



**PUTUSAN**

Nomor 242 K/Ag/2019

بسم الله الرحمن الرحيم

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

Memeriksa perkara perdata agama pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

**BUDI UTOMO, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Kahuripan Selatan II Nomor 44 RT. 004 RW. 004 Kelurahan Sumber Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Muh. Kurniawan BW, S.Ag., S.H., M.H., dan kawan, para Advokat, berkantor di Jalan Adi Nomor 8 Kepatihan Wetan Kecamatan Jebres Kota Surakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 November 2018;

Pemohon Kasasi;

L a w a n

**PIMPINAN CABANG SYARI'AH PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH JATENG**, berkedudukan di Jalan Slamet Riyadi Nomor 236 Kota Surakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Susilowati, S.H., dan kawan-kawan, para Advokat, berkantor di Jalan Pusponjolo Dalam VII Nomor 5 Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 April 2017;

Termohon Kasasi;

D a n:

1. **WINIH RESPATIH, S.H.**, Notaris, berkantor di Jalan Abdul Muis Nomor 116 Kota Surakarta;
2. **KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SURAKARTA**, berkedudukan di Jalan Ki Mangun Sarkoro Nomor 141 Banjarsari Kota Surakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Moh. Arif Rochman dan kawan-kawan, para Pegawai Kantor

Halaman 1 dari 7 hal. Put. Nomor 242 K/Ag/2019



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

Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL)  
Surakarta, berkantor di Jalan Ki Mangun Sarkoro Nomor  
141 Surakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal  
31 Juli 2017;

Para Turut 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 untuk  
memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 4412 luas 181 (seratus  
delapan puluh satu) meter persegi terletak di Kelurahan Sumber Kecamatan  
Banjarsari Kota Surakarta atas nama Rochayati (istri Penggugat) berada  
dalam keadaan "*status quo*" oleh karenanya para Tergugat tidak  
diperbolehkan untuk melakukan perbuatan hukum apapun sampai perkara  
gugatan *a quo* telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Dalam Pokok Perkara:

Primer:

1. Menerima gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum Penggugat telah menempati tanah dan  
rumah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4412 luas 181 (seratus  
delapan puluh satu) meter persegi terletak di Kelurahan Sumber  
Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta sejak tanggal 12 Juli 2004;
3. Menyatakan menurut hukum akad pembiayaan *murabahah* yang dibuat  
oleh Turut Tergugat I tertuang dalam Akta Nomor 11 tanggal 8 Februari  
2010 yang berakhir tanggal 8 Februari 2020 adalah sah dan mempunyai  
kekuatan hukum;
4. Menyatakan menurut hukum Surat Nomor 0352/SYAR.0501/502/2017  
tanggal 8 April 2017 perihal Pemberitahuan Pendaftaran Lelang dan  
Surat Nomor 0380/SYAR.05.01/502/2017 tanggal 18 April 2017 perihal  
Pemberitahuan Penundaan Lelang yang dibuat oleh Tergugat adalah  
tidak sah dan cacat hukum atau batal demi hukum atau tidak mempunyai

Halaman 2 dari 7 hal. Put. Nomor 242 K/Ag/2019



kekuatan hukum;

5. Menghukum Penggugat untuk melunasi pokok bagi hasil kepada Tergugat sejumlah Rp409.593.409,00 (empat ratus sembilan juta lima ratus sembilan puluh tiga ribu empat ratus sembilan rupiah) paling lambat tanggal 8 Februari 2020 sesuai dengan Akta Pembiayaan *Murabahah* Nomor 11 tanggal 8 Februari 2010 yang dibuat oleh Turut Tergugat I;
6. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 4412 luas 181 (seratus delapan puluh satu) meter persegi terletak di Kelurahan Sumber Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta kepada Penggugat setelah terjadinya Pembayaran Pelunasan;
7. Membebaskan biaya perkara menurut hukum;
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding, maupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);

#### Subsider

Apabila Ketua Pengadilan Agama Surakarta melalui Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

