



**PUTUSAN**  
Nomor 2578 K/Pdt/2015

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

1. **UTAMI**, bertempat tinggal di Tengklik RT. 02 RW. 04, Desa Tanjungsari, Kecamatan Jatisrono, Kabupaten Wonogiri;
2. **ANJAR**, bertempat tinggal di Tengklik RT. 02 RW. 04, Desa Tanjungsari, Kecamatan Jatisrono, Kabupaten Wonogiri, dalam hal ini memberi kuasa kepada Budi Sularyono, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Pahlawan, Komplek Pertokoan GOR Sonolayu Nomor 6, Siswodipuran, Boyolali, 57311, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Juni 2015;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pemanding;

**L a w a n**

**BANK DANAMON, PT BANK DAMON INDONESIA, Tbk., KANTOR PUSAT JAKARTA, cq PT BANK DANAMON INDONESIA, Tbk, DSP UNIT PASAR JATISRONO, WONOGIRI**, yang diwakili oleh Mochamad Darmawan dan Irawantoko, masing-masing sebagai Litigation Group Head dan Litigation Councel Head 2 pada Bank Danamon, dalam hal ini memberi kuasa kepada F.X. Indarko Kunto dan kawan, Para Karyawan Bank Danamon QQ Danamon Simpan Pinjam Pasar Model Unit Jatisrono, berkedudukan di Jalan Raya Jatisrono, Wonogiri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Juli 2015;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

**D a n :**

1. **KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA, MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA, cq DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA (DJKN) KANTOR WILAYAH IX, cq KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SURAKARTA**, berkedudukan di Jalan Ki Mangun Sarkoro Nomor 141, Surakarta, diwakili oleh Dirjen Kekayaan Negara (DJKN), dalam hal ini memberi kuasa kepada Ajar Priyadi, S.H., dan kawan-kawan, masing-masing selaku Kepala Kantor

*Halaman 1 dari 14 hal. Put. Nomor 2578 K/Pdt/2015*



Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta, Kepala Seksi Hukum dan Informasi serta para Pelaksana pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Oktober 2014;

- 2. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA, BADAN PERTANAHAN NASIONAL, cq KANTOR PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN WONOGIRI**, berkedudukan di Jalan Dr. Wahidin Nomor 1 Wonogiri, diwakili oleh Hariyanto, S.H., M.Kn., selaku kepala Kantor Pertanahan kabupaten Wonogiri, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sugiyanto, S.E., S.H., dan kawan-kawan, masing-masing selaku Kepala Seksi Konflik dan Perkara serta Kepala Sub Seksi Perkara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Agustus 2014;
- 3. MUJIYONO**, bertempat tinggal di Dukuh Mirahan RT. 02 RW. 01, Desa/Kelurahan Tanjungsari, Kecamatan Jatisrono, Kabupaten Wonogiri;
- 4. PARTO PARMI**, bertempat tinggal di Tengklik RT. 03 Rw. 04, Desa Tanjungsari, Kecamatan Jatisrono, Kabupaten Wonogiri; Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat/Para Pembanding telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Terbanding dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Wonogiri pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Para Penggugat berkisar pada bulan Oktober Tahun 2009 telah mengadakan perjanjian kredit dengan Tergugat dimana Para Penggugat sebagai penerima kredit/debitur dengan nilai kredit sebesar Rp105.000.000,00 (seratus lima juta rupiah) sedangkan Tergugat sebagai Pemberi Kredit/Kreditur dengan akad kredit Nomor 42/PK-BDI/3723/1009 akan tetapi Para Penggugat tidak pernah diberi dokumen-dokumen lain yang berkaitan dengan hutang piutang tersebut kecuali hanya kwitansi angsuran saja;
2. Bahwa jaminan atas perjanjian kredit di atas adalah berupa SHM:

Halaman 2 dari 14 hal. Put. Nomor 2578 K/Pdt/2015



- a. SHM Nomor 1547 atas nama Utami (Penggugat I) luas 823 m<sup>2</sup> (delapan ratus dua puluh tiga meter persegi) berupa tanah dan pekarangan yang ada di atasnya terletak di Tengkluk Rt. 02 Rw. 04, Desa Tanjungsari, Kecamatan Jatisrono, Kabupaten Wonogiri, dengan batas-batas sebagai berikut: Sebelah Utara milik Sdr. Mariyem, Sebelah Timur Jalan, Sebelah Selatan Jalan, Sebelah Barat Sdr. Lamiyati;
- b. SHM 1677 atas nama Utami (Penggugat I) luas ± 910 m<sup>2</sup> (sembilan ratus sepuluh meter persegi) berupa tanah pertanian terletak di Tengkluk Rt. 02 Rw. 04, Desa Tanjungsari, Kecamatan Jatisrono, Kabupaten Wonogiri, dengan batas-batas sebagai berikut; sebelah utara Jalan, sebelah timur milik Sdr. Giyanto, sebelah selatan Sdr. Kromo Pentil, sebelah barat Parit;

