

PUTUSAN

Nomor 6/Pdt.G/2024/PTA.Yk

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN TINGGI AGAMA YOGYAKARTA

Memeriksa dan mengadili perkara Perlawanan Sita Eksekusi pada tingkat banding telah menjatuhkan putusan dalam perkara antara:

HAERUL ANWAR, umur 42 tahun, agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, tempat kediaman di Tegal Cabakan RT.006/RW.030, Desa Sumberadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Joko Prasetyo, S.Sy., S.H., M.H., Advokat yang berkantor di JACK AND ASSOCIATES di Perum. KD Asri Blok. O Nomor 06 RT/RW 003/006 Desa Karangdagangan, Kecamatan Bandarkedungmulyo, Kabupaten Jombang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juli 2023, dengan domisili elektronik pada alamat Email: zakariaanshori316@gmail.com, dahulu sebagai Pelawan sekarang sebagai Pembanding;

melawan

BPRS DANAGUNG SYARI'AH, yang beralamat di Jl. Magelang KM 8.5, Gilingan, Sendangadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dyah Setyanwati, S.H., dan kawan-kawan, Advokat – Pengacara – Penasehat Hukum pada Kantor Advokat "Dyah Setyanwati, S.H. & Associates" yang beralamat di Jl. Ireda No. 28 Yogyakarta, Telp/fax (0274) 387735, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Halaman 2 dari 51 halaman Putusan Nomor 1105/Pdt.G/2023/PA.Smn tertanggal 31 Juli 2023, dengan domisili elektronik pada alamat Email :

kantoradvokatdyahsetyanwati@gmail.com, dahulu sebagai Terlawan sekarang sebagai Terbanding I;

HERNOWO, S.E., yang beralamat di Jl Kaliurang KM 15, Degolan RT.004/RW.004, Desa Umbulmartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman, dengan domisili elektronik pada alamat Email : hernowo508@gmail.com, dahulu sebagai Turut Terlawan I sekarang sebagai Turut Terbanding I;

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG, Cq. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN SLEMAN**, yang beralamat di Jl. Dr. Radjimin, Paten, Tridadi, Kec. Sleman, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta dahulu sebagai Turut Terlawan II sekarang sebagai Turut Terbanding II;

Pengadilan Tinggi Agama tersebut:

Telah mempelajari surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini.

DUDUK PERKARA

Memperhatikan semua uraian yang termuat dalam Putusan Pengadilan Agama Sleman Nomor 1105/Pdt.G/2023/PA.Smn., tanggal 07 Desember 2023 Masehi bertepatan dengan tanggal 23 Jumadil Awal 1445 Hijriah yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM PROVISI

Menyatakan gugatan provisi Pelawan tetap tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM EKSEPSI

Menolak eksepsi Terlawan;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
2. Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;

3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp355.000,00 (tiga ratus lima puluh lima ribu rupiah).

Bahwa, pada saat sidang pembacaan putusan Pengadilan Agama Sleman dengan Nomor Perkara 1105/Pdt.G/2023/PA.Smn tanggal 07 Desember 2023 Masehi bertepatan dengan tanggal 23 Jumadil Awal 1445 Hijriah dihadiri oleh Pelawan dan Terlawan secara elektronik;

Bahwa, terhadap putusan tersebut Penggugat untuk selanjutnya disebut Pembanding telah mengajukan permohonan banding sebagaimana Akta Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Sleman Nomor 1105/Pdt.G/2023/PA.Smn tanggal 11 Desember 2023, permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak Terbanding pada tanggal 15 Desember 2023;

Bahwa, Pembanding telah mengajukan memori banding tertanggal 8 Januari 2024 yang pada pokoknya mohon agar Majelis Hakim Tinggi Tingkat Banding memberikan putusan sebagai berikut :

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding;
- Membatalkan putusan Pengadilan Agama Sleman Nomor 1105/Pdt.G/2023/Smn. Tanggal 7 Desember 2023;

MENGADILI SENDIRI

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita persamaan (*Vergelijkend Beslag*) atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1222, seluas 104 m², yang terletak di Desa Pakembinangun, Kecamatan Pakem, Kabupaten Sleman atas nama Turut Terlawan I;
3. Menghukum Terlawan untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa Pembanding, Terbanding I dan Terbanding II telah diberitahukan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) tanggal 15 Desember 2023;

