



PUTUSAN

Nomor 19/Pdt/2018/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini, dalam perkara antara :

Nama : Zuli Khasanah;
Tempat/Tanggal lahir : Wonosobo, 14 September 1962;
Jenis kelamin : Perempuan;
Agama : Islam;
Kewarganegaraan : Indonesia;
Pekerjaan : Swasta;
Alamat : Gondang RT. 17 RW. 04 Kelurahan/Desa
Gondang Kecamatan Watumalang –
Kabupaten Wonosobo

Bertindak untuk dan atas nama diri sendiri, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding** semula **Penggugat**.

Lawan:

DIREKTUR UTAMA PERUSAHAAN DAERAH BANK PERKREDITAN

RAKYAT BKK WONOSOBO, alamat Jl.Ahmad Yani
Nomor 84 A, Kelurahan Wonosobo Barat, Kecamatan
Wonosobo-Kabupaten Wonosobo;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kepala
Kejaksaan Negeri Wonosobo berdasarkan Surat Kuasa
Khusus dengan hak substitusi Nomor
:001/442A/XI/2017 tertanggal 29 November 2017,
Kepala Kejaksaan Negeri Wonosobo dengan Surat
Kuasa Substitusi Nomor : SK-76/O.3.38/Gph.2/12/2017
tanggal 04 Desember 2017 menunjuk Jaksa Pengacara
Negara : DIAN PURNAMA, S.H., Didik Setyawan, S.H,
M.Hum, Muhtar Adjir, S.H, Dinar Galuh Sangesti, S H,
M.H, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding** semula
Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 19/Pdt/2018/PT SMG tanggal 22 Januari 2018 tentang Penunjukkan Majelis Hakim;
2. Telah mempelajari Turunan Putusan Pengadilan Negeri Wonosobo Nomor 26/Pdt.G/2017/PN Wsb tanggal 16 November 2017 beserta berkas perkara dan surat-surat yang berkaitan dengan perkara dimaksud;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 10 Juli 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonosobo pada tanggal 12 Juli 2017 dalam Register Nomor 26/Pdt.G/2017/PN Wsb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Setelah membaca dengan seksama, mencermati dan meneliti dengan penuh kehati-hatian terhadap Surat Peringatan Ketiga (Terakhir) dari Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat BKK Wonosobo Nomor : 001/105/VII/2017, tertanggal 6 Juli 2017, maka dengan ini perkenankanlah saya selaku Penggugat, mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, dengan alasan-alasan sebagai-berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

OBJEK SENGKETA :

Sertipikat Hak Milik ZULI KHASANAH Nomor : 00623/Kelurahan/Desa Gondang/Kecamatan Watumalang/Kabupaten Wonosobo, Surat Ukur Nomor : 00179/GONDANG/2014 seluas : 784 m2 (tujuh ratus delapan puluh empat meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Jalan

Sebelah Timur : Suarno

Sebelah Selatan : Suarno

Sebelah Barat : Paryono, Sakur, Martini, Nurfauzan, Rifki Hanif

Perkiraan Harga Pasaran Setempat saat ini senilai Rp1.568.000.000,00 (satu miliar lima ratus enam puluh delapan juta rupiah).

FAKTA FAKTA HUKUM :

- Bahwa Penggugat telah mengadakan Perjanjian Kredit dengan Tergugat, pada tanggal 29 bulan Januari tahun 2016 (dua ribu enam belas), Nomor Perjanjian Kredit : 01/47/V/2016 Total Pinjaman Pokok sejumlah Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah), selama : 60 (enam puluh) bulan, terhitung sejak tanggal 29 bulan Januari tahun 2016, dan akan berakhir pada tanggal 29 bulan Januari tahun 2021 (dua ribu dua puluh satu) ;

Halaman 2, Putusan Nomor 19/Pdt/2018/PT SMG



- Bahwa Penggugat telah mengangsur kepada Tergugat sejumlah Rp99.245.000,00 (sembilan puluh sembilan juta dua ratus empat puluh lima ribu rupiah);
- Bahwa perkiraan nilai jual agunan saat ini atas tanah tersebut dalam Sertipikat Hak Milik ZULI KHASANAH Nomor : 00623/Kelurahan/Desa Gondang/Kecamatan Watumalang/Kabupaten Wonosobo, Surat Ukur Nomor : 00179/GONDANG/2014 seluas : 784 m² (tujuh ratus delapan puluh empat meter persegi), senilai Rp1.568.000.000,00 (satu miliar lima ratus enam puluh delapan juta rupiah), atau setara 4 (empat) kali lipat Plafond Kredit dari Tergugat;
- Bahwa Penggugat sanggup melunasi sisa hutangnya kepada Tergugat secara tunai sekaligus pada saat mempunyai kemampuan keuangan untuk membayar atau pada saat jatuh tempo Perjanjian Kredit pada tanggal 29 bulan Januari tahun 2021 (dua ribu dua puluh satu);
- Bahwa Penggugat pada saat ini sedang mengalami kesulitan dalam mengembangkan usaha dan atau kesulitan untuk mendapatkan *cash flow*, yang menyebabkan kemacetan dalam pembayaran dengan system angsuran setiap bulan kepada Pihak Tergugat;
- Bahwa Penggugat menyatakan keberatan kepada Tergugat, atas rencana pengambilalihan / penjualan agunan / jaminan atas tanah tersebut dalam Sertipikat Hak Milik ZULI KHASANAH Nomor : 00623/Desa Gondang/Kecamatan Watumalang/Kabupaten Wonosobo, Surat Ukur Nomor : 00179/GONDANG/2014 seluas : 784 m² (tujuh ratus delapan puluh empat meter persegi), oleh karena masa Perjanjian Kredit belum jatuh tempo dan atau bertentangan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan.

KUALIFIKASI PERBUATAN TERGUGAT MELAWAN HUKUM :

Bahwa perbuatan Tergugat yang sewenang-wenang melakukan pengambilalihan, penjualan agunan/jaminan atas tanah tersebut dalam Sertipikat Hak Milik ZULI KHASANAH Nomor : 00623/Desa Gondang/Kecamatan Watumalang/Kabupaten Wonosobo, Surat Ukur Nomor : 00179/GONDANG/2014 seluas : 784 m² (tujuh ratus delapan puluh empat meter persegi), adalah bertentangan dengan Perjanjian Kredit Nomor : 01/47/II/2016, oleh karena masa Perjanjian Kredit tersebut belum jatuh tempo dan atau bertentangan dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, sedemikian rupa sehingga merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 1365 KUHPerdata,



yang berbunyi :”Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut”

Bahwa perbuatan Tergugat melakukan pengambilalihan, penjualan agunan/jaminan atas tanah tersebut dalam Sertipikat Hak Milik ZULI KHASANAH Nomor : 00623/Desa Gondang/Kecamatan Watumalang /Kabupaten Wonosobo, Surat Ukur Nomor : 00179/GONDANG/2014 seluas : 784 m² (tujuh ratus delapan puluh empat meter persegi), mempunyai korelasi yang erat terhadap kerugian yang akan diderita oleh Penggugat, baik kerugian secara materiil maupun kerugian moril, oleh karena Objek Sengketa tersebut merupakan tempat pengembangan usaha.