Maka selanjutnya jaminan tersebut di atas disebut sebagai objek sengketa;

3. Bahwa sejak diberikan kredit tahun 2009 Para Penggugat selalu melakukan pembayaran hutang dengan baik dan disiplin setiap bertanya sampai dengan bulan Maret 2010;
4. Bahwa mulai bulan April 2010, Para Penggugat tidak mampu melakukan pembayaran angsuran hutang karena kesulitan ekonomi yang disebabkan lesunya perdagangan mete, dan Para Penggugat telah menjadi korban penipuan pada tahun 2010 dan telah dilaporkan ke Polres Sleman dengan total kerugian Rp351.000.000,00;
5. Bahwa sejak macetnya pembayaran angsuran tersebut Para Penggugat hanya sekali mendapatkan teguran pada sekitar bulan November 2010;
6. Bahwa setelah mendapat surat teguran dimaksud pihak Para Penggugat bermaksud menanyakan tentang sisa kredit yang harus dilunasinya pada pihak Tergugat dan oleh pihak Tergugat diberikan keterangan masih sekitar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tetapi setelah dimintai keterangan perinciannya Tergugat tidak memberinya sebab sudah urusan kantor pusat;
7. Bahwa Para Penggugat tetap kooperatif dan melakukan pendekatan lagi sekitar bulan Januari 2011 Penggugat I dan Ibu Sri Mulyati yang juga nasabah Tergugat bermaksud datang menanyakan tentang kepastian sisa kredit dan perinciannya di Kantor Tergugat di Jatisrono, Wonogiri tetapi malah dibentak-bentak dengan keras secara arogan hingga Ibu Sri Mulyati menangis dan kemudian Penggugat I dan Ibu Sri Mulyati pulang ke rumah tanpa hasil keterangan apapun;
8. Bahwa setelah peristiwa posita angka 07 dimaksud pihak Tergugat tidak pernah menghubungi Para Penggugat untuk membuka komunikasi dan

Halaman 3 dari 14 hal. Put. Nomor 2578 K/Pdt/2015



pendekatan persuasive untuk menyelesaikan angsuran pembayaran kredit dimaksud sebagaimana yang disepakati dalam perjanjian-perjanjian sejak bulan Januari 2011 putuslah komunikasi antara Para Penggugat dan Tergugat hingga bulan Mei 2012;

9. Bahwa pada tanggal 5 Mei 2012 betapa terkejutnya Para Penggugat dan keluarga ketika didatangi oleh Tergugat dan Turut Tergugat III yang mengaku sebagai pemenang lelang atas 2 bidang tanah (objek sengketa) milik Para Penggugat yang dijadikan jaminan hutang Para Penggugat pada Tergugat sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor 42/PK-BDI/3732/1009 diminta meninggalkan atau mengosongkan rumah yang ditempati (SHM 1547) dan menyerahkan sebidang tanah pertanian (SHM 1677) keduanya an. Utami (Penggugat I) kepada Turut Tergugat III tanpa syarat apapun dengan alasan tanah objek sengketa dimaksud telah dibeli secara lelang dari Tergugat melalui Turut Tergugat I;
10. Bahwa pada tanggal 5 Mei 2012 itu pula karena Para Penggugat tidak mau menyerahkan dan mengosongkan kedua objek sengketa dimaksud pihak Turut Tergugat III telah memaksa pada pihak Penggugat I untuk membuat pernyataan tertulis dengan disaksikan oleh Tergugat yang diwakili Sdr. Agus Sudono, pihak Penggugat III dan keluarga Turut Tergugat III yang bernama Sdri. Evi yang pada intinya minta kepada Penggugat I untuk menyanggupi membeli sebidang tanah pekarangan SHM Nomor 1547 objek sengketa dimaksud dengan harga Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) dengan jangka waktu sampai bulan September 2012;
11. Bahwa karena tidak ada komunikasi dan pemberitahuan apapun tentang peringatan ataupun lelang dan hasil lelang sebagaimana keterangan Tergugat dan Turut Tergugat secara resmi baik dari pihak Tergugat dan Turut Tergugat I maka kedua objek sengketa dimaksud masih menjadi milik pihak Para Penggugat sebab menurut perhitungan Para Penggugat hutang Para Penggugat terakhir pada Tergugat adalah sekitar Rp100.000.000,00 sedangkan Turut Tergugat III telah memaksa membeli objek sengketa yang SHM 1547 dengan hanya Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) tanpa alasan yang jelas dan pasti secara hukum, sedangkan objek sengketa yang SHM 1677 tetap masih dikuasai oleh Turut Tergugat III bahkan sekarang berdasarkan keterangan Turut Tergugat IV dari Turut Tergugat III seharga ± Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
12. Bahwa karena Para Penggugat tidak melaksanakan isi Surat Peringatan tanggal 5 Mei 2012 tentang penyerahan sukarela dan atau pembelian