1. Gugatan Penggugat *prematur*;
2. Gugatan Penggugat *obscuur libel*;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebagai hukum Akad Pembiayaan *Murabahah* Nomor 11 tanggal 8 Februari 2010 antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi yang dibuat Turut Tergugat I Konvensi sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum;
3. Menyatakan sebagai hukum sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 4412 luas 181 (seratus delapan puluh satu) meter persegi terletak di Kelurahan Sumber Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 782/Sumber/2001 tanggal 29 Agustus 2001 tercatat atas nama Rochayati yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Madya Surakarta sebagai objek sengketa adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan pembuktian;

4. Menyatakan sebagai hukum Tergugat Rekonvensi telah cidera janji dan telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak dapat melunasi kewajiban Pembiayaan *Murabahah* Nomor 11 tanggal 8 Februari 2010;
5. Menyatakan sebagai hukum Penggugat Rekonvensi adalah pihak yang beritikad baik;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 4412 luas 181 (seratus delapan puluh satu) meter persegi terletak di Kelurahan Sumber Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 782/Sumber/2001 tanggal 29 Agustus 2001 tercatat atas nama Rochayati kepada Penggugat Rekonvensi selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal perintah dari Penggugat Rekonvensi, tanpa syarat, sejak putusan *a quo* berkekuatan hukum tetap;
7. Memerintahkan Penggugat Rekonvensi untuk melaksanakan eksekusi terhadap agunan sebagai objek sengketa berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
8. Memerintahkan Penggugat Rekonvensi untuk melakukan penjualan terhadap agunan sebagai objek sengketa berdasarkan surat kuasa menjual yang dibuat Tergugat Rekonvensi;
9. Menetapkan sah menurut hukum harga wajar penjualan agunan sebagai objek sengketa sejumlah Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah);
10. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi *materiil* dan *Immateriil* kepada Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp1.300.000.000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah) secara tunai dan seketika setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap;
11. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi untuk setiap hari keterlambatan dalam mematuhi

Halaman 4 dari 7 hal. Put. Nomor 242 K/Ag/2019



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

isi putusan setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

12. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij vooraad*) meskipun ada banding, *verzet*, kasas maupun upaya hukum lainnya;

13. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

Bahwa terhadap gugatan tersebut tidak diterima oleh Pengadilan Agama Surakarta dengan Putusan Nomor 354/Pdt.G/2017/PA.Ska. tanggal 11 Januari 2018 Masehi bertepatan dengan tanggal 23 Rabiulakhir 1439 Hijriyah, kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Agama Semarang dengan Putusan Nomor 227/Pdt.G/2018/PTA.Smg. tanggal 19 Oktober 2018 Masehi bertepatan dengan tanggal 10 Safar 1440 Hijriah;

Menimbang, bahwa sesudah Putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 21 November 2018, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal tanggal 24 November 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 27 November 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Surakarta, permohonan tersebut tidak disertai dengan memori kasasi;

Menimbang, bahwa oleh karena Pemohon Kasasi tidak menyampaikan memori kasasi yang memuat alasan-alasannya, sebagaimana yang tertera dalam Surat Keterangan Panitera tanggal 20 Desember 2018 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Surakarta, sehingga tidak memenuhi ketentuan 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 berdasarkan Pasal 45A ayat (3) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua

Halaman 5 dari 7 hal. Put. Nomor 242 K/Ag/2019

### 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)

Halaman 5





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, permohonan kasasi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dinyatakan tidak dapat diterima, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini;

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, Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

### MENGADILI:

Menyatakan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi, **BUDI UTOMO, S.H.**, tersebut tidak dapat diterima;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 24 April 2019 oleh Dr. H. Amran Suadi, S.H., M.H., M.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Purwosusilo, S.H., M.H., dan Dr. H. Edi Riadi, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para Hakim Anggota tersebut dan Dr. Khoirul Anwar, S.Ag., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Dr. H. Purwosusilo, S.H., M.H.

Dr. H. Amran Suadi, S.H., M.H., M.M.

Dr. H. Edi Riadi, S.H., M.H.

Halaman 6 dari 7 hal. Put. Nomor 242 K/Ag/2019

#### 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)



Panitera Pengganti,

Dr. Khoirul Anwar, S.Ag., 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 10.000,00
3. Administrasi kasasi..... Rp484.000,00
- J u m l a h ..... Rp500.000,00

Halaman 7 dari 7 hal. Put. Nomor 242 K/Ag/2019

**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)