



PUTUSAN

Nomor: 6/PDT/2022/PT YYK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang mengadili perkara perdata dalam Pengadilan Tingkat Banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara:

Sobri Eka Jamani Santoso, alamat Jatisari, RT 7, RW 2, Desa Sambon, Kecamatan Banyudono, Kabupaten Boyolali, Provinsi Jawa Tengah;

Selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Penggugat;

Melawan

1. Yusuf Christian Robust, alamat Batikan Dk. Sumber Batikan, RT/RW 3, Kelurahan Trirenggo, Kecamatan Bantul, Kabupaten Bantul;

Selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I;

2. Indarti, alamat Batikan Dk. Sumber Batikan, RT/RW 3, Kelurahan Trirenggo, Kecamatan Bantul, Kabupaten Bantul;

Selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II;

3. Wijilah (Ny. Jalmo Mulyanto), alamat Batikan Dk. Sumber Batikan, RT/RW 3, Kelurahan Trirenggo, Kecamatan Bantul, Kabupaten Bantul;

Selanjutnya disebut sebagai Terbanding III semula Tergugat III;

4. PT. BRI Kantor Cabang KC BRI Yogyakarta Cik Ditiro, alamat Jalan Cik Ditiro No. 3, Kota Yogyakarta;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : 1. R. Jonet Kertapati 2.

Rio Krisnajati 3. Surya Irawan 4. Edy Wiyono 5. Wiwik Kris Heryani

6. Muhammad Fariq H 7. R Ardi Agung Heriawan 8. Alia Niken L

semuanya adalah Pegawai/Karyawan pada PT. Bank Rakyat

Indonesia (Persero) Tbk Kanca Yogyakarta Cik Ditiro, beralamat di

Cik Ditiro No. 3 Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus

Nomor : B.1136 KC-VII/ADK/03/2021 tertanggal 26 Maret 2021

yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul pada tanggal 24 Mei 2021;

Selanjutnya disebut sebagai Terbanding IV semula Tergugat IV;



5. Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bantul, alamat Jalan Ringroad Timur, Kecamatan Bantul, Kabupaten Bantul, D.I Yogyakarta;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : Hasti Susanti, A.Ptnh, Anita Widiastuti, S.Si., M. Eng, Agoes Silfie Ratna Wulandari, S.IP, Aditya Bachtiar Rifa 'i, S.E., S.H., keempatnya adalah Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, alamat di Jalan Ring Road Timur, Manding, Trirenggo, Bantul berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 0883/SKU-34.02.MP.01/IV/2021 tertanggal 15 April 2021 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul pada tanggal 24 Mei 2021;

Selanjutnya disebut sebagai Terbanding V semula Tergugat V;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT

Telah membaca:

1. Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 17 Januari 2022 Nomor: 6/PDT/2022/PT YYK tentang penunjukan Hakim Majelis untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding;
2. Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 18 Januari 2022 Nomor: 6/PDT/2022/PT YYK tentang Penetapan Hari Sidang untuk memeriksa perkara tersebut pada tingkat banding ;
3. Berkas Perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bantul tanggal 9 Desember 2021 Nomor: 28/Pdt.G/2021/PN Btl serta surat-surat berhubungan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Membaca, surat gugatan Penggugat tanggal 19 Maret 2021 yang isinya sebagai berikut:

1. Dasar Hukum

Bahwa dasar hukum Pengugat untuk mengajukan gugatan wanprestasi terhadap Tergugat adalah berdasarkan ketentuan pasal 1338 KUH Perdata Indonesia, Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I., dan ajaran para ahli hukum/doktrin, sebagai berikut:

Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyebutkan "Semua persetujuan yang dibuat secara sah sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.";

Agar suatu kontrak dapat dianggap sah oleh hukum, haruslah memenuhi beberapa persyaratan yuridis tertentu. Terdapat 4 persyaratan yuridis agar suatu kontrak dianggap sah, sebagai berikut:



Syarat sah yang obyektif berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata:

- a) Objek/Perihal tertentu;
- b) Kausa yang diperbolehkan/dihalalkan/dilegalkan;

Syarat sah yang subjektif berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata:

- a) Adanya kesepakatan dan kehendak;
- b) Wewenang berbuat;

Syarat sah yang umum di luar pasal 1320 KUH Perdata:

- a) Kontrak harus dilakukan dengan itikad baik;
- b) Kontrak tidak boleh bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku;
- c) Kontrak harus dilakukan berdasarkan asas kepatutan;
- d) Kontrak tidak boleh melanggar kepentingan umum;

Syarat sah yang khusus:

- a) Syarat tertulis untuk kontrak-kontrak tertentu;
- b) Syarat akta notaris untuk kontrak-kontrak tertentu;
- c) Syarat akta pejabat tertentu (selain notaris) untuk kontrak-kontrak tertentu;
- d) Syarat izin dari pejabat yang berwenang untuk kontrak-kontrak tertentu.