Bahwa permohonan banding tersebut telah didaftar di kepaniteraan Pengadilan Tinggi Agama Yogyakarta Nomor 6/Pdt.G/2024/PTA.YK dengan Nota Dinas Panitera Nomor 1/PAN.PTA.W12-A/SKET.HK.2.6/I/2024 tanggal 9 Januari 2024 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Agama Sleman dan tembusannya disampaikan kepada Kuasa Pembanding dan Terbanding;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Pelawan/Pembanding mengajukan permohonan banding pada tanggal 11 Desember 2023 dan Kuasa Pelawan/Pembanding dan Juga Kuasa Terlawan hadir secara elektronik pada sidang pengucapan putusan Pengadilan Agama Sleman tanggal 7 Desember 2023 Masehi bertepatan dengan tanggal 23 Jumadil Awal 1445 Hijriah, permohonan banding tersebut diajukan pada hari ke 4 (empat) sehingga dengan demikian permohonan banding tersebut diajukan masih dalam tenggat masa banding sebagaimana diatur dalam Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan, yakni dalam masa 14 (empat belas) hari dan diajukan melalui Pengadilan Agama yang memutus perkaranya berdasarkan Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, *jis.* Pasal 4 ayat (2) dan Pasal 51 ayat (1) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989), lagi pula telah dibayar biaya perkara banding, dengan demikian telah memenuhi syarat formil, maka permohonan banding tersebut harus dinyatakan dapat diterima;

Menimbang, bahwa para Kuasa hukum Pembanding adalah Advokad yang telah mengucapkan sumpah/janji advokad sebagaimana dimaksud pasal 4 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 Tentang Advokad, dan kartu anggota para advokad masih berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2023, dan surat kuasa khusus yang dijadikan dasar beracara pada tingkat pertama maupun pada tingkat banding telah memenuhi syarat formil maupun materiil dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Sleman, untuk itu berdasarkan pasal 56 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman Majelis Hakim tingkat banding menyatakan oleh karena

itu bahwa para kuasa hukum Pembanding mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mewakili Pembanding;

Menimbang, bahwa Kuasa hukum Para Terbanding adalah Advokad yang telah mengucapkan sumpah/janji advokad sebagaimana dimaksud pasal 4 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 Tentang Advokad, dan kartu anggota advokad masih berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2023, dan surat kuasa khusus yang dijadikan dasar beracara pada tingkat pertama maupun pada tingkat banding telah memenuhi syarat formil maupun materiil dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Sleman, untuk itu berdasarkan pasal 56 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman Majelis Hakim tingkat banding menyatakan oleh karena itu bahwa kuasa hukum para Terbanding mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mewakili para Terbanding;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah berusaha mendamaikan para pihak setiap persidangan namun tidak berhasil dalam rangka memenuhi ketentuan Pasal 130 ayat (1) HIR dan Perma Nomor 1 Tahun 2016, para Pembanding dan Terbanding telah mengikuti upaya damai melalui mediasi dengan mediator yang bernama Ferry Nur Hastoro, S.H., M.H., akan tetapi tidak berhasil berdasarkan Laporan Mediator tanggal 14 September 2023. Oleh karena itu perkara ini telah memenuhi ketentuan Pasal 4 dan 7 Peraturan Mahkamah Agung RI. Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 dan juga kaidah hukum sebagaimana terkandung dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor 194 K/Sip/1975 jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1043 K/Sip/1972, Pengadilan Tinggi Agama Yogyakarta sebagai Pengadilan Tingkat Banding dan sebagai *judex factie* atau peradilan ulangan yang pemeriksannya meliputi fakta-fakta dan aspek-aspek hukum dari suatu perkara yang telah diputus oleh Pengadilan Tingkat Pertama, maka Majelis Hakim Tingkat Banding akan memeriksa perkara *a quo* dari awal yaitu dari surat gugatan, jawab jinawab, pembuktian, kesimpulan dan putusan

pengadilan tingkat pertama untuk kemudian dipertimbangkan dan diputus kembali pada Pengadilan Tingkat Banding.

Menimbang, bahwa atas dasar apa yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama khususnya dalam bidang Provisi dan Eksepsi, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dan dapat disetujui serta diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding menjadi pendapat dan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara ini dalam bidang Provisi dan Eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa apa yang dipertimbangkan dalam pokok perkara oleh

Majelis Hakim Tingkat Pertama khususnya yang menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar dan yang menyatakan perlawanan Pelawan ditolak dapat disetujui dan diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding menjadi pendapat dan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam mengadili perkara *a quo* karena pertimbangan-pertimbangannya tersebut dipandang sudah tepat dan benar dengan tambahan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri sebagai berikut:

Menimbang, bahwa alasan pelawan mengajukan perlawanan antara lain seperti pada poin 14-15 posita perlawanannya sebagai berikut:

- Bahwa atas objek sengketa yang sama telah dilakukan dua kali penyitaan, pertama diajukan oleh Pelawan dan ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Sleman sebagaimana penetapan nomor 276/Pdt.G/2022/PN.Smn, dan kedua diajukan oleh Terlawan dan ditetapkan oleh Pengadilan Agama Sleman sebagaimana Penetapan Sita Eksekusi Hak Tanggungan Nomor 4/Pdt.Eks.HT/2023/PA.Smn;
- Bahwa pada prinsipnya objek yang telah disita, tidak boleh disita kembali, tetapi hanya dapat diletakkan sita persamaan. Prinsip ini termuat pada Pasal 463 Rv yang berbunyi:

"Apabila juru sita akan melakukan penyitaan dan menemukan barang-barang yang akan disita sebelumnya telah disita, maka

juru sita tidak dapat melakukan penyitaan lagi. Namun juru sita mempunyai wewenangan untuk mempersamakan barang-barang yang disita dengan Berita Acara Penyitaan yang harus diperlihatkan oleh tersita kepadanya. Juru sita kemudian dapat menyita barang-barang yang tidak disebut dalam Berita Acara itu dan segera kepada penyita pertama untuk menjual barang-barang tersebut secara bersamaan dalam waktu sebagaimana ditentukan dalam Pasal 466 Rv.”

- Mengingat Pelawan adalah pihak yang pertama kali meletakkan sita maka Penetapan Sita Eksekusi Hak Tanggungan Nomor 4/Pdt.Eks. HT/2023/PA.Smn yang diajukan oleh Terlawan adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti T.11 berupa salinan putusan Pengadilan Negeri Sleman nomor 276/Pdt.G/2022/PN.Smn, terhadap Obyek Sengketa berupa tanah seluas 1.304 m², dengan sertifikat hak milik (SHM) No. 1222, yang terletak di Desa Pakembinangun, Kecamatan Pakem, Kabupaten Sleman, telah diletakkan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 22 Februari 2023;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti T.1 berupa Akad Pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik* Nomor: 04/IMBT/BPRS.DS/08/2021 tanggal 31-08-2021 yang bermeterai cukup, Turut Terlawan I yakni Tn.HERNOWO, SE. selaku pemilik Objek Jaminan bersama-sama dengan Terlawan telah menyetujui dan menandatangani AKAD PEMBIAYAAN IJARAH MUNTAHIYAH BI TAMLIK (IMBT) Nomor: 04/IMBT/BPRS.DS/08/2021 tertanggal 31 Agustus 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti T.3, Turut Terlawan I telah menandatangani Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor 273/2021 tanggal 22 Desember 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti T.5 berupa Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00117/2022, terhadap objek sengketa telah dibebani dengan Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT)

Nomor: 00117/2022 Peringkat Pertama yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor : 276/2021 (Bukti T.4) yang dibuat dihadapan, SAID NOORACHMAN, SH selaku PPAT di Kabupaten Sleman tertanggal 24 Desember 2021 atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT BPR SYARIAH DANAGUNG SYARIAH;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.11, T.4 dan T.5 telah ternyata bahwa Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor: 00117/2022, Peringkat Pertama yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 276/2021 yang dibuat dihadapan, SAID NOORACHMAN, S.H. selaku PPAT di Kabupaten Sleman tertanggal 24 Desember 2021 atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. BPR SYARIAH DANAGUNG SYARIAH, terbit lebih dahulu dari peletakan Sita Jaminan Pengadilan Negeri Sleman terhadap Obyek eksekusi berupa tanah seluas 1.304 m², dengan sertifikat hak milik (SHM) No. 1222, yang terletak di Desa Pakembinangun, Kecamatan Pakem, Kabupaten Sleman yakni pada tanggal 22 Februari 2023;

Menimbang, bahwa pasal 14 ayat (3) Undang-Undang hak tanggungan menyatakan bahwa “Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah”;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 14 ayat (3) Undang-Undang hak tanggungan tersebut, maka pernyataan Pelawan yang menyatakan bahwa “Mengingat Pelawan adalah pihak yang pertama kali meletakkan sita maka Penetapan Sita Eksekusi Hak Tanggungan Nomor: 4/Pdt.Eks.HT/2023/PA.Smn yang diajukan oleh Terlawan adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum”, telah terbantahkan dengan sendirinya karena Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor: 00117/2022 telah terbit lebih dahulu (**24 Desember 2021**) daripada Sita Jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Sleman terhadap Obyek eksekusi (**22 Februari 2023**) ;

Menimbang, bahwa Pasal 1181 KUHPerdata bahwa cara menentukan tata urutan hipotik antara debitur terhadap beberapa orang kreditur adalah ditentukan berdasarkan tanggal pendaftaran. Demikian pula cara menentukan kekuatan mengikat hipotik dengan tindakan penyitaan terutama sita eksekusi adalah menentukan mana diantara keduanya yang paling dulu mempunyai kekuatan hukum mengikat untuk dijalankan eksekusinya, ditentukan oleh faktor pendaftaran;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, telah jelas bahwa Terlawan merupakan *Kreditur Preferen* selaku pihak pemegang Hak Tanggungan yang pertama kali mendaftarkan Hak Tanggungan atas Objek Eksekusi tersebut sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor : 00117/2022 Peringkat Pertama yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 276/2021 yang dibuat dihadapan Notaris SAID NOORACHMAN, S.H. selaku PPAT di Kabupaten Sleman tertanggal 24 Desember 2021 atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. BPR SYARIAH DANAGUNG SYARIAH;

Menimbang, bahwa pada prinsipnya objek yang telah disita atau telah diikat dengan hak tanggungan tidak boleh disita kembali, tetapi hanya dapat diletakkan sita persamaan terhadap harta debitur lainnya yang belum diletakkan sita sesuai ketentuan Pasal 466 Rv yang berbunyi: "Apabila juru sita akan melakukan penyitaan dan menemukan barang- barang yang akan disita sebelumnya telah disita, maka juru sita tidak dapat melakukan penyitaan lagi. Namun juru sita mempunyai wewenangan untuk mempersamakan barang-barang yang disita dengan Berita Acara Penyitaan yang harus diperlihatkan oleh tersita kepadanya. Juru sita kemudian dapat menyita barang-barang yang tidak disebut dalam Berita Acara itu dan segera kepada penyita pertama untuk menjual barang-barang tersebut secara bersamaan";

Menimbang, bahwa oleh karena itu sesuai bukti T.5, Terlawan merupakan pihak pemegang hak tanggungan yang sah sehingga Terlawan merupakan *Kreditur Preferen* yang mempunyai hak untuk mengajukan

Eksekusi Hak Tanggungan atas obyek eksekusi berupa tanah seluas 1.304 m², dengan sertifikat hak milik (SHM) No. 1222, yang terletak di Desa Pakembinangun, Kecamatan Pakem, Kabupaten Sleman yakni pada tanggal 22 Februari 2023;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan pasal 14 ayat (2) dan (3) Undang-undang Hak Tanggungan, Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", sehingga mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypothéek* sepanjang mengenai hak atas tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut telah ternyata bahwa Pelawan/Pembanding tidak dapat membuktikan kebenaran dalil Pelawannya sehingga perlawanannya harus dinyatakan ditolak dan untuk itu putusan pengadilan Agama Sleman 1105/Pdt.G/2023/PA.Smn tanggal 07 Desember 2023 Masehi, bertepatan dengan tanggal 23 Jumadil Awal 1445 Hijriah harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa perkara ini adalah dibidang ekonomi syari'ah maka atas dasar ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR biaya perkara pada tingkat banding harus dibebankan kepada para Pelawan selaku pihak yang kalah;

Mengingat dan memperhatikan segala ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan Hukum Islam yang berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI

- I. Menyatakan permohonan banding Pembanding dapat diterima;
- II. Menguatkan putusan Pengadilan Agama Sleman Nomor: 1105/Pdt.G/ 2023/PA.Smn., tanggal 07 Desember 2023 Masehi bertepatan dengan tanggal 23 Jumadil Awal 1445 Hijriah;
- III. Membebankan kepada Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Yogyakarta pada hari Selasa tanggal 6 Februari 2024 Miladiah bertepatan dengan tanggal 25 Rajab 1445 Hijriah oleh kami Drs. H. RUSMAN MALLAPI, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, IMAM MAHDI, S.H., M.H., dan Drs. KH. TAUFIQURROHAN, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Agama Yogyakarta tanggal 9 Januari 2024 Nomor 6/Pdt.G/2024/PTA.Yk telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam Tingkat Banding dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh Drs.Eddy Purwanto, M.H., sebagai Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh pihak Pembanding dan Terbanding;

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Imam Mahdi, S.H., M.H.

Drs.H. Rusman Mallapi, S.H., M.H.

Drs. KH.Taufiqurrohman,S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Drs. Eddy Purwanto, M.H.

Rincian biaya

1. Administrasi	Rp130.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Meterai	<u>Rp 10.000,00</u>
Jumlah	Rp150.000,00