



PUTUSAN

Nomor 40/Pdt/2017/PT YYK.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
Pengadilan Tinggi Yogyakarta, yang memeriksa dan mengadili
perkara-perkara perdata pada tingkat banding telah menjatuhkan putusan
sebagai berikut dalam perkara antara :

DWIYANTO, A. H Tempat tanggal lahir, Kebumen 3 Maret 1964,
Umur 52 Tahun, Alamat Jalan Dowangan, RT 02/RW 16,
Banyuraden, Gamping, Sleman, Pekerjaan Wiraswasta
Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING /**
PENGUGAT;

MELAWAN

- 1. BINTORO JOKO PAMUNGKAS,** Tempat tanggal lahir, Sleman
1 April 1982, Umur 44 Tahun, Laki-laki, Agama Islam,
Tempat tinggal Jalan Cokrobedog RT 009/RW 012,
Sidoarum, Godean, Sleman, Pekerjaan Buruh ;
Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I / TERGUGAT I;**
- 2. BAMBANG SARWONO,** Tempat tanggal lahir Sleman, 10 Mei
1972, Umur 54 Tahun, Laki-laki, Agama Islam, Tempat
tinggal Jalan Cokrobedog RT 009/RW 012, Sidoarum,
Godean, Sleman, Pekerjaan Wiraswasta ;
Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II / TERGUGAT II**
- 3. WARDIJAH,** Tempat lahir Sleman, Umur sekitar 65 Tahun,
Perempuan, Islam, Tempat tinggal Jalan Cokrobedog RT
009/RW 012, Sidoarum, Godean, Sleman, Pekerjaan Ibu
Rumah Tangga ;
Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III / TERGUGAT**
III ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 21
Juni 2017, Nomor 40/Pen.Pdt/2017/PT YYK. tentang penunjukan Majelis
Hakim dan Surat Penunjukan Panitera Pengganti tanggal 21 Juni 2017
Nomor 42/Pen.Pdt/2017/PT YYK, untuk memeriksa dan mengadili perkara

Halaman 1 dari 20 Putusan Nomor 40/Pdt/2017/PT YYK



tersebut diatas ;

Telah membaca berkas perkara dan surat - surat yang berhubungan dengan berkas perkara tersebut ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Telah membaca gugatan Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 23 Juni 2016 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 22 Juni 2016, Nomor 134/Pdt.G/2016/PN Smn, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa pada awalnya, sekitar bulan Desember 2014, Tergugat I menemui Penggugat secara baik-baik, secara kekeluargaan dan secara persaudaraan sebagai Tetangga Baru yang menyewa rumah di depan rumah Penggugat. Maksud utama dari pertemuan tersebut adalah, Tergugat I mengajukan permohonan kepada Penggugat untuk membantu / menolong masalah yang dihadapinya dalam hal menyelesaikan hutang-hutangnya yang macet di Bank Mandiri dan Bank Danamon Yogyakarta, dengan jaminan dua buah Sertifikat Hak Milik (SHM) Tanah yang berada di alamat tinggal resmi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III yaitu di wilayah Cokrobedog, Sidoarum, Godean, Sleman. Adapun alasan Tergugat I menemui Penggugat adalah supaya kedua tanah yang menjadi agunan di kedua Bank tersebut, tidak dilelang atau disita oleh Negara yang sangat berpotensi rendahnya harga lelang yang di bawah harga pasar.
2. Ajakan Tergugat I tidak serta merta langsung disetujui oleh Penggugat, karena Penggugat harus mempertimbangkan secara mendalam, terkait peluang dan risiko yang akan dihadapi.
3. Kemudian, atas pertimbangan sosial dari Penggugat dan peluang untuk memiliki kedua bidang tanah tersebut dengan harga yang murah, maka beberapa hari kemudian Penggugat memberikan jawaban persetujuan atas permohonan Tergugat I, untuk menutup sisa hutangnya yang di Bank Mandiri Yogyakarta, disertai syarat-syarat sebagai berikut :
 - a. Bahwa Penggugat sanggup menyediakan dana sebesar **Rp 155.000.000,-** (seratus limapuluh lima juta rupiah) untuk menutup hutangnya di Bank, dengan jaminan SHM Nomor : 0763 yang dikeluarkan oleh BPN Sleman, atas nama Tergugat II yang dijadikan jaminan di Bank Danamon.