Menurut pasal 1338 ayat (1) bahwa perjanjian yang mengikat hanyalah perjanjian yang sah. Supaya sah pembuatan perjanjian harus mempedomani pasal 1320 KUH Perdata. Oleh karena itu kedua pasal dalam KUH Perdata tersebut saling mempunyai hubungan yang erat dalam perjanjian/perikatan;

Dari pasal 1320 KUH Perdata dan pasal 1338 KUH Perdata tersebut terdapat beberapa hubungan atau azas-azas atau bisa dikatakan juga prinsip-prinsip yang berlaku dalam perjanjian diantaranya adalah:

1. Asas Kebebasan Berkontrak/Keterbukaan Hukum.

Perjanjian di Indonesia menganut asas kebebasan dalam hal membuat perjanjian (*beginssel der contracts vrijheid*). Asas ini dapat disimpulkan dari pasal 1338 KUH Perdata yang menerangkan bahwa segala perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Sebenarnya yang dimaksudkan oleh pasal tersebut tidak lain dari pernyataan bahwa setiap perjanjian mengikat kedua belah pihak. Tetapi dari pasal ini kemudian dapat ditarik kesimpulan bahwa orang leluasa untuk membuat perjanjian apa saja asal tidak melanggar ketertiban umum atau kesusilaan. Orang tidak saja leluasa untuk membuat perjanjian apa saja, bahkan pada umumnya juga diperbolehkan mengenyampingkan peraturan-peraturan yang termuat dalam KUH Perdata. Sistem tersebut lazim disebut dengan sistem terbuka (*openbaar system*) asas ini dibatasi



dengan ketentuan dalam pasal 1320 KUH Perdata yaitu isi dari perjanjian tidak boleh melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan ketentuan umum sistem terbuka artinya para pihak dalam melakukan perjanjian bebas mengemukakan kehendak, mengatur hubungan yang berisi apa saja, asalkan memenuhi syarat sahnya perjanjian;

2. Asas Itikad Baik

Dalam hukum perjanjian dikenal asas itikad baik, yang artinya bahwa setiap orang yang membuat suatu perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Asas itikad baik ini dapat dibedakan atas itikad baik yang subyektif dan itikad baik yang obyektif. Itikad baik dalam pengertian yang subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang atas dalam melakukan suatu perbuatan hukum yaitu apa yang terletak pada sikap batin seseorang pada saat diadakan suatu perbuatan hukum. Sedang itikad baik dalam pengertian yang obyektif dimaksudkan adalah pelaksanaan suatu perjanjian yang harus didasarkan pada norma kepatutan atau apa yang dirasakan patut dalam suatu masyarakat;

3. Asas *Pacta Sun Servanda*

Adalah suatu asas dalam hukum perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak adalah mengikat bagi mereka yang membuat seperti kekuatan mengikat suatu undang-undang, artinya bahwa perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak akan mengikat mereka seperti undang-undang. Dengan demikian maka pihak ketiga bisa menerima kerugian karena perbuatan mereka dan juga pihak ketiga tidak menerima keuntungan karena perbuatan mereka itu, kecuali kalau perjanjian itu termasuk dimaksudkan untuk pihak ketiga. Asas ini dalam suatu perjanjian dimaksudkan tidak lain adalah untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian itu;

Kalaulah diperhatikan istilah perjanjian pada pasal 1338 KUH Perdata, tersimpul adanya kebebasan berkontrak yang artinya boleh membuat perjanjian, baik perjanjian yang sudah diatur adalah KUH Perdata maupun dalam Kitab Undang-Undang Hukum Dagang atau juga perjanjian jenis baru, berarti disini tersirat adanya larangan bagi hukum untuk mencampuri isi dari suatu perjanjian. Adapun tujuan dari asas ini adalah untuk memberikan perlindungan kepada para konsumen dalam perjanjian jual beli bahwa mereka tidak perlu khawatir akan hak-haknya karena perjanjian itu berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya;



4. Asas konsensualitas/konsensuil (kesepakatan)

Maksud dari asas ini ialah bahwa suatu perjanjian cukup ada suatu kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian tanpa diikuti oleh perbuatan hukum lain, kecuali perjanjian yang bersifat formil. Ini jelas sekali terlihat pada syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dimana harus ada kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian (pasal 1320 KUH Perdata). Perjanjian itu sudah ada dalam arti telah mempunyai akibat hukum atau sudah mengikat sejak tercapainya kata sepakat. Sedangkan dalam pasal 1329 KUH Perdata tidak disebutkan suatu formalitas tertentu disamping kata sepakat yang telah tercapai itu, maka disimpulkan bahwa setiap perjanjian itu adalah sah. Artinya mengikat apabila sudah tercapai kata sepakat mengenai hal-hal pokok dari apa yang diperjanjikan terhadap asas konsensualitas/konsensuil (kesepakatan) ini terdapat pengecualian yaitu apabila ditentukan suatu formalitas tertentu untuk beberapa macam perjanjian dengan ancaman batal apabila tidak dipenuhi formalitas tersebut, misalnya perjanjian penghibahan, perjanjian mengenai benda pada dasarnya perjanjian itu dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak;