ANALISA KERUGIAN PENGGUGAT YANG DIAKIBATKAN PERBUATAN TERGUGAT

- Nilai Agunan/Jaminan Penggugat Rp1.568.000.000,00
- Nilai Angsuran Penggugat Rp 99.245.000,00 +
- Total Rp1.667.245.000,00
- Nilai Plafond Kredit dari Tergugat Rp 350.000.000,00 -
- Kerugian Penggugat senilai Rp1.317.245.000,00

Terbilang : Satu miliar tiga ratus tujuh belas juta dua ratus empat puluh lima ribu rupiah.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka melalui Gugatan ini Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Wonosobo, yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, untuk menjatuhkan putusan dengan amar putusan yang berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Mengabulkan Penggugat;
2. Menyatakan Tergugat terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan perbuatan melawan hukum Perjanjian Kredit Nomor : 01/47/V/2016 dan atau Undang-Undang Hak Tanggungan dalam hal pengambilalihan, penjualan agunan/jaminan atas tanah tersebut dalam Sertipikat Hak Milik ZULI KHASANAH Nomor : 00623/Kelurahan/Desa Gondang/Kecamatan Watumalang/Kabupaten Wonosobo, Surat Ukur Nomor : 00179/GONDANG/2014 seluas : 784 m² (tujuh ratus delapan puluh empat meter persegi);
3. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat sejumlah Rp1.317.245.000,00 (Satu miliar tiga ratus tujuh belas juta dua ratus empat puluh lima ribu rupiah), karena salahnya melakukan pengambilalihan,



penjualan agunan/jaminan atas tanah tersebut dalam Sertipikat Hak Milik ZULI KHASANAH Nomor : 00623/Kelurahan/Desa Gondang/Kecamatan Watumalang/Kabupaten Wonosobo, Surat Ukur Nomor : 00179/GONDANG/2014 seluas : 784 m² (tujuh ratus delapan puluh empat meter persegi);

4. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar biaya perkara sesuai ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KONVENSİ

I. DALAM EKSEPSİ

A. GUGATAN PENGGUGAT TERLALU DINI UNTUK DIAJUKAN (PREMATUUR EXCEPTIE)

Bahwa penggugat dalam halaman 2 dan 3 gugatannya, mengatakan sebagaimana dikutip berikut ini:

Bahwa perbuatan tergugat yang sewenang wenang melakukan pengambilalihan, penjualan agunan/jaminan atas tanah tersebut dalam sertifikat hak milik ZULI KHASANAH Nomor : 00623/Desa Gondang/Kecamatan Watumalang/Kabupaten Wonosobo, Surat Ukur Nomor : 00179/Gondang/2014 seluas 784 m² (tujuh ratus delapan puluh empat meter persegi) adalah bertentangan dengan Perjanjian Kredit Nomor : 01/47/II/2016, oleh karena masa Perjanjian Kredit tersebut belum jatuh tempo dan atau bertentangan dengan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1966 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda benda yang berkaitan dengan tanah, sedemikian rupa sehingga merupakan perbuatan melawan hukum yang memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa unsur kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut".

Gugatan Penggugat tersebut diatas masih prematur dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa Nasabah Zuli Khasanah mempunyai pinjaman pada PD BPR BKK Wonosobo sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) (bukti T.2) sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor : 01/47/II/2016 tanggal 29 Januari 2016 (bukti T.1) dengan bunga delapan belas setengah persen anuitas pertahun dengan angsuran 60 (enam



puluh) kali selama 60 (enam puluh) bulan sehingga cicilan yang harus dibayarkan oleh nasabah Zuli Khasanah kepada PD BPR BKK Wonosobo untuk setiap bulannya adalah sekitar Rp8.983.173,00 (delapan juta sembilan ratus delapan puluh tiga ribu seratus tujuh puluh tiga rupiah).

Pada bulan Januari 2017, terdapat angsuran Nasabah/Peminjam Zuli Khasanah yang tidak diangsur sebagaimana mestinya hingga Maret 2017. Pada tanggal 29 April 2017/Tagihan ke 14 Nasabah/Peminjam Zuli Khasanah tidak mengangsur dan berlanjut pada tanggal 29 Mei 2017/Tagihan ke 16 sehingga PD BPR BKK Wonosobo memberikan somasi.

Bahwa sudah merupakan kebiasaan atau hukum positif dalam sistem hukum di Indonesia apabila seseorang hendak menempuh jalur hukum terhadap pihak lain, maka orang tersebut wajib hukumnya untuk mengirimkan teguran/somasi atau peringatan terhadap pihak lain tersebut dan malahan kadang-kadang teguran/somasi atau peringatan tersebut dikirim lebih dari satu kali. Hal ini bertujuan agar memberikan kesempatan bagi pihak lain tersebut menjawab atau mengklarifikasi teguran/somasi atau peringatan tersebut. Namun teguran/somasi atau peringatan yang telah diajukan PD BPR BKK Wonosobo kepada Zuli Khasanah tidak di respon oleh Zuli Khasanah selaku Penggugat. Somasi diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara yang menyatakan *"Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yg ditentukan."*Selanjutnya di dalam Pasal 1243 KUHPerdara diatur bahwa tuntutan atas wanprestasi suatu perjanjian hanya dapat dilakukan apabila si berutang telah diberi peringatan bahwa ia melalaikan kewajibannya, namun kemudian ia tetap melalaikannya. Peringatan ini dilakukan secara tertulis, yang kemudian kita kenal sebagai somasi. Adapun PB BPR BKK Wonosobo telah memberikan teguran/somasi atau peringatan kepada ZULI KHASANAH sbb :

No.	Perihal	No.Surat	Tanggal	Jumlah Tunggakan	Ket
1	Peringatan 1	001/101/V/2017	10 Mei 2017	Rp45.671.933,00	T.5
2	Peringatan 2	001/102/V/2017	26 Mei 2017	Rp45.671.933,00	T.6
3	Peringatan 3	001/105/VII/2017	06 Juli 2017	Rp64.617.807,00	T.7



Di dalam peringatan tersebut di jelaskan “jika sampai batas waktu yang kami tentukan saudara masih juga belum melakukan pembayaran sesuai yang diperhitungkan, maka PD BPR BKK Wonosobo akan menggunakan hak-haknya selaku kreditur sesuai ketentuan yang berlaku”.

