



PUTUSAN
Nomor 2704 K / Pdt / 2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara:

1. BUDIONO;

2. CHOLIDAH;

Keduanya bertempat tinggal di Jalan Kyai Telinsing Nomor 46, Purwosari, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya ERRY MOESTADJAB, SH., dan Rekan, Para Advokat, berkantor di Jalan Yos Sudarso II Nomor 450-a. Burikan, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Agustus 2011;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pemanding;

I a w a n:

PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero), Tbk. KANTOR CABANG KUDUS, diwakili AGUNG SULISTIJO, Pimpinan Cabang PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero), Tbk. KANTOR CABANG KUDUS, berkantor di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 66, Kudus, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : ALIM I NURIBAT dan kawan, Para Pegawai di kantor Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Kudus, bertempat tinggal di Kudus, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Agustus 2011;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat / Terbanding;

d a n:

PEMERINTAH R.I Cq. MENTERI KEUANGAN R.I. Cq. DIRJEN KEKAYAAN NEGARA KANWIL SEMARANG, Cq. KANTOR PELAYANAN NEGARA DAN LELANG, beralamat di Jalan Imam Bonjol Nomor 1-D, Semarang;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Hal.1 dari 12 halaman Putusan Nomor 2704 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Bahwa Para Penggugat adalah sebagai Debitur pada PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Kudus (Tergugat);
2. Bahwa Para Penggugat diberikan kredit modal usaha oleh Tergugat dipergunakan untuk tambahan modal kerja usaha, sebagai agunan adalah:
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 2656 atas nama Kholidah bin Asmuri terletak di Desa Purwosari, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus, seluas \pm 538 M²;
3. Bahwa Para Penggugat adalah Debitur tetap sejak tahun 2005 dan sebagai Debitur yang baik serta melaksanakan kewajibannya, terbukti sampai tahun 2010 Para Penggugat masih sebagai Nasabah Tergugat, karena bangkrut usahanya akhir-akhir ini Para Penggugat belum dapat melaksanakan kewajiban membayar bunga, bukti tersebut membuktikan Para Penggugat adalah Debitur yang baik karena sebelum terjadi kebangkrutan Para Penggugat mentaati perjanjian yang telah disepakati dengan lancar melaksanakan kewajibannya;
4. Bahwa Para Penggugat belum dapat membayar kewajiban bukan karena ada niatan tidak baik tidak mau membayar tetapi karena sekarang ini usaha Para Penggugat baru mengalami kebangkrutan;
5. Bahwa karena wanprestasi Para Penggugat telah diberi Surat Peringatan II Nomor B.1243-VIII/KC/ADK/04/2011 tertanggal 04 April 2011, yang isinya adalah sebagai berikut:

– Plafond Pinjaman	= Rp900.000.000,00
– Sisa Pinjaman	= Rp900.000.000,00
– Tunggalan Pokok	= Rp900.000.000,00
– Tunggalan bunga	= Rp199.262.104,00
– Denda /Penalty	= Rp 615.887,00+
– Jumlah Tunggalan	=Rp1.099.877.991,00

6. Bahwa apabila Para Penggugat tidak dapat melunasi tunggalan tersebut, penyelesaian pinjaman Para Penggugat tidak tertutup kemungkinan akan dilakukan melalui parate eksekusi lelang agunan;