Dikatakan “pada dasarnya”, karena ada beberapa bentuk perjanjian, karena perintah dari perundang-undangan harus dibuat dalam bentuk tertulis atau harus disahkan oleh notaris (perjanjian notariil), sehingga perjanjian tersebut baru sah kalau para pihak sudah menandatangani perjanjian atau sejak perjanjian tersebut disahkan oleh notaris. Perjanjian yang tidak tertulis, misalnya: jual beli di pasar, perjanjian ini lahir sejak adanya kesepakatan mengenai harga antara pihak penjual dan pembeli.

Sedangkan contoh perjanjian yang tertulis atau perjanjian notariil adalah: perjanjian pengadaan barang/jasa instansi pemerintah, perjanjian peralihan hak atas tanah, dan lain-lain

5. Asas Berlakunya Suatu Perjanjian

Asas berlakunya suatu perjanjian ini diatur dalam pasal yaitu: pasal 1315 KUH Perdata, yang berbunyi “umumnya tidak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji daripada untuk dirinya sendiri”. Pasal 1340 KUH Perdata berbunyi “persetujuan-persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan ini tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga; tidak dapat pihak ketiga mendapat manfaat karenanya; selain dalam hal yang diatur dalam pasal 1317;



Dasar hukum seseorang dinyatakan lalai melaksanakan kewajiban atau prestasinya diatur dalam pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), 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”*.

Dari rumusan pasal 1238 KUH Perdata di atas dapat diketahui bahwa ada dua kondisi kapan seseorang dianggap lalai atau cedera janji, yaitu:

1. Dalam hal ditetapkan suatu waktu di dalam perjanjian, tapi dengan lewatnya waktu tersebut (*jatuh tempo*) debitur belum juga melaksanakan kewajibannya;
2. Dalam hal tidak ditentukan suatu waktu tertentu, lalu kreditur sudah memberitahukan kepada debitur untuk melaksanakan kewajiban atau prestasinya tapi kreditur tetap juga tidak melaksanakannya kewajibanya kepada kreditur;

Pasal 1239 KUH Perdata yang telah memberikan pengaturan sebagai berikut: *“Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga.”*

Bahwa pasal 1246 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan: *“Biaya, ganti rugi dan bunga, yang boleh dituntut kreditur, terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya”*;

1. Objek Jaminan:

Bahwa yang menjadi objek jaminan dalam perkara wanprestasi ini adalah:

- Sebidang tanah dan bangunan dengan bukti Hak Milik No. 07200 Desa Tirenggo, Kecamatan Bantul, Kabupaten Bantul, Surat Ukur tanggal 29-02-2008 seluas 233 m², nama pemegang hak Ny. Indarti 11/05/1973;
- Sebidang tanah dan bangunan dengan bukti Hak Milik No. 75 Desa Tirenggo, Kecamatan Bantul, Kabupaten Bantul Surat Ukur tanggal 2-1-1986 seluas 1.154 m², nama pemegang hak Ny. Wijilah (31-12-1948);

2. Kronologi:

1. Bahwa diantara Penggugat dengan Tergugat 1 dan Tergugat 2 serta Tergugat 3 sebagai penjamin untuk Tergugat 1 dan Tergugat 2, telah terjadi suatu perikatan dalam hal perjanjian utang piutang yang dilakukan pada tanggal 2 september 2013 dihadapan 1 orang saksi, bukti P 1;



