkara

16. Bahwa sampai dengan diajukannya Gugatan Wanprestasi ini, Tergugat tidak juga menunjukkan i'tikad baik kepada Penggugat untuk segera menyelesaikan kewajiban pembayaran kewajibannya.

17. Bahwa salah satu yang menjadi sumber pengembalian dan untuk menyelesaikan kredit/ pembiayaan atas nama Tergugat adalah dengan cara melakukan lelang atau penjualan atas jaminan pembiayaan yaitu sertipikat Hak Milik Nomor 00415 Gambar Situasi Nomor : 3927 tanggal 3-10-1995 Luas : 5.955 m² atas nama Umi Nartiti yang saat ini sudah dipecah menjadi 38 pecahan dengan nama pemegang hak atas nama Tergugat namun belum dibebani Hak Tanggungan dengan rincian sebagai berikut:

- a. 10 sertipikat dalam penguasaan Bank (Penggugat)
- b. 18 sertipikat dalam penguasaan Turut Tergugat V (Notaris-PPAT Ny Mudiwastuti, SH)
- c. 10 sertipikat dalam penguasaan Tergugat, karena tergugat telah menebus dengan membayar pokok dan margin.

18. Bahwa 10 sertipikat yang dalam penguasaan Bank (Penggugat) terdiri atas :

- 1) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00031 dengan Surat Ukur No. 01054/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 86

- m2 terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 2) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00034 dengan Surat Ukur No. 01057/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 90 m2 terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
 - 3) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00035 dengan Surat Ukur No. 01058/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 88 m2 terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
 - 4) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00032 dengan Surat Ukur No. 01055/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 90 m2 terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
 - 5) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00025 dengan Surat Ukur No. 01048/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m2 terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
 - 6) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00027 dengan Surat Ukur No. 01050/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m2 terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
 - 7) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00030 dengan Surat Ukur No. 01053/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 86 m2 terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
 - 8) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00033 dengan Surat Ukur No. 01056/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 91 m2 terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
 - 9) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00026 dengan Surat Ukur No. 01049/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m2 yang terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
 - 10) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00024 dengan Surat Ukur No. 01047/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m2 terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
19. Bahwa terhadap sepuluh sertipikat tersebut yang dikuasai oleh Bank belum terbebani Hak Tanggungan, karena Tergugat tidak kooperatif bersedia menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dihadapan pejabat yang berwenang.

20. Bahwa 18 sertifikat yang dalam penguasaan Turut Tergugat V (Notaris-PPAT Ny Mudiwastuti, SH) terdiri atas :

- 1) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00014 dengan Surat Ukur No. 01037/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 145 m² terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 2) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00039 dengan Surat Ukur No. 01062/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 86 m² terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 3) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00038 dengan Surat Ukur No. 01061/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 107 m² terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 4) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00043 dengan Surat Ukur No. 01037/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 107 m² terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 5) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00015 dengan Surat Ukur No. 01038/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m² terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 6) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00019 dengan Surat Ukur No. 01042/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m² terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 7) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00016 dengan Surat Ukur No. 01039/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m² terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 8) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00017 dengan Surat Ukur No. 01040/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m² terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 9) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00018 dengan Surat Ukur No. 01041/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m² terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 10) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00021 dengan Surat Ukur No. 01044/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 92 m² terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.

- 11) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00023 dengan Surat Ukur No. 01046/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m2 terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
 - 12) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00020 dengan Surat Ukur No. 01043/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m2 terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
 - 13) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00022 dengan Surat Ukur No. 01045/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 86 m2 terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
 - 14) Dan 5 obyek lainnya yang berasal dari pecahan Sertifikat Hak Milik Nomor 00415 Gambar Situasi Nomor : 3927 tanggal 3-10-1995 Luas : 5.955 m2 atas Tergugat belum diketahui nomor sertipikatnya
21. Bahwa oleh karena jaminan pembiayaan tersebut belum dibebabani Hak Tanggungan dan sertipikat yang menjadi jaminan tersebut sebagian tidak dikuasai oleh Penggugat karena sikap Tergugat yang tidak kooperatif untuk menandatangani APHT maka Penggugat kesulitan untuk melakukan eksekusi atas jaminan yang dikuasai oleh Bank melalui Pelelangan umum, sementara kredit macet atas nama Tergugat terus menerus membebani keuangan Penggugat. Sehingga Bank tidak dapat melakukan pelelangan melalui lembaga yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
22. Bahkan Penggugat sehingga terus menerus harus kehilangan keuntungan yang diharapkan (*Opportunity Loss*), dan harus menyisihkan laba perusahaan untuk mencadangkan kerugian akibat kredit macet tersebut yang berupa Cadangan Kerugian Penurunan Nilai (CKPN) sebagaimana sebagaimana diatur di dalam PBI No. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum dan Keputusan Menteri Keuangan (KMK) No. 68/KMK.04/1999 *jo* KMK No. 204/KMK.04/2000 tentang Besarnya Dana Cadangan yang boleh Dikurangkan Sebagai Biaya yang mewajibkan Bank menyediakan dana cadangan sebesar 100% terhadap kredit yang digolongkan macet yang masih tercatat dalam pembukuan bank. Oleh karena kredit Tergugat telah masuk dalam kolektibilitas 5 (macet)

sebagaimana salinan rekening koran per tanggal 13 Mei 2020 sebesar Rp714.877.723 maka Penggugat harus mencadangkan 100% dari total outstanding pembiayaan yaitu sebesar Rp714.877.723 sehingga jumlah kerugian yang diderita Penggugat sebesar Rp1.429.755.446

23. Bahwa Gugatan Wanprestasi ini diajukan dengan tujuan mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk memberikan ijin kepada Penggugat dapat melakukan penjualan secara terbuka atas 10 (sepuluh) bidang sertipikat yang dimaksud dalam butir 18 posita gugatan ini yang dikuasai oleh Bank namun tidak terbebani hak tanggungan dengan harga nilai pasar wajar atau serendah-rendahnya sesuai harga jual cepat nilai likuidasi kepada pihak lain dengan maksud hasil penjualan tersebut dapat dipergunakan untuk membayar atau melunasi kewajiban Tergugat kepada Penggugat.
24. Bahwa selain dari pada itu untuk menjamin tidak dilakukan peralihan hak terhadap 18 (delapan belas) sertipikat yang dikuasai oleh Turut Tergugat V (Notaris-PPAT Ny Mudiwastuti, SH) mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk meletakkan sita conservatoir beslag atas sertipikat yang dimaksud dalam butir 20 posita gugatan ini;
25. Bahwa oleh karena Tergugat telah terbukti melakukan wanprestasi (ingkar janji) kepada Penggugat sebagaimana yang telah disebutkan diatas, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk mengabulkan seluruh gugatan Penggugat dan menghukum Tergugat membayar seluruh biaya perkara yang timbul.
26. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan ini, maka wajar jika Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) perhari yang harus dibayar Tergugat bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap.
27. Bahwa Penggugat juga mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet.

Berdasarkan segala uraian yang telah Penggugat kemukakan di atas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Yogyakarta untuk

memanggil para pihak yang bersengketa pada satu persidangan yang telah ditentukan untuk itu guna memeriksa, mengadili dan memutus gugatan ini, dan selanjutnya berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menetapkan Akad Pembiayaan Al Musyarakah No. 12 tanggal 12 Februari 2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat V (Notaris-PPAT Ny Mudiwastuti, SH.) Jo. Addendum Akad Musyarakah No. 31 tanggal 30 Maret 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Anik Setiarini, S.H. adalah sah dan mengikat kepada Penggugat dan Tergugat ;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi terhadap Penggugat ;
4. Menghukum Tergugat untuk melunasi pembiayaan secara seketika dan sekaligus sebesar Rp714.877.723 (tujuh ratus empat belas juta delapan ratus tujuh puluh tujuh ribu tujuh ratus dua puluh tiga rupiah) kepada Penggugat dan membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat sebesar 100% dari sisa outstanding pembiayaan yang tertera dalam salinan rekening koran;
5. Memberikan hak kepada Penggugat atas kewenangannya sendiri untuk melakukan penjualan baik melalui pelelangan umum atau dibawah tangan terhadap 10 objek jaminan yang telah dikuasai Penggugat dengan harga nilai pasar wajar atau serendah-rendahnya sesuai harga jual cepat nilai likuidasi kepada pihak lain guna dapat membayar dan melunasi kewajiban Tergugat kepada Penggugat yang terdiri atas :
 - 1) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00031 dengan Surat Ukur No. 01054/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 86 m2 yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
 - 2) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00034 dengan Surat Ukur No. 01057/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 90 m2 yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan

Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.

- 3) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00035 dengan Surat Ukur No. 01058/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 88 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 4) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00032 dengan Surat Ukur No. 01055/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 90 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 5) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00025 dengan Surat Ukur No. 01048/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 6) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00027 dengan Surat Ukur No. 01050/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 7) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00030 dengan Surat Ukur No. 01053/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 86 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.

- 8) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00033 dengan Surat Ukur No. 01056/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 91 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
 - 9) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00026 dengan Surat Ukur No. 01049/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
 - 10) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00024 dengan Surat Ukur No. 01047/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas bidang sertipikat yang masih dalam penguasaan Turut Tergugat V (Notaris-PPAT Ny Mudiwastuti, SH) , yang terdiri atas :
- 1) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00014 dengan Surat Ukur No. 01037/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 145 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
 - 2) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00039 dengan Surat Ukur No. 01062/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 86 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha

Sembodo Karya.

- 3) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00038 dengan Surat Ukur No. 01061/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 107 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 4) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00043 dengan Surat Ukur No. 01037/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 107 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 5) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00015 dengan Surat Ukur No. 01038/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 6) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00019 dengan Surat Ukur No. 01042/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 7) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00016 dengan Surat Ukur No. 01039/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 8) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri

sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00017 dengan Surat Ukur No. 01040/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.