Hal.2 dari 12 halaman Putusan Nomor 2704 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Tergugat tidak memberikan kesempatan secara lunak kepada Para Penggugat, tetapi melakukan lelang berdasarkan Surat Nomor B.2532-VII/KC/ADK/07/2010, tertanggal 12 Juli 2011 Perihal: Pemberitahuan Lelang Agunan dilaksanakan tanggal 10 Agustus 2011 bertempat di lantai III Kantor BRI Cabang Kudus, dengan harga limit Rp1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah);
8. Bahwa terhadap perlakuan tersebut sangat mengesampingkan asas keadilan dan tidak manusiawi, selagi lancar selalu diberi pelayanan baik, namun selagi mengalami kesusahan diperlakukan dengan melelang tanpa memberi kesempatan kepada Debitur sebagai rekanannya yang baik;
9. Bahwa terhadap pelaksanaan lelang tersebut jelas Tergugat mengesampingkan kesempatan bagi Para Penggugat sebagai Debitur yang dalam hal ini macet bukan karena karakternya yang mempunyai niatan jelek tidak mau melaksanakan kewajibannya namun karena adanya pasang surut usaha sehingga Para Penggugat belum bisa melaksanakan kewajiban, dalam keadaan semacam ini seharusnya Tergugat memberi kesempatan memberikan solusi untuk menjual sendiri dengan harga yang wajar dan hasil penjualan dapat dipergunakan melunasi kepada Tergugat dan sisanya dapat dipergunakan usaha;
10. Bahwa perlakuan tersebut yang diajukan Tergugat telah mengesampingkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang:
 - Pasal 1 ayat (20):
“Pemilik barang adalah orang/badan hukum/usaha yang memiliki hak kepemilikan atas suatu barang yang dilelang”;
 - Pasal 16 ayat (3):
“Penjual/Pemilik barang harus menguasai fisik barang bergerak yang akan dilelang, dst.....nya”;
 - Pasal 27:
“Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 24 dilakukan oleh Pejabat lelang dalam hal - huruf (j)”:
“Nilai limit yang dicantumkan dalam Pengumuman lelang tidak sesuai dengan Surat Penetapan nilai limit yang dibuat oleh Penjual/Pemilik barang”;
11. Bahwa penjual/pemilik barang (Para Penggugat) adalah adanya perjanjian kesepakatan antara penjual/pemilik barang dalam hal harga limit dan lain-lain,

Hal.3 dari 12 halaman Putusan Nomor 2704 K/Pdt/2012

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

kesepakatan untuk menghindari adanya kerugian bagi para pihak sehingga permohonan lelang memenuhi syarat;

12. Bahwa dari uraian pasal-pasal tersebut di atas kepentingan Para Penggugat sebagai Debitur sebagai pemilik barang juga layak untuk dilindungi dengan diberi kesempatan untuk menjual barang miliknya sendiri kepada masyarakat untuk mencari harga tertinggi dengan tujuan hasil penjualan dapat dipergunakan untuk melunasi hutangnya kepada Tergugat, dan secara logis barang jaminannya lebih tinggi dari kewajiban Debitur melunasi hutangnya;
13. Bahwa meskipun permohonan lelang berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan tetapi karena Para Penggugat sebagai pemilik barang tidak memberi kesempatan kepada Para Penggugat sebagai Debitur maka dapat dimungkinkan dapat merugikan Para Penggugat sehingga pelaksanaan lelang tersebut mengesampingkan asas kepatutan dan keadilan, maka berdasarkan pasal tersebut mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menunda lelang yang diajukan Tergugat dan memberikan kesempatan kepada Para Penggugat menawarkan barang jaminannya di masyarakat;
14. Bahwa Tergugat tidak memberi kesempatan kepada Para Penggugat untuk menjual sendiri tetapi Tergugat sesuai surat Nomor B.2532-VII/KC/ADK/07/2010 tertanggal 12 Juli 2011 Perihal: Pemberitahuan lelang agunan dilaksanakan tanggal 10 Agustus 2011 akan melelang sehingga perlakuan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum karena harga limit tersebut akan merugikan pihak Para Penggugat sehingga perlakuan Tergugat jelas-jelas mengesampingkan asas kepatutan dan keadilan;
15. Bahwa karena permohonan lelang tersebut telah mengesampingkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010, tentang petunjuk pelaksanaan lelang dan asas kepatutan dan keadilan sehingga permohonan lelang yang diajukan Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum sehingga permohonan lelang tersebut cacat hukum, dengan tidak sahnya lelang yang diajukan Tergugat dan ditundanya permohonan lelang tersebut Para Penggugat akan menjual sendiri dan hasil penjualan akan dipergunakan untuk melunasi kewajibannya kepada Tergugat, atas itikat baik Para Penggugat tersebut mohon kepada Majelis Hakim memerintahkan kepada Tergugat menunda Lelang dan Turut Tergugat menolak permohonan lelang yang diajukan Tergugat;