- b. Karena uang yang digunakan oleh Penggugat untuk membantu Tergugat I berasal dari Deposito di BRI Syariah Yogyakarta, maka Tergugat I bersedia untuk mengganti Bagi Hasil yang seharusnya diperoleh dari Penggugat yang berasal dari deposito tersebut sebesar **Rp 900.000,-** (sembilanratus ribu rupiah) per bulan.
- c. Bahwa pinjaman tersebut dibatasi maksimal tanggal : **22 April 2015**. Jika sampai dengan batas waktu tersebut, Tergugat I dan atau Tergugat II tidak bisa mengembalikan pinjaman uangnya, maka Tergugat I dan **Tergugat II harus menjual tanah jaminan tersebut kepada Penggugat, maksimal seharga Rp 200.000.000,-** (duaratus juta rupiah), atau dijual kepada pihak lain, dimana hasil penjualan akan digunakan untuk menutup hutang Tergugat I kepada Penggugat.
4. Bahwa secara tersurat maupun secara tersirat, baik secara umum maupun khusus, pihak Tergugat I setuju dengan syarat yang diajukan oleh Penggugat yang kemudian akan dituangkan dalam suatu Akta Hukum.
5. Bahwa untuk menuangkan kesepakatan tersebut dalam sebuah Akta Hukum, kemudian Penggugat mengajukan sebuah Rancangan (draft) tentang AKTA PERNYATAAN / KESANGGUPAN BERSAMA dan SURAT PERNYATAAN BERHUTANG DENGAN JAMINAN, untuk dipelajari dan dimohonkan revisi jika ada hal-hal atau pasal-pasal yang tidak berkenan dengan tempo sekitar tiga hari.
6. Bahwa sekitar tiga hari kemudian, Tergugat I kembali mendatangi Penggugat yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II menyetujui seluruh isi Akte tersebut.
7. Bahwa, pada tanggal : **23 Januari 2015**, dilangsungkanlah prosesi penanda tangan akta dimaksud di atas meterai cukup oleh para Tergugat dan diketahui oleh para saksi, yang kemudian dijadikan sebagai **Bukti no. 1 oleh Penggugat**.
8. Bahwa untuk memperkuat Akta tersebut, Tergugat I dan Tergugat II, juga melampirkan : sebuah SHM yang dikeluarkan oleh BPN Sleman, Nomor : 07638 yang berada di Dusun Cokrobedog, RT 009, RW 12, Desa Sidoarum, Kecamatan Godean, Kabupaten Sleman, atas nama Tergugat II, berikut Surat Roya Nomor : MBC.UMU/YDO/115/2015, tertanggal 28 Januari 2015 yang dikeluarkan oleh Bank Mandiri Yogyakarta, yang dijadikan sebagai **Bukti no. 2 oleh Penggugat**.
9. Kemudian, pada sekitar awal Maret 2015, Tergugat I kembali menemui



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dengan maksud sama seperti yang pertama, yaitu mengajukan permohonan kepada Penggugat supaya menutup hutangnya yang macet di Bank Mandiri Yogyakarta, dengan syarat :

- a. Pihak Penggugat bersedia menyiapkan dana untuk keperluan tersebut sebesar **Rp 760.000.000,-** (tujuhratus enam puluh juta rupiah).
 - b. Karena dana Penggugat tersebut berasal dari Deposito di BRI Syariah, maka Tergugat I diwajibkan membayar ganti uang bagi hasil yang seharusnya diperoleh secara rutin setiap bulan oleh Pihak Penggugat, yaitu sebesar **Rp 4.750.000,-** (empat juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) per bulan, ditambah biaya administrasi sebesar Rp 775.000,- (tujuhratus tujuh puluh lima ribu rupiah).
 - c. Jika suatu saat Penggugat membutuhkan dana tersebut, maka **Tergugat I wajib menjual tanah yang dijaminan kepada Penggugat maksimal senilai Rp 900.000.000,-** (sembilan ratus juta rupiah) dan membayar **"Lost Opportunity"** (kesempatan usaha / peluang yang hilang) yang nilainya akan ditentukan kemudian.
 - d. Pihak Tergugat I wajib menyelesaikan seluruh kewajibannya, (baik terha-dap Jaminan I maupun Jaminan II), paling lama tanggal : **09 Juni 2015**.
 - e. Apabila sampai batas waktu tersebut Tergugat I tidak bisa memenuhi kewajibannya, maka **Jaminan II tersebut, secara otomatis menjadi hak milik pihak Penggugat dengan nilai Jual-Beli sebesar Rp 900.000.000,-** (sembilan ratus juta rupiah), dimana Tergugat I masih dibebani biaya : Royalti, Pajak Penjual dan 50% Bea Akte Jual Beli di Notaris.
10. Bahwa secara tersurat maupun secara tersirat, baik secara umum maupun khusus, pihak Tergugat I setuju dengan syarat yang diajukan oleh Penggugat yang kemudian akan dituangkan dalam suatu Akta Hukum.
11. Bahwa untuk menuangkan kesepakatan tersebut dalam sebuah Akta Hukum, kemudian Penggugat mengajukan sebuah Rancangan (draft) tentang AKTA PERNYATAAN PERNYATAAN BERHUTANG DENGAN JAMINAN dan PERIKATAN JUAL BELI, untuk dipelajari dan dimohonkan revisi jika ada hal-hal atau pasal-pasal yang tidak berkenan dengan tempo sekitar tiga hari.
12. Bahwa sekitar lima hari kemudian, Tergugat I kembali mendatangi Penggugat yang pada initinya menyatakan bahwa Tergugat I menyetujui

Halaman 4 dari 20 Putusan Nomor 40/Pdt/2017/PT YYK



isi Akte tersebut.