2. Bahwa Penggugat dengan Tergugat 1 dan Tergugat 2 sepakat jika terjadi permasalahan akan diselesaikan secara kekeluargaan dan jika tidak bisa tercapai penyelesaian maka akan diselesaikan melalui Pengadilan Negeri Bantul;
3. Bahwa Penggugat memberikan pinjaman uang kepada Tergugat 1 dan Tergugat 2 sebesar Rp425.000.000,00 (empat ratus dua puluh lima juta rupiah) dan dalam perjanjian ini Tergugat 1 dan Tergugat 2 menyetujui untuk membayar dengan cara diangsur selama 2 tahun dengan jumlah angsuran pokok Rp17.708.350,00 (tujuh belas juta tujuh ratus delapan ribu tiga ratus lima puluh rupiah) dan uang jasa Rp4.250.000,00 (tiga juta rupiah) dengan total Rp21.958.350,00 (dua puluh satu juta sembilan ratus lima puluh delapan ribu tiga ratus lima puluh rupiah) setiap tanggal 2 per bulan nya dengan cara dibayar tunai ataupun dengan pembayaran non tunai, bukti P2;
4. Bahwa sejak bulan Agustus 2014 hingga gugatan ini di buat, Tergugat 1 dan Tergugat 2 tidak memenuhi kewajiban pembayaran (wanprestasi) kepada Penggugat;
5. Bahwa sesuai dengan perjanjian utang piutang yang dibuat dan ditandatangani antara Penggugat dan Tergugat 1 dan Tergugat 2 pada tanggal 2 September 2013, Penggugat telah memberikan teguran tertulis (somasi) yang dikirimkan ke Tergugat 1 dan Tergugat 2 namun tidak pernah ditanggapi dan beberapa kali pertemuan namun tidak membuahkan hasil;
6. Bahwa Penggugat sudah sering mengajak Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk mencari solusi penyelesaian namun tidak mendapatkan hasil bahkan Tergugat cenderung mengulur waktu;
7. Bahwa sesuai dengan perjanjian utang piutang disepakati bahwa setiap keterlambatan pembayaran angsuran dikenakan bunga sebesar 5% perbulan;
8. Bahwa dengan tidak dibayarnya hutang tersebut Penggugat telah mengalami kerugian pokok utang Rp212.500.200,00 ($Rp17.708.350,00 \times 12$ bulan) dan uang jasa $Rp4.250.000,00 \times 88$ bln (dari bulan September 2014 sampai dengan bulan Maret 2021) sebesar Rp374.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh empat juta rupiah) sehingga total kerugian Penggugat Rp586.500.200,00 ($Rp212.500.200,00 + Rp374.000.000,00$) Karena perbuatan Tergugat 1 dan Tergugat 2 ini maka Penggugat tidak dapat menjalankan usaha dengan baik;



9. Bahwa Penggugat menginginkan Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk membayar hutang tersebut atau membayar kerugian yang dialami Penggugat sebesar Rp586.500.200,00 (lima ratus delapan puluh enam juta limaratus ribu dua ratus rupiah);
10. Bahwa Tergugat 1 dan Tergugat 2 menyatakan kepada Penggugat bahwa hutang-hutang Tergugat 1 dan Tergugat 2 akan dibayar jika sudah punya uang karena kata Tergugat 1 dan Tergugat 2 bahwa hingga saat ini sedang mengalami kesulitan keuangan. Penggugat meminta kepada Tergugat 1 dan Tergugat 2 agar menyerahkan kekayaan berupa:
- Sebidang tanah dan bangunan dengan bukti Hak Milik No. 07200 Desa Trirenggo, Kecamatan Bantul, Kabupaten Bantul Surat Ukur tanggal 29-02-2008 seluas 233 m², nama pemegang hak Ny. Indarti 11/05/1973;
 - Sebidang tanah dan bangunan dengan bukti Hak Milik No. 75 Desa Trirenggo, Kecamatan Bantul, Kabupaten Bantul Surat Ukur tanggal 2-1-1986 seluas 1.154 m², nama pemegang hak Ny. Wijilah (31-12-1948);
- Sesuai dengan janji Tergugat 1 dan Tergugat 2 jika tidak bisa membayar hutang-hutang nya kepada Penggugat maka dengan sukarela sanggup menyerahkan kekayaan berupa 2 (dua) aset tersebut;
11. Bahwa namun pada kenyataannya sampai batas waktu yang telah ditentukan hingga tanggal 3 Januari 2015, Tergugat 1 maupun Tergugat 2 tidak memenuhi pembayaran dan/atau pemenuhan prestasi kepada Penggugat baik sebagian maupun seluruhnya. Dengan demikian perbuatan Tergugat 1 dan Tergugat 2 dikualifikasi sebagai perbuatan wanprestasi dan mengakibatkan kerugian Penggugat. Oleh karenanya sudah sepatutnya apabila Tergugat 1 dan Tergugat 2 dihukum untuk membayar hutang kepada Penggugat dengan segala akibat hukum yang menyertainya;
12. Bahwa dengan adanya tindakan wanprestasi tersebut, Penggugat telah menyampaikan somasi pertama dan kedua kepada Tergugat 1 dan Tergugat 2 akan tetapi Tergugat 1 maupun Tergugat 2 tidak mengindahkannya, padahal didalam somasi yang sampaikan kepadanya telah memuat perihal untuk mengalihkan hak atas tanah objek jaminan bila Tergugat 1 dan Tergugat 2 tidak segera melunasi



hutang dalam batas waktu yang ditentukan. Namun sampai hari ini tidak ada tindakan yang konkrit solutif dari Tergugat 1 maupun Tergugat 2 untuk menyelesaikan persoalan yang ada. Dengan demikian Tergugat 1 maupun Tergugat 2 telah menunjukkan sikap beriktikad tidak baik terhadap suatu perikatan yang dibuat atas kesepakatan bersama;