Bahwa Berdasarkan UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Pasal 6

Apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Bahwa PD BPR BKK Wonosobo selaku Tergugat belum melaksanakan hak-haknya untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dalam arti pihak PD BPR BKK Wonosobo selaku Tergugat belum mendaftarkan sertifikat hak milik ZULI KHASANAH Nomor : 00623/Desa Gondang/Kecamatan Watumalang/Kabupaten Wonosobo, Surat Ukur Nomor : 00179/Gondang/2014 seluas 784 m2 (tujuh ratus delapan puluh empat meter persegi) (bukti T.4) kepada KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) yang ada di Jawa Tengah. Artinya pihak PD BPR BKK Wonosobo belum mendapatkan hasil pelunasan dari pelelangan umum dan juga pihak Penggugat belum menderita kerugian materiil sebagaimana yang di gugat.

Berdasarkan alasan-alasan hukum serta uraian-uraian hukum tersebut di atas maka gugatan Penggugat terhadap Tergugat secara keseluruhan harus dinyatakan gugur demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*) karena prematur.

B.GUGATAN KABUR (EXCEPCIO OBSCUR LIBEL)

Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan Penggugat terhadap Tergugat pada halaman 2 dan 3 antara lain sbb :

Bahwa perbuatan tergugat yang sewenang-wenang melakukan pengambilalihan, penjualan agunan/jaminan atas tanah tersebut dalam sertifikat hak milik ZULI KHASANAH Nomor : 00623/Desa Gondang/Kecamatan Watumalang/Kabupaten Wonosobo, Surat Ukur Nomor : 00179/Gondang/2014 seluas 784 m2 (tujuh ratus delapan puluh empat meter persegi) adalah bertentangan dengan Perjanjian Kredit



Nomor : 01/47/II/2016, oleh karena masa Perjanjian Kredit tersebut belum jatuh tempo dan atau bertentangan dengan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1966 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah, sedemikian rupa sehingga merupakan perbuatan melawan hukum yang memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa unsur kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut".

Bahwa perbuatan tergugat melakukan pengambilalihan, penjualan agunan/jaminan atas tanah tersebut dalam sertifikat hak milik ZULI KHASANAH Nomor : 00623/Desa Gondang/Kecamatan Watumalang/Kabupaten Wonosobo, Surat Ukur Nomor : 00179/Gondang/2014 seluas 784 m² (tujuh ratus delapan puluh empat meter persegi) ,mempunyai korelasi yang erat terhadap kerugian yang di derita oleh Penggugat, baik kerugian secara materiil maupun kerugian moril, oleh karena Obyek sengketa tersebut merupakan tempat pengembangan usaha.

Analisa kerugian penggugat yang diakibatkan perbuatan tergugat

- Nilai agunan/jaminan Penggugat Rp1.568.000.000,00
- Nilai angsuran Penggugat Rp 99.245.000,00
- Total Rp1.667.245.000,00
- Nilai plafond kredit Rp 350.000.000,00
- Kerugian Penggugat senilai Rp1.317.245.000,00

Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat adalah kabur dengan alasan sebagai berikut:

Syarat Formil isi gugatan

- a. Salah satu syarat formil mengenai isi gugatan sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 8 No.3 Rv mengharuskan gugatan pada pokoknya memuat dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan tuntutan (posita/fundamentum petendi);

Fundamentum Petendi memuat dua unsur yaitu :

- 1) Dasar Hukum (*Rechtelijke Grond*) yang memuat penegasan atau penjelasan mengenai hubungan hukum antara penggugat dengan materi dan atau objek yang disengketakan; dan antara penggugat dengan tergugat berkaitan dengan materi atau objek sengketa.



2) Dasar Fakta (*Feitelijke Grond*) yang memuat penjelasan mengenai :

- fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau disekitar hubungan hukum yang terjadi antara penggugat dengan materi atau objek perkara maupun dengan pihak tergugat;
- atau penjelasan fakta-fakta yang langsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan penggugat.

Penjelasan dan penegasan dasar hukum (*rechtelijke grond*) yang menjadi dasar hubungan hukum serta dasar fakta atau peristiwa (*feitelijke grond*) yang terjadi di sekitar hubungan hukum dimaksud. (M. Yahya Harahap, S.H, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta :Mei 2006, Cetakan Keempat).

- b. Berdasarkan uraian dan pendapat ahli tersebut diatas, jelas bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan karena Penggugat tidak jelas dalam menghitung kerugian yang dialami terutama terkait nilai agunan Penggugat dihitung tanpa adanya dasar dari Penaksiran penghitungan agunan. Penggugat seharusnya meminta kepada penaksir atau berdasarkan NJOP untuk menghitung nilai agunannya dan berdasarkan analisa kredit (umum) antara PD BPR BKK wonosobo dengan Zuli Khasanah maka dapat diketahui bila taksiran nilai agunan terhadap sertifikat hak milik ZULI KHASANAH Nomor : 00623/Desa Gondang/Kecamatan Watumalang/Kabupaten Wonosobo, Surat Ukur Nomor : 00179/Gondang/2014 seluas 784 m2 (tujuh ratus delapan puluh empat meter persegi) adalah sebesar Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) sehingga cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet onvankelijk verklaard*).

2. Gugatan Penggugat yang mendalilkan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah tidak berdasar dengan alasan sebagai berikut:

- a. Penggugat dalam posita halaman 2 mendalilkan "Bahwa perbuatan tergugat yang sewenang-wenang melakukan pengambilalihan, penjualan agunan/jaminan atas tanah tersebut dalam sertifikat hak milik ZULI KHASANAH Nomor : 00623/Desa Gondang/Kecamatan Watumalang/Kabupaten Wonosobo, Surat Ukur Nomor : 00179/Gondang/2014 seluas 784 m2 (tujuh ratus delapan puluh empat meter persegi) adalah bertentangan dengan Perjanjian Kredit Nomor :



01/47/V/2016, oleh karena masa Perjanjian Kredit tersebut belum jatuh tempo dan atau bertentangan dengan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1966 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda benda yang berkaitan dengan tanah, sedemikian rupa sehingga merupakan perbuatan melawan hukum yang memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa unsur kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut".

- b. Selanjutnya dalam posita halaman 3 menyebutkan "Bahwa perbuatan tergugat melakukan pengambilalihan, penjualan agunan/jaminan atas tanah tersebut dalam sertifikat hak milik ZULI KHASANAH Nomor : 00623/Desa Gondang/Kecamatan Watumalang/Kabupaten Wonosobo, Surat Ukur Nomor : 00179/Gondang/2014 seluas 784 m2 (tujuh ratus delapan puluh empat meter persegi), mempunyai korelasi yang erat terhadap kerugian yang di derita oleh Penggugat, baik kerugian secara materiil maupun kerugian moril, oleh karena Obyek sengketa tersebut merupakan tempat pengembangan usaha.