13. Bahwa, pada tanggal : **13 Maret 2015**, dilangsungkanlah prosesi penanda tangan akta dimaksud di atas meterai cukup oleh para Tergugat dan diketahui oleh para saksi, yang kemudian dijadikan sebagai **Bukti no. 3 oleh Penggugat.**

14. Bahwa untuk memperkuat Akta tersebut, Tergugat I dan Tergugat II, juga melampirkan : sebuah SHM yang dikeluarkan oleh BPN Sleman, Nomor : 07637 yang berada di Dusun Cokrobedog, RT 009, RW 12, Desa Sidoarum, Kecamatan Godean, Kabupaten Sleman, atas nama Tergugat I, berikut Surat Roya Nomor : B.003/Roya-2707/0315, tertanggal 13 Maret 2015 yang dikeluarkan oleh Bank Danamon Yogyakarta, yang dijadikan sebagai **Bukti no. 4 oleh Penggugat.**

15. Setelah sekian lama Penggugat sabar menanti janji manis yang disampaikan oleh Terghugat I, Tergugat II dan Tergugat III, ternyata tidak menjadi kenyataan, maka Penggugat mengajukan Rancangan (draft) Addendum (aturan tambahan) yang isinya tentang :

- a. Bahwa Penggugat memberikan toleransi penyelesaian hutang paling lambat tanggal : **07 Agustus 2015.**
- b. Apabila sampai dengan batas waktu tersebut, para Tergugat tidak bisa memenuhi kewajibannya, maka yang bersangkutan sanggup dan bersedia untuk membuat AKTA KUASA MENJUAL atas kedua obyek jaminan tersebut kepada Penggugat di hadapan Notaris di Sleman, yaitu Bapak Muhamad Kamaludin Purnomo, SH.
- c. Andai pun Tergugat I dan Tergugat II sudah memenuhi kewajibannya sebagaimana tersebut pada huruf "b", namun Penggugat masih membe-ri toleransi lagi kepada para Tergugat yaitu dengan menebus jaminannya paling lama tanggal : **31 Agustus 2015**, senilai **Rp 1.099.998.333,-** (satu milyar, sembilanpuluh sembilanjuta, sembilanratus sembilanpuluh dela-pan ribu, tiga ratus tigapuluh tiga rupiah).

16. Bahwa secara tersurat maupun secara tersirat, baik secara umum maupun khusus, pihak Tergugat I setuju dengan syarat yang diajukan oleh Penggugat yang kemudian akan dituangkan dalam suatu Akta Hukum.

17. Bahwa untuk menuangkan kesepakatan tersebut dalam sebuah Akta Hukum, kemudian Penggugat mengajukan sebuah Rancangan (draft) ADDENDUM (Akta III), Tentang : Perpanjangan Tempo Hutang, untuk



dipelajari dan dimohonkan revisi jika ada hal-hal atau pasal-pasal yang tidak berkenan dengan tempo sekitar satu minggu.

18. Bahwa sekitar satu minggu kemudian, Tergugat I kembali mendatangi Penggugat yang pada initinya menyatakan bahwa Tergugat I menyetujui isi Akte tersebut.

19. Bahwa, pada tanggal : **19 Juni 2015**, dilangsungkanlah prosesi penanda tanganan Akta III berikut Lampirannya, di atas meterai oleh para Tergugat dan diketahui oleh para saksi, yang kemudian dijadikan sebagai **Bukti no. 5 oleh Penggugat**.

20. Bahwa dalam kenyataannya, sampai batas waktu tersebut dan bahkan sampai dengan tanggal 31 Agustus 2015 pun, Tergugat I tidak bisa memenuhi kewajibannya. Oleh karena itu, berdasarkan Ilustrasi Rekap Piutang Tergugat I, terhitung per Tanggal 31 Agustus 2015, diperoleh kesimpulan sebagai berikut :

a. Bahwa sebagaimana tersebut dalam kesepakatan pada Addendum I (Akta III), maka terhitung sampai dengan tanggal : **31 Agustus 2015**, **total hutang Tergugat I kepada Penggugat adalah sebesar Rp 1.099.998.333,-** (satu milyar, sembilanpuluh sembilanjuta, sembilanraus sembilanpuluh delapan ribu, tigaratus tigapuluh tiga rupiah).

b. Bahwa karena semenjak Perjanjian Awal, Penggugat dan Tergugat I sudah sepakat dengan nilai Jual-Beli kedua bidang tanah tersebut sebesar Rp1.100.000.000,- (satu milyar, seratus juta rupiah), maka **secara otomatis, pada tanggal : 31 Agustus 2015, kewajiban Penggugat kepada Tergugat I dalam hal membeli tanah tersebut sudah lunas 100%.**

c. Bahwa terkait dengan kesimpulan dari Ilustrasi Hutang Tergugat I kepada Penggugat serta Pelunasan Pembelian dua bidang tanah tersebut, telah ditanda tangani oleh para Tergugat dan diketahui oleh saksi, yang kemudian dijadikan sebagai **Bukti no. 6 oleh Penggugat**.

21. Bahwa seiring dengan perjalanan waktu, ditunggu sampai dengan awal bulan Oktober 2015, ternyata Tergugat I juga wanprestasi dalam hal :

- Kewajiban mengembalikan pinjaman.
- Kesanggupan membuat Akta Kuasa Menjual di hadapan Notaris.
- Mengosongkan obyek jaminan dan menghentikan segala aktifitas di atas lahan tersebut.