13. Bahwa akibat perbuatan wanprestasi Tergugat 1 dan Tergugat 2 secara nyata telah mengakibatkan kerugian materil Rp586.500.200,00 (lima ratus delapan puluh enam juta limaratus ribu dua ratus rupiah);

3. Kerugian Imateril

1. Bahwa perbuatan wanprestasi Tergugat 1 dan Tergugat 2 juga telah menyebabkan kerugian imateril bagi Penggugat, karena uang yang dipinjamkan kepada Tergugat 1 dan Tergugat 2 tersebut merupakan modal usaha yang sehari-hari dipergunakan oleh Penggugat. Karenanya apabila uang tersebut tetap dipergunakan oleh Penggugat selayaknya rutinitas usaha perdagangan umum yang Penggugat jalani, maka Penggugat seharusnya memperoleh keuntungan;
2. Bahwa agar kerugian Penggugat tidak semakin membesar dan/atau semakin menumpuknya hutang Tergugat 1 dan Tergugat 2, maka Penggugat mohon kepastian hukum kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar Tergugat 1 dan Tergugat 2 dihukum untuk menyerahkan Sertifikat:
 - Sebidang tanah dan bangunan dengan bukti Hak Milik No. 07200 Desa Trirenggo, Kecamatan Bantul, Kabupaten Bantul Surat Ukur tanggal 29-02-2008 seluas 233 m², nama pemegang hak Ny. Indarti 11/05/1973;
 - Sebidang tanah dan bangunan dengan bukti Hak Milik No. 75 Desa Trirenggo, Kecamatan Bantul, Kabupaten Bantul Surat Ukur tanggal 2-1-1986 seluas 1.154 m², nama pemegang hak Ny. Wijilah (31-12-1948);

Namun berdasarkan keterangan Tergugat 1 dan Tergugat 2 bahwa sertifikat dimaksud sedang dijaminkan kepada Tergugat 3. Keterangan ini berbeda saat Tergugat 1 dan Tergugat 2 meminjam uang kepada Penggugat bahwa kedua SHM dimaksud ada dan tidak sedang dijaminkan. Penggugat percaya dengan keterangan tersebut karena percaya dan sudah seperti saudara sendiri;

3. Bahwa oleh karena Tergugat 1 dan Tergugat 2 memiliki hutang kepada Penggugat dan harta Tergugat 1 dan Tergugat 2 saat ini dijaminkan kepada Tergugat 4 maka Penggugat memohon agar Tergugat 4 tidak



memindahtangankan, menjual dengan cara apapun juga termasuk melakukan lelang terhadap;

- Sebidang tanah dan bangunan dengan bukti Hak Milik No. 07200 Desa Trirenggo, Kecamatan Bantul, Kabupaten Bantul Surat Ukur tanggal 29-02-2008 seluas 233 m², nama pemegang hak Ny. Indarti 11/05/1973;
- Sebidang tanah dan bangunan dengan bukti Hak Milik No. 75 Desa Trirenggo, Kecamatan Bantul, Kabupaten Bantul Surat Ukur tanggal 2-1-1986 seluas 1.154 m², nama pemegang hak Ny. Wijilah (31-12-1948);

4. Yang dikarenakan dan disebabkan bahwa Tergugat 1 dan Tergugat 2 memiliki hutang kepada Penggugat sebelum Tergugat 1 dan Tergugat 2 menjaminkan kepada Tergugat 4 dan tanah dan bangunan tersebut merupakan salah satu kekayaan Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk membayar hutang-hutangnya kepada Penggugat;

Bahwa agar perkara ini tidak sia-sia (*illusoir*) Penggugat memohon kepada Yang Mulai Majelis Hakim yang menangani perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap:

- Sebidang tanah dan bangunan dengan bukti Hak Milik No. 07200 Desa Trirenggo, Kecamatan Bantul, Kabupaten Bantul Surat Ukur tanggal 29-02-2008 seluas 233 m², nama pemegang hak Ny. Indarti 11/05/1973;
- Sebidang tanah dan bangunan dengan bukti Hak Milik No. 75 Desa Trirenggo, Kecamatan Bantul, Kabupaten Bantul Surat Ukur tanggal 2-1-1986 seluas 1.154 m², nama pemegang hak Ny. Wijilah (31-12-1948);

