



**PUTUSAN**

Nomor 2214 K/Pdt/2018

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

**ZULI KHASANAH**, bertempat tinggal di Gondang, RT 17 RW 04, Kelurahan/Desa Gondang, Kecamatan Watumalang, Kabupaten Wonosobo;  
Pemohon Kasasi;

L a w a n

**DIREKTUR PT BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) Tbk., Cq. PEMIMPIN PT BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) Tbk., KANTOR CABANG WONOSOBO**, berkedudukan di Jalan Jenderal Ahmad Yani Nomor 102, Wonosobo, diwakili oleh Arif Suwasono sebagai Pemimpin Kantor Wilayah Yogyakarta PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk., dalam hal ini memberi kuasa kepada Pradita Krisna Dwi Prayogo, S.H., dan kawan-kawan, masing-masing pegawai

PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 April 2018;

Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Wonosobo untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat;
2. Menyatakan Tergugat terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan perbuatan melawan hukum Persetujuan Fasilitas Kredit Nomor WSB/2.2/031A/R tertanggal 3 Februari 2017 dan atau Undang-

*Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 2214 K/Pdt/2018*



Undang Hak Tanggungan dalam hal likuidasi melalui lelang agunan/jaminan atas tanah dan bangunan tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Zuli Khasanah Nomor 91/Desa Gondang/Kecamatan Watumalang/Kabupaten Wonosobo, Gambar Situasi Nomor 2443/BPN/1996 seluas: 410 m<sup>2</sup> (empat ratus sepuluh meter persegi) dan atas tanah tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Zuli Khasanah Nomor 1016/Kelurahan Mlipak/Kecamatan Wonosobo/Kabupaten Wonosobo Surat Ukur Nomor 179/Mlipak/2007 seluas: 5341 m<sup>2</sup> (lima ribu tiga ratus empat puluh satu meter persegi);

3. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat sejumlah Rp3.116.000.000,00 (tiga miliar seratus enam belas juta rupiah), karena salahnya melakukan likuidasi agunan melalui lelang dan/atau litigasi jaminan atas tanah dan bangunan tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Zuli Khasanah Nomor 91/Desa Gondang/Kecamatan Watumalang/Kabupaten Wonosobo, Gambar Situasi Nomor 2443/BPN/1996 seluas: 410 m<sup>2</sup> (empat ratus sepuluh meter persegi) dan atas tanah tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Zuli Khasanah Nomor 1016 /Kelurahan Mlipak/Kecamatan Wonosobo/ Kabupaten Wonosobo Surat Ukur Nomor 179/Mlipak/2007 seluas: 5341 m<sup>2</sup> (lima ribu tiga ratus empat puluh satu meter persegi);
4. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar biaya perkara sesuai ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

- Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*);
- Gugatan tidak dapat diajukan & diterapkan dalam perjanjian timbal balik dengan kewajiban pemenuhan prestasi secara timbal balik (*eksepsi non adimpleti contractus*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Wonosobo untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima eksepsi Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi tidak dapat diterima;

Dalam Provisi:

Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap harta milik Tergugat dalam Rekonvensi yang menjadi jaminan kredit kepada Penggugat dalam Rekonvensi;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima gugatan Penggugat dalam Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan sah, berharga dan mengikat Tergugat dalam Rekonvensi dan Penggugat dalam Rekonvensi Perjanjian Kredit (PK) Nomor 2013/KUR/WSB/074 tanggal 03 Oktober 2013, Perjanjian Kredit (PK) Nomor 2014/WSB/026 tanggal 28 November 2014, Perjanjian Perubahan Perjanjian Kredit (PPPK) Nomor (1)2014/WSB/026 tanggal 24 November 2015, PPPK Nomor (2) 2014/WSB/026 tanggal 23 November 2016, PPPK Nomor (3) 2014/WSB/026 tanggal 23 Februari 2017 yang dibuat antara Tergugat dan Penggugat sebagaimana dimaksud dalam butir 3 jawaban Tergugat di atas;
3. Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi melakukan *wanprestasi* kepada Penggugat dalam Rekonvensi atas Perjanjian Kredit (PK) Nomor 2013/KUR/WSB/074 tanggal 03 Oktober 2013, PK Nomor 2014/WSB/026 tanggal 28 November 2014, Perjanjian Perubahan Perjanjian Kredit (PPPK) Nomor (1)2014/WSB/026 tanggal 24 November 2015, PPPK Nomor (2) 2014/WSB/026 tanggal 23 November 2016, PPPK Nomor (3) 2014/WSB/026 tanggal 23 Februari 2017;
4. Menyatakan Penggugat dalam Rekonvensi adalah kreditur yang beritikad baik;
5. Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi adalah debitur yang beritikad tidak baik;
6. Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi adalah Penggugat yang beritikad tidak baik;

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 2214 K/Pdt/2018

**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)



7. Menyatakan Penggugat dalam Rekonvensi adalah kreditur pemegang hak tanggungan yang sah sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai berikut:
  - a. Sertifikat Hak Tanggungan 2694/2013 tanggal 28 November 2013 yang mengikat tanah dan bangunan sesuai yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 4656 (SHM 04656), Nomor 91 Desa Gondang, Kecamatan Watumalang, Kabupaten Wonosobo atas nama Zuli Khasanah, dengan Hak Tanggungan peringkat I sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta ribu rupiah);
  - b. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 79/2015 tanggal 26 Januari 2015 yang mengikat tanah dan bangunan sesuai yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 4656 (SHM 04656), Nomor 91 Desa Gondang, Kecamatan Watumalang, Kabupaten Wonosobo atas nama Zuli Khasanah, dengan Hak Tanggungan peringkat II sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta ribu rupiah);
  - c. Sertifikat Hak Tanggungan 530/2015 tanggal 30 Maret 2015 yang mengikat tanah dan bangunan sesuai yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 01016 Desa Mlipak, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo atas nama Zuli Khasanah, dengan Hak Tanggungan peringkat I sebesar Rp667.625.000,00 (enam ratus enam puluh tujuh juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah);
  - d. Sertifikat Hak Tanggungan 0015/2016 tanggal 13 Januari 2016 yang mengikat tanah dan bangunan sesuai yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 01016 Desa Mlipak, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo atas nama Zuli Khasanah, dengan Hak Tanggungan peringkat I sebesar Rp133.525.000,00 (seratus tiga puluh tiga juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah);
  - e. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar total *outstanding* kepada Penggugat dalam Rekonvensi sebesar Rp1.420.906.004,00 (satu miliar empat ratus dua puluh ribu sembilan ratus enam ribu empat rupiah) seketika dan sekaligus di luar bunga,



denda, dan biaya-biaya yang masih berjalan yang akan diperhitungkan kemudian;

8. Menyatakan dan menghukum Penggugat dalam Rekonvensi berhak menjalankan hak preferen/separatisnya sebagai pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan lelang eksekusi hak tanggungan atas jaminan kredit yang diagunkan oleh Tergugat dalam Rekonvensi untuk menyelesaikan fasilitas kredit kepada Penggugat Dalam Rekonvensi;
9. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun diajukan upaya perlawanan (*verzet*), banding, maupun kasasi;

atau

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

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Wonosobo telah menjatuhkan Putusan Nomor 33/Pdt.G/2017/PN Wsb tanggal 11 Desember 2017, yang amarnya sebagai berikut:

I. Dalam Konvensi:

A. Dalam Eksepsi;

- Menerima dan mengabulkan eksepsi dari Tergugat;

B. Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

II. Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

III. Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini sebesar Rp616.000,00 (enam ratus enam belas ribu rupiah);

Bahwa putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 32/Pdt/2018/PT Smg tanggal 12 Maret 2018;



Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 19 Maret 2018 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi pada tanggal 29 Maret 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 33/Pdt.G/2017/PN Wsb jo. Nomor 32/PDT/2018/PT SMG yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Wonosobo, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 9 April 2018;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 9 April 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Zuli Khasanah tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 32/Pdt/2018/PT SMG tanggal 12 Maret 2018 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Wonosobo Nomor 33/Pdt.G/2017/ PN Wsb, tanggal 11 Desember 2017;

**MENGADILI SENDIRI:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Zuli Khasanah tersebut;
2. Menyatakan Pemohon Kasasi yang semula selaku Pemanding/ Penggugat terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan keberatan terhadap rencana pelaksanaan lelang yang akan dilaksanakan oleh Termohon Kasasi yang semula selaku Terbanding/Tergugat, berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Undang Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, dalam hal likuidasi

*Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 2214 K/Pdt/2018*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melalui lelang agunan/jaminan atas tanah dan bangunan tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Zuli Khasanah Nomor 91/Desa Gondang/Kecamatan Watumalang/ Kabupaten Wonosobo, Gambar Situasi Nomor 2443/BPN/1996 seluas: 410 m<sup>2</sup> (empat ratus sepuluh meter persegi) dan atas tanah tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Zuli Khasanah Nomor 1016/Kelurahan Mlipak/Kecamatan Wonosobo/Kabupaten Wonosobo Surat Ukur Nomor 179/Mlipak/2007 seluas: 5341 m<sup>2</sup> (lima ribu tiga ratus empat puluh satu meter persegi);

3. Memerintahkan kepada Termohon Kasasi yang semula selaku Terbanding/Tergugat untuk membatalkan lelang objek sengketa tersebut di atas, atau
4. Menghukum Termohon Kasasi yang semula selaku Terbanding/ Tergugat untuk membayar kerugian Pemohon Kasasi yang semula selaku Pemanding/Penggugat sejumlah Rp3.116.000.000,00 (tiga miliar seratus enam belas juta rupiah), karena salahnya melakukan likuidasi agunan melalui lelang dan/atau litigasi jaminan atas tanah dan bangunan tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Zuli Khasanah Nomor 91/Desa Gondang/Kecamatan Watumalang/Kabupaten Wonosobo, Gambar Situasi Nomor 2443/BPN/1996 seluas: 410 m<sup>2</sup> (empat ratus sepuluh meter persegi) dan atas tanah tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Zuli Khasanah Nomor 1016/Kelurahan Mlipak/Kecamatan Wonosobo/Kabupaten Wonosobo Surat Ukur Nomor 179/Mlipak/2007 seluas: 5341 m<sup>2</sup> (lima ribu tiga ratus empat puluh satu meter persegi);
5. Menghukum kepada Termohon Kasasi yang semula selaku Terbanding/Tergugat untuk membayar biaya perkara di semua tingkat peradilan sesuai ketentuan yang berlaku;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 23 April 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 9 April 2018 kontra memori kasasi tanggal 23 April 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Semarang

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 2214 K/Pdt/2018

#### 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)



yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Wonosobo tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa dalil gugatan Penggugat tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat tersebut rancu, tidak jelas dan tidak bisa dipahami dengan jelas maksud dan tujuan dari dalil gugatan Penggugat tersebut;
- Bahwa Penggugat tidak menjelaskan mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat apakah berhubungan dengan fasilitas kredit Nomor WSB/2.2/031A/R tanggal 3 Februari 2017 atau terkait dengan Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Semarang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi ZULI KHASANAH tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, 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 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

#### MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **ZULI KHASANAH** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 2214 K/Pdt/2018



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 8 Oktober 2018 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, 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 oleh Jarno Budiyo, S.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Ttd./

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

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

Panitera Pengganti,

Ttd./

Jarno Budiyo, S.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. PRIM HARYADI, SH.,M.H.  
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 2214 K/Pdt/2018

**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)