Halaman 4 dari 14 hal. Put. Nomor 2578 K/Pdt/2015



secara sukarela objek sengketa tersebut pada Turut Tergugat III, pihak Turut Tergugat III dan Tergugat dengan para rombongannya sejumlah ± 12 orang bertampang sangar sewaanannya yang dibawanya telah memaksa keluar pihak Para Penggugat dari objek sengketa SHM 1547 dan mengeluarkan barang Para Penggugat dimaksud secara kasar meskipun dengan perlawanan dari Para Penggugat, tetapi karena pihak Para Penggugat kalah banyak pihak Para Penggugat kalah dan kemudian Penggugat III bermaksud minta perlindungan hukum pada pihak Polsek Jatisrono dan dijawab pihak Polsek Jatisrono kalau saat itu anggotanya pada keluar, sehingga Turut Tergugat III telah dapat memaksa Para Penggugat keluar dari SHM 1547 dan telah menguasai dengan paksa SHM 1677 atau kedua bidang tanah objek sengketa dimaksud secara paksa atau dengan cara melawan hukum;

13. Bahwa akibat perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat III dimaksud Para Penggugat telah menderita kerugian secara materiil atas kedua bidang tanah SHM 1547 dan SHM 1677 atau senilai Rp 350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan rincian harga objek sengketa dimaksud adalah Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) dikurangi sisa hutang Para Penggugat pada Tergugat Rp100.000.000,00 dan kerugian immateriil yang tidak dapat dinilai dengan uang;
14. Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak melakukan komunikasi penyelesaian kredit dan langsung melakukan penjualan objek sengketa melalui Turut Tergugat I dan tidak memberitahukan hasil lelang dan langsung mengajak Turut Tergugat III ketempat Para Penggugat dan memaksa membuat pernyataan untuk memberi objek sengketa, memaksa keluar Para Penggugat dan mengalihkan penguasaan SHM 1677 objek sengketa dimaksud pada Turut Tergugat III adalah cacat hukum karena perbuatan-perbuatan hukum dimaksud mengandung unsur paksaan, kekhilafan ataupun penyalahgunaan keadaan yang telah mengakibatkan kerugian Para Penggugat;
15. Bahwa dengan demikian akibat perbuatan-perbuatan yang cacat hukum maka peralihan-peralihan atau penguasaan atau kepemilikan tanah dan bangunan SHM 1547 dan SHM 1677 a.n Utami (objek sengketa) oleh Tergugat pada pihak Turut Tergugat III melalui Turut Tergugat I maupun dari Turut Tergugat III pada Turut Tergugat IV patut untuk dinyatakan batal hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum;
16. Bahwa Tergugat, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV perlu dihukum untuk menyerahkan SHM 1547 dan SHM 1677 kepada Para Penggugat

*Halaman 5 dari 14 hal. Put. Nomor 2578 K/Pdt/2015*



dengan sekaligus dan seketika;