5. Bahwa oleh karena alasan tersebut Penggugat memohon agar Tergugat 5 tidak menerbitkan SKPT (Surat Keterangan Penerbitan Tanah) apabila Tergugat 4 mengajukan permohonan penerbitan SKPT dimaksud untuk keperluan perlengkapan permohonan lelang dan atau untuk keperluan lainnya terhadap obyek dimaksud;

6. Bahwa berdasarkan atas alasan diatas dengan ini Penggugat mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Bantul berkenan memanggil para pihak untuk didengar dan diperiksa dimuka persidangan serta memutuskan sebagai berikut:

Primer:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



2. Menyatakan bahwa Tergugat 1 dan Tergugat 2 telah melakukan tindakan ingkar janji (wanprestasi) dengan segala akibat hukumnya terhadap hak Penggugat;
3. Menghukum tergugat satu untuk membayar hutang sebesar sebesar Rp 586.500.200 (lima ratus delapan puluh enam juta lima ratus ribu dua ratus rupiah);
4. Meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap:
 - Sebidang tanah dan bangunan dengan bukti Hak Milik No. 07200 Desa Trirenggo, Kecamatan Bantul, Kabupaten Bantul Surat Ukur tanggal 29-02-2008 seluas 233 m², nama pemegang hak Ny. Indarti 11/05/1973;
 - Sebidang tanah dan bangunan dengan bukti Hak Milik No. 75 Desa Trirenggo, Kecamatan Bantul, Kabupaten Bantul Surat Ukur tanggal 2-1-1986 seluas 1.154 m², nama pemegang hak Ny. Wijilah (31-12-1948);
5. Menghukum Tergugat 4 untuk tidak melakukan penjualan lelang atau memindah tangankan pada pihak lain sebelum perkara ini berkekuatan hukum tetap (*incracht*) berupa:
 - Sebidang tanah dan bangunan dengan bukti Hak Milik No. 07200 Desa Trirenggo, Kecamatan Bantul, Kabupaten Bantul Surat Ukur tanggal 29-02-2008 seluas 233 m², nama pemegang hak Ny. Indarti 11/05/1973;
 - Sebidang tanah dan bangunan dengan bukti Hak Milik No. 75 Desa Trirenggo, Kecamatan Bantul, Kabupaten Bantul Surat Ukur tanggal 2-1-1986 seluas 1.154 m², nama pemegang hak Ny. Wijilah (31-12-1948);
6. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk membayar uang paksa sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari jika lalai melaksanakan putusan Pengadilan Negeri Surakarta dalam perkara ini;
7. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;
8. Menghukum Tergugat 5 tidak menerbitkan SKPT (Surat Keterangan Penerbitan Tanah) apabila Tergugat 4 mengajukan permohonan penerbitan SKPT dimaksud untuk keperluan perlengkapan permohonan lelang dan atau untuk keperluan lainnya terhadap obyek dimaksud untuk keperluan perlengkapan permohonan lelang dan atau untuk keperluan lainnya terhadap obyek dimaksud;
9. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaarbijvoorraad*) meskipun ada perlawanan, banding dan kasasi;

Subsider:



Jika Pengadilan Negeri Bantul berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya;

Membaca Jawaban dari Kuasa Tergugat IV pada tanggal 23 September 2021 yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Gugatan Penggugat Salah Pihak (*error in persona*)

1. Bahwa pokok permasalahan gugatan Penggugat *a quo* adalah perbuatan wanprestasi yang menurut Penggugat dilakukan oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2, karena tidak membayar hutangnya kepada Penggugat sesuai kesepakatan;
2. Bahwa Tergugat 4 sama sekali tidak ada kaitannya dan tidak tahu menahu mengenai hubungan utang piutang antara Penggugat dengan Tergugat 1 dan Tergugat 2 di atas, tetapi secara tiba-tiba Tergugat 4 telah ditarik oleh Penggugat sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
Formulasi gugatan Penggugat yang demikian sesuai hukum acara yang berlaku jelas mengandung cacat formil salah alamat (*error in persona*), MAKA terhadap gugatan Penggugat yang mengandung cacat formil yang demikian sesuai hukum acara yang berlaku sudah seharusnya ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa Tergugat 4 menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam surat gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat 4, karena dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat sama sekali tidak berdasar hukum dan sangat mengada-ada;

Membaca Jawaban dari Kuasa Tergugat V pada tanggal 23 September 2021 yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Gugatan Penggugat Salah alamat (*error in persona*)

Bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat V terkait perkara *a quo*, demikian pula dalam dalil-dalil gugatan Penggugat tidak ada yang mengkaitkan dengan Penggugat karena Tergugat V hanya melaksanakan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap oleh karenanya tidak semestinya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul ditarik sebagai pihak;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Tergugat V mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memutus perkara ini dengan menerima