22. Bahwa dalam rangka memberi kesempatan terakhir kepada Tergugat I



untuk menyelesaikan semua kewajibannya kepada Penggugat, maka pada sekitar pertengahan Oktober 2015, Penggugat mengajukan Rancangan (draft) Addendum II (Akta IV) berikut Ilustrasi Rekap Hutang Tergugat I per 13 November 2015, kepada Tergugat I. Adapun hal-hal yang diatur dalam Addendum II ini adalah sebagai berikut :

- a. Penggugat memberi kesempatan kesekian kalinya kepada Tergugat I untuk menyelesaikan seluruh kewajiban membayar hutangnya paling lambat tanggal : **13 November 2015**, dengan jumlah hutang Tergugat I menjadi sebesar **Rp 1.181.661.532,-** (satu milyar, seratus delapanpuluh satujuta, enamratus enampuluh saturibu, limaratus tigapuluh dua rupiah)
- b. Bahwa dari jumlah tersebut, berarti per **tanggal 13 November 2015**, Tergugat I memiliki **Hutang Baru** (diluar jual-beli dua bidang tanah) kepada Penggugat, sebesar **Rp 81.661.532,-** (delapanpuluh satujuta, enamratus enampuluh saturibu, limaratus tigapuluh duarupiah).
- c. Bahwa jika sampai dengan batas waktu tersebut, Tergugat I dan Tergugat II juga tidak bisa memenuhi semua kewajibannya, maka Akta IV tersebut **SECARA OTOMATIS dan SAH serta MENGIKAT, JUGA DAPAT DIJADIKAN SEBAGAI SURAT KUASA PENUH DARI TERGUGAT SATU DAN TERGUGAT DUA UNTUK MENJUAL DUA BIDANG TANAH TANAH TERSEBUT KEPADA PENGGUGAT.**

23. Bahwa secara tersurat maupun secara tersirat, baik secara umum maupun khusus, pihak Tergugat I dan Tergugat II setuju dengan syarat yang diajukan oleh Penggugat yang kemudian akan dituangkan dalam suatu Akta Hukum.

24. Bahwa untuk menuangkan kesepakatan tersebut dalam sebuah Akta Hukum, kemudian Penggugat mengajukan sebuah Rancangan (draft) ADDENDUM II (atau Akta IV), Tentang : Perpanjangan Tempo Hutang II, untuk dipelajari dan dimohonkan revisi jika ada hal-hal atau pasal-pasal yang tidak berkenan dalam waktu sekitar lima hari.

25. Bahwa sekitar lima hari kemudian, Tergugat I kembali mendatangi Penggugat yang pada initinya menyatakan bahwa Tergugat I menyetujui isi Akte tersebut.

26. Bahwa, pada tanggal : **29 Oktober 2015**, dilangsungkanlah prosesi penanda tangan Akta III berikut Lampirannya yaitu Ilustrasi Rekap Hutang Tergugat I Per 13 November 2015, di atas meterai cukup, oleh para Tergugat dan diketahui oleh para saksi, yang kemudian dijadikan



sebagai **Bukti no. 7 oleh Penggugat.**

27. Pada kenyataannya, sampai dengan Surat Gugatan Perdata ini diajukan ke Pengadilan Negeri Sleman, yaitu tanggal 23 Juni 2016, tidak ada itikad baik sedikitpun dari para Tergugat untuk menyelesaikan kewajibannya. Baik dalam hal membayar hutang maupun membuat Akta Kuasa Menjual dan Akta Perikatan Jual Beli kedua bidang tanah di depan Notaris.

28. Berkenaan dengan hal tersebut, maka **ILUSTRASI REKAP PIUTANG TERGUGAT I dan II PER 23 Juni 2016 (saat pendaftaran perkara perdata di PN Sleman) adalah :**

A. **PROLOG** : Ilustrasi ini dibuat dengan asumsi sampai dengan pendaftaran perkara dan atau tahap negosiasi di PN Sleman, para Tergugat tidak sanggup menyelesaikan semua kewajibannya.

B. RINCIAN HUTANG PERTAMA :

No	Perihal	Uraian	Jumlah (Rp)
01	Tutup Bank Mandiri	Rp 25 jt + Rp 130 jt	155.000.000,-
02	Ganti Bagi Hasil Deposito : tgl 23/01/15 s.d. 23/06/16	tgl: 23/1/15 - 23/06/16 (17 bln x Rp 900.000,-)	15.300.000,-
03	Pajak Penjual	5% x Rp 200 jt	10.000.000,-
04	AJB Rp 2.000.000,-	Masing-masing 50%	1.000.000,-
05	Roya / Pelepasan HT	Notaris	250.000,-
06	Akta Kuasa Menjual	Notaris	500.000,-
	Jumlah-----	-----	182.050.000,-

C. RINCIAN HUTANG KEDUA :

No	Perihal	Uraian	Jumlah (Rp)
01	Tutup Bank Danamon	Transfer	760.000.000,-
02	Ganti Bagi Hasil Deposito : tgl 09/03/15 s.d. 23/06/16	- tgl 09/03/15 - 09/06/16 (15 bln x Rp 4.750.000,-) - tgl 09/06 - 23/06 - 2016 (14 hr x Rp 158.333,-)	71.250.000,- 2.216.662,-



03	Beban Biaya	Pasal 6	775.000,-
04	Pajak Penjual	5% x Rp900.000.000,-	45.000.000,-
05	AJB Rp 5.000.000,-	Masing-masing 50%	2.500.000,-
06	Roya / Pelepasan HT	Notaris	500.000,-
07	Akta Kuasa Menjual	Notaris	500.000,-
	Jumlah-----	-----	882.741.662,-

D. HUTANG & KEWAJIBAN LAINNYA :

N	Perihal	Uraian	Jumlah
01	PBB 2014 & 2015	Masih Gab dg Keluarga	1.500.000,-
02	Opourtinity Fee 20jt/bl	13 bln x Rp 20 jt	260.000.000, -
03	Sewa GOR 09/06 – 13/11	12 bln + 4 hr x Rp 3 jt	36.400.00 0,-
03	Pinjaman :		
	a. Modal Usaha Psnn Loster	Bts SP Htg tgl : 22/06	16.670.000,-
	b. Tunai 19/6	Beli motor Bambang W	9.000.000,-
04	BH Pinjaman: 625rb/100jt/bl	19/06/15 – 23/06/16 (369 hr x Rp 5.200)	1.918.800,-
	Jumlah-----	-----	325.488.800, -