Analisa kerugian penggugat yang diakibatkan perbuatan tergugat

• Nilai agunan/jaminan Penggugat	Rp1.568.000.000,00
• Nilai angsuran Penggugat	<u>Rp 99.245.000,00</u>
• Total	Rp1.667.245.000,00
• Nilai plafond kredit	<u>Rp 350.000.000,00</u>
• Kerugian Penggugat senilai	Rp1.317.245.000,00

- c. Penggugat dalam perkara a quo mendalihkan bila Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum oleh Tergugat. Sekalipun demikian Penggugat dalam posita gugatannya tidak menyebutkan ketentuan atau peraturan yang menjadi dasar hukum diajukan gugatan oleh Penggugat. Selain itu Penggugat juga tidak menguraikan ketentuan atau pasal mana di dalam surat perjanjian yang telah dilanggar oleh Tergugat sehingga Tergugat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan mengakibatkan kerugian penggugat senilai Rp1.317.245.000,00 (satu miliar tiga ratus tujuh belas juta dua ratus empat puluh lima ribu rupiah) Hal ini menjadikan gugatan penggugat kabur dan tidak berdasar sehingga cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat



ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (*Niet onvankelijk verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

A. TERGUGAT TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

1. Penggugat dalam posita halaman 2 mendalilkan “Bahwa perbuatan tergugat yang sewenang-wenang melakukan pengambilalihan, penjualan agunan/jaminan atas tanah tersebut dalam sertifikat hak milik ZULI KHASANAH Nomor : 00623/Desa Gondang/Kecamatan Watumalang/Kabupaten Wonosobo, Surat Ukur Nomor : 00179/Gondang/2014 seluas 784 m² (tujuh ratus delapan puluh empat meter persegi) adalah bertentangan dengan Perjanjian Kredit Nomor : 01/47/V/2016, oleh karena masa Perjanjian Kredit tersebut belum jatuh tempo dan atau bertentangan dengan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1966 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah, sedemikian rupa sehingga merupakan perbuatan melawan hukum yang memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi “Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa unsur kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut”.
2. Selanjutnya dalam posita halaman 3 mendalilkan “Bahwa perbuatan tergugat melakukan pengambilalihan, penjualan agunan/jaminan atas tanah tersebut dalam sertifikat hak milik ZULI KHASANAH Nomor : 00623/Desa Gondang/Kecamatan Watumalang/Kabupaten Wonosobo, Surat Ukur Nomor : 00179/Gondang/2014 seluas 784 m² (tujuh ratus delapan puluh empat meter persegi), mempunyai korelasi yang erat terhadap kerugian yang di derita oleh Penggugat, baik kerugian secara materiil maupun kerugian moril, oleh karena Obyek sengketa tersebut merupakan tempat pengembangan usaha.

Analisa kerugian penggugat yang diakibatkan perbuatan tergugat

• Nilai agunan/jaminan Penggugat	Rp1.568.000.000,00
• Nilai angsuran Penggugat	Rp <u>99.245.000,00</u>
• Total	Rp1.667.245.000,00
• Nilai plafond kredit	Rp <u>350.000.000,00</u>
• Kerugian Penggugat senilai	Rp1.317.245.000,00



3. Bahwa dalil Penggugat diatas adalah tidak benar dan tidak berdasar dengan alasan sebagai berikut:

Perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), berbunyi: *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."*

Dari bunyi Pasal tersebut, maka dapat ditarik unsur-unsur PMH sebagai berikut:

1. ada perbuatan melawan hukum;
2. ada kesalahan;
3. ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
4. ada kerugian.

I. Unsur ada perbuatan melawan hukum

Perbuatan melawan hukum berarti adanya perbuatan atau tindakan dari pelaku yang melanggar/melawan hukum.

Sejak tahun 1919, ada putusan Mahkamah Agung Belanda dalam kasus Arrest Cohen-Lindenbaum (H.R. 31 Januari 1919), yang kemudian telah memperluas pengertian melawan hukum tidak hanya terbatas pada undang-undang (hukum tertulis saja) tapi juga hukum yang tidak tertulis, sebagai berikut :

1. **Melanggar Undang-Undang**, artinya perbuatan yang dilakukan jelas-jelas melanggar undang-undang sebagaimana tertulis ;
2. **Melanggar hak subjektif orang lain**, artinya jika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh hukum (termasuk tapi tidak terbatas pada hak yang bersifat pribadi, kebebasan, hak kebendaan, kehormatan, nama baik ataupun hak perorangan lainnya.
3. **Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku**, artinya kewajiban hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk hukum publik.
4. **Bertentangan dengan kesusilaan**, yaitu kaidah moral (Pasal 1335 Jo Pasal 1337 KUHPerdata)
5. **Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat**. Kriteria ini bersumber pada hukum tak tertulis (bersifat relatif). Yaitu perbuatan yang dilakukan



bertentangan dengan sikap yang baik/kepatutan dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

Bahwa PD BPR BKK Wonosobo selaku Tergugat belum melaksanakan hak hak nya untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang berbunyi "Apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut". Pihak PD BPR BKK Wonosobo selaku Tergugat belum mendaftarkan sertifikat hak milik ZULI KHASANA Nomor : 00623/Desa Gondang/Kecamatan Watumalang/Kabupaten Wonosobo, Surat Ukur Nomor : 00179/Gondang/2014 seluas 784 m² (tujuh ratus delapan puluh empat meter persegi) kepada KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) yang ada di Jawa Tengah. Sehingga perbuatan Tergugat tidak bertentangan dengan pasal tersebut diatas. Dengan demikian unsur adanya perbuatan melawan hukum tidak dipenuhi.

II. Unsur adanya kesalahan

Kesalahan ini ada 2 (dua), bisa karena kesengajaan atau karena kealpaan.

Kesengajaan maksudnya ada kesadaran yang oleh orang normal pasti tahu konsekuensi dari perbuatannya itu akan merugikan orang lain. Kealpaan berarti ada perbuatan mengabaikan sesuatu yang mestinya dilakukan, atau tidak berhati-hati atau teliti sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain kecuali adanya hal/keadaan di luar kemampuannya (*overmacht*).

Bahwa PD BPR BKK Wonosobo selaku tergugat telah melakukan langkah langkah prosedural dalam rangka penagihan/penyelesaian kredit macet terhadap ZULI KHASANA sbb :

Bahwa Nasabah Zuli Khasana mempunyai pinjaman pada PD BPR BKK Wonosobo sebesar Rp350.000.000,00 (tiga



ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor : 01/47/V/2016 tanggal 29 Januari 2016 dengan bunga delapan belas setengah persen anuitas pertahun dengan angsuran 60 (enam puluh) kali selama 60 (enam puluh) bulan sehingga cicilan yang harus dibayarkan oleh nasabah Zuli Khasanah kepada PD BPR BKK Wonosobo untuk setiap bulannya adalah sekitar Rp8.983.173,00 (delapan juta sembilan ratus delapan puluh tiga ribu seratus tujuh puluh tiga rupiah). Bahwa berdasarkan Pasal 9 Perjanjian Kredit Nomor : 01/47/V/2016 disebutkan :

Keadaan ingkar janji

1. Peminjam menyatakan semua data dan informasi yang diberikannya pada Bank adalah benar dan peminjam berjanji untuk melaksanakan semua kewajibannya terkait pinjamannya ini dengan baik, namun apabila ternyata :
 - a. Peminjam tidak membayar angsurannya baik pokok dan/atau bunga selama 2 (dua) bulan berturut-turut.
 - b. Peminjam tidak bisa melunasi seluruh pinjamannya tepat pada waktunya
 - c. Peminjam melanggar dan/atau tidak melaksanakan kewajiban yang disyaratkan perjanjian ini
 - d. Data dan informasi mengenai peminjam, usahanya dan agunan yang diserahkan pada Bank ternyata tidak benar/tidak sesuai kenyataan yang ada
 - e. Peminjam menjual, menyewakan, mengalihkann hak dan atau menjaminkan agunan kepada pihak lain.

Maka Para Pihak sepakat menyatakan Peminjam dalam keadaan ingkar janji.

2. Bila Peminjam dalam keadaan ingkar janji maka Peminjam setuju bahwa Bank berhak untuk melakukan tindakan hukum yang diperlukan sesuai ketentuan yang berlaku baik yang diatur dalam perjanjian ini, maupun yang diatur oleh undang-undang terkait jaminan/agnan.
3. Bila Peminjam dengan agunan tanah dan bangunan dalam keadaan ingkar janji maka peminjam setuju bahwa Bank berhak melakukan mulai dari pemasangan papan pemberitahuan didepan rumah dan/atau tanah agunan



dengan tulisan Dalam Pengawasan PD.BPR BKK Wonosobo, sampai dengan proses penjualan.

4. Bila Peminjam dengan agunan benda bergerak dalam keadaan ingkar janji maka peminjam setuju bahwa Bank berhak melakukan pengambil alihan agunan.
5. Bila agunan Peminjam setelah dilakukan penjualan melebihi jumlah kewajiban Peminjam yang harus dibayar, maka Bank wajib mengembalikan sisa hasil penjualan kepada Peminjam, dan apabila hasil penjualan agunan masih kurang untuk menutup kewajiban.

Bahwa pada bulan Januari 2017, terdapat angsuran Nasabah/Peminjam Zuli Khasanah yang tidak diangsur sebagaimana mestinya hingga Maret 2017. Pada tanggal 29 April 2017/Tagihan ke 14 Nasabah/Peminjam Zuli Khasanah tidak mengangsur dan berlanjut pada tanggal 29 Mei 2017/Tagihan ke 16 sehingga PD BPR BKK Wonosobo menempatkan ZULI KHASANAH sebagai pihak dalam keadaan ingkar janji sebagaimana Surat Perjanjian diatas dan PD BPR BKK Wonosobo memberikan tegur/somasi atau Peringatan terhadap ZULI KHASANAH sebagaimana Pasal 1238 KUHPerdara yang menyatakan "*Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yg ditentukan.*". Selain itu pihak PD BPR BKK Wonosobo selaku Tergugat belum mendaftarkan sertifikat hak milik ZULI KHASANAH Nomor : 00623/Desa Gondang/Kecamatan Watumalang/Kabupaten Wonosobo, Surat Ukur Nomor : 00179/Gondang/2014 seluas 784 m2 (tujuh ratus delapan puluh empat meter persegi) kepada KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) yang ada di Jawa Tengah.

Sehingga unsur adanya kesalahan dari PD BPR BKK Wonosobo tidak terpenuhi.

III. Unsur adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan (Hubungan Kausalitas)



Bahwa Tergugat dalam gugatannya memberikan pernyataan sbb
“ perbuatan tergugat melakukan pengambilalihan, penjualan agunan/jaminan atas tanah tersebut dalam sertifikat hak milik ZULI KHASANAH Nomor : 00623/Desa Gondang/Kecamatan Watumalang/Kabupaten Wonosobo, Surat Ukur Nomor : 00179/Gondang/2014 seluas 784 m2 (tujuh ratus delapan puluh empat meter persegi), mempunyai korelasi yang erat terhadap kerugian yang di derita oleh Penggugat, baik kerugian secara materiil maupun kerugian moril, oleh karena Obyek sengketa tersebut merupakan tempat pengembangan usaha.

Analisa kerugian penggugat yang diakibatkan perbuatan tergugat

- Nilai agunan/jaminan Penggugat Rp1.568.000.000,00
- Nilai angsuran Penggugat Rp 99.245.000,00
- Total Rp1.667.245.000,00
- Nilai plafond kredit Rp 350.000.000,00
- Kerugian Penggugat senilai Rp1.317.245.000,00

Bahwa Gugatan Penggugat diatas tidak berdasar dikarenakan PD BPR BKK Wonosobo selaku Tergugat masih melakukan upaya upaya prosedural Tergugat dalam rangka penagihan terhadap Penggugat termasuk teguran/somasi/peringatan dan belum mendaftarkan sertifikat hak milik ZULI KHASANAH Nomor : 00623/Desa Gondang/Kecamatan Watumalang/Kabupaten Wonosobo, Surat Ukur Nomor : 00179/Gondang/2014 seluas 784 m2 (tujuh ratus delapan puluh empat meter persegi) kepada KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) yang ada di Jawa Tengah. Artinya, pihak PD BPR BKK Wonosobo belum mendapatkan hasil pelunasan dari pelelangan umum dan juga pihak Penggugat belum menderita kerugian materiil sebagaimana yang di gugat. Belum adanya korelasi kerugian yang di derita oleh penggugat terhadap upaya upaya prosedural dari Tergugat sehingga unsur“adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan” tidak terpenuhi.

IV. Unsur adanya kerugian

Akibat perbuatan pelaku menimbulkan kerugian.



Bahwa berdasarkan jawaban romawi III diatas, belum ada kerugian dari Penggugat sehingga unsur adanya kerugian tidak terpenuhi.

Bahwa dengan tidak terpenuhinya unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana gugatan Penggugat maka sehingga cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (*Niet onvankelijk verklaard*).

B. TENTANG TUNTUTAN GANTI RUGI YANG DIAJUKAN PENGUGAT

1. Penggugat dalam posita halaman 2 mendalilkan sebagai berikut
“perbuatan tergugat melakukan pengambilalihan, penjualan agunan/jaminan atas tanah tersebut dalam sertifikat hak milik ZULI KHASANAH Nomor : 00623/Desa Gondang/Kecamatan Watumalang/Kabupaten Wonosobo, Surat Ukur Nomor : 00179/Gondang/2014 seluas 784 m² (tujuh ratus delapan puluh empat meter persegi), mempunyai korelasi yang erat terhadap kerugian yang di derita oleh Penggugat, baik kerugian secara materiil maupun kerugian moril, oleh karena Obyek sengketa tersebut merupakan tempat pengembangan usaha.