Hal.4 dari 12 halaman Putusan Nomor 2704 K/Pdt/2012

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 berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kudus untuk memberikan putusan dalam perkara *a quo* sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat mengajukan lelang terhadap obyek sengketa secara sepihak merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan tidak sah permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat;
4. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk menanggukuhkan pelaksanaan lelang yang dimohon Tergugat sampai putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap;
5. Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

- Apabila Majelis Hakim memeriksa perkara berpendapat lain dalam perkara ini mohon putusan yang seadil – adilnya (*Ex aequo et bono*);

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

Eksepsi Tergugat:

I. Keberatan terhadap eksekusi lelang seharusnya diajukan dalam bentuk perlawanan sebelum pelelangan;

1. Bahwa setelah Tergugat pelajari gugatan Para Penggugat secara saksama, ternyata *causa prima* dari gugatan Para Penggugat pada intinya adalah keberatan Para Penggugat atas parate eksekusi lelang agunan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 2656/Purwosari atas nama Kholidah binti Haji Asmuri, yang dilaksanakan pada tanggal 10 Agustus 2011;
2. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 679 K/Sip/1974, tanggal 31 Agustus 1977, dengan tegas dinyatakan bahwa keberatan terhadap suatu pelelangan sudah seharusnya diajukan berupa perlawanan sebelum pelelangan dilaksanakan;
3. Bahwa oleh karena itu gugatan Penggugat atas keberatan eksekusi lelang tersebut adalah keliru, mengingat keberatan tersebut seharusnya diajukan dalam bentuk perlawanan;

M a k a : berdasarkan eksepsi tersebut di atas, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus yang memeriksa perkara ini untuk memutus eksepsi ini lebih dahulu sebelum memeriksa pokok perkaranya dengan

Hal.5 dari 12 halaman Putusan Nomor 2704 K/Pdt/2012

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

menolak gugatan Para Penggugat yang demikian atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

Eksepsi Turut Tergugat:

I. Penggugat tidak berkwalitas:

1. Bahwa dalam posita gugatan Penggugat angka 1, 2 dan angka 3, Penggugat mengakui telah menerima kredit dari Tergugat, namun karena sesuatu hal, maka tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada Tergugat. Hal tersebut adalah jelas kelalaian Penggugat dalam hal pembayaran kreditnya sehingga mengakibatkan kredit macet/piutang macet;
2. Bahwa oleh karena gugatan diajukan oleh pihak debitur yang berkewajiban untuk melunasi hutangnya dan tidak mempunyai hak terhadap krediturnya, maka gugatan diajukan oleh pihak yang tidak berhak/berkwalitas, sehingga gugatan dapat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Yurisprudensi RI Nomor 995 K/Sip/1975 tertanggal 08 Agustus 1975);

II. Gugatan obscur libel/gugatan tidak jelas atau kabur:

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya hanya mendalilkan mengenai perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat;
2. Bahwa Penggugat sama sekali tidak dapat menunjukkan atau menyebutkan dengan jelas dan pasti perbuatan Turut Tergugat yang melawan Hukum;
3. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, cukuplah alasan apabila gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak jelas atau kabur dan Turut Tergugat harus dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
4. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Kudus telah mengambil putusan, yaitu dengan putusannya Nomor 57/Pdt.G/2011/PN.Kds., tanggal 12 Januari 2012, yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak untuk seluruhnya;

Hal.6 dari 12 halaman Putusan Nomor 2704 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang ditaksir sebesar Rp336.000,00 (tiga ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat, Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan putusannya Nomor 86/Pdt/2012/PT.Smg., tanggal 10 Mei 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 31 Mei 2012 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Agustus 2012, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 13 Juni 2012 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi Nomor 57/Pdt.G/2011/PN.Kds. jo Nomor 86/Pdt/2012/PT.Smg. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kudus, permohonan mana disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 Juni 2012;

Bahwa memoeri kasasi dari Para Penggugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat/Terbanding pada tanggal 28 Juni 2012;
2. Turut Tergugat/Turut Terbanding pada tanggal 09 Juli 2012;

Kemudian Tergugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus pada tanggal 13 Juli 2012, sedangkan Turut Tergugat/Turut Terbanding tidak mengajukan tanggapan 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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Putusan Majelis Hakim Tinggi didasarkan pada pertimbangan hukum bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam uraian pertimbangan hukum putusannya telah mempertimbangkan dengan runtut dan baik sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding menyetujui dan sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat

Hal.7 dari 12 halaman Putusan Nomor 2704 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertama tersebut di yaitu:

- Bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Turut Tergugat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dimana pihak Tergugat mengajukan lelang melalui Turut Tergugat dikarenakan Para Penggugat tidak beritikad baik untuk membayar hutangnya walaupun sudah mendapatkan surat peringatan ke 1 s/d ke 3;
- Bahwa sebagaimana Pasal 1 angka 26 dan Pasal 35 ayat (2) PMK Nomor 93/-PMK.05/2010 disebutkan Penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab penjual untuk lelang eksekusi hak tanggungan dan menjadi pemilik barang dalam non eksekusi atau lelang sukarela;
- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/-PMK.06/2010 dan Buku II MARI tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan menyatakan bahwa suatu pelelangan yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan;

Bahwa terhadap pertimbangan hukum tersebut telah mengesampingkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mana Peraturan menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengenai persetujuan dengan Pemilik Barang dan menentukan bersama harga limit, perbuatan Tergugat melakukan permohonan lelang tanpa persetujuan pemilik barang yang harganya sangat rendah dari harga riil pasaran yang sebenarnya merupakan perbuatan melawan hukum, Para Penggugat merasa keberatan terhadap pelaksanaan lelang tersebut karena mengesampingkan rasa kepatutan dan keadilan, yang mana dasar alasan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Bukti P-4 berupa Surat Keterangan yang dibuat oleh Pemerintah Desa tertanggal 8 November 2011, menerangkan Harga Pasaran obyek sengketa sebagai berikut:
 - Harga tanah:

Harga terendah permeter	Rp. 4.000.000,00
Harga tertinggi permeter	Rp. 5.000.000,00
 - Bangunan:

Harga terendah permeter	Rp. 1.000.000,00
Harga tertinggi permeter	Rp. 1.250.000,00
2. Bahwa Bukti P-4 membuktikan tanah dan Bangunan yang berdiri di atas Sertipikat Hak Milik Nomor 2656 atas nama KHOLIDAH (Penggugat - II) seluas ±

Hal.8 dari 12 halaman Putusan Nomor 2704 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

538 M² terdapat harga limit dan harga tertinggi sebagai berikut:

a. Harga tanah:

Harga terendah permeter persegi:

- Rp. 4.000.000,00 X Luas tanah \pm 538 M² = Rp.2.152.000.000,00

Harga tertinggi permeter persegi:

- Rp. 5.000.000,00 X Luas tanah \pm 538 M² = Rp.2.690.000.000,00

b. Harga Bangunan:

Harga terendah permeter persegi:

Rp. 1.000.000 X luas bangunan 225 M² = Rp.225.000.000,00

Harga tertinggi permeter persegi:

Rp. 1.250.000 X luas bangunan 225 M² = Rp.281.250.000,00

3. Bahwa berdasarkan bukti P-4 membuktikan harga limit tanah senilai Rp.2.152.000.000,00 + limit bangunan senilai Rp.225.000.000,00 = Rp.2.377.000.000,00;
4. Dalam Bukti P – 3, Pengajuan lelang yang diajukan Tergugat – 1 dengan harga limit senilai 1.099.877.991,00;
Bahwa saksi – saksi yaitu Noor Cholis, dan Noorman dalam keterangannya harga tanah di sekitar obyek sengketa yang sudah dibeli orang dengan harga permeter Rp.4.000.000,00 (empat juta rupiah);
5. Dari Bukti P-4 dan saksi-saksi tersebut membuktikan lelang yang diajukan Tergugat – 1 sangat tidak relevan dan berakibat merugikan Para Penggugat sehingga lelang tersebut telah mengesampingkan asas kepatutan dan keadilan;
6. Bahwa lelang yang diajukan Tergugat mengesampingkan petunjuk pelaksanaan lelang, sehingga mengesampingkan asas hukum kepatutan dan Keadilan dengan melelang secara sepihak dengan mengesampingkan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sehingga merugikan Para Penggugat;
7. Bahwa disamping alasan tersebut di atas perbuatan Tergugat terhadap Para Penggugat tidak manusiawi selagi lancar selalu diberi pelayanan baik namun selagi mengalami kesusahan diperlakukan dengan melelang secara sepihak, perlakuan semacam mengesampingkan rasa keadilan;
8. Bahwa dari uraian tersebut di atas terbukti pelaksanaan lelang yang Tergugat telah mengesampingkan peraturan perundang-undangan dan mengesampingkan asas

Hal.9 dari 12 halaman Putusan Nomor 2704 K/Pdt/2012

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

kepatutan dan keadilan maka permohonan yang diajukan Tergugat cacat hukum sehingga lelang yang diajukan Tergugat-1 batal demi hukum;

Bahwa karena permohonan lelang yang diajukan Tergugat batal demi hukum maka berakibat hasil lelang batal demi hukum, oleh karena lelang batal demi hukum maka permohonan Kasasi Para Pemohon Kasasi dapatlah diterima dan dikabulkan;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena meneliti secara saksama memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat tanggal 26 Juni 2011 dan kontra memori kasasi tanggal 12 Juli 2012 dihubungkan dengan pertimbangan putusan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi Semarang yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kudus, ternyata *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dan telah memberi pertimbangan hukum yang cukup yaitu:

- Bahwa tindakan Tergugat mengajukan objek sengketa kepada Turut Tergugat untuk di lelang bukanlah merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum, melainkan memenuhi ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan yakni adanya wanprestasi atas hutang Debitur/Penggugat kepada Kreditur/Tergugat yang diikat dengan Hak Tanggungan;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan ketidak wenangan atau melampaui batas wewenang, atau salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, atau lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Mahkamah Agung Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan dengan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Hal.10 dari 12 halaman Putusan Nomor 2704 K/Pdt/2012

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

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, lagi pula dari sebab tidak ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini bertentangan dengan hukum dan/atau Undang-Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: 1. Budiono, dan 2. Cholidah tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pemohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan dengan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi 1. Budiono, dan 2. Cholidah tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat / Para Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu** tanggal **03 Desember 2014** oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., dan H. Djafni Djamal, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis tersebut, dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Reza Fauzi, S.H., C.N., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Anggota-anggota,

ttd/

Mahdi Soroinda Nasution, S.H. M.Hum.

ttd/

H. Djafni Djamal, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd/

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H. LL.M.

Hal.11 dari 12 halaman Putusan Nomor 2704 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya - Biaya :

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Panitera Pengganti,

ttd/

Reza Fauzi, S.H.C.N.

UNTUK SALINAN.
MAHKAMAH AGUNG RI.
A/N. P A N I T E R A.
PANITERA MUDA PERDATA UMUM.

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.

NIP. 196 103 131 988 031 003

Hal.12 dari 12 halaman Putusan Nomor 2704 K/Pdt/2012

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)