**E. REKAP TOTAL HUTANG para Tergugat : (b+c+d) = Rp
1.390.280.462,- (satu milyar, tigaratus sembilanpuluh juta,
duaratus delapanpuluh ribu, empat ratus enampuluh dua rupiah).**

29. Bahwa akibat semakin diulur-ulurnya pemenuhan kewajiban Tergugat I kepada Penggugat, maka Penggugat pernah mengajukan Ilustrasi Beban Hutang Harian kepada Tergugat I yang dihitung berdasarkan nilai kerugian yang diderita oleh Penggugat per bulan dibagi 30 hari yang



nilainya sebesar Rp 1.000.000,- (satujuta rupiah) per hari.

30. Bahwa demi menjamin terbayarnya seluruh kewajiban Tergugat I dan Tergugat II yang mengakibatkan kerugian materiil pada Penggugat, maka dimohonkan pula melalui Pengadilan Negeri Sleman, untuk melakukan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) terhadap harta tidak bergerak, baik milik Tergugat I, Tergugat II maupun Tergugat III, dengan perincian sbb. :

- a. Sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atas tanah SHM yang dikeluarkan oleh BPN Sleman, No. 0763, seluas 203 M2, atas nama Bambang Sarwono (selaku Tergugat II) yang berada di Dusun Cokrobedog, Desa Sidoarum, Kecamatan Godean, Kabupaten Sleman.
- b. Sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atas tanah SHM yang dikeluarkan oleh BPN Sleman, No. 07637, seluas 729 M2, atas nama Bintoro Joko Pamungkas (selaku Tergugat I) yang berada di Dusun Cokrobedog, Desa Sidoarum, Kecamatan Godean, Kabupaten Sleman.
- c. Sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atas tanah SHM yang belum diketahui nomor dan luasnya dan sekarang masih ditempat oleh ibu kandung Tergugat I dan Tergugat II yang berada di Dusun Cokrobedog RT 009, RW 012, Desa Sidoarum, Kecamatan Godean, Kabupaten Sleman.

31. Kecuali itu, Penggugat juga memohon kepada Pengadilan Negeri Sleman untuk menetapkan keputusan bahwa sesuai dengan ketentuan pada Addendum II, Penggugat Secara Sah berhak dan Berkuasa Penuh untuk Menjual dan atau memiliki kedua buah jaminan dari Tergugat I dan Tergugat II.

32. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka dengan ini saya mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sleman dan atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk memanggil para pihak dan selanjutnya memeriksa serta mengadili perkara ini, dengan AMAR PUTUSAN sebagai berikut :

I. PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan syah dan bernilai Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) atas barang tidak bergerak milik para Tergugat, yaitu :
 - a. Sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atas tanah SHM yang dikeluarkan oleh BPN Sleman, No. 0763, seluas 203 M2, atas

Halaman 10 dari 20 Putusan Nomor 40/Pdt/2017/PT YYK



nama Bambang Sarwono (selaku Tergugat II) yang berada di Dusun Cokrobedog, Desa Sidoarum, Kecamatan Godean, Kabupaten Sleman, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Barat : Jalan Pertolongan dan sebagian tanah Hak Milik Tergugat I.
 - Sebelah Utara : Tanah dan Bangunan yang sebagian merupakan rumah yang ditempati oleh Tergugat III.
 - Sebelah Timur : Tanah dan Bangunan milik saudara kandung para Tergugat
 - Sebelah Selatan : Tanah dan Bangunan milik Tergugat I.
- b. Sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atas tanah SHM yang dikeluarkan oleh BPN Sleman, No. 07637, seluas 729 M2, atas nama Bintoro Joko Pamungkas (selaku Tergugat I) yang berada di Dusun Cokrobedog, Desa Sidoarum, Kecamatan Godean, Kabupaten Sleman, dengan batas-batas sebagai berikut :
- Sebelah Barat : Jalan Kampung.
 - Sebelah Utara : Sebagian Jalan Pertolongan dan sisanya merupakan Tanah dan Bangunan milik Tergugat II.
 - Sebelah Timur : Tanah dan Bangunan yang belum diketahui Pemiliknya.
 - Sebelah Selatan : Tanah dan Bangunan milik : **Kisworo**
- c. Sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atas tanah SHM yang belum diketahui nomor dan luasnya dan sekarang masih ditempat oleh ibu kandung Tergugat I dan Tergugat II yang berada di Dusun Cokrobedog RT 009, RW 012, Desa Sidoarum, Kecamatan Godean, Kabupaten Sleman, dengan batas-batas sebagai berikut :
- Sebelah Barat : Tanah dan Bangunan yang belum diketahui siapa nama Pemiliknya
 - Sebelah Utara: Tanah dan Bangunan yang belum diketahui siapa nama Pemiliknya.
 - Sebelah Timur : Jalan Kampung.
 - Sebelah Selatan : Jalan Kampung.
- d. Bahwa ketiga obyek Permohonan Sita Jaminan tersebut, sudah sangat jelas tertera pada Peta Tanah yang dikeluarkan oleh BPN Sleman.
3. Menyatakan dan menetapkan secara hukum, bahwa Penggugat berhak



untuk menjual dan atau memiliki dua buah jaminan SHM yang diserahkan oleh para Tergugat kepada Penggugat, sehingga Penggugat pun berhak untuk membuat akta hukum dimaksud, meskipun tanpa kehadiran para Tergugat di hadapan Notaris Sleman Mohamad Kamaludin Purnomo, SH.

