



PUTUSAN
Nomor 2242 K/Pdt/2018

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

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

Lawan

**DIREKTUR UTAMA PERUSAHAAN DAERAH BANK
PERKREDITAN RAKYAT BKK WONOSOBO**, berkedudukan di
Jalan Ahmad Yani Nomor 84 A, Kelurahan Wonosobo Barat,
Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo;
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 Perjanjian Kredit Nomor 01/47/II/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);

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 2242 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

- A. Gugatan Penggugat terlalu dini untuk diajukan (*prematur exceptie*);
- B. Gugatan kabur (*exceptio obscur libel*);

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

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 bij voorraad*) 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

Subsida:

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

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 2242 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Wonosobo telah memberikan Putusan Nomor 26/Pdt.G/2017/PN Wsb tanggal 16 November 2017, dengan amar sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi dari Tergugat Konvensi;
- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI

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

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi 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 dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang dengan Putusan Nomor 19/PDT/2018/PT SMG tanggal 22 Februari 2018 dengan amar sebagai berikut:

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 KONVENSI

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi dari Tergugat Konvensi;

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 2242 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI

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

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- 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);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 7 Maret 2018 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 Maret 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 26/Pdt.G/2017/PN.Wsb *juncto* Nomor 19/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 29 Maret 2018;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat pada tanggal 3 April 2018 namun Termohon Kasasi tidak mengajukan jawaban memori kasasi;

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 dari Pemohon Kasasi yang diterima tanggal 29 Maret 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Mengabulkan permohonan kasasi Zuli Khasanah tersebut;

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 2242 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 19/Pdt/2018/PT SMG tanggal 22 Februari 2018 yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Wonosobo Nomor 26/Pdt.G/2017/PN.Wsb., tanggal 16 November 2017;

MENGADILI SENDIRI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi Zuli Khasanah tersebut;
2. Menyatakan sah Perjanjian Kredit antara Penggugat/Pembanding dengan Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi Nomor 01/47/II/2016;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi 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 merupakan perbuatan melawan hukum, olehkarena bertentangan dengan Perjanjian Kredit Nomor 01/47/II/2016;
4. Memerintahkan kepada Termohon Kasasi untuk menghentikan 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);
5. Menyatakan Termohon Kasasi terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan perbuatan melawan hukum Perjanjian Kredit Nomor 01/47/II/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);

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 2242 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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/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 Termohon Kasasi untuk tunduk pada putusan ini;
8. Menghukum kepada Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan sesuai ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca secara saksama memori kasasi tanggal tanggal 29 Maret 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Wonosobo) telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa gugatan Penggugat *a quo* adalah merupakan protes atau bantahan Penggugat atas perbuatan Tergugat yang sewenang-wenang melakukan pengambilalihan, penjualan agunan/jaminan atas tanah hak milik Zuli Khasanah Sertipikat Hak Milik 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/I/2016 yang belum jatuh tempo, sehingga bertentangan dengan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 2242 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karena ternyata sampai saat gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Wonosobo harta-harta objek Hak Tanggungan tersebut belum dijual lelang oleh pihak Pengadilan Negeri, maka semestinya Penggugat mengajukan perlawanan bukan dalam bentuk gugatan, oleh itu gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;
- Bahwa oleh karena perkara ini Dalam Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka dengan sendirinya gugatan Dalam Rekonvensi harus pula dinyatakan tidak dapat diterima, karena jika perkara pokok (konvensi) tidak ada maka tidak mungkin ada gugat balik (rekonvensi);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ZULI KHASANAH dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang Nomor 19/PDT/2018/ PT SMG tanggal 22 Februari 2018 yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Wonosobo Nomor 26/Pdt.G/2017/PN Wsb tanggal 16 November 2017 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa meskipun permohonan kasasi dikabulkan, namun oleh karena Pemohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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 perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **ZULI KHASANAH** tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang Nomor 19/PDT/2018/ PT SMG tanggal 22 Februari 2018 yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Wonosobo Nomor 26/Pdt.G/2017/PN Wsb tanggal 16 November 2017;

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 2242 K/Pdt/2018



MENGADILI SENDIRI

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 8 Oktober 2018 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., Hakim-Hakim Agung sebagai Para Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Retno Kusri, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd/.

Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

ttd/.

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

Ketua Majelis,

ttd/.

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

Panitera Pengganti

ttd/.

Retno Kusri, 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> |

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 2242 K/Pdt/2018



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

Jumlah Rp500.000,00

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

Dr. PRIM HARYADI, S.H.,M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 2242 K/Pdt/2018