Analisa kerugian penggugat yang diakibatkan perbuatan tergugat

• Nilai agunan/jaminan Penggugat	Rp1.568.000.000,00
• Nilai angsuran Penggugat	<u>Rp 99.245.000,00</u>
• Total	Rp1.667.245.000,00
• Nilai plafond kredit	<u>Rp 350.000.000,00</u>
• Kerugian Penggugat senilai	Rp1.317.245.000,00

2. Penggugat dalam petitumnya halaman 3 juga mendalilkan
“ Menghukum tergugat untuk membayar kerugian penggugat sejumlah Rp1.317.245.000,00 (Satu milyar tiga ratus tujuh belas juta dua ratus empat puluh lima ribu rupiah) karena salahnya melakukan pengambilalihan, penjualan agunan/jaminan atas tanah tersebut dalam sertifikat hak milik ZULI KHASANAH Nomor : 00623/Desa Gondang/Kecamatan Watumalang/Kabupaten Wonosobo, Surat Ukur Nomor : 00179/Gondang/2014 seluas 784 m² (tujuh ratus delapan puluh empat meter persegi);
3. Dalil Penggugat diatas adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasar dengan alasan sebagai berikut:



- Tuntutan ganti rugi timbul manakala adanya sebesar selisih harga barang yang wajar dengan harga barang saat dijual. Tuntutan ganti rugi Penggugat tidak sesuai dengan nilai agunan sebagaimana analisa kredit. Berdasarkan kajian antara Penggugat dan Tergugat dalam analisa kredit, nilai agunan sebesar Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) bukan sebesar Rp1.568.000.000,00 (satu milyar lima ratus enam puluh delapan juta rupiah) sebagaimana yang diminta penggugat. apabila tuntutan nilai agunan yang diminta penggugat terlalu tinggi maka akan menghambat pelelangan yang nantinya akan merugikan bank itu sendiri.
- Penggugat belum menderita kerugian sama sekali dikarenakan agunan belum di lelang sehingga tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (*Niet onvankelijk verklaard*).

DALAM REKOVENSI

1. PD BPR BKK Wonosobo, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Rekovensi/Tergugat Konvensi dengan ini mengajukan gugatan Rekovensi terhadap ZULI KHASANAH selanjutnya disebut Tergugat Rekovensi/Penggugat Konvensi.
2. Bahwa apa yang telah diuraikan pada bagian eksepsi dan jawaban dalam gugatan Konvensi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan apa yang dikemukakan dalam Rekonvensi sepanjang hal itu mempunyai relevansi yuridis dengan Rekonvensi.
3. Bahwa Nasabah Zuli Khasanah mempunyai pinjaman pada PD BPR BKK Wonosobo sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) (bukti T.2) sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor : 01/47/II/2016 tanggal 29 Januari 2016 dengan bunga 18,5% anuitas pertahun dengan angsuran 60 (enam puluh) kali selama 60 (enam puluh) bulan ;
4. Berdasarkan Pasal 6 Perjanjian Kredit Nomor : 01/47/II/2016 tanggal 29 Januari 2016 (bukti T.1)
Ayat 1
Peminjam menyatakan sanggup membayar angsuran pinjaman sebesar Rp8.983.173,00 (delapan juta sembilan ratus delapan puluh tiga ribu seratus tujuh puluh tiga rupiah) setiap bulan yang cara penghitungan dan jadwal angsuran tertera pada jadwal angsuran yang merupakan lampiran dan menjadi satu kesatuan dengan perjanjian ini.



Ayat 2

Jumlah angsuran tersebut wajib dibayar pada tanggal 29 setiap bulan, dimulai angsuran pertama tanggal 29 bulan Februari 2016 selama 60 (enam puluh) bulan hingga lunas tanggal 29 bulan Januari 2021.

5. Berdasarkan Pasal 9 Perjanjian Kredit Nomor : 01/47//2016 tanggal 29 Januari 2016 disebutkan

Keadaan ingkar janji

1. Peminjam menyatakan semua data dan informasi yang diberikannya pada Bank adalah benar dan peminjam berjanji untuk melaksanakan semua kewajibannya terkait pinjamannya ini dengan baik, namun apabila ternyata:
 - a. Peminjam tidak membayar angsurannya baik pokok dan/atau bunga selama 2 (dua) bulan berturut-turut
 - b. Peminjam tidak bisa melunasi seluruh pinjamannya tepat pada waktunya
 - c. Peminjam melanggar dan/atau tidak melaksanakan kewajiban yang disyaratkan perjanjian ini
 - d. Data dan informasi mengenai peminjam, usahanya dan agunan yang diserahkan pada Bank ternyata tidak benar/tidak sesuai kenyataan yang ada
 - e. Peminjam menjual, menyewakan, mengalihkann hak dan atau menjaminkan agunan kepada pihak lain.

Maka Para Pihak sepakat menyatakan Peminjam dalam keadaan ingkar janji.

2. Bila peminjam dalam keadaan ingkar janji maka peminjam setuju bahwa Bank berhak untuk melakukan tindakan hukum yang diperlukan sesuai ketentuan yang berlaku baik yang diatur dalam perjanjian ini, maupun yang diatur oleh undang-undang terkait jaminan/agnan.
3. Bila peminjam dengan agunan tanah dan bangunan dalam keadaan ingkar janji maka peminjam setuju bahwa Bank berhak melakukan mulai dari pemasangan papan pemberitahuan didepan rumah dan/atau tanah agunan dengan tulisan dalam pengawsan PD.BPR BKK Wonosobo, sampai dengan proses penjualan.
4. Bila peminjam dengan agunan benda bergerak dalam keadaan ingkar janji maka peminjam setuju bahwa Bank berhak melakukan pengambil alihan agunan.