4. Menyatakan dan menetapkan jumlah hutang Tergugat I kepada Penggugat sampai dengan gugatan ini di daftarkan tanggal : 23 Juni 2016. adalah sebesar Rp 1.390.280.462,- (satu milyar, tigaratus sembilanpuluh juta, duaratus delapanpuluh ribu, empatatus enampuluh dua rupiah).
5. Menyatakan dan menetapkan kerugian Penggugat yang harus dibayar oleh Tergugat I yang berasal dari Bagi Hasil Deposito, Lost Opportunity, Sewa Gelanggang Olah Raga Badminton, dan sebagainya yang nilainya dibulatkan sebesar Rp 1.000.000,- (satujuta rupiah) per hari sampai dengan keputusan perkara ini memiliki kekuatan hukum yang tetap.
6. Menyatakan dan menetapkan, bahwa semua bangunan dan segala apa yang tumbuh dan yang berada di dalam tanah yang dijadikan sebagai jaminan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah sah milik Penggugat.
7. Menyatakan sah dan mengikat semua surat-surat yang dibuat dan ditandatangani oleh para Tergugat, yaitu :
 - a. Akta Pernyataan / Kesanggupan Bersama dan Surat Pernyataan Berhutang dengan Jaminan yang ditanda tangani pada tanggal : 23 Januari 2015 (**bukti no.1**).
 - b. Sebuah SHM yang dikeluarkan oleh BPN Sleman, Nomor : 07638 yang berada di Dusun Cokrobedog, RT 009, RW 12, Desa Sidoarum, Kecamatan Godean, Kabupaten Sleman, atas nama Tergugat II, berikut Surat Roya Nomor : MBC.UMU/YDO/115/ 2015, tertanggal 28 Januari 2015 yang dikeluarkan oleh Bank Mandiri Cabang Yogyakarta (**bukti no. 2**).
 - c. Surat Pernyataan Berhutang dengan Jaminan dan Perikatan Jual Beli yang ditanda tangani tgl: 13 Maret 2015 (**bukti no.3**).
 - d. Sebuah SHM yang dikeluarkan oleh BPN Sleman, Nomor : 07637 yang berada di Dusun Cokrobedog, RT 009, RW 12, Desa Sidoarum, Kecamatan Godean, Kabupaten Sleman, atas nama Tergugat I, berikut Surat Roya Nomor : B.003/Roya-2707/0315, tertanggal 13 Maret 2015 yang dikeluarkan oleh Bank Danamon



Cabang Yogyakarta. (**bukti no. 4**).

e. Addendum (Akta III) Tentang : Perpanjangan Tempo Hutang yang ditanda tangani tanggal : 19 Juni 2015 (**bukti no.5**).

f. Ilustrasi Rekap Piutang Tergugat I per tanggal : 31 Agustus 2015 (**bukti no.6**).

g. Addendum II (Akta IV), Tentang : Perpanjangan Tempo Hutang II berikut lampiran Ilustrasi Rekap Piutang Tergugat I per 13 November 2015 (**bukti no.7**)

8. Menyatakan secara hukum, bahwa Tergugat I dan Tergugat II wanprestasi terhadap surat-surat yang telah mereka tanda tangani.

9. Menyatakan secara hukum, bahwa keputusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi dari para Tergugat.

10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III untuk membayar semua biaya perkara ini.

II. SUBSIDAIR

- Memberikan putusan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat I memberi eksepsi/jawaban tertulisnya tertanggal 11 Oktober 2016 sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Bahwa pada pokoknya Tergugat I menolak dalil-dalil yang telah diajukan oleh Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam surat Gugatan, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat.I

A. GUGATAN PREMATUR

1. Bahwa Penggugat sebelum melayangkan gugatan ini, Penggugat belum pernah melakukan somasi kepada Tergugat I sebagai debitur supaya debitur segera melaksanakan prestasinya kepada Penggugat;
2. Bahwa somasi ini minimal telah dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali oleh kreditor;
3. Bahwa apabila somasi itu tidak diindahkan oleh debitur, maka barulah kreditor berhak membawa persoalan itu ke Pengadilan dan pengadilanlah yang berwenang memutuskan, apakah debitur ini wanprestasi atau tidak;

Bahwa dengan adanya gugatan Penggugat PREMATUR tersebut maka seharusnya dan selayaknya majelis Hakim pemeriksa peekara A quo menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya, atau atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan untuk dinyatakan tidak dapat diterima.