17. Bahwa akibat penyerahan objek sengketa sebagaimana *posita* angka 16 diatas sudah sepantasnya pihak Para Penggugat menyelesaikan sisa kewajiban hutang yang dibayar pada Tergugat sebesar Rp 97.018.383,54 (Sembilan puluh tujuh juta delapan belas ribu tiga ratus delapan puluh tiga rupiah koma lima empat) sebagaimana keterangan pihak Tergugat pada tanggal 11 Februari 2014;
18. Bahwa sampai diajukannya gugatan perbuatan melawan hukum ini, objek sengketa berada dan dikuasai oleh Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV maka untuk menjamin kepentingan hukum Para Penggugat, perlu kiranya dilakukan peletakan sita atas tanah bangunan yang tumbuh diatasnya:
  - a. SHM Nomor 1547 atas nama Utami (Penggugat I) luas 823 m<sup>2</sup> (delapan ratus dua puluh tiga meter persegi) berupa tanah dan pekarangan yang ada diatasnya terletak di Tengkluk Rt. 02 Rw. 04, Desa Tanjungsari, Kecamatan Jatisrono, Kabupaten Wonogiri, dengan batas-batas sebagai berikut: Sebelah Utara milik Sdr. Mariyem, Sebelah Timur Jalan, Sebelah Selatan Jalan, Sebelah Barat Sdr. Lamiyati;
  - b. SHM 1677 atas nama Utami (Penggugat I) luas ± 910 m<sup>2</sup> (sembilan ratus sepuluh meter persegi) berupa tanah pertanian terletak di Tengkluk Rt. 02 Rw. 04, Desa Tanjungsari, Kecamatan Jatisrono, Kabupaten Wonogiri, dengan batas-batas sebagai berikut: Sebelah Utara Jalan, Sebelah Timur milik Sdr. Giyanto, Sebelah Selatan Sdr. Kromo Pentil, Sebelah Barat Parit;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Wonogiri agar memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat yang telah mengajukan permohonan jual lelang secara sepihak dan arogan terhadap objek sengketa secara lelang melalui Turut Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum;
3. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat II dimaksud merupakan perbuatan melawan hukum maka peralihan-peralihan yang dilakukan oleh Tergugat pada Turut Tergugat II dan Turut Tergugat II pada Turut Tergugat III yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II adalah cacat hukum maka patut untuk dinyatakan batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum;

Halaman 6 dari 14 hal. Put. Nomor 2578 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum kepada Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV untuk menyerahkan SHM 1547 dan SHM 1677 kepada Para Penggugat dengan sekaligus dan seketika;
5. Menghukum Para Penggugat untuk melunasi sisa hutangnya di Tergugat sebesar Rp97.018.383,54 (sembilan puluh tujuh juta delapan belas ribu tiga ratus delapan puluh tiga rupiah koma lima empat);
6. Menyatakan sah dan berharga atas peletakan sita terhadap tanah bangunan beserta semua dan segala sesuatu yang terdapat di atasnya;
  - a. SHM Nomor 1547 atas nama Utami (Penggugat I) luas 823 m<sup>2</sup> (delapan ratus dua puluh tiga meter persegi) berupa tanah dan pekarangan yang ada di atasnya terletak di Tengklík Rt. 02 Rw. 04, Desa Tanjungsari, Kecamatan Jatisono, Kabupaten Wonogiri, dengan batas-batas sebagai berikut ; Sebelah Utara milik Sdr. Mariyem, Sebelah Timur Jalan, Sebelah Selatan Jalan, Sebelah Barat Sdr. Lamiyati;
  - b. SHM 1677 atas nama Utami (Penggugat I) luas ± 910 m<sup>2</sup> (sembilan ratus sepuluh meter persegi) berupa tanah pertanian terletak di Tengklík Rt. 02 Rw. 04, Desa Tanjungsari, Kecamatan Jatisono, Kabupaten Wonogiri, dengan batas-batas sebagai berikut; Sebelah Utara Jalan, Sebelah Timur milik Sdr. Giyanto, Sebelah Selatan Sdr.Kromo Pentil, Sebelah Barat Parit;
7. Menghukum para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Wonogiri berpendapat lain, demi peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat dan Turut Tergugat II mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat:

1. Bahwa Tergugat membantah dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Eksepsi tentang gugatan kabur:

Bahwa di dalam posita gugatan Nomor 10 dan Nomor 12 terdapat pihak yang disebut sebagai "Penggugat III";

Akan tetapi pada bagian subjek (para pihak) surat gugatan hanya ada 2 (dua) saja yang menjadi pihak Penggugat yakni: Utami sebagai Penggugat I dan Anjar sebagai Penggugat II;