5. Bila agunan Peminjam setelah dilakukan penjualan melebihi jumlah kewajiban Peminjam yang harus dibayar, maka Bank wajib mengembalikan sisa hasil penjualan kepada Peminjam, dan apabila hasil penjualan agunan masih kurang untuk menutup kewajiban.
6. Pasal 10 ayat 1 disebutkan Perjanjian Kredit Nomor : 01/47/II/2016 tanggal 29 Januari 2016” untuk menjamin pembayaran kembali seluruh hutang dan kewajiban Peminjam secara tertib berdasarkan Perjanjian Kredit ini, baik hutang pokok, bunga dan dendadan kewajiban lainnya yang terhutang, Peminjam sepakat untuk memberikan agunan berupa Tanah Hak Milik No : 00623, terletak di Kab.Wonosobo, Kec.Watumalang, Kelurahan/Desa Gondang, seluas 784 m2 (tujuh ratus delapan puluh empat meter persegi), diuraikan dalam surat ukur 00179/GONDANG/2014, tertulis atas nama ZULI KHASANAH, no Khoir : , no PERSIL : , No AJB : , tanggal AJB : 30/12/1899 (bukti T.4);
7. Bahwa faktanya, Peminjam Zuli Khasanah tidak mengangsur sebagaimana Pasal 6 angka 1,2 jo Pasal 9 ayat 1 huruf a Perjanjian Kredit Nomor : 01/47/II/2016 tanggal 29 Januari 2016 dan hal tersebut terlihat sejak bulan Januari hingga Maret 2017. Pada tanggal 29 April 2017/Tagihan ke 14 Nasabah/Peminjam Zuli Khasanah tidak mengangsur sehingga PD BPR BKK Wonosobo menawarkan solusi pemberian addendum perjanjian kredit dengan tujuan dapat meringankan kewajiban angsuran debitur.
8. Atas penawaran addendum dari PD BPR BKK Wonosobo, ternyata tidak direspon positif oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan berlanjut pada tanggal 29 Mei 2017/Tagihan ke 16 sehingga PD BPR BKK Wonosobo memberikan teguran/somasi atau peringatan kepada ZULI KHASANAH sbb :

No	Perihal	No Surat	Tanggal	Jumlah Tunggakan	Ket
1	Peringatan 1	001/101/V/2017	10 Mei 2017	Rp. 45.671.933,-	T.5
2	Peringatan 2	001/102/V/2017	26 Mei 2017	Rp. 45.671.933,-	T.6
3	Peringatan 3	001/105/VII/2017	06 Juli 2017	Rp. 64.617.807,-	T.7

9. Di dalam peringatan tersebut di jelaskan “jika sampai batas waktu yang kami tentukan saudara masih juga belum melakukan pembayaran sesuai yang diperhitungkan, maka PD BPR BKK Wonosobo akan menggunakan hak hak nya selaku kreditur sesuai ketentuan yang berlaku”.
10. Penggugat Rekonvensi juga telah menawarkan kepada Tergugat Rekonvensi pada tahap mediasi untuk *Rescheduling* yaitu perubahan



syarat kredit yang menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktu termasuk masa tenggang dan juga penawaran *Restructuring* akan tetapi tergugat rekonsensi menolah dan hal tersebut menunjukkan Tergugat tidak beritikad baik ;

11. Bahwa hingga bulan Agustus 2017, kewajiban Peminjam ZULI KHASANAH selaku Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi yang belum dibayarkan terhadap PD BPR BKK Wonosobo selaku Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi adalah

Pokok	Rp306.969.292,00
Bunga s/d agustus 2017	Rp 35.968.908,00
Denda	Rp 2.791.138,00
<hr/>	
Total s/d agustus 2017	Rp345.729.338,00

12. Selain kewajiban Peminjam ZULI KHASANAH selaku Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi yang belum dibayarkan, PD BPR BKK juga telah mengeluarkan biaya biaya untuk proses penagihan, somasi dan biaya-biaya lain yang berkaitan dengan Tergugat Rekonsensi Zuli Khasanah;

13. Berdasarkan hal tersebut diatas, Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi adalah pihak yang *vanprestasi* sebagaimana Pasal 1243 KUH Perdata jo Pasal 1234 KUH Perdata karena tidak memenuhi perjanjian sebagaimana Pasal 6 ayat 1,2 jo Pasal 9 Perjanjian Kredit Nomor : 01/47/I/2016 tanggal 29 Januari 2016 ;

14. Berdasarkan Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah “Apabila debitor cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

15. Bahwa atas perbuatan yang dilakukan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi sebagaimana posita diatas, Penggugat Rekonsensi/Tergugat konvensi mengalami kerugian materiil dan kerugian imateriil berupa pemikiran yang sulit diukur dan berkurangnya tingkat kepercayaan nasabah terhadap Penggugat Rekonsensi/Tergugat konvensi akibat gugatan Tergugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi;

16. Bahwa Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi memohon kepada Majelis hakim agar PD BPR BKK Wonosobo dapat segera melakukan pengambilalihan agunan melalui Pelelangan umum ataupun



berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku meskipun Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melakukan upaya hukum banding maupun kasasi.

Berdasarkan uraian tersebut diatas bersama ini Tergugat memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi yang diajukan oleh Tergugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat Batal Demi Hukum ;
3. Menolak Gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) ;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini

DALAM REKONVENSI

1. Menerima gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji/*wanprestasi*
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk melunasi kewajiban pembayaran hutang terhadap Penggugat Rekonvensi termasuk membayar kerugian imateriil
4. Menyatakan bahwa putusan atas Rekonvensi dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bijvoorraad*) meskipun ada banding, kasasi dan atau permohonan peninjauan kembali

DALAM KONVENSI-REKONVENSI

Menghukum Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini

Atau

SUBSIDAIR

Apabila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*).



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Wonosobo telah menjatuhkan putusan pada tanggal 16 November 2017 Nomor 26/Pdt.G/2017/PN Wsb yang amar selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KOMPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi dari Tergugat Kompensi;
- Menyatakan gugatan Penggugat Kompensi tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKOMPENSI

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi telah melakukan ingkar janji/*Wanprestasi*;
- Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi untuk melunasi kewajiban pembayaran hutang kepada Penggugat Rekonpensi;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi selain dan selebihnya;

DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI

- Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.641.000,00 (satu juta enam ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan perkara Pengadilan Negeri Wonosobo Nomor 26/Pdt.G/2017/PN Wsb tersebut, Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding dengan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 26/Pdt.G/2017/PN Wsb tanggal 27 November 2017 dan selanjutnya telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 27 November 2017;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal 11 Desember 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonosobo tanggal 11 Desember 2017 dan selanjutnya telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 12 Desember 2017;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 22 Desember 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonosobo tanggal 22 Desember 2017 dan selanjutnya telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 28 Desember 2017;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Inzage Nomor : 26/Pdt.G/2017/PN Wsb yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Wonosobo kepada pihak-pihak yang berperkara pada tanggal 28 November 2017 dan 29 November 2017 telah diberi kesempatan untuk membaca, meneliti berkas perkara sebagaimana mestinya ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya menyatakan tidak sependapat atas Putusan Pengadilan Negeri Wonosobo Nomor 26/Pdt.G/2017/PN Wsb tanggal 16 November 2017 dan memohon agar Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang, yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk menjatuhkan putusan banding dengan amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI:

1. Mengabulkan permohonan banding dari Pembanding Zuli Khasanah tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Wonosobo Nomor 26/Pdt.G/2017/PN Wsb tanggal 16 November 2017;