B. GUGATAN KABUR (OBSCURE LIBELE)

1. Bahwa dalam posita (3),(8) dan (9) Pengugat menyatakan obyek sengketa adalah SHM 0763, seluas 203 M² atas nama Bambang Sarwono dan SHM No. 07637 seluas 729 M² atas nama Bintoro Joko Pamungkas, yang semuanya berada di dusun Cokrobedog, Desa Sidoarum, Kec. Godean, Kab. Sleman, namun ternyata Penggugat tidak menyebutkan batas-batas dari tanah obyek sengketa, jadi gugatan Penggugat tersebut jelas Kabur atau Obscure libelle.
2. Bahwa dalam posita point (28), Penggugat mendalilkan hutang Tergugat I adalah sebesar Rp.1.390.280.462,- (satu milyar tiga ratus Sembilan puluh juta dua ratus delapan puluh ribu empat ratus enam puluh dua, sementara dalam petitum point (3) dan (6) Penggugat menuntut berhak menjual dan/atau memiliki 2 (dua) buah sertifikat, yakni SHM No.0763 seluas 203 M² dan SHM No. 07637 seluas 729 M²;
3. Bahwa dalam gugatan Penggugat antara posita dan petitum tidak sinkron dan membingungkan Tergugat I, karena di satu sisi minta Tergugat melunasi hutangnya, namun disisi lain ingin memiliki dan menguasai obyek sengketa milik Para Tergugat;

Bahwa sebagaimana poin eksepsi TERGUGAT mengenai gugatan Penggugat tidak jelas/ kabur (obscure libele)(sebagaimana poin 1,2,3 tersebut diatas maka sudah selayaknya gugatan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang terurai dalam eksepsi dan jawaban mohon dianggap terbaca kembali dalam konvensi ini;
2. Bahwa Tergugat I mengakui telah menandatangani perjanjian hutang piutang tertanggal 23 Januari 2015 dan perjanjian hutang piutang tertanggal 13 Maret 2015 kepada Penggugat;
3. Bahwa sejak awal, hubungan hukum antara Tergugat I dan Penggugat adalah hubungan hutang piutang dan tidak pernah ada niat dari Tergugat I untuk menjual obyek sengketa kepada PENGGUGAT;
4. Bahwa TERGUGAT I berjanji dan tetap akan berusaha melaksanakan prestasi dan melaksanakan perjanjian tersebut, akan tetapi Tergugat I mohon waktu untuk dapat melaksanakannya; hal tersebut terbukti TERGUGAT pernah berusaha mengembalikan hutang kepada PENGGUGAT dengan akan menyerahkan uang penagembalian Rp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

100.000.000,- akan tetapi TERGUGAT menolak untuk menerima hutang tersebut.

5. Bahwa TERGUGAT tetap berusaha mengembalikan hutang kepada PENGGUGAT, tetapi akan sangat sulit apabila PENGGUGAT selalu menaikkan nilai hutang yang harus dibayar oleh TERGUGAT diatas batas kewajaran, melebihi ketentuan per bank kan.
6. Bahwa sebagaimana poin PENGGUGAT pada posita No.22 belum ada kesepakatan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT, pada point 22 a, 22 b,22c,22,d kesemunya belum disepakati antara PENGGUGAT dan TERGUGAT, posita pada poin tersebut jelas hanya kesepakatan sepihak penggugat saja, sehingga jelas gugatan PENGGUGAT prematur.
7. Bahwa sebagaimana poin 23,24,25 tersebut bukanlah keinginan para pihak, terutama pihak TERGUGAT I dan TERGUGAT II, hal tersebut terbukti bahwa PENGGUGAT hanya menginginkan sepihak saja.
8. Bahwa Tergugat I sampai saat ini belum bisa melaksanakan prestasi kepada Penggugat dikarenakan adanya keadaan memaksa, yakni usaha yang dikelola Tergugat I mengalami kerugian sehingga berimbas pada kemampuan Tergugat I untuk melaksanakan prestasi tersebut.

Berdasarkan uraian – uraian tersebut diatas, dengan segala kerendahan hati Tergugat I mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim pemeriksa perkara Perdata No.134/Pdt.G/2016/PN.SMN. berkenan untuk memberikan putusannya sebagai berikut :

PRIMAIR :

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi dan Jawaban Tergugat I untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk keseluruhannya atau setidaknya tidak dapat diterima.
3. Menghukum Pengugat untuk membayar semua biaya Perkara yang timbul dalam Perkara ini menurut Hukum.

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dan Jawaban Tergugat I untuk keseluruhannya.
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara menurut Hukum.

Halaman 15 dari 20 Putusan Nomor 40/Pdt/2017/PT YYK



SUBSIDAIR

- Mohon Putusan yang seadil – adilnya (ex aquo et bono).

Membaca salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 134/Pdt.G/2016/PN SMN, tanggal 28 Desember 2016, yang amar selengkapanya berbunyi sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

– Menolak Eksepsi dari Para Tergugat untuk seluruhnya ;

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan dan menetapkan jumlah hutang Para Tergugat kepada Penggugat sampai dengan gugatan ini di daftarkan adalah sebesar Rp.1.099.998.333,- (satu milyar Sembilan puluh Sembilan juta Sembilan ratus Sembilan puluh delapan ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah).
3. Menghukum Para Tergugat untuk membayar hutang tersebut, dengan cara melelang jaminan hutang melalui proses lelang dari badan lelang Negara, setelah itu hasil lelang akan diperhitungkan dengan hutang Para Tergugat kepada Penggugat, jika masih ada selisih harga penjualan lelang dengan nilai hutang maka akan dikembalikan kepada pemilik jaminan tersebut.
4. Menyatakan sah dan mengikat semua surat-surat yang dibuat dan ditandatangani oleh para Tergugat, yaitu :
 - Akta Pernyataan / Kesanggupan Bersama dan Surat Pernyataan Berhutang dengan Jaminan yang ditanda tangani pada tanggal : 23 Januari 2015.
 - Sebuah Surat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Sleman, Nomor : 07638 yang berada di Dusun Cokrobedog, RT 009, RW 12, Desa Sidoarum, Kecamatan Godean, Kabupaten Sleman, atas nama Tergugat II, berikut Surat Roya Nomor : MBC.UMU/YDO/115/ 2015, tertanggal 28 Januari 2015 yang dikeluarkan oleh Bank Mandiri Cabang Yogyakarta.
 - Surat Pernyataan Berhutang dengan Jaminan dan Perikatan Jual Beli yang ditanda tangani tgl: 13 Maret 2015.
 - Sebuah Surat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Sleman, Nomor : 07637 yang berada di Dusun Cokrobedog, RT 009, RW 12, Desa Sidoarum, Kecamatan Godean, Kabupaten Sleman, atas nama Tergugat I, berikut Surat Roya

