



**PUTUSAN**

**Nomor 428 K/Pdt/2014**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

H. ROCHIM, bertempat tinggal di Desa Ngemplak RT 06 RW 02,  
Kecamatan Undaan, Kabupaten Kudus;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;  
melawan

I. PT BANK DANAMON, Tbk, berkedudukan di Jakarta c.q. Bank Danamon Simpan Pinjam Unit Pasar Jember Kudus, Jalan Subchan ZE, Kudus, dalam hal ini memberi kuasa kepada 1. TOETY SETYADEWATI, 2. POULCE OE WELANG, 3. FX. INDARKO KUNTO, 4. ERY WIDHIANTO, 5. TUNING SUMIASIH, 6. EVA AUDRA, 7. SENOAJI, 8. ADRIE PRIMERA NUARI, 9. ERNIYATI, 10. ARI KUSUMAWATI, kesemuanya selaku Karyawan PT Bank Danamon, Tbk., c.q. Danamon Simpan Pinjam Pasar Model Unit Pasar Jember Kudus, yang beralamat di Jalan Subchan ZE, Kudus, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 September 2013;

II. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA berkedudukan di Jakarta Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang, Jalan Imam Bonjol I D Semarang, dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. Syam S. Chaidir : Kepala KPKNL Semarang;
  2. Widiyanto : Kepala Seksi Hukum dan Informasi  
KPKNL Semarang;
  3. Yayuk Muji Rahayu : Pelaksana pada KPKNL Semarang;
  4. Arif Effendi : Pelaksana pada KPKNL Semarang;
  5. Sri Hartini : Pelaksana pada KPKNL Semarang;
  6. Pamadi Sulistyio : Pelaksana pada KPKNL Semarang;
  7. Erny Rianawati : Pelaksana pada KPKNL Semarang;
- Bersama-sama atau sendiri-sendiri mewakili Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kantor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wilayah IX DJKN Semarang c.q. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, berkedudukan di Jalan Imam Bonjol I D, Gedung Keuangan Negera II Lantai 4, Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Oktober 2012;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah Debitur, dan sekaligus sebagai penjamin atas fasilitas kredit yang telah diberikan oleh Tergugat I.
2. Bahwa fasilitas kredit yang Penggugat terima dari Tergugat I, tertuang sebagaimana didalam Surat Perjanjian Kredit Nomor PK-18/DSP-Jem/08/08, tertanggal 21 Agustus 2008, dengan plafond pinjaman sebesar Rp230.000.000,00;
3. Bahwa atas fasilitas pinjaman yang diberikan Tergugat I tersebut, Penggugat telah memberikan jaminan/agunan, berupa: Sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya, sebagaimana diuraikan didalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1017 tercatat atas nama Penggugat, terletak di Desa Ngemplak, Kecamatan Undaan, Kudus yang ditaksir seharga Rp350.000.000,00.
4. Bahwa sebagai pedagang Penggugat mengalami kemunduran usaha, yang pada akhirnya Penggugat mengalami kesulitan untuk membayar angsuran atas pinjaman yang Penggugat terima dari Tergugat I.
5. Bahwa selanjutnya antara Penggugat dengan Tergugat I sepakat untuk dilaksanakan penjualan lelang atas barang jaminan dengan harga *limit* penjualan disepakati bersama sebesar Rp295.000.000,00.
6. Bahwa pada tanggal 1 Agustus 2012, dengan perantaraan Tergugat II telah dilaksanakan penjualan lelang, namun tidak ada peminat sehingga penjualan lelang ditangguhkan.
7. Bahwa tahu-tahu pada tanggal 24 Agustus 2012, Penggugat diberitahu Tergugat I bahwa barang jaminan akan dilelang ulang besok hari Jum'at tanggal 31 Agustus 2012 dengan harga *limit* penjualan lelang ditetapkan secara sepihak oleh Tergugat I sebesar Rp150.000.000,00.

Hal. 2 dari 13 Hal. Put. Nomor 428 K/Pdt/2014

#### 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

8. Bahwa tindakan Tergugat I yang dengan semaunya merubah harga *limit* penjualan lelang dari Rp295.000.000,00 menjadi Rp150.000.000,00 tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat, jelas merupakan pelanggaran atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan harus dinyatakan tidak sah.
9. Bahwa didalam bab I Ketentuan Umum pada Pasal 1 ayat 26, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, secara tegas disebutkan: nilai *limit* adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik barang.
10. Bahwa sedangkan didalam Pasal 35 (2), secara tegas dinyatakan: Penetapan nilai *limit* menjadi tanggung jawab Penjual/Pemilik barang.
11. Bahwa didalam Pasal 1 ayat 19, disebutkan Penjual adalah orang, badan hukum/usaha, atau instansi yang berdasarkan peraturan perundangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang.
12. Bahwa sedangkan Pemilik barang adalah orang atau badan hukum/usaha yang memiliki hak pemilikan atas sesuatu barang yang dilelang.
13. Bahwa dari uraian di atas, jelas yang dimaksud Penjual adalah kreditur/ Tergugat I, sedangkan Pemilik barang adalah Debitur/Penggugat.
14. Bahwa oleh karena didalam petunjuk pelaksanaan lelang secara tegas dinyatakan: nilai *limit* ditetapkan, dan menjadi tanggung jawab Penjual/ Pemilik barang berarti perubahan nilai *limit* yang disepakati bersama sebesar Rp295.000.000,00 dirubah menjadi Rp150.000.000,00 yang dilakukan secara sepihak oleh Tergugat I, jelas merupakan pelanggaran terhadap peraturan lelang dan harus dinyatakan tidak sah.
15. Bahwa dengan tidak sahnya perubahan *limit* penjualan lelang dengan sendirinya membawa implikasi lelang yang dilaksanakan Tergugat I dengan perantaraan Tergugat II, besok hari Jum'at tanggal 31 Agustus 2012, harus dinyatakan tidak sah, setidaknya tidaknya dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum.
16. Bahwa dengan penetapan harga *limit* penjualan lelang sebesar Rp150.000.000,00 dengan sendirinya akan sangat merugikan Penggugat, mengingat harga riil atas tanah dan bangunan *a quo* sebesar Rp350.000.000,00.

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

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.

Hal. 3 dari 13 Hal. Put. Nomor 428 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Tergugat I selaku Kreditur tidak berhak secara sepihak menetapkan harga *limit* penjualan lelang barang jaminan hutang milik Penggugat, karena bertentangan dengan Pasal 1 (ayat 26) jo. Pasal 35 (ayat 2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
3. Menyatakan penetapan *limit* penjualan lelang tanggal 31 Agustus 2012 atas barang jaminan hutang milik Penggugat oleh Tergugat I sebesar Rp150.000.000,00 sedangkan nilai rielnnya sebesar Rp350.000.000,00 adalah tidak wajar dan dinyatakan tidak sah.
4. Menyatakan tidak sah dan batal, setidaknya tidaknya menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, lelang barang jaminan milik Penggugat yang dilaksanakan Tergugat I dengan perantara Tergugat II, hari Jum'at tanggal 31 Agustus 2012, dari akibat tidak sahnya *limit* yang ditetapkan Tergugat I.
5. Menghukum Tergugat II untuk menaati putusan perkara ini.
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini.

Subsidiar:

- Dalam peradilan yang baik Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya.

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

Dalam Eksepsi I:

Pengadilan Negeri Kudus Tidak Berwenang Mengadili (*Kompetensi Absolut*)

1. Bahwa terang dan senyatanya dasar dari diajukan gugatan perkara *a quo* adalah bermula dari permohonan lelang eksekusi oleh Tergugat I kepada Tergugat II sebagai institusi pemerintah yang sah dan berwenang secara hukum untuk dilaksanakannya lelang eksekusi hak tanggungan atas tanah dan bangunan yang digunakan untuk menjamin hutang Penggugat kepada Tergugat I sebagaimana:
  - Sertifikat Hak Milik Nomor 1017 tercatat atas nama Penggugat seluas 152 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh dua meter persegi) terletak di Desa Wates, Kecamatan Undaan, Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah (untuk selanjutnya disebut "Agunan Kredit");
  - Bahwa Agunan Kredit tersebut telah dibebani Hak Tanggungan sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) Nomor 2634/2008 tertanggal 4 Desember 2008 yang dibuat berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 1602/2008 tertanggal 24 November 2008 yang dibuat oleh dan dihadapan Soegianto, S.H., Mkn., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Kudus;

Hal. 4 dari 13 Hal. Put. Nomor 428 K/Pdt/2014



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga oleh karenanya merupakan suatu kebenaran yang tidak dapat disangkal atau dipungkiri karena dahulu atas agunan kredit dimaksud telah dibebani hak tanggungan maka terhadapnya memberikan hak didahulukan atau diutamakan "hak *preferen*" kepada Tergugat I sebagai Kreditur yang beritikad baik yang telah memberikan kredit kepada Penggugat selaku *Debitur* dengan persetujuan Sunarti selaku Istrinya sehingga karenanya secara hukum Tergugat I harus dilindungi dan atau didahulukan hak-hak dan kepentingannya;

2. Bahwa senyatanya karena Penggugat telah lalai dalam pemenuhan kewajiban hutangnya kepada Tergugat I maka adalah sah dan dibenarkan secara hukum jika atas Agunan Kredit yang diberikan diajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan melalui perantaraan Tergugat II dalam hal mana karena persyaratan formil dan administratif atas permohonan lelang Tergugat I kepada Tergugat II telah dipenuhi maka adalah sah secara hukum pelaksanaan lelang ulang yang telah dilaksanakan pada hari Jum'at tanggal 31 Agustus 2012 atas Agunan Kredit sebagaimana Akta Risalah Lelang Nomor 1114/2012 dengan pemenang lelangnya Sri Wijaksana;
3. Bahwa karena senyatanya Tergugat II adalah merupakan Institusi Pemerintah yang berhak dan telah ditunjuk oleh Pemerintah dan serta diberikan kewenangan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku untuk melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas permohonan lelang dari Tergugat I yang didasarkan pada Pasal 6 jo. Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka dalam hal Penggugat berkeberatan atas produk hukum dan ataupun kebijakan-kebijakan hukum yang dikeluarkan oleh Tergugat II *in casu* Surat Penetapan hari dan tanggal Lelang Nomor S-2239/WKN.09/KNL.01/2012 tanggal 14 Agustus 2012 dan atau Risalah Lelang Nomor 1114/2012 tanggal 31 Agustus 2012, sehubungan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap Agunan Kredit dengan alasan tidak sahnya penetapan nilai *limit* lelang oleh Tergugat I yang merupakan syarat diterbitkannya Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Nomor S-2239/WKN.09/KNL.01/2012 tanggal 14 Agustus 2012 oleh Tergugat II sehingga dilaksanakannya lelang eksekusi hak tanggungan atas Agunan Kredit sebagaimana diterbitkannya Risalah Lelang Nomor 1114/2012 tanggal 31 Agustus 2012 (bahwa kedua produk hukum tersebut merupakan keputusan Pejabat Tata Usaha Negara), maka seharusnya upaya hukum yang dapat diajukan oleh Penggugat adalah dengan mengajukan gugatan kepada Pemerintah Republik Indonesia *c.q.*

Hal. 5 dari 13 Hal. Put. Nomor 428 K/Pdt/2014

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Departemen yang membidangi dan atau membawahi melalui peradilan khusus *in casu* Peradilan Tata Usaha Negara dan bukan melalui Peradilan Umum *in casu* Pengadilan Negeri Kudus, sehingga oleh karenanya Pengadilan Negeri Kudus adalah menjadi tidak berwenang untuk memeriksa perkara *a quo*;

Dalam Eksepsi II:

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

2. Eksepsi Penggugat tidak berkualitas

Bahwa dalam posita gugatan Penggugat angka 1 sampai angka 4, Penggugat mengakui telah menerima kredit dari Tergugat I, namun karena sesuatu hal, maka tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I. Hal tersebut adalah jelas kelalaian Penggugat dalam hal pembayaran kreditnya sehingga mengakibatkan kredit macet/piutang macet.

Bahwa oleh karena gugatan diajukan oleh pihak Debitur yang berkewajiban untuk melunasi hutangnya dan tidak mempunyai hak terhadap kreditnya, maka gugatan diajukan oleh pihak yang tidak berhak/berkualitas, sehingga gugatan dapat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima Yurisprudensi Republik Indonesia Nomor 995 K/Sip/1975 tanggal 8 Agustus 1975.

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kudus telah memberikan Putusan Nomor 41/Pdt.G./2012/PN.Kds. tanggal 19 Maret 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp816.000,00 (delapan ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 223/Pdt/2013/PT.Smg. tanggal 11 Juli 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 20 Agustus 2013, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 3 September 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 223/Pdt/2013/PT.Smg. jo. Nomor 41/Pdt.G./2012/PN.Kds. yang dibuat oleh

Hal. 6 dari 13 Hal. Put. Nomor 428 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengadilan Negeri Kudus, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 16 September 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Tergugat/ Terbanding pada tanggal 19 September 2013;

Kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus pada tanggal 1 Oktober 2013;

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 alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- I. Bahwa *Judex Facti* Telah Salah Dalam Menerapkan Aturan Hukum Tentang Hukum Persyaratan Prinsipil Terhadap Gugatan.
  1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang jo. Pengadilan Negeri Kudus tidak pernah menyinggung atau membuktikan siapa-siapa saja yang harus mempertanggungjawabkan atas Risalah Lelang Nomor 1114/2012 tertanggal 31 Agustus 2012.
  2. Bahwa Risalah Lelang Nomor 1114/2012 tertanggal 31 Agustus 2012 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang adalah cacat hukum, karena tidak ditariknya pemenang lelang menjadi pihak Tergugat, yang mengakibatkan gugatan *a quo* menjadi kurang pihak dan tidak lengkap sehingga tidak dapat diperiksa secara lengkap dan sempurna, dengan demikian sehingga gugatan mengandung cacat *plurium litis consortium*.
  3. Bahwa pemenang lelang adalah pihak penerima objek sengketa dari pemberi hak tanggungan yang terkait langsung dengan diterbitkannya Risalah Lelang Nomor 1114/2012 tertanggal 31 Agustus 2013.
  4. Bahwa dengan demikian jelaslah bahwa baik Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang jo. Pengadilan Negeri Kudus telah terbukti telah salah dalam menerapkan hukum.
- II. Bahwa *Judex Facti* Telah Salah Dalam Menerapkan Aturan Hukum Tentang Cidera Janji (*Vide* Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia

Hal. 7 dari 13 Hal. Put. Nomor 428 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 1996);

1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang jo. Pengadilan Negeri Kudus tidak pernah menyinggung atau membuktikan keabsahan atas Risalah Lelang Nomor 1114/2012 tanggal 31 Agustus 2013.
  2. Bahwa Risalah Lelang Nomor 1114/2012 tanggal 31 Agustus 2012 adalah cacat hukum karena telah melanggar ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 karena pihak Termohon Kasasi I telah terbukti melanggar Perjanjian Kredit Nomor PK-18/DSP-Jem/08 tanggal 21 Agustus 2008 (*Vide* T1-1) yang jangka waktu kredit masih berjalan (5 tahun dimulai pada tanggal 21 Agustus 2008 sampai dengan 21 Agustus 2013. Tetapi sudah dinyatakan cidera janji dan telah terbukti dilaksanakannya ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tanggal 31 Agustus 2013 (penyelenggaraan lelang kedua).
  3. Bahwa dengan telah terbuktinya Termohon Kasasi I dalam penyelenggaraan lelang dimaksud belum memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 maka dengan demikian *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang jo. Pengadilan Negeri Kudus telah terbukti salah dalam penerapan hukum.
- III. Bahwa *Judex Facti* Telah Salah Dalam Menerapkan Aturan Hukum Tentang Hak-Hak Debitur (*Vide*: Pasal 20 ayat 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996)
1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang jo. Pengadilan Negeri Kudus tidak pernah menyinggung atau membuktikan keabsahan atas Risalah Lelang Nomor 1114/2012 tertanggal 31 Agustus 2012.
  2. Bahwa Risalah Lelang Nomor 1114/2012 tertanggal 31 Agustus 2012 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang adalah cacat hukum, karena pihak Termohon Kasasi 1 sebelum melaksanakan lelang tidak pernah melaksanakan hak-hak pemberi hak tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 20 ayat 2 berbunyi "atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan penjualan objek hak tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak".
  3. Bahwa dengan tidak dilaksanakan hak pemberi tanggungan sebagaimana yang dimaksud Pasal 20 ayat 2 adalah merupakan pelanggaran hukum yang telah dilakukan oleh Termohon Kasasi I sebab penjualan objek hak tanggungan merupakan tolak ukur dalam

Hal. 8 dari 13 Hal. Put. Nomor 428 K/Pdt/2014

#### 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

menentukan standarisasi harga/penetapan nilai *limit* oleh Juru Taksir/ Penilai independent sebagaimana dimaksud Pasal 35 ayat 2 PMK Nomor 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang.

4. Bahwa dengan telah terbuktinya pelanggaran yang dilakukan Termohon Kasasi I dalam melelang hak tanggungan dengan tidak pernah terlebih dahulu, melaksanakan hak-hak pemberi hak tanggungan jelas melanggar ketentuan Pasal 20 ayat 2 Undang-Undang Tahun 1996.
5. Bahwa dengan demikian jelaslah bahwa baik Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang jo. Pengadilan Negeri Kudus terbukti telah salah dalam menerapkan hukum.

IV. Bahwa *Judex Facti* Telah Salah Dalam Menerapkan Aturan Hukum Tentang Penetapan Nilai *limit* (*Vide*: Pasal 35 ayat 1 Dan 2 PMK Nomor 93/Pmk.06/2010)

1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang jo. Pengadilan Negeri Kudus tidak pernah menyinggung atau membuktikan keabsahan penetapan nilai *limit* atas Risalah Lelang Nomor 1114/2012 tertanggal 31 Agustus 2012.
2. Bahwa Risalah Lelang Nomor 1114/2012 tertanggal 31 Agustus 2012 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang adalah cacat hukum, karena Termohon Kasasi I dalam penetapan nilai *limit* tidak mampu menunjuk tim penaksir independent sebagaimana dimaksud Pasal 36 ayat 2 PMK Nomor 93/PMK.06/2010.
3. Bahwa ketidak mampuan Pemohon Kasasi I dalam menghandirkan tim penaksir independent dapat dibuktikan sebagai berikut:
  - a. Bahwa yang menjadi pokok masalah dalam penyelenggaraan lelang atas hak tanggungan adalah penentuan nilai limit/minimal barang yang ditetapkan oleh Penjual sebagaimana dimaksud Pasal 26 PMK Nomor 93/PMK.06/2010, oleh karena pihak Termohon Kasasi I tidak pernah melaksanakan hak-hak Pemberi hak tanggungan/Debitur sebagaimana dimaksud Pasal 20 ayat 2 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996, yang mengatur persyaratan awal penyelenggaraan lelang yang sekaligus sebagai tolak ukur dalam menentukan penetapan nilai limit.
  - b. Bahwa dengan tidak dilaksanakannya Pasal 20 ayat 2 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996, berarti telah mengaburkan harga pasar tanah yang berlaku diwilayah setempat yang secara otomatis telah menghilangkan patokan harga dalam menentukan penetapan nilai

Hal. 9 dari 13 Hal. Put. Nomor 428 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*limit* yang berdampak pula dalam penunjukkan juru taksir yang tidak independent.

4. Bahwa dengan penentuan harga *limit* dibawah standart harga pasar setempat yang telah di ubah menjadi 50% lebih rendah oleh penilai properti KJPP Fuadah, Rudi & Rekan, dimana dari hasil penilaian properti objek sengketa ditetapkan harga pasar Rp238.570.000,00 dan nilai likuidasi (nilai jual cepat) Rp143.140.000,00 adalah merupakan perubahan nilai *limit* yang tidak dapat di pertanggungjawabkan dan cacat hukum.
5. Maka dengan demikian *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang telah salah dalam menerapkan hukum penetapan nilai limit.
- V. Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan aturan hukum tentang perubahan nilai *limit* pada lelang sebelumnya dengan menyebutkan alasan yang dapat di pertanggung jawabkan (*Vide*: Pasal 38 PMK Nomor 93/PMK.06/2010)
  1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang jo. Pengadilan Negeri Kudus tidak pernah menyinggung atau membuktikan keabsahan penetapan nilai *limit* atas Risalah Lelang Nomor 1114/2012 tertanggal 31 Agustus 2012.
  2. Bahwa Risalah Lelang Nomor 1114/2012 tertanggal 31 Agustus 2012 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang adalah cacat hukum karena Termohon Kasasi I telah merubah nilai *limit* pada lelang sebelumnya yang tidak dapat dipertanggung jawabkan. Hal mana terbukti menunjukkan juru taksir Kantor Jasa Penilai Publik Fuadah, Rudi & Rekan hanyalah merupakan formalitas belaka sebagai juru taksir atau penilaian independent yang tidak dapat di pertanggung jawabkan hasil penaksirannya, hal mana dapat dibuktikan sebagai berikut:
    - Bahwa dalam perkara *a quo* taksiran harga *limit* atas Sertifikat Hak Milik 1017 atas nama Pemohon Kasasi Luas 152 m<sup>2</sup> hanya dipasang pada lelang pertama sebesar Rp295.000.000,00 sementara harga pasar setempat Rp350.000.000,00 berarti sudah dirugikan Rp55.000.000,00 dengan alasan tidak ada peminat pada lelang pertama harga *limit* digubah menjadi Rp150.000.000,00 berarti nilai agunan lebih rendah daripada nilai kreditnya adalah sesuatu hal mustahil dalam pemberian kredit disuatu perbankan sehingga dapat disimpulkan suatu penilaian nilai *limit* yang tidak dapat

Hal. 10 dari 13 Hal. Put. Nomor 428 K/Pdt/2014

#### 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)



dipertanggungjawabkan.

3. Bahwa pada lelang sebelumnya tanggal 1 Agustus 2012 terhadap agunan/jaminan milik Pemohon Kasasi tersebut tidak laku dijual tidak dapat dijadikan dasar hukum untuk mengubah harga *limit* dan haruslah di tolak karena:
  - Suatu penilaian *limit* harga lelang yang keliru apabila besaran nilai agunan lebih kecil dari pada nilai kredit yang diterima *Debitur*.
  - Merusak *independensi* penyelenggaraan lelang yang sudah diketahui masyarakat.
  - Merusak metode tim penaksir yang dapat dipertanggung jawabkan.
  - Merugikan semua pihak peserta lelang, & khususnya pihak Pemberi Hak Tanggungan/*Debitur* terpaksa kehilangan hak kepemilikannya dengan kerugiannya yang semena-mena, bahkan dalam perkara *a quo* kerugian meneapai lebih dari 50% dari nilai harga pasar setempat.
4. Bahwa dengan telah terbuktinya pelanggaran Pasal 36 PMK Nomor 93/PMK.06/2010 yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I dalam merubah nilai *limit* pada lelang sebelumnya dengan alasan yang tidak dapat di pertanggung jawabkan, dengan mengesampingkan nilai agunan lebih rendah dari pada nilai kreditnya.
5. Bahwa dengan demikian Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang telah terbukti salah dalam penerapan hukum.

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti memori kasasi dan kontra memori kasasi dihubungkan dengan putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* ternyata *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II telah berhasil membuktikan dalil-dalil bantahannya.

Bahwa, lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, halmana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat- syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata 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 H. ROCHIM 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 telah diubah dan ditambah 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. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi H. ROCHIM tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Senin** tanggal **14 Juli 2014** oleh **Dr.H. Mohammad Saleh, S.H., M.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof.Dr.H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum.**, dan **Dr. Zahrul Rabain, 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 Anggota tersebut dan oleh **Hosianna Mariani Sidabalok, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ttd./

Prof.Dr.H. Abdul Manan,S.H.,S.IP.,M.Hum., Dr.H. Mohammad Saleh,S.H.,M.H.,

Ttd./

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

Ketua Majelis,

Ttd./

Hal. 12 dari 13 Hal. Put. Nomor 428 K/Pdt/2014



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

Panitera Pengganti,

Biaya-biaya:	Ttd./ Hosianna Mariani Sidabalok, S.H., M.H.,
1. Materai .....	: Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	: Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi .....	: Rp 489.000,00
Jumlah	: Rp 500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata,

**Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.,**  
**NIP. 19610313 198803 1 003**

Hal. 13 dari 13 Hal. Put. Nomor 428 K/Pdt/2014