- 9) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00018 dengan Surat Ukur No. 01041/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 10) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00021 dengan Surat Ukur No. 01044/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 92 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 11) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00023 dengan Surat Ukur No. 01046/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 12) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00020 dengan Surat Ukur No. 01043/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 13) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00022 dengan Surat Ukur No. 01045/Bendungan/2016 tertanggal 7 November

2016 dengan luas 86 m2 yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.

14) Dan 5 obyek lainnya yang berasal dari pecahan Sertifikat Hak Milik Nomor 00415 Gambar Situasi Nomor : 3927 tanggal 3-10-1995 Luas : 5.955 m2 atas nama Umi Nartiti yang masih dikuasai oleh Turut Tergugat V Notaris-PPAT Ny Mudiwastuti, SH..

7. Memerintahkan kepada Turut Tergugat V untuk menyerahkan sertipikat yang dikuasai sebagaimana petitum angka 6 kepada Penggugat;
8. Memberikan hak kepada Penggugat atas kewenangannya sendiri untuk melakukan penjualan baik melalui pelelangan umum atau dibawah tangan terhadap objek sita jaminan (*conservatoir beslag*) sebagaimana petitum angka 6 dengan harga nilai pasar wajar atau serendah-rendahnya sesuai harga jual cepat nilai likuidasi kepada pihak lain guna dapat melakukan pembayaran dan atau pelunasan pembiayaan kepada Penggugat;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) perhari kepada Tergugat bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;
10. Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat patuh dan tunduk terhadap putusan ini ;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;
12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun diadakan banding, kasasi, Peninjauan Kembali (*uit voerbaar bij voorraad*).

Atau

Apabila majelis hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa Majelis telah memeriksa kelengkapan Para kuasa hukum dan surat tugas yang ternyata para kuasa tersebut telah memenuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa pada hari dan tanggal persidangan yang telah ditetapkan Penggugat diwakili Sugeng Nurswantoro, S.H., dan Didi Tri Wicaksono datang menghadap sekaligus menjadi kuasa PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cq PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Yogyakarta sebagaimana tersebut diatas, sedangkan untuk Tergugat diwakili oleh Purwadi, Turut Tergugat I datang sendiri di persidangan, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV tidak pernah datang menghadap di persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, untuk Turut Tergugat V datang menghadap kuasanya bernama Hari Budiarto, selanjutnya dilakukan pemeriksaan secara kontrakdiktur;

Bahwa Majelis Hakim menjelaskan kepada para pihak yang hadir tentang prosedur Mediasi sebagaimana Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 serta memerintahkan kepada para pihak untuk menempuh prosedur Mediasi tersebut;

Bahwa para pihak yang hadir bersepakat dalam memilih mediator menyerahkan kepada majelis hakim, kemudian majelis hakim menunjuk mediator yang bernama Drs. Indroyono dan memberikan kesempatan kepada para pihak untuk melakukan mediasi;

Bahwa berdasarkan Laporan Hasil Mediasi tertanggal 8 September 2020 dan dipertegas kembali oleh kedua belah pihak di depan persidangan bahwa Mediasi telah dilaksanakan, namun tidak berhasil, selanjutnya Majelis Hakim memeriksa perkara a quo dengan membacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Bahwa Majelis Hakim juga telah berusaha mendamaikan para pihak akan tetapi tidak berhasil, kemudian pemeriksaan dilanjutkan dengan membacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Bahwa Tergugat, Turut Tergugat I, maupun kuasanya sejak setelah mediasi tidak datang kemuka sidang, meskipun telah diberitahukan dalam sidang maupun dipanggil secara resmi dan patut;

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat V mengajukan jawaban pada persidangan tanggal 7 Oktober 2020 sebagai berikut:

1. Tanggal 12 Februari 2013 dilakukan penandatanganan Akad Pembiayaan Al Musyarakah dengan PT. BTN Syari'ah Cabang Yogyakarta dengan nilai Pembiayaan sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah).

Dengan jaminan 1 (satu) bidang tanah sebagai berikut : Sertifikat Hak Milik nomor : 00415 Gambar Situasi nomor : 3927 tanggal 3-10-1995 Luas : 5.955 m² atas nama Umi Nartiti.

Yang selanjutnya diproses Pelepasan Hak menjadi atas nama PT. Riska Ridha Sembodo Karya dan dilanjutkan pemecahan menjadi 38 (tiga puluh delapan) kapling di Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul, Yogyakarta, melalui Kantor Notaris-PPAT Ny. Mudiwastuti, SH di Wonosari, Gunungkidul;

2. Sertifikat Induk terbit pada tanggal 05 Juni 2014 dengan nomor : SHGB 00004/Bendungan SU nomor : 00958/Bendungan/2013 tanggal 12-09-2013 atas nama PT. Riska Ridha Sembodo Karya berkedudukan di Kabupaten Gunungkidul.

Selanjutnya sertifikat dilakukan pemecahan menjadi 38 (tiga puluh delapan) bidang tanah dan telah terbit pada tanggal 02-12-2014.

3. Bahwa atas 38 sertifikat tersebut dapat dirinci sebagai berikut :
 - 1) 8 (delapan) bidang sertifikat telah dilakukan balik nama melalui akad KPR di PT BTN Syari'ah Cabang Yogyakarta, Proses peralihannya telah selesai dan telah diserahkan kepada PT BTN Syari'ah Cabang Yogyakarta.
 - 2) 1 (satu) bidang sertifikat telah dilakukan penebusan di PT BTN Syariah Cabang Yogyakarta, untuk dialihkan kepada Leo Eko Priyono, proses peralihan telah selesai dan telah diserahkan kepada Leo Eko Priyono.
 - 3) 3 (tiga) bidang sertifikat telah diserahkan oleh PT. Riska Ridha Sembodo Karya kepada Ny. Mudiwastuti, SH untuk penggantian biaya proses (peralihan hak dan pemecahan dari Umi Nartini menjadi PT. Riska Ridha Sembodo Karya) dan salah satu sertifikat tersebut telah

ditebus di PT. BTN Syari'ah Cabang Yogyakarta oleh Ny. Mudiwastuti, SH.

Atas 3 bidang tanah yang diterimakan kepada Ny. Mudiwastuti, SH telah dibalik nama menjadi Wahyu Adi Mudi P, Ahmad Khoirul Bashori dan Rutini.

- 4) 10 (sepuluh) bidang sertifikat telah diserahkan kepada PT. BTN Syariah Cabang Yogyakarta.
- 5) 16 (enam belas) bidang sertifikat masih di Kantor Notaris Mudiwastuti, SH, dan masih proses Validasi SU dan Ploting Koordinat.

Untuk itu kami mohon kepada majelis untuk mempertimbangkan hal-hal yang kami sampaikan sesuai keadaan apa adanya dan memberikan keputusan seadil-adilnya.

Bahwa atas jawaban Turut Tergugat V tersebut, Penggugat pada persidangan tanggal 21 Oktober 2020 mengajukan replik sebagaimana tersebut di bawah ini :

1. Hal-hal sebagaimana yang telah disampaikan dalam gugatannya terdahulu dan secara tegas menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Turut Tergugat V dalam jawabannya, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dan jelas diakui kebenarannya oleh Penggugat.
2. Bahwa berdasar Surat Keterangan (*Covernote*) yang diberikan oleh Turut Tergugat V yang terdiri atas:
 - 1) Surat Keterangan (*Covernote*) Nomor 01/NOT/23/II/2013 tertanggal 12 Februari 2013, Turut Tergugat V telah berjanji akan menyerahkan kepada Penggugat Sertipikat Hak yang telah proses pelepasan menjadi atas nama Tergugat dan dilanjutkan proses pemecahan menjadi 38 (tiga puluh delapan) sertipikat dengan batas waktu paling lambat 6 bulan sejak tanggal akad yaitu 12 Juli 2013.
 - 2) Bahwa Turut Tergugat V belum dapat menyelesaikan prestasinya untuk proses pelepasan hak dan proses pemecahan, Turut Tergugat V mengeluarkan kembali Surat Keterangan (*Covernote*) Nomor 01/NOT/179/IX/2013 tertanggal 1 Oktober 2013 dan berjanji akan menyerahkan kepada Penggugat Sertipikat Hak Guna Bangunan atas

nama Tergugat dengan batas waktu kurang lebih 3 bulan dari Surat Keterangan tersebut ditanda tangani (31 Desember 2013) dan pemecahan sertipikat dengan batas waktu kurang lebih 3 bulan setelah Sertipikat Hak Bangunan selesai;

- 3) Bahwa Turut Tergugat V belum dapat menyelesaikan prestasinya kembali untuk proses pelepasan hak dan proses pemecahan, Turut Tergugat V mengeluarkan kembali Surat Keterangan (*Covernote*) Nomor 01/NOT/01/I/2014 tertanggal 6 Januari 2014 dan berjanji akan menyerahkan kepada Penggugat Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat dengan batas waktu kurang lebih 2 bulan dari Surat Keterangan tersebut ditanda tangani (28 Februari 2014) dan pemecahan sertipikat dengan batas waktu kurang lebih 3 bulan setelah Sertipikat Hak Bangunan selesai;
3. Bahwa setelah proses pelepasan hak menjadi atas nama Tergugat berupa Sertipikat Induk Hak Guna Bangunan No 00004/Bendungan, Surat Ukur tanggal 12 September 2013 Nomor 00958/Bendungan/2013 Luas 5.955 m², Turut Tergugat V dalam suratnya Nomor 01/NOT/159/VII/2014 tertanggal 4 Juli 2014 mengajukan permohonan pinjam Sertipikat Asli untuk Pemecahan menjadi 8 bidang dilanjutkan dengan Pemasangan Hak Tanggungan Peringkat I untuk dan atas nama Penggugat selama kurang lebih waktunya 4 (empat) bulan. Dan Turut Tergugat V berjanji untuk mengembalikan sertipikat tersebut setelah selesai.
4. Bahwa atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No 00004/Bendungan, Surat Ukur tanggal 12 September 2013 Nomor 00958/Bendungan/2013 Luas 5.955 m² atas nama pemegang Hak PT Riska Ridha Sembodo Karya(Tergugat) yang saat ini sudah dipecah menjadi 38 pecahan dengan rincian sebagai berikut:
 - 1) 10 sertipikat dalam penguasaan Bank (Penggugat)
 - 2) 18 sertipikat dalam penguasaan Turut Tergugat V (Notaris-PPAT Ny Mudiwastuti, SH) yang telah jatuh tempo peminjaman, seharusnya sudah dikembalikan.
 - 3) 10 sertipikat dalam penguasaan Tergugat, karena tergugat telah

menebus dengan membayar pokok dan margin.