Halaman 16 dari 20 Putusan Nomor 40/Pdt/2017/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : B.003/Roya-2707/0315, tertanggal 13 Maret 2015 yang dikeluarkan oleh Bank Danamon Cabang Yogyakarta.

- Addendum (Akta III) Tentang : Perpanjangan Tempo Hutang yang ditanda tangani tanggal : 19 Juni 2015.
 - Ilustrasi Rekap Piutang Tergugat I per tanggal : 31 Agustus 2015.
 - Addendum II (Akta IV), Tentang : Perpanjangan Tempo Hutang II berikut lampiran Ilustrasi Rekap Piutang Tergugat I per 13 November 2015.
5. Menyatakan secara hukum, bahwa Para Tergugat wanprestasi terhadap surat-surat yang telah mereka tanda tangani.
 6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara a quo yang hingga kini terhitung sebesar Rp. 765.000.00,- (tujuh ratus enam puluh lima ribu rupiah) ;
 7. Menolak Gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

Membaca relas pemberitahuan isi putusan perkara Nomor 134/Pdt.G/ 2016/PN SMN, kepada Kuasa Tergugat I pada tanggal 18 Januari 2017, kepada Tergugat II dan Tergugat III pada tanggal 19 Januari 2017 ;

Membaca akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sleman yang menyatakan bahwa pada hari Senin tanggal 9 Januari 2017 Pembanding / Penggugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Sleman tanggal 28 Desember 2016, Nomor 134/Pdt.G/2016/PN SMN, tersebut diatas agar diperiksa dan diputus oleh Pengadilan tingkat banding ;

Membaca relaas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sleman yang menyatakan bahwa telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada : Terbanding I semula Tergugat I, kepada Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 30 Januari 2017 ;

Membaca memori banding yang diajukan oleh Pembanding / Penggugat pada tertanggal 10 Januari 2017, dan memori banding tersebut telah diserahkan / diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I, kepada Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 30 Januari 2017 ;

Membaca Relas pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (inzage), Nomor 134/Pdt.G/2016/PN SMN, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sleman, telah memberi kesempatan kepada pihak Pembanding / Penggugat, kepada Terbanding I / Tergugat, kepada

Halaman 17 dari 20 Putusan Nomor 40/Pdt/2017/PT YYK



Terbanding II / Tergugat II dan kepada Terbanding III / Tergugat III masing-masing pada tanggal 15 Maret 2017, untuk memeriksa berkas di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Yogyakarta ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pemanding / Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan oleh Pemanding / Penggugat setelah dipelajari dengan seksama ternyata tidak ditemukan hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, karena semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar serta telah terurai didalam pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusannya ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan tingkat banding mempelajari dengan seksama berkas perkara secara keseluruhan, baik Berita Acara Persidangan, alat-alat bukti maupun salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 28 Desember 2016, Nomor 134/Pdt.G/2016/PN SMN, dan memori banding, maka Pengadilan tingkat banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Pengadilan tingkat pertama, oleh karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa dengan mengambil alih pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan tingkat pertama tersebut sebagai alasan pertimbangan dan pendapatnya sendiri dalam memutus perkara ini pada tingkat banding, maka putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 28 Desember 2016, Nomor 134/Pdt.G/2016/PN SMN, yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena Pemanding / Penggugat tetap berada dipihak yang kalah, maka kepadanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan ;

Mengingat tentang Peraturan perundang-undangan serta ketentuan-ketentuan hukum yang berkaitan dengan perkara ini ;

Halaman 18 dari 20 Putusan Nomor 40/Pdt/2017/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding / Penggugat ;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 134/Pdt.G/2016/PN SMN, tanggal 28 Desember 2016 yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding / Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta, pada hari Kamis tanggal 27 Juli 2017 oleh kami Zainal Arifin, SH., MM. sebagai Hakim Ketua, dengan Mochamad Tafkir, SH., MH. dan Endang Ipsiani, SH sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 3 Agustus 2017 oleh Hakim Ketua didampingi oleh Hakim – Hakim Anggota tersebut, dan dibantu Didit Mahatmanta, SH Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Yogyakarta, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak - pihak yang berperkara ;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. Mochamad Tafkir, SH., MH.

Zainal Arifin, SH., MM.

2. Endang Ipsiani, SH

Panitera Pengganti,

Didit Mahatmanta, SH

Halaman 19 dari 20 Putusan Nomor 40/Pdt/2017/PT YYK



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

Perincian biaya :

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi.	Rp 5.000,00
3. Pemberkasan	Rp139.000,00

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

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)