Eksepsi Tergugat V dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat V menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat V;
2. Berdasarkan data di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul berkenaan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 75/Trirenggo Surat Ukur No. .425/1986 tanggal 02-01-1986, luas 1.154 m² adalah sebagai berikut:
 - a. Tanah obyek sengketa pertama kali diterbitkan sertipikat atas nama Jalmomulyanto alias Kamijo pada tanggal 08-03-1986;
 - b. Bahwa pada tanggal 07-01-2008 sertipikat Hak Milik Nomor 75/Trirenggo telah beralih atas nama Nyonya Wijilah, Nyonya Indarti, Harintoko dan Giat Arwani berdasarkan Surat Keterangan Warisan yang dibuat oleh para ahli waris tanggal 08-11-2007 diketahui oleh Kepala Desa/Lurah Trirenggo tanggal 08-11-2007 No 116/SB/TRG/XI/07 diketahui Camat Bantul tanggal 09-11-2007 No. 116/IX/PT/BT/2007;
 - c. Pada tanggal 07-01-2008 sertipikat Hak Milik Nomor 75/Trirenggo telah beralih atas nama Nyonya Wijilah berdasarkan Surat Pernyataan Pembagian Harta Warisan yang dibuat oleh para ahli waris tanggal 08-11-2007 diketahui oleh Kepala Desa Trirenggo tanggal 08-11-2007 No.116.SB/TRG/XI/07 diketahui Camat Bantul tanggal 09-11-2007 No 116/XI/PT/BT/2007;
 - d. Pada tanggal 213-02-2009 diterbitkan Hak Tanggungan Nomor 93/2009 Peringkat Pertama berdasarkan APHT PPAT Nunuk Sulistyaningsih, S.H., Nomor 348 tanggal 12-12-2008 kepada PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk, berkedudukan di Jakarta;
 - e. Pada tanggal 15-05-2009 dihapusnya Hak Tanggungan No 93/2009 berdasarkan Surat Roya Nomor 005/2735/Roya/0409 tanggal 24-04-2009 dari Bank Danamon Indonesia, Tbk berkedudukan di Jakarta;
 - f. Pada tanggal 15-06-2009 diterbitkan Hak Tanggungan No. 1175/2009 Peringkat Pertama berdasarkan APHT PPAT Kuntoro, S.H., Nomor 113/2009 tanggal 20-05-2009 selaku PPAT kepada PT. Bank Rakyat Indonesia. Tbk berkrdudukan di Jl. Jenderal Sudirman No. 44-46 Jakarta Pusat Peringkat Pertama;
3. Berdasarkan data di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul berkenaan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 07200/Trirenggo Surat Ukur No 03248/Trirenggo/2008 tanggal 29-02-2008, luas 233 m²;



4. Bahwa Tergugat V menolak dengan tegas Posita angka 5 dan Petitum angka 11, karena Tergugat V dalam melakukan pendaftaran pemindahan hak dengan lelang berpedoman pada Pasal 41 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa "Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan dari Kepala Kantor Lelang." dan Pasal 107 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan "Atas Permintaan Kepala Kantor Lelang. Kepala Kantor Pertanahan memberikan keterangan mengenai tanah yang akan dilelang dengan menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah", serta Peraturan Kepala BPN RI No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanah;

Berdasarkan dalil - dalil tersebut atas, mohon kepada Majelis Hakim berkenan untuk memutus perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menerima seluruh Eksepsi Tergugat V;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bantul tanggal 9 Desember 2021, Nomor: 28/Pdt.G/2021/PN Btl yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 3.563.000,- (tiga juta lima ratus enam puluh tiga ribu rupiah);

Membaca, Relas Pemberitahuan putusan yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Bantul yang menyatakan bahwa pada tanggal 15 Desember 2021 telah diberitahukan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;



Membaca, Akta Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bantul yang menyatakan bahwa pada tanggal 17 Desember 2021 Pembanding/Penggugat telah mengajukan Permohonan Banding agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Bantul Nomor: 28/Pdt.G/2021 PN Btl, tanggal 9 Desember 2021 untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ;

Membaca, Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Bantul yang menyatakan bahwa pada tanggal 21 Desember 2021 telah diberitahukan kepada Terbanding I dahulu Tergugat I, Terbanding II dahulu Tergugat II, Terbanding III dahulu Tergugat III, tanggal 28 Desember 2021 telah diberitahukan kepada Terbanding IV dan pada tanggal 24 Desember 2021 telah diberitahukan kepada Terbanding V dahulu Tergugat V;