5. Bahwa kemudian Penggugat dengan itikad baik telah meminta kepada Turut Tergugat V untuk menyerahkan kembali 18 Sertipikat tersebut melalui surat No 1129/YYK/COMC/IV/2019 tertanggal 29 April 2019 akan tetapi belum dilakukan penyerahan sampai dengan saat ini.
6. Bahwa Penggugat menolak dengan tegas jawaban yang disampaikan Turut Tergugat V pada angka 3.3 dan 3.5 sebagaimana dalilnya mengenai fakta hukumnya adalah:
 - 1) Bahwa sesuai jawaban yang disampaikan Turut Tergugat V pada angka 3.3 telah terjadi pemindahan hak tanpa sepengetahuan dari Penggugat sebagai pemilik jaminan. Bahwa seharusnya dari 3 (tiga) bidang sertipikat tersebut, 2 (dua) sertipikat masih menjadi jaminan pada Penggugat tetapi faktanya telah ditransaksikan dan telah balik nama menjadi atas nama orang lain. Bahwa tidak ada kesepakatan antara Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat V atas 2 sertipikat tersebut dijadikan biaya penggantian proses peralihan hak dan pemecahan, hal tersebut adalah melanggar hukum dan tidak dapat dibenarkan.
 - 2) Bahwa sesuai jawaban yang disampaikan Turut Tergugat V pada angka 3.5 terhadap 16 (enam belas) sertipikat yang masih di Kantor Turut Tergugat V seharusnya telah diserahkan kepada Penggugat sesuai kesepakatan pada Surat Keterangan Nomor 01/NOT/159/VII/2014 tertanggal 4 Juli 2014, tujuan dari surat tersebut adalah peminjaman dengan jangka waktu 4 (empat) bulan.
7. Bahwa telah tepat untuk menjamin tidak dilakukan peralihan hak terhadap 18 (delapan belas) sertipikat yang dikuasai oleh Turut Tergugat V (Notaris-PPAT Ny Mudiwastuti, SH), Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk meletakkan sita conservatoir beslag atas sertipikat yang dimaksud:
 - 1) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00014 dengan Surat Ukur No. 01037/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 145 m2 terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.

- 2) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00039 dengan Surat Ukur No. 01062/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 86 m2 terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 3) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00038 dengan Surat Ukur No. 01061/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 107 m2 terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 4) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00043 dengan Surat Ukur No. 01037/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 107 m2 terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 5) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00015 dengan Surat Ukur No. 01038/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m2 terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 6) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00019 dengan Surat Ukur No. 01042/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m2 terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 7) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00016 dengan Surat Ukur No. 01039/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m2 terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 8) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00017 dengan Surat Ukur No. 01040/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m2 terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 9) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00018 dengan Surat Ukur No. 01041/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m2 terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 10) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00021 dengan Surat Ukur No. 01044/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 92 m2 terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 11) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00023 dengan Surat Ukur No. 01046/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m2 terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.

- 12) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00020 dengan Surat Ukur No. 01043/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m2 terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 13) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00022 dengan Surat Ukur No. 01045/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 86 m2 terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 14) Dan 5 obyek lainnya yang berasal dari pecahan Sertifikat Hak Milik Nomor 00415 Gambar Situasi Nomor : 3927 tanggal 3-10-1995 Luas : 5.955 m2 atas Tergugat belum diketahui nomor sertipikatnya.

Berdasarkan dalil-dalil yang telah diuraikan di atas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menetapkan Akad Pembiayaan Al Musyarakah No. 12 tanggal 12 Februari 2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat V (Notaris-PPAT Ny Mudiwastuti, SH.) Jo. Addendum Akad Musyarakah No. 31 tanggal 30 Maret 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Anik Setiarini, S.H. adalah sah dan mengikat kepada Penggugat dan Tergugat;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi terhadap Penggugat;
4. Menghukum Tergugat untuk melunasi pembiayaan secara seketika dan sekaligus sebesar Rp714.877.723 (tujuh ratus empat belas juta delapan ratus tujuh puluh tujuh ribu tujuh ratus dua puluh tiga rupiah) kepada Penggugat dan membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat sebesar 100% dari sisa outstanding pembiayaan yang tertera dalam salinan rekening koran;
5. Memberikan hak kepada Penggugat atas kewenangannya sendiri untuk melakukan penjualan baik melalui pelelangan umum atau dibawah tangan terhadap 10 objek jaminan yang telah dikuasai Penggugat dengan harga nilai pasar wajar atau serendah-rendahnya sesuai harga jual cepat nilai likuidasi kepada pihak lain guna dapat membayar dan melunasi kewajiban Tergugat kepada Penggugat yang terdiri atas:

- 1) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00031 dengan Surat Ukur No. 01054/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 86 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 2) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00034 dengan Surat Ukur No. 01057/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 90 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 3) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00035 dengan Surat Ukur No. 01058/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 88 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 4) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00032 dengan Surat Ukur No. 01055/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 90 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 5) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00025 dengan Surat Ukur No. 01048/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 6) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00027

dengan Surat Ukur No. 01050/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.

- 7) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00030 dengan Surat Ukur No. 01053/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 86 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
 - 8) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00033 dengan Surat Ukur No. 01056/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 91 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
 - 9) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00026 dengan Surat Ukur No. 01049/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
 - 10) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00024 dengan Surat Ukur No. 01047/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas bidang sertipikat yang masih dalam penguasaan Turut Tergugat V (Notaris-PPAT Ny Mudiwastuti, SH) , yang terdiri atas :

- 1) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00014 dengan Surat Ukur No. 01037/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 145 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 2) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00039 dengan Surat Ukur No. 01062/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 86 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 3) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00038 dengan Surat Ukur No. 01061/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 107 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 4) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00043 dengan Surat Ukur No. 01037/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 107 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 5) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00015 dengan Surat Ukur No. 01038/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 6) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00019

dengan Surat Ukur No. 01042/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m2 yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.

- 7) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00016 dengan Surat Ukur No. 01039/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m2 yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 8) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00017 dengan Surat Ukur No. 01040/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m2 yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 9) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00018 dengan Surat Ukur No. 01041/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m2 yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 10) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00021 dengan Surat Ukur No. 01044/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 92 m2 yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 11) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00023 dengan Surat Ukur No. 01046/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m2 yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan

Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.

- 12) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00020 dengan Surat Ukur No. 01043/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
 - 13) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00022 dengan Surat Ukur No. 01045/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 86 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
 - 14) Dan 5 obyek lainnya yang berasal dari pecahan Sertifikat Hak Milik Nomor 00415 Gambar Situasi Nomor : 3927 tanggal 3-10-1995 Luas : 5.955 m² atas nama Umi Nartiti yang masih dikuasai oleh Turut Tergugat V Notaris-PPAT Ny Mudiwastuti, SH..
7. Memerintahkan kepada Turut Tergugat V untuk menyerahkan sertipikat yang dikuasai sebagaimana petitum angka 6 kepada Penggugat ;
 8. Memberikan hak kepada Penggugat atas kewenangannya sendiri untuk melakukan penjualan baik melalui pelelangan umum atau dibawah tangan terhadap objek sita jaminan (*conservatoir beslag*) sebagaimana petitum angka 6 dengan harga nilai pasar wajar atau serendah-rendahnya sesuai harga jual cepat nilai likuidasi kepada pihak lain guna dapat melakukan pembayaran dan atau pelunasan pembiayaan kepada Penggugat;
 9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) perhari kepada Tergugat bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;
 10. Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat patuh dan tunduk terhadap putusan ini;
 11. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun diadakan banding, kasasi, Peninjauan Kembali (*uit voerbaar bij voorraad*).

Atau apabila majelis hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan Duplik pada tanggal 4 Nopember 2020 yang isi pokoknya sama dengan jawabannya;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat-surat yaitu:

1. Fotokopi dari fotokopi Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Riska Ridha Sembodo Karya No. 02 tanggal 4 Januari 2013 dengan Pengesahan Menteri Hukum dan HAM RI No AHU-05463.AH.01.01.Tahun.2013, bermeterai cukup sesuai fotokopinya (bukti P.1);
2. Fotokopi dari Asli Akta Akad Pembiayaan Al Musyarakah No. 12 tanggal 12 Februari 2013 antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pusat Cq. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Yogyakarta (Penggugat), bermeterai cukup sesuai aslinya (bukti P.2);
3. Fotokopi dari Asli Akta Addendum Pembiayaan Musyarakah No. 31 tanggal 30 Maret 2015 antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pusat Cq. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Yogyakarta (Penggugat) dengan Tergugat. bermeterai cukup sesuai aslinya (bukti P.3);
4. Fotokopi dari Asli Akta Nomor 3 tanggal 12 Februari 2013 tentang *Jaminan Pribadi (Borgtocht)*, bermeterai cukup sesuai aslinya (bukti P.4);
5. Fotokopi dari Asli Akta Nomor 14 tanggal 12 Februari 2013 tentang *Jaminan Pribadi (Borgtocht)* bermeterai cukup sesuai aslinya (bukti P.5);
6. Fotokopi dari Asli Akta Nomor 15 tanggal 12 Februari 2013 tentang *Jaminan Pribadi (Borgtocht)* bermeterai cukup sesuai aslinya (bukti P.6);
7. Fotokopi dari Asli Akta Nomor 16 tanggal 12 Februari 2013 tentang *Jaminan Pribadi (Borgtocht)* bermeterai cukup sesuai aslinya (bukti P.7);
8. Fotokopi dari asli Akta Nomor 17 tanggal 12 Februari 2013 tentang *Jaminan Pribadi (Borgtocht)* bermeterai cukup sesuai aslinya (bukti P.8);

9. Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan I No.3311/YYK/COMC/XI/2016 tanggal 18 November 2016. bermeterai cukup sesuai fotokopinya (bukti P.9);
10. Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan II No.171/YYK/COMC/II/2017 tanggal 10 Januari 2017. bermeterai cukup sesuai fotokopinya (bukti P.10);
11. Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan III No.771/YYK/COMC/III/2017 tanggal 03 Maret 2017, bermeterai cukup sesuai fotokopinya (bukti P.11);
12. Fotokopi dari asli salinan rekening koran pertanggal 8 Juni 2020 atas nama Tergugat, bermeterai cukup sesuai aslinya (bukti P.12);
13. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00031 dengan Surat Ukur No. 01054/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 86 m2 terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya, bermeterai cukup sesuai aslinya (bukti P.13);
14. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00034 dengan Surat Ukur No. 01057/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 90 m2 terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya, bermeterai cukup sesuai aslinya (bukti P.14);
15. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00035 dengan Surat Ukur No. 01058/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 88 m2 terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya. bermeterai cukup sesuai aslinya (bukti P.15);
16. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00032 dengan Surat Ukur No. 01055/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 90 m2 terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya, bermeterai cukup sesuai aslinya (bukti P.16);
17. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00025 dengan Surat Ukur No. 01048/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m2 terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya, bermeterai cukup sesuai aslinya (bukti P.17);
18. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00027 dengan Surat Ukur No. 01050/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas

- 89 m2 terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya, bermeterai cukup sesuai aslinya (bukti P.18);
19. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00030 dengan Surat Ukur No. 01053/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 86 m2 terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya, bermeterai cukup sesuai aslinya (bukti P.19);
 20. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00033 dengan Surat Ukur No. 01056/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 91 m2 terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya, bermeterai cukup sesuai aslinya (bukti P.20);
 21. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00026 dengan Surat Ukur No. 01049/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m2 yang terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya, bermeterai cukup sesuai aslinya (bukti P.21);
 22. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00024 dengan Surat Ukur No. 01047/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m2 terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya, bermeterai cukup sesuai aslinya (bukti P.22);
 23. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00014 dengan Surat Ukur No. 01037/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 145 m2 terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya, bermeterai cukup sesuai aslinya (bukti P.23);
 24. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00039 dengan Surat Ukur No. 01062/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 86 m2 terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya, bermeterai cukup sesuai fotokopinya (bukti P.24);
 25. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00038 dengan Surat Ukur No. 01061/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 107 m2 terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya bermeterai cukup sesuai fotokopinya (bukti P.25);
 26. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00043 dengan Surat Ukur No. 01037/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016

- dengan luas 107 m2 terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya, bermeterai cukup sesuai fotokopinya (bukti P.26);
27. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00015 dengan Surat Ukur No. 01038/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m2 terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya, bermeterai cukup sesuai fotokopinya (bukti P.26);
 28. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00019 dengan Surat Ukur No. 01042/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m2 terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya, bermeterai cukup sesuai fotokopinya (bukti P.28);
 29. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00016 dengan Surat Ukur No. 01039/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m2 terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya, bermeterai cukup sesuai fotokopinya (bukti P.29);
 30. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00017 dengan Surat Ukur No. 01040/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m2 terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya, bermeterai cukup sesuai fotokopinya (bukti P.30);
 31. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00018 dengan Surat Ukur No. 01041/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m2 terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya, bermeterai cukup sesuai fotokopinya (bukti P.31);
 32. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00021 dengan Surat Ukur No. 01044/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 92 m2 terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya, bermeterai cukup sesuai fotokopinya (bukti P.32);
 33. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00023 dengan Surat Ukur No. 01046/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m2 terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya, bermeterai cukup sesuai fotokopinya (bukti P.33);
 34. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00020 dengan Surat Ukur No. 01043/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016

- dengan luas 89 m2 terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya, bermeterai cukup sesuai fotokopinya (bukti P.34);
35. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00022 dengan Surat Ukur No. 01045/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 86 m2 terdaftar atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya, bermeterai cukup sesuai fotokopinya (bukti P.35);
 36. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 00415 Gambar Situasi Nomor : 3927 tanggal 3-10-1995 Luas : 5.955 m2 atas nama Umi Nartiti, bermeterai cukup sesuai fotokopinya (bukti P.36);
 37. Fotokopi dari asli Surat Keterangan (Covernote) Nomor 01/NOT/23/II/2013 tertanggal 12 Februari 2013, bermeterai cukup sesuai aslinya (bukti P.37);
 38. Fotokopi dari asli Surat Keterangan (Covernote) Nomor 01/NOT/179/IX/2013 tertanggal 1 Oktober 2013, bermeterai cukup sesuai aslinya (bukti P.38);
 39. Fotokopi dari asli Surat Keterangan (Covernote) Nomor 01/NOT/01/I/2014 tertanggal 6 Januari 2014, bermeterai cukup sesuai aslinya (bukti P.39);
 40. Fotokopi dari asli surat Nomor 01/NOT/159/VII/2014 tertanggal 4 Juli 2014, bermeterai cukup sesuai aslinya (bukti P.40);
 41. Fotokopi dari asli surat No 1129/YYK/COMC/IV/2019 tertanggal 29 April 2019, bermeterai cukup sesuai aslinya (bukti P.41);

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Turut Tergugat V mengajukan bukti-bukti sebagai berikut:

1. Printkopi dari screenshot coordinator Plus untuk sertifikat Hak guna Bangunan Nomor 00014 (TT5.1);
2. Printkopi dari screenshot coordinator Plus untuk sertifikat Hak guna Bangunan Nomor 00015 (TT5.2);
3. Printkopi dari screenshot coordinator Plus untuk sertifikat Hak guna Bangunan Nomor 00016 (TT5.3);
4. Printkopi dari screenshot coordinator Plus untuk sertifikat Hak guna Bangunan Nomor 00017 (TT5.4);

5. Printkopi dari screenshot coordinator Plus untuk sertifikat Hak guna Bangunan Nomor 00018 (TT5.5);
6. Printkopi dari screenshot coordinator Plus untuk sertifikat Hak guna Bangunan Nomor 00019 (TT5.6);
7. Printkopi dari screenshot coordinator Plus untuk sertifikat Hak guna Bangunan Nomor 00020 (TT5.7);
8. Printkopi dari screenshot coordinator Plus untuk sertifikat Hak guna Bangunan Nomor 00021 (TT5.8);
9. Printkopi dari screenshot coordinator Plus untuk sertifikat Hak guna Bangunan Nomor 00022 (TT5.9);
10. Printkopi dari screenshot coordinator Plus untuk sertifikat Hak guna Bangunan Nomor 00023 (TT5.10);
11. Printkopi dari screenshot coordinator Plus untuk sertifikat Hak guna Bangunan Nomor 00038 (TT5.11);
12. Printkopi dari screenshot coordinator Plus untuk sertifikat Hak guna Bangunan Nomor 00039 (TT5.12);
13. Printkopi dari screenshot coordinator Plus untuk sertifikat Hak guna Bangunan Nomor 00040 (TT5.13);
14. Printkopi dari screenshot coordinator Plus untuk sertifikat Hak guna Bangunan Nomor 00041 (TT5.14);
15. Printkopi dari screenshot coordinator Plus untuk sertifikat Hak guna Bangunan Nomor 00042 (TT5.15);
16. Printkopi dari screenshot coordinator Plus untuk sertifikat Hak guna Bangunan Nomor 00043 (TT5.16);

Bahwa atas permohonan sita Penggugat, Majelis telah menjatuhkan putusan sela pada tanggal 3 Februari 2021 yang amarnya sebagai berikut:

Sebelum memutus pokok perkara

1. Mengabulkan Permohonan Sita Penggugat sebagian;
2. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Agama Yogyakarta agar mohon bantuan pelimpahan wewenang kepada Pengadilan Agama Wonosari untuk melaksanakan sita atas bidang sertifikat obyek sengketa yang berada pada Turut Tergugat V (Notaris-PPAT Ny Mudiwastuti, SH. beralamat Jl KH. Agus Salim No 2, Kepek, Wonosari, Gunung Kidul) yaitu;
 - 2.1 Sertipikat Hak Guna Bangunan, Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan No. 00014 dengan Surat Ukur No. 01037/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 145 m2 yang terletak di Desa Bendungan, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya;
 - 2.2 Sertipikat Hak Guna Bangunan, sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan No. 00015 dengan Surat Ukur No. 01038/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m2 yang terletak di Desa Bendungan, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
 - 2.3 Sertipikat Hak Guna Bangunan, sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan No. 00016 dengan Surat Ukur No. 01039/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m2 yang terletak di Desa Bendungan, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
 - 2.4 Sertipikat Hak Guna Bangunan, sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan No. 00017 dengan Surat Ukur No. 01040/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m2 yang terletak di Desa Bendungan, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.

- 2.5 Sertipikat Hak Guna Bangunan, sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan No. 00018 dengan Surat Ukur No. 01041/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m2 yang terletak di Desa Bendungan, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 2.6 Sertipikat Hak Guna Bangunan, Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan No. 00019 dengan Surat Ukur No. 01042/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m2 yang terletak di Desa Bendungan, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 2.7 Sertipikat Hak Guna Bangunan, sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan No. 00020 dengan Surat Ukur No. 01043/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m2 yang terletak di Desa Bendungan, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 2.8 Sertipikat Hak Guna Bangunan, sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan No. 00021 dengan Surat Ukur No. 01044/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 92 m2 yang terletak di Desa Bendungan, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 2.9 Sertipikat Hak Guna Bangunan, sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan No. 00022 dengan Surat Ukur No. 01045/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 86 m2 yang terletak di Desa Bendungan, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 2.10 Sertipikat Hak Guna Bangunan, sebidang tanah untuk perumahan

yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan No. 00023 dengan Surat Ukur No. 01046/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m² yang terletak di Desa Bendungan, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.

2.11 Sertipikat Hak Guna Bangunan, sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan No. 00039 dengan Surat Ukur No. 01062/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 86 m² yang terletak di Desa Bendungan, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.

2.12 Obyek lainnya yang berasal dari pecahan Sertipikat Hak Milik Nomor 00415 Gambar Situasi Nomor : 3927 tanggal 3-10-1995 Luas : 5.955 m² atas nama Umi Nartiti yang masih dikuasai oleh Turut Tergugat V Notaris-PPAT Ny Mudiwastuti, SH., yaitu Sertipikat Nomor 00040, dan Sertipikat Nomor 00042 dan 1 Sertipikat yang belum ada nomornya;

3. Memerintahkan Pihak-pihak untuk melanjutkan perkaranya;
4. Menanggunghkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Bahwa, untuk memastikan adanya obyek sengketa dan gugatan Penggugat tidak illusoir, Majelis telah memerintahkan pelaksanaan sita dengan memohon bantuan kepada kepaniteraan Pengadilan Agama Wonosari dan telah dilaksanakan tanggal 23 April 2021;

Bahwa dipersidangan Turut Tergugat V telah menyerahkan 4 (empat) sertifikat kepada Penggugat yaitu:

1. Sertifikat hak Guna Bangunan Nomor 00029
2. Sertifikat hak Guna Bangunan Nomor 00038
3. Sertifikat hak Guna Bangunan Nomor 00041
4. Sertifikat hak Guna Bangunan Nomor 00043

Bahwa Penggugat menyampaikan kesimpulan pada tanggal 5 Mei 2021 dan Turut Tergugat pada tanggal 19 Mei 2021 yang isinya tetap pada dalil-dalilnya masing-masing;

Bahwa selanjutnya untuk singkatnya uraian putusan ini, maka semua hal yang termuat dalam berita acara sidang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan para pihak, bahkan telah memberikan kesempatan yang seluas-luasnya untuk menyelesaikan dan mengakhiri sengketa, dengan jalan musyawarah damai melalui forum mediasi sebagaimana ketentuan Pasal 130 HIR *jo* PERMA RI Nomor 1 Tahun 2016, namun tetap tidak berhasil sesuai laporan Mediator Drs. Indroyono tanggal 8 September 2020, selanjutnya dibacakan surat gugatan Penggugat yang pada pokoknya tetap pada dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa dalam putusan perkara ini istilah yang tercatat kredit dimaksudkan adalah pembiayaan, kreditur adalah shohibul maal dan debitur adalah mudharib;

Menimbang, bahwa pokok gugatan Penggugat adalah tanggal 12 Maret 2013 antara Penggugat dan Tergugat telah melaksanakan akad pembiayaan Musyarakah yakni Tergugat menerima pembiayaan Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) dari Penggugat dengan jangka waktu pembiayaan 24 bulan dengan jatuh tempo pelunasan tanggal 12 Februari 2015 dengan addendum tanggal 30 Maret 2015, jangka waktu pembiayaan 36 bulan dengan jatuh tempo pelunasan tanggal 30 Maret 2016, adapun jaminannya adalah 1 (satu) bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 00415 Gambar Situasi Nomor: 3927 tanggal 3-10-1995 Luas : 5.955 m² atas nama Tergugat dan saat ini telah dipecah menjadi 38 (tiga puluh delapan) kapling dengan Jaminan Lainnya berupa Cessie dan Fidusia tagihan senilai 150% dari Plafon, Standing Intruction (SI), Jaminan Pribadi (Borgtoch), namun kemudian Tergugat telah wanprestasi, sehingga mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV tidak mengajukan jawaban, adapun Turut Tergugat V telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya, pada Tanggal 12 Februari 2013 dilakukan penandatanganan Akad Pembiayaan Al Musyarakah dengan PT. BTN Syari'ah Cabang Yogyakarta dengan nilai Pembiayaan sebesar Rp1.500.000.000,00(satu milyar lima ratus juta rupiah), dengan jaminan 1 (satu) bidang tanah Sertifikat Hak Milik nomor 00415 Gambar Situasi nomor 3927 tanggal 3-10-1995 Luas : 5.955 m² atas nama Umi Nartiti. selanjutnya diproses Pelepasan Hak menjadi atas nama PT. Riska Ridha Sembodo Karya dan dilanjutkan pemecahan menjadi 38 (tiga puluh delapan) kapling di Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul, Yogyakarta, melalui Kantor Notaris-PPAT Ny. Mudiwastuti, SH di Wonosari, Gunungkidul sedang sertifikat Induk terbit pada tanggal 05 Juni 2014 dengan nomor : SHGB 00004/Bendungan SU nomor: 00958/Bendungan/2013 tanggal 12-09-2013 atas nama PT. Riska Ridha Sembodo Karya berkedudukan di Kabupaten Gunungkidul, Selanjutnya sertifikat dilakukan pemecahan menjadi 38 (tiga puluh delapan) bidang tanah dan telah terbit pada tanggal 02-12-2014;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab menjawab pihak-pihak dapat disimpulkan gugatan Penggugat sebagian diakui Turut Tergugat V, tetapi pengakuannya berklausula, maka karenanya pihak-pihak dibebani bukti sebagaimana ketentuan Pasal 163 HIR (barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu), adapun yang harus dibuktikan oleh pihak-pihak adalah apakah Tergugat dan Para Tergugat telah melakukan wanprestasi sehingga merugikan Penggugat?;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat P.1 s/d P.41 yang bukti-bukti tersebut berupa fotokopi dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, dan yang fotokopi dari fotokopi telah dicocokkan dengan fotokopinya, bermeterai cukup, tidak dibantah oleh Tergugat dan Para Turut Tergugat, karenanya bukti-bukti tersebut telah memenuhi syarat formil sesuai pasal 1888 Kitab Undang-Undang

Hukum Perdata (KHUPerdata) sehingga diterima sebagai bukti yang sah, selanjutnya secara materiil akan dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Turut Tergugat V telah mengajukan bukti surat TT5.1 s/d TT5.16 yang bukti-bukti tersebut berupa fotokopi tidak bermeterai cukup dan tidak dibantah oleh Penggugat, karenanya bukti-bukti tersebut tidak memenuhi syarat formil sebagaimana Undang Nomor 10 tahun 2020 tentang biaya meterai, karenanya tidak diterima sebagai bukti yang sah, selanjutnya tidak dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis mempertimbangkan materiil bukti-bukti Penggugat tersebut dengan dalil-dalil pihak-pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan:

1. Bukti P.1(Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Riska Ridha Sembodo Karya), merupakan akta autentik yang tidak dibantah oleh pihak lawan, isi bukti tersebut menjelaskan mengenai pendirian PT Riska Ridha Sembodo Karya tanggal 4 Januari 2013 berkedudukan di Kabupaten Gunung Kidul, Yogyakarta beralamat di Jl. Karangmojo Km.2 Selang IV Rt.01 Rw. 04 Selang, Wonosari, Gunungkidul, dengan Pengesahan Menteri Hukum dan HAM RI No AHU-05463.AH.01.01.Tahun.2013, yang pengurusnya adalah Purwadi Susanto sebagai Direktur utama, maka bukti tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat sesuai Pasal 165 HIR juncto Pasal 1875 KUHPerdata, karenanya harus dinyatakan terbukti adanya fakta sebagaimana dalam isi penjelasan akta tersebut;
2. Dalil Penggugat posita 1,2 dan jawaban Turut Tergugat V angka 1 yang dikuatkan dengan bukti P.2 (Akta Akad Pembiayaan Al Musyarakah No. 12 tanggal 12 Februari 2013) dan P.3 (Akta Addendum Pembiayaan Musyarakah No. 31 tanggal 30 Maret 2015) merupakan akta autentik yang tidak dibantah oleh pihak lawan, isi bukti tersebut menjelaskan mengenai Akad Pembiayaan Al Musyarakah antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Pusat Cq. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Yogyakarta (Penggugat) dengan Direktur Perseroan Terbatas PT Riska Ridha Sembodo Karya yang bernama Purwadi Susanto

(Tergugat dan Turut Tergugat I) dan Para Pihak memilih tempat kedudukan /domisili hukum di kantor Pengadilan Agama Yogyakarta, maka bukti tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat sesuai Pasal 165 HIR juncto Pasal 1875 KUHPerdara, oleh karenanya harus dinyatakan terbukti adanya fakta sebagaimana isi penjelasan akta tersebut;

Maka ditemukan fakta bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan akad musyarakah (akad secara syariah) dan Para Pihak memilih tempat kedudukan /domisili hukum di kantor Pengadilan Agama Yogyakarta, majelis menilai isi akad tidak melanggar Pasal 1233 dan Pasal 1320 KUHPerdara, maka akad tersebut mengikat seperti Undang-Undang (asas Pancta Sunt Servanda), sesuai Pasal 49 huruf (i) Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama sebagaimana telah diubah kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 tahun 2009, dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 14 tahun 2016 tentang cara penyelesaian perkara Ekonomi Syariah, karenanya Pengadilan Agama Yogyakarta berwenang baik secara absolut maupun relatif untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan:

1. Bukti P.1 (Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Riska Ridha Sembodo Karya No. 02 tanggal 4 Januari 2013), P.2 (Akta Akad Pembiayaan Al Musyarakah No. 12 tanggal 12 Februari 2013), P.3 (Akta Addendum Pembiayaan Musyarakah No. 31 tanggal 30 Maret 2015), P.4(Akta Nomor 14 tanggal 12 Februari 2013 tentang Jaminan Pribadi (Borgtocht), P.5(Akta Nomor 14 tanggal 12 Februari 2013 tentang Jaminan Pribadi (Borgtocht), P.6(Akta Nomor 15 tanggal 12 Februari 2013 tentang Jaminan Pribadi (Borgtocht), P.7(Akta Nomor 16 tanggal 12 Februari 2013 tentang Jaminan Pribadi (Borgtocht) dan P.8 (Akta Nomor 17 tanggal 12 Februari 2013 tentang Jaminan Pribadi (Borgtocht), isi bukti-bukti tersebut menjelaskan bahwa Sugeng Nurswantoro, S.H., M.Hum adalah pegawai PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, berdasarkan Surat Kuasa No 128/KUASA/LGD/2020 tanggal 26 Mei 2020 dalam hal ini bertindak untuk

dan atas nama serta sah mewakili PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cq PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Yogyakarta dan Purwadi Susanto, Ali Hasan, Sulamto, Rubiyo bertindak didalam jabatannya masing-masing selaku Direktur Utama, Direktur, Komisaris Utama dan Komisaris PT Riska Ridha Sembodo Karya, yang kedua belah pihak telah berbadan hukum, adapun Tergugat V Notaris Mudiwastuti, S.H. adalah pihak terkait dalam perkara ini, maka bukti tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat sesuai Pasal 165 HIR juncto Pasal 1875 KUHPerdara, karenanya harus dinyatakan terbukti adanya fakta sebagaimana dalam isi penjelasan akta tersebut;

2. Bukti P.1 Pasal 12 ayat (1) akad pembiayaan musyarakah bahwa Direksi berhak mewakili perseroan di dalam dan di luar pengadilan ...dengan pembatasan bahwa untuk..a. meminjam atau meminjamkan uang atas nama perseroan (tidak termasuk mengambil uang perseroan di Bank);
3. Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang perseroan terbatas bahwa Direksi adalah Organ Perseroan yang berwenang dan bertanggungjawab penuh atas pengelolaan perseroan untuk kepentingan perseroan sesuai dengan maksud dan tujuan perseroan serta mewakili perseroan baik di dalam maupun di luar Pengadilan;
4. Bahwa untuk menentukan siapa yang akan digugat dalam suatu gugatan adalah hak si Penggugat, termasuk dalam perkara *a quo* yang didasarkan pada siapa pihak yang telah merugikan kepentingannya, berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 305K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971;

Berdasarkan fakta dan ketentuan hukum tersebut di atas dengan mengingat yang dijadikan pokok sengketa adalah wanprestasi, Majelis berpendapat bahwa subyek hukumnya adalah penyerah dan penerima pembiayaan, yaitu Penggugat sebagai shohibul maal dan Tergugat serta Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV adalah sebagai mudharib, Tergugat V Notaris Mudiwastuti, S.H. adalah pihak terkait dalam perkara ini, maka pihak-pihak bertanggungjawab

melekat pada institusi tersebut, karenanya Penggugat, Tergugat dan Para Turut Tergugat mempunyai legal standing dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, gugatan Penggugat telah memenuhi syarat formil, selanjutnya Majelis mempertimbangkan materiil dari petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai gugatan petitum 2 mohon Pengadilan menetapkan Akad Pembiayaan AI Musyarakah No. 12 tanggal 12 Februari 2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat V (Notaris-PPAT Ny Mudiwastuti, SH.) *jo.* Addendum Akad Musyarakah No. 31 tanggal 30 Maret 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Anik Setiarini, SH. adalah sah dan mengikat kepada Penggugat dan Tergugat, Majelis mempertimbangkan berikut:

Menimbang, bahwa dalil tersebut tidak dibantah Tergugat dan Para Turut Tergugat dan Bukti P.2 dan P.3 merupakan akta autentik yang tidak dibantah oleh pihak lawan, bukti tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat sesuai Pasal 165 HIR juncto Pasal 1875 KUHPerdara, karenanya harus dinyatakan terbukti fakta bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan akad musyarakah yang dibuat dihadapan Notaris ditandatangani kedua belah pihak yang berakad dan Notaris, dan isi akad tidak melanggar Pasal 1233 dan Pasal 1320 KUHPerdara, maka Majelis menilai akad tersebut sah dan mengikat sebagaimana Undang-Undang (asas *Pancta Sunt Servanda*) terhadap para pihak yang membuatnya, maka gugatan petitum ini telah memenuhi ketentuan hukum dan beralasan, karenanya harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai gugatan petitum 3 mohon Pengadilan menyatakan tergugat telah melakukan Wanprestasi terhadap Penggugat, dan Tergugat dan Para Turut Tergugat tidak membantahnya, Majelis mempertimbangkan berdasarkan:

1. Dalil tersebut tidak dibantah Tergugat dan Para Turut Tergugat dan Bukti P.2 dan P.3 merupakan akta autentik yang tidak dibantah oleh pihak lawan, bukti tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat sesuai Pasal 165 HIR juncto Pasal 1875 KUHPerdara, dan akad telah dinyatakan sah dan mengikat, yang dalam isi akad tersebut antara lain:
 - a. Bahwa ketentuan-ketentuan pokok Akad Pembiayaan No. 12 tanggal 12

Februari 2013 sebagai berikut :

- b. Pembiayaan dipergunakan untuk Pembangunan Perumahan Cluster Arum Sari yang berlokasi di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul sebanyak 38 (tiga puluh delapan) unit Rumah Sederhana Type 36 dengan
 - c. Jumlah Pembiayaan : Rp1.500.000.000,00
 - d. Jangka Waktu Pembiayaan : 24 bulan
 - e. Bagi Hasil : 93,25 % Tergugat, 6,75% Penggugat
 - f. Jatuh Tempo Pembiayaan : 12 Februari 2015
 - g. Nisbah dibayarkan : Tanggal 25 setiap bulannya
 - h. Jaminan Pembiayaan : 1 (satu) bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 00415 Gambar Situasi Nomor : 3927 tanggal 3-10-1995 Luas : 5.955 m² atas nama Tergugat dan saat ini telah dipecah menjadi 38 (tiga puluh delapan) kapling.
 - i. Jaminan Lainnya : Cessie dan Fidusia tagihan senilai 150% dari Plafon, Standing Intruction (SI), Jaminan Pribadi (Borgtoch).
- b. Bahwa selain ditandatangani perjanjian pokok AI Musyarakah No. 12 tanggal 12 Februari 2013 terdapat beberapa perjanjian turunan antara lain :
- 1) Akta Nomor 13 tanggal 12 Februari 2013 tentang Pemberian Jaminan Secara Cessie Atas Piutang yang dibuat oleh Turut Tergugat V Notaris Mudiwastuti, S.H.
 - 2) Akta Nomor 14 tanggal 12 Februari 2013 tentang Jaminan Pribadi (Borgtocht) atas nama Penjamin Purwadi Susanto selaku Direktur Utama yang dibuat oleh Turut Tergugat V Notaris Mudiwastuti, S.H.
 - 3) Akta Nomor 15 tanggal 12 Februari 2013 tentang Jaminan Pribadi (Borgtocht) an Penjamin Ali Hasan selaku Direktur yang dibuat oleh Turut Tergugat V Notaris Mudiwastuti, S.H.
 - 4) Akta Nomor 16 tanggal 12 Februari 2013 tentang Jaminan Pribadi (Borgtocht) an Penjamin Sulamto selaku Komisaris Utama yang

dibuat oleh Turut Tergugat V Notaris Mudiwastuti, S.H.

- 5) Akta Nomor 17 tanggal 12 Februari 2013 tentang Jaminan Pribadi (Borgtocht) an Penjamin Rubiyo selaku Komisararis yang dibuat oleh Turut Tergugat V Notaris Mudiwastuti, S.H.
- c. Bahwa kemudian akad a quo dilakukan Addendum Akad Musyarakah No. 31 tanggal 30 Maret 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Anik Setiarini, S.H. di Kabupaten Gunung Kidul dengan pokok-pokok yang diubah adalah sebagai berikut :
- 1) Jangka Waktu Pembiayaan : 36 bulan
 - 2) Bagi Hasil : 89,72 % Tergugat, 10,28% Penggugat
 - 3) Jatuh Tempo Pembiayaan : 30 Maret 2016
- d. Bahwa selanjutnya pada bulan April 2016 setelah dilakukan Adendum perjanjian, Tergugat tidak melaksanakan kewajiban pembayaran sebagaimana telah disepakati, sehingga Penggugat memperingatkan kepada Tergugat melalui Surat Peringatan, dengan rincian sebagai berikut:
- 1) Surat Peringatan Pertama No. 3311/YYK/COMC/XI/2016 tanggal 18 November 2016;
 - 2) Surat Peringatan Kedua No. 171/YYK/COMC/I/2017 tanggal 10 Januari 2017;
 - 3) Surat Peringatan Ketiga No. 771/YYK/COMC/III/2017 tanggal 03 Maret 2017;

Bahwa dari dalil-dalil pihak dan bukti tersebut diatas, dapat ditemukan fakta bahwa Tergugat telah tidak melakukan prestasi/pembayaran kepada Penggugat meskipun telah di lakukan 3 (tiga) kali peringatan;.