Halaman 7 dari 14 hal. Put. Nomor 2578 K/Pdt/2015

**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)



Hal ini tentu saja sangat membingungkan karena tidak jelas siapa yang dimaksud oleh Para Penggugat sebagai "Penggugat III" dan tidak jelas pula apa peran dan kedudukan Penggugat III tersebut dalam perkara ini, sehingga menjadi sulit bagi Tergugat, bahkan mungkin juga bagi Para Turut Tergugat, untuk memahami surat gugatan Para Penggugat;

Surat gugatan yang demikian termasuk dalam kategori surat gugatan yang kabur (*obscure libel*), oleh karenanya gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Eksepsi Turut Tergugat II:

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui dan dibenarkan secara tegas oleh Turut Tergugat II;
2. Bahwa Penggugat menyatakan bahwa Turut Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum atas peradilan-peradilan hak atas tanah SHM 1547 dan SHM Nomor 1677/Desa Tanjungsari, Kecamatan Jatisrono, Kabupaten Wonogiri tersebut terlalu berlebihan karena:
  - 2.1 Bahwa Pencatatan Hak Tanggungan pada Buku Tanah Hak Milik nomor 1547/ Desa Tanjungsari atas nama Utami sudah sesuai Pasal 13 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah;
  - 2.2. Bahwa proses Pencatatan Pemindahan Hak Milik Nomor 1547/Desa Tanjungsari atas nama Mujiono karena lelang telah pula sesuai dengan pasal 108 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
  - 2.3 Bahwa Pencatatan Hak Tanggungan pada Buku Tanah Hak Milik Nomor 1677/Desa Tanjungsari atas nama UTAMI sudah sesuai Pasal 13 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah;
  - 2.4 Bahwa proses Pencatatan pemindahan Hak Milik Nomor 1677/ Desa Tanjungsari atas nama Mujiono karena lelang telah pula sesuai dengan pasal 108 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
  - 2.5 Bahwa Proses Pencatatan Peralihan Hak Milik Nomor 1677/Desa Tanjungsari atas nama Satini telah sesuai dengan Pasal 94 sampai dengan 106 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan

Halaman 8 dari 14 hal. Put. Nomor 2578 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;

Rekonvensi Tergugat:

Bahwa dalam bagian Rekonvensi ini, Tergugat dalam Konvensi hendak mengajukan gugatan balik (Rekonvensi) terhadap Para Penggugat dalam Konvensi, sehingga untuk selanjutnya Penggugat I dalam Konvensi mohon disebut sebagai Tergugat I Rekonvensi, Penggugat II dalam Konvensi disebut sebagai Tergugat II Rekonvensi dan Tergugat dalam Konvensi untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat Rekonvensi;

Adapun yang menjadi dasar atau alasan-alasan dari diajukannya gugatan Rekonvensi (*counter claim*) ini adalah sebagai berikut:

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan oleh Penggugat Rekonvensi dalam jawaban pada bagian Konvensi mohon agar secara mutatis mutandis dianggap termuat dan terbaca kembali dalam Rekonvensi ini;
2. Bahwa Tergugat I Rekonvensi telah menerima pinjaman dari Penggugat Rekonvensi sebesar Rp105.000.000,00 (seratus lima juta rupiah) dengan jangka waktu pinjaman selama 4 tahun, terhitung sejak 7 Oktober 2009 sampai dengan 7 Oktober 2013, dengan besar angsuran yang harus dibayar setiap bulan Rp3.552.497,20. Angsuran tersebut dibayar selambat-lambatnya setiap tanggal 7 setiap bulan, yang dimulai pada tanggal 7 November 2009 dan berakhir pada tanggal 7 Oktober 2013. Besarnya bunga pinjaman 15,6 % (lima belas koma enam persen) flat pertahun dan denda keterlambatan 4 % (empat persen) yang dihitung dari jumlah angsuran yang tertunggak, sebagaimana tertuang dan diatur dalam Perjanjian Kredit Nomor 42/PK-BDI/3723/1009 tanggal 7 Oktober 2009 (untuk selanjutnya disebut Perjanjian Kredit) yang telah ditandatangani Tergugat I Rekonvensi atas persetujuan suaminya (Tergugat II Rekonvensi).
3. Bahwa untuk menjamin pembayaran atas utangnya tersebut, Tergugat I Rekonvensi telah memberikan jaminan 2 (dua) bidang tanah berikut dengan segala sesuatu yang berdirinya di atasnya yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1677 seluas  $\pm 910 \text{ m}^2$  (sembilan ratus sepuluh meter persegi) an. Tergugat I Rekonvensi dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1547 seluas  $\pm 823 \text{ m}^2$  (delapan ratus dua puluh tiga meter persegi) an. Tergugat I Rekonvensi (selanjutnya disebut sebagai "agunan kredit");

Kemudian terhadap SHM Nomor 1677 dan SHM Nomor 1547 tersebut telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas nama PT Bank Danamon Indonesia Tbk selaku Pemegang Hak Tanggungan sebagaimana

Halaman 9 dari 14 hal. Put. Nomor 2578 K/Pdt/2015



ternyata dalam Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2274/2009 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri *juncto* Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 933/Jatisrono/X/2009, dibuat oleh Noor Saptanti, S.H., PPAT di Kabupaten Wonogiri;

4. Bahwa meskipun dalam Perjanjian Kredit telah ditentukan secara tegas jadwal pembayaran angsuran, namun setidaknya sejak bulan April 2010 Tergugat I Rekonvensi telah tidak membayar angsuran kepada Penggugat Rekonvensi sebagaimana telah ditentukan dalam Perjanjian Kredit sehingga terdapat angsuran yang tertunggak. Terkait dengan adanya tunggakan tersebut, maka Penggugat Rekonvensi telah melakukan berbagai upaya untuk mencari solusi atas penyelesaian tunggakan pinjaman tersebut, namun Tergugat I Rekonvensi sama sekali tidak kooperatif bahkan terkesan sangat menyepelkan permasalahan tunggakan, sehingga mengakibatkan ketidakjelasan mengenai pembayaran angsuran;
5. Bahwa oleh karena Tergugat I Rekonvensi telah tidak membayar angsuran utang, baik pokok maupun bunganya, secara tepat waktu kepada Penggugat Rekonvensi, dan surat peringatan juga diabaikan, maka secara hukum telah terbukti dan tidak dapat disangkal lagi bahwa Tergugat I Rekonvensi telah wanprestasi / ingkar janji. Dengan demikian secara hukum dan dengan sendirinya Tergugat I Rekonvensi telah berada dalam keadaan lalai "*in mora atau verzuim*" atau dinyatakan telah lalai (*wanprestasi*) karena telah tidak memenuhi kewajiban membayar hutangnya kepada Penggugat Rekonvensi sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit;
6. Bahwa oleh karena Tergugat I Rekonvensi telah *wanprestasi*, maka Penggugat Rekonvensi selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama, berdasarkan hak yang dimilikinya mengajukan Permohonan Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang- Undang Hak Tanggungan atas agunan kredit kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta. Kemudian dalam Lelang yang dilaksanakan pada tanggal 31 Oktober 11 agunan kredit laku terjual. Dari penjualan lelang tersebut setelah dikurangi biaya dan pajak maka Penggugat Rekonvensi menerima pembayaran (hasil bersih lelang) sebesar Rp65.800.000,00;
7. Bahwa ternyata hasil penjualan lelang agunan kredit tidak cukup untuk melunasi hutang Tergugat I Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi sehingga masih terdapat sisa utang yang harus dibayar oleh Tergugat I Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi yakni sebesar Rp44.331.739,24 (empat puluh empat juta tiga ratus tiga puluh satu ribu tujuh ratus tiga puluh

Halaman 10 dari 14 hal. Put. Nomor 2578 K/Pdt/2015



sembilan rupiah dua puluh empat sen), dengan perincian sebagai berikut:

- Outstanding balance per 29 Oktober 2010	Rp 97.018.383,54;
- Tunggalan Bunga per 29 Oktober 2010	Rp 10.623.106,57;
- Denda per 29 Oktober 2010	Rp <u>2.490.249,13</u> ; +
Jumlah Utang Penggugat per 29 Oktober 2010	Rp110.131.739,24;
Dikurangi hasil bersih penjualan lelang	Rp <u>65.800.000,00</u> ;
Sisa utang Tergugat I Rekonvensi	Rp 44.331.739,24;