MENGADILI SENDIRI:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat/Pembanding Zuli Khasanah tersebut;
2. Menyatakan sah Perjanjian Kredit antara Penggugat/Pembanding dengan Tergugat/Terbanding Nomor : 01/47/1/2016;
3. Menyatakan rencana perbuatan Tergugat/Terbanding yang sewenang-wenang melakukan pengambilalihan, penjualan agunan/jaminan atas tanah tersebut dalam Sertifikat Hak milik ZULI KHASANAN Nomor : 00623/Desa Gondang/Kecamatan Watumalang/Kabupaten Wonosobo, Surat Ukur Nomor : 00179/GONDANG/2014 seluas : 784 m² (tujuh ratus delapan puluh empat meter persegi), adalah merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karena bertentangan dengan Perjanjian Kredit Nomor : 01/47/1/2016;
4. Memerintahkan kepada Terbanding untuk menghentikan rencana perbuatan Tergugat/Terbanding yang sewenang-wenang melakukan pengambilalihan, penjualan agunan/jaminan atas tanah tersebut dalam Sertifikat Hak Milik ZULI KHASANAH Nomor : 00623/Desa Gondang/Kecamatan Watumalang/Kabupaten Wonosobo, Surat Ukur Nomor :

Halaman 24, Putusan Nomor 19/Pdt/2018/PT SMG



00179/GONDANG/2014 seluas : 784 m2 (tujuh ratus delapan puluh empat meter persegi);

5. Menyatakan Tergugat/Terbanding terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan perbuatan melawan hukum Perjanjian Kredit Nomor : 01/47/V/2016 dan atau Undang-Undang Hak Tanggungan dalam hal pengambilalihan, penjualan agunan/jaminan atas tanah tersebut dalam Sertipikat Hak Milik ZULI KHASANAH Nomor : 00623/Kelurahan/Desa Gondang/Kecamatan Watumalang/Kabupaten Wonosobo, Surat Ukur Nomor : 00179/GONDANG/2014 seluas : 784 m2 (tujuh ratus delapan puluh empat meter persegi);
6. Atau menghukum Terbanding untuk membayar kerugian Pembanding sejumlah Rp1.317.245.000,00 (Satu miliar tiga ratus tujuh belas juta dua ratus empat puluh lima ribu rupiah), karena salahnya melakukan pengambilalihan, penjualan agunan/jaminan atas tanah tersebut dalam Sertipikat Hak Milik ZULI KHASANAH Nomor : 00623/Kelurahan/Desa Gondang/Kecamatan Watumalang/Kabupaten Wonosobo, Surat Ukur Nomor : 00179/GONDANG/2014 seluas : 784 m2 (tujuh ratus delapan puluh empat meter persegi);
7. Menghukum kepada Terbanding untuk tunduk pada putusan ini;
8. Menghukum kepada Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan sesuai ketentuan yang berlaku.

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat dalam kontra memori bandingnya menyatakan sependapat atas pertimbangan dan Putusan Pengadilan Negeri Wonosobo Nomor 26/Pdt.G/2017/PN Wsb tanggal 16 November 2017 dan memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

1. Menerima kontra memori banding dari Terbanding;
2. Menolak Eksepsi yang diajukan oleh Pembanding untuk seluruhnya;
3. Menyatakan banding yang diajukan Pembanding Batal Demi Hukum;
4. Menolak Banding dari Pembanding untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak alasan banding dari Pembanding untuk seluruhnya;



2. Menyatakan Terbanding tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

DALAM REKONVENSIS

1. Menerima kontra memori banding dari Terbanding;
2. Menyatakan Pembanding telah melakukan perbuatan ingkar janji/*wanprestasi*;
3. Menghukum Pembanding untuk melunasi kewajiban pembayaran hutang terhadap Terbanding termasuk biaya-biaya yang telah dikeluarkan Terbanding untuk penyelesaian perkara ini;
4. Menyatakan bahwa putusan atas Rekonvensi dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bijvoorraad*) meskipun ada banding, kasasi dan atau permohonan peninjauan kembali.

DALAM KONVENSIS-REKONVENSIS

Menghukum Terbanding untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

SUBSIDAIR

Apabila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dan meneliti secara seksama berkas perkara beserta berita acara persidangan, keterangan saksi-saksi, alat-alat bukti yang diajukan dalam persidangan, surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Wonosobo Nomor 26/Pdt.G/2017/PN Wsb tanggal 16 November 2017 yang dimohonkan banding tersebut serta memperhatikan memori banding dari Pembanding semula Penggugat maupun kontra memori banding dari Terbanding semula Tergugat, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dijadikan alasan dan kesimpulannya dalam memutus perkara ini sudah tepat dan benar sesuai dengan fakta yang terungkap di persidangan, sehingga pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut dapat disetujui dan diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangan dan pendapatnya sendiri dalam menjatuhkan putusan di tingkat banding;



DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Wonosobo sudah tepat dan benar maka putusan dalam eksepsi tersebut dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa mengenai amar putusan dalam pokok perkara dipandang oleh Pengadilan Tinggi Jawa Tengah berlebihan, maka amar putusan dalam pokok perkara perlu dihilangkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Wonosobo Nomor 26/Pdt.G/2017/PN Wsb tanggal 16 November 2017 harus diperbaiki sekedar mengenai susunan redaksi amar putusan;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat adalah pihak yang kalah, maka harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan ;

Memperhatikan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Wonosobo Nomor 26/Pdt.G/2017/PN Wsb tanggal 16 November 2017 yang dimohonkan banding sekedar mengenai susunan redaksi amar putusan, sehingga amar selengkapya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONPENSI.

DALAM EKSEPSI.

- Menerima Eksepsi dari Tergugat Kompensi;
- Menyatakan gugatan Penggugat Kompensi tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSII.

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Kompensi telah melakukan ingkar janji/*Wanprestasi*;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Kompensi untuk melunasi kewajiban pembayaran hutang kepada Penggugat Rekonvensi;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi selain dan selebihnya;



DALAM KONPENSIDAN REKONPENSI.

- Menghukum Pembanding semula Penggugat membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada hari Senin, tanggal 19 Februari 2018 oleh Hesmu Purwanto, S.H., M.H. Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah selaku Ketua Majelis, A.P. Batara Randa, S.H. dan Sudaryati, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tertanggal 22 Januari 2018 Nomor 19/Pdt/2018/PT SMG, putusan mana pada hari Kamis, tanggal 22 Februari 2018 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut serta dibantu Mujiman, BA., S.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

A.P. Batara Randa, S.H.

Hesmu Purwanto, S.H., M.H.

ttd

Sudaryati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Mujiman, BA., S.H

Biaya-biaya :

- | | |
|--------------------|----------------|
| 1. Meterai putusan | = Rp. 6.000,00 |
| 2. Redaksi putusan | = Rp. 5.000,00 |
| 3. Pemberkasan | = Rp139.000,00 |
| Jumlah | = Rp150.000,00 |
- (Seratus lima puluh ribu rupiah)