2. Pasal 6 ayat (1) dalam Akad Pembiayaan Al Musyarakah No. 12 tanggal 12 Februari 2013 disebutkan "*Pihak Kesatu/ Debitur diwajibkan untuk seluruh kreditnya termasuk bunga, Nisbah tunggakan dan biaya-biaya lainnya yang dibebankan oleh Bank selambat-lambatnya sampai dengan tanggal berakhirnya Perjanjian Kredit ini, yaitu pada tanggal dua belas Februari dua ribu lima belas (12 Februari 2015) ". Jo. Addendum Akad Musyarakah No. 31 tanggal 30 Maret 2015 Pasal 3 disebutkan "Kreditur*

memberikan fasilitas-fasilitas tersebut diatas kepada Debitur untuk jangka waktu 36 (tiga puluh enam bulan) bulan terhitung mulai tanggal dua belas Februari dua ribu tiga belas (12 Februari 2013) hingga tanggal tiga puluh Maret dua ribu enam belas (30 Maret 2016), tetapi dengan persetujuan tertulis dari para pihak, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang lagi dengan suatu jangka yang akan ditetapkan pada waktunya". namun sampai dengan gugatan ini diajukan tidak ada lagi perpanjangan jangka waktu.

3. Pasal 9 ayat (1) Perjanjian Pembiayaan Al Musyarakah No. 12 tanggal 12 Februari 2013 yang berbunyi sebagai berikut :

"Perjanjian ini berakhir sesuai dengan jangka waktu yang ditentukan dalam pasal 3 tersebut diatas".

Bahwa perbuatan Tergugat telah lalai melaksanakan kewajiban atau prestasinya memenuhi Pasal 1238 KUHPerdara yang berbunyi :

"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan".

4. Pasal 1234 KUHPerdara yang berbunyi :

"Perikatan diberikan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu", dimana akibat dari tidak dipenuhinya prestasi tersebut (cedera janji/wanprestasi) menimbulkan kerugian bagi orang lain dan mewajibkan membayar kerugian dimaksud.

5. Pasal 36 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah yang berbunyi:

"pihak dapat dianggap melakukan ingkar janji, apabila karena kesalahannya:

- 1) tidak melakukan apa yang dijanjikan untukmelakukannya,*
- 2) melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya,*
- 3) melakukan apa yang dijanjikan, tetapi terlambat, atau*
- 4) melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan"*

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan hukum tersebut diatas, Majelis menemukan fakta hukum bahwa telah terbukti Tergugat

melakukan cidera janji atau wanprestasi, karenanya gugatan ini telah memenuhi ketentuan hukum dan beralasan, maka harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai gugatan petitum 4 mohon pengadilan untuk menghukum Tergugat untuk melunasi pembiayaan secara seketika dan sekaligus sebesar Rp714.877.723 (tujuh ratus empat belas juta delapan ratus tujuh puluh tujuh ribu tujuh ratus dua puluh tiga rupiah), Majelis mempertimbangkan berdasarkan;

1. Bahwa Tergugat telah dinyatakan melakukan wanprestasi dan kerugian Penggugat sejumlah Rp714.877.723 (tujuh ratus empat belas juta delapan ratus tujuh puluh tujuh ribu tujuh ratus dua puluh tiga rupiah);
2. Bukti P.2 pasal 7 a disebutkan apabila kreditur menjalankan hak-hak istimewa atas kekuatan akta hak tanggungan yang akan dibuat berdasarkan akta ini, maka kreditur berhak untuk menetapkan sendiri jumlah tagihannya sendiri, baik hutang pokok, bunga, provisi/commitment fee maupun biaya-biaya lainnya; b; untuk mendapatkan sejumlah uang yang diinginkan oleh krediotur guna melunasi hutang debitur, memohon lelang atas segala sesuatu yang diikat dengan hak tanggungan tersebut;
3. Pasal 1 angka 25 Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah disebutkan Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa: a.transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah; b.transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarahmuntahiyabittamlik; c.transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan istishna'; d.transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qardh; dan e.transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, atau bagi hasil.
4. Pasal 1338 ayat (1) dan (2) serta Pasal 1320 KUH Perdata tentang Asas pacta sunt servanda;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta Tergugat telah dinyatakan

dinyatakan wanprestasi dan kerugian Penggugat sejumlah Rp714.877.723 (tujuh ratus empat belas juta delapan ratus tujuh puluh tujuh ribu tujuh ratus dua puluh tiga rupiah) dan ketentuan hukum tersebut di atas, maka gugatan ini telah memenuhi ketentuan hukum dan beralasan, karenanya harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai gugatan petitum 5 mohon pengadilan memberikan hak kepada Penggugat atas kewenangannya sendiri untuk melakukan penjualan baik melalui pelelangan umum atau dibawah tangan terhadap 10 objek jaminan yang telah dikuasai Penggugat dengan harga nilai pasar wajar atau serendah-rendahnya sesuai harga jual cepat nilai likuidasi kepada pihak lain guna dapat membayar dan melunasi kewajiban Tergugat kepada Penggugat yang terdiri atas :

- 1) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00031 dengan Surat Ukur No. 01054/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 86 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 2) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00034 dengan Surat Ukur No. 01057/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 90 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 3) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00035 dengan Surat Ukur No. 01058/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 88 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 4) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00032 dengan Surat Ukur No. 01055/Bendungan/2016 tertanggal 7 November

2016 dengan luas 90 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.

- 5) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00025 dengan Surat Ukur No. 01048/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 6) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00027 dengan Surat Ukur No. 01050/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 7) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00030 dengan Surat Ukur No. 01053/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 86 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 8) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00033 dengan Surat Ukur No. 01056/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 91 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 9) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00026 dengan Surat Ukur No. 01049/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan

Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.

- 10) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00024 dengan Surat Ukur No. 01047/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.

Yang tidak dibantah oleh Tergugat dan Para Turut Tergugat, Majelis mempertimbangkan berdasarkan ketentuan:

1. Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah disebutkan” Apabila debitur cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual Obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut; dan penjelasannya “ Hak untuk menjual Obyek hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu Pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan;
2. Pasal 49 ayat (1) Permenkeu No. 27/2016, dijelaskan sebagai berikut:
“Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi.”

3. Pasal 44 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut sebagai “Permenkeu No. 27/2016”), yaitu sebagai berikut:

“(1) Penjual menetapkan Nilai limit, berdasarkan a. Penilaian oleh Penilai; atau b. Penaksiran oleh Penaksir.”

Dari ketiga ketentuan hukum tersebut majelis berpendapat untuk melindungi kepentingan shahibul maal dalam mendapatkan haknya, tetapi juga melindungi mudharib atas kesewenang-wenangan shahibul maal atas kewajibannya untuk pengembalian pembiayaannya;

Menimbang, bahwa Tergugat telah dinyatakan wanprestasi, maka demi keadilan, kepastian hukum dan melindungi kepentingan shahibul maal dalam mendapatkan haknya, tetapi juga melindungi mudharib atas kesewenang-wenangan shahibul maal atas kewajibannya untuk pengembalian pembiayaannya, maka untuk mengembalikan hak Penggugat perlu menjual dan atau melelang jaminan meskipun jaminan tidak terbebani hak tanggungan dengan harga nilai pasar wajar atau serendah-rendahnya sesuai harga jual cepat nilai likuidasi kepada pihak lain dan hasil penjualan tersebut untuk melunasi sisa pembiayaan Tergugat yang sisanya tetap menjadi hak Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dan ketentuan hukum tersebut di atas, Majelis berpendapat bahwa gugatan ini telah memenuhi ketentuan hukum dan beralasan, maka karenanya gugatan petitum 5 harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai gugatan petitum 6 yaitu mohon pengadilan menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas bidang sertipikat yang masih dalam penguasaan Turut Tergugat V (Notaris-PPAT Ny Mudiwastuti, SH), maka Majelis mempertimbangkan berdasarkan:

1. Putusan sela Nomor 262/Pdt.G/2020/PA.Yk tanggal 3 Februari 2021;
2. Berita Acara Pelaksanaan Sita tanggal 23 April 2021;
3. Sertifikat belum diserahkan Turut Tergugat V kepada Penggugat terkait pertimbangan ini yaitu:
 - 1) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00014 dengan Surat Ukur No. 01037/Bendungan/2016 tertanggal 7 November

2016 dengan luas 145 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.

- 2) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00039 dengan Surat Ukur No. 01062/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 86 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 3) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00015 dengan Surat Ukur No. 01038/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 4) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00019 dengan Surat Ukur No. 01042/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 5) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00016 dengan Surat Ukur No. 01039/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 6) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00017 dengan Surat Ukur No. 01040/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha

Sembodo Karya.

- 7) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00018 dengan Surat Ukur No. 01041/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 8) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00021 dengan Surat Ukur No. 01044/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 92 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 9) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00023 dengan Surat Ukur No. 01046/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 10) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00020 dengan Surat Ukur No. 01043/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 11) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00022 dengan Surat Ukur No. 01045/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 86 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.

Maka sita jaminan dalam amar putusan sela telah dikabulkan dan telah dilaksanakan sita serta Turut Tergugat V (Notaris-PPAT Ny Mudiwastuti, SH) belum menyerahkan 11 sertifikat tersebut, untuk melindungi gugatan Penggugat tidak illusoair, maka sita yang telah diletakkan terhadap 11 bidang sertifikat yang masih dalam penguasaan Turut Tergugat V (Notaris-PPAT Ny Mudiwastuti, SH) harus dinyatakan sah dan berharga, oleh karenanya gugatan petitum 6 harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai gugatan petitum 7 mohon pengadilan agar Turut Tergugat V menyerahkan sertifikat yang dikuasai sebagaimana petitum angka 6 kepada Penggugat, Majelis mempertimbangkan berdasarkan pula dalam subsider serta Pengakuan Turut Tergugat V bahwa 11 Sertifikat yang dikuasai oleh Turut Tergugat V Notaris-PPAT Ny Mudiwastuti, SH. dan pengurusan sertifikat sekarang sudah jadi, maka Majelis menilai adalah hak Penggugat untuk menguasai sertifikat tersebut, karenanya gugatan penggugat telah memenuhi ketentuan hukum dan beralasan, maka gugatan petitum 7 harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa untuk dapat dieksekusi sebuah putusan harus ada amar comdemnatoir, berdasarkan gugatan primer dan gugatan sekunder yakni mohon putusan yang seadil-adilnya, maka amar ini adalah menghukum kepada Turut Tergugat V untuk menyerahkan 11 (sebelas) sertifikat yang dikuasai Turut Tergugat V (Notaris-PPAT Ny Mudiwastuti, SH.) tersebut kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai gugatan petitum 8 Memberikan hak kepada Penggugat atas kewenangannya sendiri untuk melakukan penjualan baik melalui pelelangan umum atau dibawah tangan terhadap objek sita jaminan (*conservatoir beslag*) sebagaimana petitum angka 6 dengan harga nilai pasar wajar atau serendah-rendahnya sesuai harga jual cepat nilai likuidasi kepada pihak lain guna dapat melakukan pembayaran dan atau pelunasan pembiayaan kepada Penggugat, maka Majelis mempertimbangkan sebagai dalam pertimbangan hukum petitum 5, oleh karenanya gugatan petitum 8 harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai gugatan posita 26 dan petitum 9 yakni

menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) perhari kepada Tergugat bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap, maka Majelis mempertimbangkan berdasarkan:

1. Fakta bahwa gugatan Pokok Penggugat tentang pembayaran sejumlah uang dari Tergugat dan telah di pertimbangan sebagaimana pertimbangan hukum petitum 4;
2. Pasal 1249 KUHPerdara (BW) bahwa jika dalam suatu perikatan ditentukan bahwa pihak yang lalai memenuhinya harus membayar suatu jumlah uang tertentu sebagai ganti kerugian, maka kepada pihak lain-lain tak boleh diberikan suatu jumlah yang lebih ataupun yang kurang dari jumlah itu;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta bahwa penghukuman perkara ini tentang sejumlah uang dan ketentuan hukum tersebut di atas, maka Majelis berpendapat bahwa gugatan ini tidak terbukti beralasan hukum, karenanya harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai gugatan petitum nomor 10 yakni menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat II patuh dan tunduk pada putusan ini, Majelis mempertimbangkan bahwa dalam hukum acara apabila putusan telah berkekuatan hukum tetap, maka semua pihak harus mentaatinya tanpa harus diminta atau tidak oleh para pihak, dengan demikian petitum ini telah terpenuhi secara hukum, maka petitum ini dikesampingkan dan tidak perlu dimasukkan dalam amar putusan:

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Tergugat dan Para Turut Tergugat adalah pihak yang kalah;

Menimbang, bahwa mengenai gugatan petitum 11 yaitu mohon Tergugat dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul, Majelis mempertimbangkan bahwa karena perkara a quo masuk bidang ekonomi syariah dan Tergugat serta Para Tergugat adalah pihak yang kalah, berdasarkan Pasal 181 ayat (1) dan ayat (3) HIR, maka biaya perkara dibebankan kepada Tergugat dengan demikian petitum nomor 11 terkait dengan biaya perkara dapat dikabulkan;

Menimbang, mengenai gugatan petitum 12 yaitu mohon dinyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun diadakan

banding, kasasi, Peninjauan Kembali (*uit voerbaar bij voorraad*), yang tidak dibantah oleh Tergugat dan Para Turut Tergugat, Majelis mempertimbangkan berdasarkan:

1. SEMA Nomor 03 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan SEMA Nomor 04 Tahun 2001 yang mengatur bahwa dalam pelaksanaan putusan serta merta harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA Nomor 03 Tahun 2000 yang menyebutkan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pihak lain, jika ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan pengadilan tingkat pertama, disamping itu juga berdasarkan SEMA Nomor 6 Tahun 1975 disyaratkan harus mendapat persetujuan dari Pengadilan Tinggi (Pengadilan Tinggi Agama);
2. Bahwa oleh karena itu Majelis juga berpedoman pada SEMA Nomor 03 Tahun 1978 (tanggal 1 April 1978), yang menegaskan larangan agar tidak menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu, meskipun syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 180 ayat (1) HIR terpenuhi, dengan demikian, petitum 8 terkait dengan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu;

karenanya petitum gugatan 12 harus ditolak.

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan ditolak selebihnya;

Mengingat, semua Pasal dalam peraturan perundang-undangan dan hukum Islam yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menetapkan Akad Pembiayaan Al Musyarakah No. 12 tanggal 12 Februari 2013 yang dibuat dihadapan Notaris-PPAT Ny Mudiwastuti, SH. Jo. Addendum Akad Musyarakah No. 31 tanggal 30 Maret 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Anik Setiarini, S.H. adalah sah dan mengikat kepada Penggugat dan Tergugat;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi terhadap Penggugat;
4. Menghukum Tergugat untuk melunasi pembiayaan secara seketika dan

sekaligus sebesar Rp714.877.723 (tujuh ratus empat belas juta delapan ratus tujuh puluh tujuh ribu tujuh ratus dua puluh tiga rupiah) kepada Penggugat;

5. Memberikan hak kepada Penggugat atas kewenangannya sendiri untuk melakukan penjualan baik melalui pelelangan umum atau dibawah tangan terhadap 10 objek jaminan yang telah dikuasai Penggugat dengan harga nilai pasar wajar atau serendah-rendahnya sesuai harga jual cepat nilai likuidasi kepada pihak lain guna dapat membayar dan melunasi kewajiban Tergugat kepada Penggugat yang terdiri atas :
 - 1) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00031 dengan Surat Ukur No. 01054/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 86 m2 yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
 - 2) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00034 dengan Surat Ukur No. 01057/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 90 m2 yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
 - 3) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00035 dengan Surat Ukur No. 01058/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 88 m2 yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
 - 4) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00032 dengan Surat Ukur No. 01055/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 90 m2 yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan

Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.

- 5) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00025 dengan Surat Ukur No. 01048/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 6) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00027 dengan Surat Ukur No. 01050/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 7) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00030 dengan Surat Ukur No. 01053/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 86 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 8) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00033 dengan Surat Ukur No. 01056/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 91 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 9) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00026 dengan Surat Ukur No. 01049/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.

- 10) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00024 dengan Surat Ukur No. 01047/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m2 yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- Sisanya menjadi hak Tergugat;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas bidang sertipikat yang masih dalam penguasaan Turut Tergugat V (Notaris-PPAT Ny Mudiwastuti, SH), yang terdiri atas:
- 12) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00014 dengan Surat Ukur No. 01037/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 145 m2 yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 13) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00039 dengan Surat Ukur No. 01062/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 86 m2 yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 14) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00015 dengan Surat Ukur No. 01038/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m2 yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 15) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00019 dengan Surat Ukur No. 01042/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m2 yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan

Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.

- 16) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00016 dengan Surat Ukur No. 01039/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 17) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00017 dengan Surat Ukur No. 01040/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 18) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00018 dengan Surat Ukur No. 01041/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 19) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00021 dengan Surat Ukur No. 01044/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 92 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
- 20) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00023 dengan Surat Ukur No. 01046/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m² yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.

- 21) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00020 dengan Surat Ukur No. 01043/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 89 m2 yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
 - 22) Sebidang tanah untuk perumahan yang akan dan/ atau sudah berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00022 dengan Surat Ukur No. 01045/Bendungan/2016 tertanggal 7 November 2016 dengan luas 86 m2 yang terletak di Desa Bendungan Kecamatan Karangmojo Kabupaten Gunung Kidul atas nama PT Riska Ridha Sembodo Karya.
7. Menghukum kepada Turut Tergugat V untuk menyerahkan sertipikat yang dikuasainya sebagaimana diktum angka 6 kepada Penggugat ;
 8. Menyatakan memberikan hak kepada Penggugat atas kewenangannya sendiri untuk melakukan penjualan baik melalui pelelangan umum atau dibawah tangan terhadap objek sita jaminan (*conservatoir beslag*) sebagaimana diktum angka 6 dengan harga nilai pasar wajar atau serendah-rendahnya sesuai harga jual cepat nilai likuidasi kepada pihak lain guna dapat melakukan pembayaran dan atau pelunasan pembiayaan kepada Penggugat dan sisanya menjadi hak Tergugat;
 9. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara sejumlah Rp9.620.000,00 (sembilan juta enam ratus dua puluh ribu rupiah);
 10. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Demikian putusan ini dijatuhkan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim yang dilangsungkan pada hari Rabu tanggal 9 Juni 2021 Masehi, bertepatan dengan tanggal 28 Syawal 1442 Hijriah, oleh kami Dr. Dra. Ulil Uswah, MH sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs.H.Saefudin, S.H., M.H., dan Dra. Hj. Husniwati masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga, oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim Anggota dan dibantu oleh Hj. Yusma Dewi, S.H.,M.H sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh kuasa

Penggugat dan kuasa Turut Tergugat V, di luar hadirnya Tergugat, Turut Tergugat I, tanpa hadirnya Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV;

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Dr. Drs.H.Saefudin, S.H., M.H.

Dr. Dra. Ulil Uswah, MH

Hakim Anggota,

Dra. Hj. Husniwati

Panitera Pengganti,

Hj. Yusma Dewi, S.H.,M.H

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp	30.000,00
2. Proses	Rp	75.000,00
3. Panggilan, PNBP dan Sita	Rp	9.495.000,00
5. Redaksi	Rp	10.000,00
6. Meterai	Rp	10.000,00
jumlah		<u>Rp 9.620.000,00</u>

(sembilan juta enam ratus dua puluh ribu rupiah)