8. Bahwa oleh karena masih terdapat sisa utang Tergugat I Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi, maka Tergugat I Rekonvensi haruslah dihukum untuk membayar sisa utang kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp44.331.739,24 (empat puluh empat juta tiga ratus tiga puluh satu ribu tujuh ratus tiga puluh sembilan rupiah dua puluh empat sen) secara tunai dan sekaligus;
9. Bahwa utang sebagaimana tersebut di atas adalah jumlah hutang pertanggal 29 Oktober 2010. Guna menghindari timbulnya kerugian yang lebih besar yang mungkin akan dialami oleh Penggugat Rekonvensi akibat terlambatnya pembayaran sisa utang tersebut, maka adalah adil dan layak apabila Tergugat I Rekonvensi juga dihukum untuk membayar bunga kepada Penggugat Rekonvensi terhitung sejak bulan November 2010 sampai dengan dilaksanakannya putusan dalam perkara ini, yang besarnya 2% perbulan ( $2\% \times \text{Rp}44.331.739,24$ ) atau sama dengan Rp886.634,78 (delapan ratus delapan puluh enam ribu enam ratus tiga puluh empat rupiah tujuh puluh delapan sen) per bulan;
10. Bahwa agar putusan dalam perkara ini kelak tidak menjadi sia-sia maka mohon agar diletakkan Sita Jaminan terhadap barang barang tetap dan barang-barang bergerak milik Tergugat I Rekonvensi. Mengenai barang-barang milik Tergugat I Rekonvensi yang dimohonkan untuk diletakkan Sita Jaminan akan kami ajukan secara terperinci dalam Surat Permohonan terpisah;
11. Bahwa oleh karena Gugatan Rekonvensi ini diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik yang tidak dapat disangkal kebenarannya maka mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum *verzet*, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Wonogiri untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi



untuk seluruhnya;

2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakkan dalam perkara ini;
3. Menghukum Tergugat I Rekonvensi untuk membayar lunas sisa utangnya kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp44.331.739.24 (empat puluh empat juta tiga ratus tiga puluh satu ribu tujuh ratus tiga puluh sembilan rupiah dua puluh empat sen) secara tunai dan sekaligus;
4. Menghukum Tergugat I Rekonvensi untuk membayar bunga kepada penggugat Rekonvensi sebesar 2% perbulan ( $2\% \times \text{Rp}44.331.739.24$ ) atau sama dengan Rp886.634,78 (delapan ratus delapan puluh enam ribu enam ratus tiga puluh empat rupiah tujuh puluh delapan sen) per bulan terhitung sejak bulan November 2010 sampai dengan dilaksanakannya putusan dalam perkara ini;
5. Menyatakan putusan dalam putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum *verzet*, banding, kasasi atau hukum lainnya;
6. Menghukum Para Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I Rekonvensi Tergugat II Rekonvensi untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Wonogiri telah memberikan Putusan Nomor 26/Pdt.G/2014/PN Wng. tanggal 12 Januari 2015 dengan amar sebagai berikut:

#### DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi dari Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini yaitu sebesar Rp2.086.000,00 (dua juta delapan puluh enam ribu rupiah);

#### DALAM REKONVENSI:

1. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah nihil;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 102/PDT/2015/PT SMG. tanggal 13 Mei 2015;

Halaman 12 dari 14 hal. Put. Nomor 2578 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Pembanding pada tanggal 9 Juni 2015 kemudian terhadapnya Para Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Juni 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 Juni 2015, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 102/PDT/2015/PT SMG. *juncto* Nomor 26/Pdt.G/2014/PN Wng. yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Wonogiri, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 Juli 2015;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat dan Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV pada tanggal 14 Juli 2015;
2. Turut Tergugat I pada tanggal 29 Juli 2015;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonogiri pada tanggal 28 Juli 2015;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi diajukan pada tanggal 19 Juni 2015 sedangkan memori kasasi baru diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonogiri pada tanggal 10 Juli 2015, dengan demikian pengajuan memori kasasi tersebut telah melewati tenggang waktu sebagaimana ditentukan dalam Pasal 47 ayat (1) Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi dinyatakan tidak dapat diterima, maka biaya perkara dalam tingkat kasasi dibebankan kepada Para Pemohon Kasasi;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menyatakan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. **UTAMI** dan 2. **ANJAR** tersebut tidak dapat diterima;

Halaman 13 dari 14 hal. Put. Nomor 2578 K/Pdt/2015



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

2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 26 Januari 2016 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., dan Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Susi Saptati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Ttd./Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Ttd./Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./Susi Saptati, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
**Mahkamah Agung R.I.**  
a.n. Panitera,  
Panitera Muda Perdata

**Dr.PRI PAMBUDI TEGUH,S.H.,M.H.**  
**NIP.19610313 198803 1 003**

Halaman 14 dari 14 hal. Put. Nomor 2578 K/Pdt/2015