Membaca, Relas Pemberitahuan memeriksa Berkas Perkara (Inzage) Banding yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bantul yang menyatakan bahwa pada tanggal 28 Desember 2021 telah diberitahukan kepada Pembanding dahulu Penggugat, pada tanggal 22 Desember 2021 diberitahukan kepada Terbanding I dahulu Tergugat I, Terbanding II dahulu Tergugat II, Terbanding III dahulu Tergugat III, pada tanggal 28 Desember 2021 diberitahukan kepada Terbanding IV dan pada tanggal 27 Desember 2021 diberitahukan kepada Terbanding V dahulu Tergugat V;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat masih dalam waktu dan menurut tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang maka permohonan banding dapat diterima;

Menimbang bahwa sampai perkara ini diputuskan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding, Pembanding tidak mengajukan memori banding sehingga tidak diketahui alasan Pembanding mengajukan upaya hukum banding terhadap perkara aquo;

Menimbang bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah mempelajari berkas perkara yang dimintakan banding baik dalam gugatan maupun jawaban dan putusannya;

Menimbang bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangannya menyatakan gugatan penggugat cacat formil karena antara



posita dan petitumnya saling bertentangan, dimana gugatan diajukan di Pengadilan Negeri Bantul akan tetapi petitumnya (pelaksanaannya) di Pengadilan Negeri Surakarta;

Menimbang bahwa atas pertimbangan hukum tersebut Pengadilan Negeri Bantul dalam amar putusannya berbunyi:

- Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.3.563.000,.(tiga juta lima ratus enam puluh tiga ribu rupiah);

Menimbang bahwa atas pertimbangan hukum majelis hakim tingkat pertama tersebut, kami Majelis Hakim Tingkat Banding akan memberi tambahan pertimbangan hukum sebagai berikut;

Menimbang bahwa pengertian gugatan mengandung cacat hukum atau obscur libel menurut Yahya Harahap bahwa surat gugatan tidak terang atau isinya gelap (onduedelijk) atau istilah lain formulasi gugatan yang tidak jelas;

Menimbang bahwa pengertian posita adalah rumusan dalil sebagai landasan pemeriksaan dan penyelesaian perkara. Bahwa dalam posita ini ada dua unsur yang harus diperhatikan yakni:

1. Bagian uraian peristiwa yang terjadi (feitelike gronden);
2. Bagian yang menguraikan tentang hubungan hukum antara penggugat dengan tergugat dan obyek yang disengketakan (Rectelijke gronden);

Adapun petitum pengertiannya adalah hal-hal yang dimintakan penggugat kepada hakim untuk dikabulkan tuntutan;

Menimbang bahwa didalam membuat gugatan harus dibuat secara cermat dan terang dan tidak boleh dibuat secara asal-asalan dan antara posita dan petitum harus sinkron;

Menimbang bahwa dalam perkara aquo gugatan diajukan di Pengadilan Negeri Bantul dan peristiwa hukumnya juga terjadi di wilayah hukum Pengadilan Negeri Bantul, demikian juga domisili para pihak juga di wilayah hukum Pengadilan Negeri Bantul tetapi dalam amar petitumnya (petitum ke 6) menyebut Pengadilan Negeri Surakarta untuk melaksanakan putusan perkara aquo, hal ini merupakan cacat formil dari sebuah gugatan dimana antara posita dengan petitumnya tidak sinkron;



Menimbang atas penambahan pertimbangan hukum tersebut diatas maka pertimbangan dan amar putusan Pengadilan Negeri Bantul tertanggal 9 Desember 2021 Nomor:28/Pdt.G./2021/PN Btl yang dimintakan banding tersebut diatas haruslah dipertahankan dan oleh karena itu haruslah dikuatkan dalam tingkat banding;

Menimbang bahwa karena Pembanding semula Penggugat berada dipihak yang kalah baik dalam tingkat pertama maupun tingkat banding maka dia harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat:

1. Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman;
2. Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum;
3. Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947 tanggal 24 Juni tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura;
4. Herziene Indisch Reglement (HIR) serta peraturan lain yang berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bantul tanggal 9 Desember 2021 Nomor: 28/Pdt.G./2021/PN Bantul yang dimintakan banding;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta pada hari Rabu tanggal 2 Pebruari 2022 oleh Arifin Edy Suryanto, S.H., selaku Hakim Ketua Majelis dengan Sutadi Widayato, S.H., M.Hum., dan Haryanto, S.H. M.H., sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 3 Pebruari 2022 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Florida Marselina Passa, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Yogyakarta, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;



Hakim-Hakim Anggota,

TTD

Sutadi Widayato, S.H., M.Hum.,

TTD

Haryanto, S.H., M.H.,

Hakim Ketua,

TTD

Arifin Edy Suryanto, S.H.,

Panitera Pengganti

TTD

Florida Marselina Passa, S.H.,

Perincian biaya :

- | | |
|----------------|---------------|
| 1. Meterai | Rp. 10.000,- |
| 2. Redaksi | Rp. 10.000,- |
| 3. Pemberkasan | Rp. 130.000,- |

Jumlah Rp. 150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah);