



PUTUSAN

Nomor 366 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. **BUDIARTO**, bertempat tinggal di Jalan Amarta Nomor 2A RT 001/RW 003, Kelurahan Krobokan, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang;
2. **ENY SUMIYATI**, bertempat tinggal di Jalan Amarta Nomor 2A RT 001/RW 003, Kelurahan Krobokan, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding;

melawan:

1. **PT. BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) TBK**. Sentra Kredit Kecil Semarang, berkedudukan di Jalan Letjen MT. Haryono Nomor 16 Semarang, Jawa Tengah;
2. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SEMARANG**, berkedudukan di Jalan Imam Bonjol I D GKN II, Semarang;

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 Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Semarang pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Para Penggugat (sepasang suami istri) adalah pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya sebagaimana tertera dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 17 seluas $\pm 272 \text{ m}^2$ yang terletak di Desa Krobokan, Kecamatan Semarang Barat, Kotapradja Semarang, Propinsi Jawa Tengah dengan batas-batas sebagai berikut:

Hal 1 dari 21 hal. Put. Nomor 366 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : Bekas E. 1152 sisa;
- Sebelah Timur : Jalan Amarta;
- Sebelah Selatan : Bekas E. 1152 sisa;
- Sebelah Barat : Bekas E. 1152 sisa;

yang setempat dikenal dengan Jalan Amarta Nomor 2, RT 001, RW 003, Kelurahan Krobokan, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang yang untuk selanjutnya mohon disebut sebagai objek sengketa;

2. Bahwa selain Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 17 tersebut di atas, Para Penggugat juga memiliki Sertifikat Hak Milik Nomor 723 Dk. Jagalan, Ds. Cebongan, Kecamatan Argomulyo, Kodia Salatiga, Sertifikat Hak Milik Nomor 947 Dk. Jagalan, Ds. Cebongan, Kecamatan Argomulyo, Kodia Salatiga, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 585 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 586 Dk. Jagalan, Ds. Cebongan, Kecamatan Argomulyo, Kodia Salatiga, yang atas semua tersebut dijadikan jaminan di Tergugat I atas fasilitas kredit yang diberikan kepada Para Penggugat;
3. Bahwa selama jangka waktu kredit berjalan, sejak tahun 2002, Para Penggugat selalu memenuhi kewajibannya dengan baik, hal ini terlihat dengan tidak pernah ada masalah apapun antara Para Penggugat dengan Tergugat I berkaitan dengan perjanjian kredit. Bahkan hubungan baik ini juga dapat terlihat dengan adanya permohonan penambahan fasilitas kredit yang diajukan oleh Para Penggugat selalu disetujui oleh Tergugat I, sehingga antara Para Penggugat dengan Tergugat I terjadi beberapa kali pengikatan perjanjian kredit;
4. Bahwa sejak tahun 2007, usaha Para Penggugat mengalami kemunduran yang oleh karena itu menyebabkan Para Penggugat belum dapat melakukan cicilan pembayaran seperti sebelumnya pada Tergugat I, walaupun demikian Para Penggugat tetap melakukan komunikasi yang lancar dengan Tergugat I untuk menunjukkan iktikad baiknya sebagai debitur yang bertanggungjawab baik secara lisan maupun secara tertulis, sebagaimana tertulis dalam surat dari Tergugat I kepada Para Penggugat tertanggal 9 Juli 2010;
5. Bahwa sebagai wujud niat baik Para Penggugat untuk melunasi kewajibannya tersebut, Para Penggugat berusaha untuk menjual objek sengketa (yang saat itu dijaminan oleh Para Penggugat), dengan

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

- harapan uang hasil penjualan itu nantinya akan dipergunakan Para Penggugat untuk melunasi seluruh kewajibannya terhadap Tergugat I;
6. Bahwa upaya Para Penggugat tersebut pada awalnya telah menunjukkan hasil dengan adanya calon pembeli yang bersedia untuk membeli objek sengketa tersebut dengan harga Rp1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah), akan tetapi beberapa hari sebelum jual-beli tersebut terlaksana ternyata calon pembeli meninggal dunia, oleh karenanya objek sengketa tersebut tidak jadi terjual, padahal Para Penggugat dan calon pembeli telah menghadap salah satu Notaris/PPAT di Semarang untuk melakukan jual-beli;
 7. Bahwa Para Penggugat pernah menyampaikan niatnya untuk mengambil salah satu barang yang telah dijaminkan tersebut untuk melunasi seluruh hutang Para Penggugat kepada Tergugat I dengan cara dijual, akan tetapi oleh Tergugat I hal tersebut ditolak dengan alasan bahwa untuk pengambilan barang jaminan harus dilakukan secara bersamaan dengan cara Para Penggugat harus melunasi seluruh kewajibannya terlebih dahulu kepada Tergugat I;
 8. Bahwa kemudian Para Penggugat menyampaikan kepada Tergugat I mengenai niat Para Penggugat untuk berusaha menjual sendiri objek sengketa yang dijaminkan tersebut dengan cara mencari pembeli sendiri dengan harapan akan mendapatkan harga yang dirasa layak atas objek tersebut sehingga mencukupi untuk melunasi seluruh kewajibannya terhadap Tergugat I, hal mana telah dilakukan oleh Para Penggugat baik dengan penawaran langsung kepada calon pembeli ataupun dengan mengiklankannya melalui surat kabar. Atas usaha Para Penggugat tersebut Tergugat I tidak berkeberatan;
 9. Bahwa kemudian, Tergugat I tidak pernah memberitahukan pemberitahuan-pemberitahuan apapun lagi kepada Para Penggugat berkaitan dengan kewajiban Para Penggugat terhadap Tergugat I, sehingga Para Penggugat menganggap bahwa Tergugat I masih memberikan kesempatan kepada Para Penggugat mencari pembeli sendiri atas objek yang akan dilelang nantinya yang *notabene* adalah milik Para Penggugat;

Hal 3 dari 21 hal. Put. Nomor 366 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa sampai kemudian pada tanggal 5 Mei 2011 tiba-tiba Para Penggugat mendapatkan surat pemberitahuan dari Tergugat I yang menyatakan bahwa objek sengketa yang *notabene* adalah milik Para Penggugat sebagai objek lelang telah terjual melalui pelelangan pada tanggal 29 Maret 2011 dengan harga terbentuk atas dasar penawaran tertinggi yaitu Rp540.000.000,00, yang kemudian digunakan untuk menurunkan kewajiban Para Penggugat terhadap Tergugat I setelah dikurangi biaya-biaya yang timbul sebesar 8% dari harga yang terbentuk sebagai berikut:

- Harga terbentuk : Rp540.000.000,00;
- Pajak (5%) : Rp 27.000.000,00;
- Biaya Lelang (1%) : Rp 5.400.000,00;
- Jasa balai lelang swasta : Rp 10.000.000,00;
- Hasil bersih : Rp496.800.000,00;

11. Bahwa dengan adanya surat pemberitahuan dari Tergugat I tersebut, Para Penggugat merasa sangat terkejut sekaligus merasa dibohongi oleh Tergugat I, karena sebelum pelaksanaan lelang tidak pernah ada pemberitahuan apapun kepada Para Penggugat bahkan Para Penggugat tidak pernah mengetahui adanya informasi baik secara langsung dari Tergugat I ataupun dari pengumuman media massa bahwa objek sengketa yang merupakan barang agunan milik Para Penggugat akan dilelang, apalagi objek sengketa tersebut ternyata dijual dengan harga jauh di bawah harga yang seharusnya, sehingga halmana sangatlah merugikan Para Penggugat, padahal seharusnya harga atas objek sengketa yang dilelang tersebut sebesar Rp4.000.000,00/m² sebagaimana pernah dilakukan penaksiran oleh kelurahan atas permintaan Para Penggugat, sehingga dengan luas 272 m², seharusnya diperoleh harga Rp4.000.000,00/m² x 272 = Rp1.088.000.000,00;

12. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK 06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang Pasal 35 ayat (1) menyatakan bahwa "Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya nilai limit", sedangkan dalam Pasal 35 ayat (2) menyatakan bahwa: "Nilai limit menjadi tanggungjawab penjual/pemilik barang". Yang kemudian diperjelas dalam Pasal 36 ayat (1) yang menyatakan bahwa: "Penjual/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemilik barang dalam menetapkan nilai limit berdasarkan: a) Penilaian dari penilai, b) Penaksiran oleh penaksir dan Pasal 36 ayat (2): "Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf (a) merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya, serta Pasal 36 ayat (3): "Penaksir atau tim penaksir sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf (b) merupakan pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan penjual yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggung jawabkan termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik/kuno";

Hal ini menunjukkan bahwa dalam menentukan batas limit objek lelang, penjual (Tergugat I) tidak dapat menentukan secara sepihak akan tetapi harus berdasarkan ketentuan sebagaimana tersebut di atas. Apalagi sebagai pemilik objek yang hendak dilelang, Para Penggugat tidak pernah diberitahu oleh Tergugat I perihal adanya pihak yang akan melakukan penaksiran/penilaian terhadap objek miliknya yang akan dilelang sehingga diperoleh harga yang layak. Bukankah tujuan dilaksanakannya lelang adalah untuk memperoleh harga yang tertinggi? Tapi mengapa justru melalui lelang malah objek di jual dengan harga di bawah harga yang layak sehingga merugikan pemilik objek lelang? Bahkan mengenai nilai limitpun seharusnya Para Penggugat diberitahu, karena berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK 06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang telah ditentukan "nilai limit bersifat tidak rahasia". Sehingga jelaslah bahwa Para Tergugat sengaja menutup-nutupi pelaksanaan lelang dari Para Penggugat;

Bahwa oleh karena dalam pelaksanaan pelelangan objek sengketa Para Tergugat tidak mengindahkan akan ketentuan-ketentuan tersebut di atas, lagipula objek sengketa telah dijual di bawah harga, dan tidak untuk melunasi seluruh hutang Para Penggugat kepada Tergugat I, padahal seharusnya dengan menjual objek sengketa/objek lelang dengan harga yang sesuai dengan harga taksasi saat ini maka dapat mencukupi untuk melunasi seluruh hutang Para Penggugat terhadap Tergugat I, sehingga dengan demikian Para Tergugat telah nyata-nyata melakukan perbuatan melawan hukum yang nyata-nyata merugikan Para Penggugat;

Hal 5 dari 21 hal. Put. Nomor 366 K/Pdt/2013

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)



13. Bahwa setelah adanya surat pemberitahuan dari Tergugat I tertanggal 5 Mei 2011 perihal telah terjualnya objek agunan yang *notabene* adalah milik Para Penggugat, Para Penggugat berusaha untuk mengkonfirmasi perihal surat pemberitahuan tersebut kepada Tergugat II sebagai pihak yang melaksanakan pelelangan atas objek sengketa tersebut, akan tetapi oleh Tergugat II, Para Penggugat disarankan bertanya langsung kepada Tergugat I sebagai pihak yang berwenang untuk menjawabnya. Atas saran Tergugat II tersebut kemudian Para Penggugat langsung ke tempat Tergugat I untuk mengkonfirmasi, namun oleh Tergugat I justru Para Penggugat disarankan untuk mengkonfirmasi kepada Tergugat II, karena Tergugat II lah yang berwenang untuk menjelaskannya, sehingga Para Penggugat merasa dipermainkan oleh sikap Para Tergugat yang telah mengombang-ambingkan Para Penggugat dalam upaya mendapatkan kebenaran berkaitan dengan objek lelang yang *notabene* adalah milik Para Penggugat;
14. Bahwa oleh karena perbuatan Para Tergugat yang demikian ini, Para Penggugat merasa sangat dirugikan dan dibohongi dengan adanya pelaksanaan lelang atas objek milik Para Penggugat tersebut tanpa adanya pemberitahuan terlebih dahulu kepada Para Penggugat. Bahkan sikap Para Tergugat sebagaimana tersebut di atas menunjukkan secara jelas dan nyata adanya kerjasama antara Tergugat I dan Tergugat II dengan iktikad buruk melakukan perbuatan yang sangat merugikan Para Penggugat sebagai pemilik objek lelang;
15. Bahwa oleh karena berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, dimana dalam pelelangan atas objek sengketa/objek lelang, Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka disamping Para Penggugat mohon untuk dibatalkannya pelelangan atas objek sengketa/objek lelang yang dilakukan Tergugat II pada tanggal 29 Maret 2011, Para Penggugat berhak pula menuntut ganti rugi. Hal mana didasarkan pada Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan bahwa: "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"; yang diperhitungkan sebagai berikut:



- a) Kerugian materiil: berupa terbelangnya usaha Para Penggugat di tanah/bangunan Jalan Amarta Nomor 2 RT 001, RW 003, Kelurahan Krobokan, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang sebagai showroom mobil yang telah digeluti selama ini yang ditaksir sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- b) Kerugian immateriil: berupa rasa malu yang ditanggung Para Penggugat, karena telah tercemar/tercoreng nama baiknya baik di masyarakat sekitar maupun masyarakat pada umumnya, dan apabila ditaksir sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

Sehingga jumlah keseluruhannya sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

16. Bahwa guna menjamin gugatan Para Penggugat saat ini, maka kiranya perlu diletakkan sita jaminan atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya sebagaimana tertera dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 17 seluas $\pm 272 \text{ m}^2$ yang terletak di Desa Krobokan, Ketjamatan Semarang Barat, Kotapradja Semarang, Propinsi Jawa Tengah dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Bekas E 1152 sisa;
- Sebelah Timur : Jalan Amarta;
- Sebelah Selatan : Bekas E 1152 sisa;
- Sebelah Barat : Bekas E 1152 sisa;

yang setempat dikenal dengan Jalan Amarta Nomor 2 RT 001, RW 003, Kelurahan Krobokan, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang;

17. Bahwa gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik, sehingga sudah selayaknya apabila keputusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan secara lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun masih dimungkinkan banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Amarta Nomor

Hal 7 dari 21 hal. Put. Nomor 366 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2 RT 001, RW 003, Kelurahan Krobokan, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang yang telah dilakukan pengadilan untuk perkara ini;

3. Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya sebagaimana tertera dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 17 seluas $\pm 272 \text{ m}^2$ yang terletak di Desa Krobokan, Kecamatan Semarang Barat, Kotapradja Semarang, Propinsi Jawa Tengah dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Bekas E 1152 sisa;
- Sebelah Timur : Jalan Amarta;
- Sebelah Selatan : Bekas E 1152 sisa;
- Sebelah Barat : Bekas E 1152 sisa;

yang setempat dikenal dengan Jalan Amarta Nomor 2 RT 001, RW 003, Kelurahan Krobokan, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang;

4. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat baik sendiri-sendiri maupun secara tanggung renteng;
5. Menyatakan batal dan tidak sah penjualan lelang atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya sebagaimana tertera dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 17 seluas $\pm 272 \text{ m}^2$ yang terletak di Desa Krobokan, Kecamatan Semarang Barat, Kotapradja Semarang, Propinsi Jawa Tengah dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Bekas E 1152 sisa;
- Sebelah Timur : Jalan Amarta;
- Sebelah Selatan : Bekas E 1152 sisa;
- -Sebelah Barat : Bekas E 1152 sisa;

yang setempat dikenal dengan Jalan Amarta Nomor 2 RT 001, RW 003, Kelurahan Krobokan, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang yang telah dilakukan oleh Tergugat II pada tanggal 29 Maret 2011 dengan segala akibat hukumnya;

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)



6. Menghukum Para Tergugat untuk secara tanggung renteng membayar kerugian yang diderita Para Penggugat sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dengan perincian sebagai berikut:
 - a). Kerugian materiil: berupa terbelangnya usaha Para Penggugat di tanah/bangunan Jalan Amarta Nomor 2 RT 001, RW 003, Kelurahan Krobokan, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang sebagai showroom mobil yang telah digeluti selama ini yang ditaksir sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
 - b). Kerugian immateriil: berupa rasa malu yang ditanggung Para Penggugat, karena telah tercemar/tercoreng nama baiknya baik di masyarakat sekitar maupun masyarakat pada umumnya, dan apabila ditaksir sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
7. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan secara lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun masih dimungkinkan banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya-biaya perkara menurut hukum;

Atau:

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Eksepsi Tergugat I:

1. Gugatan kurang pihak:
 - a. Bahwa Para Penggugat dalam dalil gugatannya pada posita poin 10 telah mendalilkan mengenai telah selesainya proses lelang atas objek sengketa sehingga objek sengketa telah berpindah status kepemilikan dan dalam petitum meminta sita jaminan atas objek sengketa;
 - b. Bahwa namun demikian Para Penggugat tidak melibatkan/menarik pihak pemenang lelang selaku pemilik atas objek sengketa tersebut. Selain itu Para Penggugat juga tidak melibatkan/menarik PT. Triagung Lumintu sebagai kuasa dari Tergugat I untuk melaksanakan jasa para lelang;

Hal 9 dari 21 hal. Put. Nomor 366 K/Pdt/2013



- c. Bahwa dengan demikian pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap dan berakibat gugatan *a quo* tidak dapat diperiksa secara lengkap dan sempurna, sehingga gugatan mengandung cacat *plurium litis consortium*;

2. Gugatan *obscuur libel*:

2.1. Tidak jelasnya dasar hukum dan dasar fakta dalil gugatan;

Bahwa dalil Para Penggugat mengenai proses lelang objek jaminan kredit yang dilakukan Tergugat I melalui Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum *quod non* merupakan dalil yang tidak jelas dan kabur karena tidak menjelaskan dasar ketentuan apa yang dilanggar;

2.2. Terdapat *irrelevansi* dalam posita gugatan:

Bahwa telah terdapat *irrelevansi* dalam dalil posita gugatan Nomor 12 dengan Nomor 11 yaitu Para Penggugat dalam posita poin 12 mendalilkan penetapan harga limit harus dilakukan oleh penaksir sesuai ketentuan Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010. Di dalam pasal tersebut dinyatakan bahwa "Penaksir atau tim penaksir sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf (b) merupakan pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan penjual yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik/kuno. "Namun demikian pada poin 11 posita, Para Penggugat malah mendasarkan penilaian atas objek sengketa yang dilakukan oleh kelurahan dan bukan oleh pihak sebagaimana dimaksudkan Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010;

Bahwa dalil gugatan Para Penggugat menjadi kabur karena terdapat *irrelevansi* dalam dalil-dalilnya;

Bahwa berdasarkan uraian yang disampaikan Tergugat di atas, nampak adanya kelemahan pada formulasi gugatan Para Penggugat diantaranya gugatan *obscuur libel* karena tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan tidak disertai dasar fakta (*feitelijke grond*) terdapat *irrelevansi* dalam dalil gugatannya, maka telah mengakibatkan gugatan *a quo* menjadi tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijke*) sehingga formulasi gugatan menjadi tidak jelas dan mengandung kelemahan oleh karenanya haruslah ditolak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan azas demi kepentingan beracara (*process doelmatigheid*) suatu gugatan dianggap memenuhi syarat formil apabila dalil gugatan terang dan jelas atau tegas (*duidelijke*) maka sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 12-12-1970 Nomor 492 K/Sip/1970, mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang mengadili perkara i.c untuk menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Eksepsi Tergugat II:

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Eksepsi *Persona Standi Non Judicio*:
 1. Bahwa Tergugat II berpendapat, gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan *persoon* Tergugat II di dalam surat gugatan Penggugat kurang tepat dan keliru, karena tidak mengkaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia, Kementerian Keuangan, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Kantor Wilayah IX Semarang yang merupakan instansi atasan dari Tergugat II;
 2. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan yang merupakan bagian dari badan hukum yang disebut negara di mana salah satu instansi atasan dari Tergugat II adalah Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah IX Semarang cq. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang. Oleh karena itu Tergugat II tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka peradilan umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya;
 3. Bahwa kekeliruan tersebut terlihat pada halaman 2 (dua) dalam gugatan Penggugat, dimana Penggugat hanya menyebutkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang

Hal 11 dari 21 hal. Put. Nomor 366 K/Pdt/2013



sebagai *persoon* Tergugat II dengan tidak mengkaitkan instansi atau unit atasan Tergugat II;

4. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Tergugat II di atas, sangatlah jelas bahwa gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada Tergugat II tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat, karena secara yuridis Tergugat II tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut di muka peradilan umum tanpa dikaitkan dengan badan hukum induknya/instansi atasannya tersebut. Dengan demikian jelas bahwa hal ini mengakibatkan gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* menjadi kurang sempurna. Oleh karena itu, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*niet ontvankelijk verklaard*);

1. *Ekseptio Obscur Libel*/gugatan tidak jelas atau kabur:

1. Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang *in casu* Tergugat II, tidak ada satupun dalil yang menyebutkan dalam surat gugatan Penggugat tentang perbuatan Tergugat II yang merugikan Penggugat. Sedangkan Penggugat menuntut untuk menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum atas pelaksanaan lelang *a quo*;
2. Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa pengumuman lelang tidak dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan adalah dalil yang mengada-ada dan sudah sepatutnya dikesampingkan;
3. Bahwa karena landasan hukum dalam gugatan belum jelas, maka atas dasar apakah Penggugat menuntut KPKNL Semarang *in casu* Tergugat II menanggung resiko sebagaimana petitum surat gugatan padahal dalam posita gugatan setelah dibaca dan diteliti secara cermat tidak ada argumen Penggugat tentang perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat II, sehingga cukup



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralasan apabila gugatan terhadap KPKNL Semarang *in casu* Tergugat II tidak dapat diterima karena tidak jelas alias kabur;

4. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Semarang telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 184/Pdt/G/2011/PN.Smg, tanggal 15 November 2011 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp861.000,00 (delapan ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat putusan Pengadilan Negeri Semarang tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 168/Pdt/2012/PT.Smg tanggal 27 Juni 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 31 Juli 2012 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 14 Agustus 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 184/Pdt.G/2011/PN.Smg jo. Nomor 42/Pdt.K/2012/PN.Smg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Semarang, permohonan mana diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 Agustus 2012;

Bahwa setelah itu oleh Para Tergugat/Para Terbanding pada tanggal 31 Agustus 2012 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Para Penggugat/Para Pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 11 September 2012;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam

Hal 13 dari 21 hal. Put. Nomor 366 K/Pdt/2013

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

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 kasasi tersebut pada pokoknya ialah:

Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan aturan hukum tentang pelelangan umum atas objek hak tanggungan (*vide*: Pasal 6 Undang-Undang RI Nomor 4 Tahun 1996);

1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang Jo. Pengadilan Negeri Semarang tidak pernah menyinggung atau membuktikan lelang yang telah diselenggarakan oleh PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Sentra Kredit Kecil Semarang. Sebagai pihak yang bertanggung jawab atas terbitnya Risalah Lelang Nomor 287/2011 tanggal 29 Maret 2011 oleh KPKNL Semarang;
2. Bahwa Risalah Lelang Nomor 287/2011 tanggal 29 Maret 2011 yang dikeluarkan KPKNL Semarang adalah cacat hukum karena pihak Termohon Kasasi I telah melanggar ketentuan hukum Pasal 6 Undang-Undang RI Nomor 4 Tahun 1996;
3. Bahwa dalam perkara *a quo* tentang pelelangan umum yang telah diselenggarakan oleh pihak Termohon Kasasi I telah terbukti melanggar ketentuan Pasal 6 Undang-Undang RI 1996 yang berbunyi apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;
4. Bahwa terbukti pihak Termohon Kasasi I dalam penyelenggaraan lelang dimaksud hasil penjualan lelang tidak diperuntukkan untuk pelunasan piutangnya hal ini dapat dibuktikan berdasar surat BNI *Regional Remedial & Recovery* Semarang Nomor RMV/6/1/211 yang ditunjukkan kepada Hakim Mediator Perkara Nomor 184/Pdt.G/PN.Smg/2011 Semarang. Perihal Alternatif Penyelesaian Perkara Nomor 184/Pdt.G/PN.Smg/2011 (*vide*: Bukti tambahan tingkat banding, tetapi sangat disayangkan tidak dipertimbangkan);
5. Bahwa dengan tidak dipertimbangkannya bukti tambahan oleh Majelis Hakim Tinggi jelas-jelas terbukti kesalahan penerapan

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

hukum oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang Jo
Pengadilan Negeri Semarang;

Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan aturan hukum tentang penilaian nilai limit (*vide*: Pasal 36 ayat 1a Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010;

1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang Jo Pengadilan Negeri Semarang tidak pernah menyinggung atau membuktikan keabsahan atas Risalah Lelang Nomor 287/2011 tertanggal 29 Maret 2011;
2. Bahwa Risalah Lelang Nomor 287/2011 tertanggal 29 Maret 2011 yang diterbitkan oleh KPKNL Semarang adalah cacat hukum, karena pihak Termohon Kasasi I dalam menetapkan nilai limit tidak mengaju harga pasar setempat, bahkan telah ditetapkan harga di bawah standar pasar hal mana terbukti berdasarkan Surat Lurah Krobokan Nomor 973/96/V/2010 secara spesifik menerangkan tentang harga tanah dan bangunan milik Para Pemohon Kasasi yang terletak di Jalan Amarta Nomor 2 RT 01, RW III Kelurahan Krobokan, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, untuk harga pasaran umum tanah bangunan tersebut Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah) per meter persegi yang berarti harga pasar sebenarnya $Rp4.000.000,00 \times 272 \text{ m} = Rp1.088.000.000,00$ (satu miliar delapan puluh delapan juta rupiah). Dan kenyataannya hanya dilelang seharga Rp540.000.000,00 (lima ratus empat puluh juta rupiah);
3. Bahwa dengan telah terbukti pelanggaran yang dilakukan Termohon Kasasi I yang dalam menentukan nilai *limit* tidak independen dengan cara caranya sendiri telah mengesampingkan unsur lembaga resmi pemerintah Desa Krobokan, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang membuktikan pihak Temohon Kasasi I dalam menetapkan nilai *limit* tidak berdasar pada penilaian secara independen yang berarti telah terbukti melanggar ketentuan Pasal 36 ayat 1a PMK Nomor 93/PMK.06/2010;

Hal 15 dari 21 hal. Put. Nomor 366 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa dengan demikian jelaslah bahwa baik Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang Jo Pengadilan Negeri Semarang telah terbukti telah salah dalam menerapkan hukum;

Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan aturan hukum tentang tim penaksir nilai limit (*vide*: Pasal 36 ayat 1b PMK Nomor 93/PMK.06/2010);

1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang Jo *Judex Facti* Pengadilan Negeri Semarang telah salah dalam penerapan hukum tentang pertimbangan bahwa Tergugat II dalam melakukan pelelangan adalah berdasarkan undang-undang khususnya dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK/06/2010 tentang pejabat lelang kelas I ini menunjukkan bahwa Tergugat II tidak berdiri sendiri;

2. Bahwa dalam hal ini *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang Jo Pengadilan Negeri Semarang telah salah dalam menerapkan aturan hukum khususnya Risalah Lelang Nomor 287/2011 tanggal 29 Maret 2011 bahwa pihak Termohon Kasasi I dalam menentukan nilai limit telah terbukti tidak menggunakan tim penaksir yang *standart/independen* sehingga hasil penaksirannya tidak dapat dipertanggung jawabkan hal ini terbukti dalam menentukan penaksiran harga limit tidak mengacu pada harga pasar atau melibatkan lembaga formal pemerintahan setempat yaitu Kantor Kelurahan Krobokan, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang yang dalam hal ini sudah mengeluarkan Surat Keterangan Harga Tanah Nomor 973/96/V/2010 yang secara spesifik menunjuk harga bangunan-tanah milik Para Pemohon Kasasi seharga Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah) permeter persegi, sehingga harga pasar yang sebenarnya/aktual sebesar $\text{Rp4.000.000,00/m}^2 \times 272 \text{ m} = \text{Rp1.088.000.000,00}$ (satu miliar delapan puluh delapan juta rupiah) tetapi tim penaksir hanya memasang harga sebesar Rp2.000.000,00 sehingga harga pasar atas objek lelang hanya dihargai senilai Rp540.000.000,00 yang semestinya seharga Rp1.088.000.000,00;

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)



3. Bahwa dengan penentuan harga limit di bawah standar harga pasar setempat yang telah dilakukan oleh tim penaksir dari Apraisal Independent Muhammad Adlan dan rekan Nomor 050/LPR-MAR/BNI-SKC-SMGN/2010 tanggal 31-05-2010 adalah cacat hukum;
4. Maka dengan demikian *Judex Facti* Pengadilan Negeri Semarang telah salah dalam menerapkan aturan hukum pembuktian T-II maka keberadaan Risalah Lelang Nomor 287/2011 tertanggal 29 Maret 2011 adalah cacat hukum disebabkan tim penaksir dalam melakukan penilaian tidak independen dan telah terbukti melanggar Pasal 36 ayat 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010;

Bahwa *Judex Facti* telah salah tidak menerapkan aturan hukum yang seharusnya khususnya Pasal 1886 KUHPerdara;

1. Bahwa dalam hukum pembuktian yang harus diperhatikan adalah masalah beban pembuktian, pembagian beban pembuktian harus dilakukan dengan adil dan tidak berat sebelah, sebab suatu beban pembuktian yang berat sebelah seperti *apriori* menjerumuskan pihak yang menerima beban yang terlampaui berat, dalam jurang kekalahan (Prof. R. Subekti, S.H, Hukum Pembuktian, penerbit Pratnya Paramita, Jakarta, Halaman 9);
2. Bahwa dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang Jo Pengadilan Negeri Semarang tidak pernah menyinggung alat bukti dari Para Pemohon Kasasi yang telah diajukan dalam persidangan dan sebaliknya hanya memperhatikan alat bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi;
3. Bahwa seharusnya menurut hukum pembuktian *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang Jo Pengadilan Negeri Semarang harus memperhatikan dan atau mempertimbangkan bukti-bukti dari kedua belah pihak, dengan sendirinya putusan dalam perkara ini tidak mendapatkan kepastian hukum (*rechtsonzekerheid*) dan kesewenang-wenangan (*willekeur*), sebab *Judex Facti* dalam melaksanakan tugasnya berdasarkan tugasnya berdasarkan

Hal 17 dari 21 hal. Put. Nomor 366 K/Pdt/2013



keyakinan saja tanpa didasari tanpa alat bukti yang sah menurut hukum;

4. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka jelaslah dalam Pasal 1865 KUHPerdata yang menyatakan “setiap orang mendalihkan bahwa ia mempunyai suatu hak, atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau atau peristiwa tersebut”;
5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR, Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut maka *Judex Facti* telah tidak menerapkan aturan hukum dengan sebagaimana mestinya dalam memeriksa perkara *a quo* terutama mengenai aturan hukum pembuktian;
6. Bahwa alat bukti yang sah menurut Pasal 163 HIR, Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ialah:
 - a. Alat bukti atau tulisan;
 - b. Alat bukti saksi;
 - c. Persangkaan;
 - d. Pengakuan;
 - e. Sumpah;
7. Bahwa oleh karenanya pertimbangan-pertimbangan hukum baik oleh majelis hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang jo Pengadilan Negeri Semarang oleh Para Pemohon Kasasi tolak dengan keras, sebab pertimbangan hukum Majelis Hakim tersebut di atas melanggar hukum pembuktian (*vide* Pasal 1865 KUHPerdata) dimana *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang telah tidak mempertimbangkan tambahan bukti surat BNI *Regional Remedial & Recovery* Semarang Nomor RMV/6/1/211 tertanggal 2 Agustus 2011 perihal alternatif penyelesaian perkara Nomor 184/Pdt.G/ PN.Smg/2011 yang intinya setelah terjadi lelang sebagaimana dimaksud Risalah Lelang Nomor 287/2011 tanggal 29 Maret 2011, pihak Para Pemohon Kasasi masih dinyatakan punya hutang yang harus dilunasi. (*vide*: melanggar ketentuan Pasal 6 Undang-Undang RI Nomor 4 Tahun 1996);
8. Bahwa dengan demikian jelaslah Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang jo Pengadilan Negeri Semarang



dalam menerapkan pertimbangan hukumnya bertentangan dengan hukum dan atau Majelis Hakim tidak melaksanakan undang-undang di atas;

9. Bahwa dalam pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang halaman 4 alinea 5 dari bawah yang menyatakan bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dijadikan alasan dan kesimpulan dalam perkara ini sudah tetap dan benar dan pertimbangan hukum tersebut dapat disetujui dan diambil alih oleh Majelis Hakim sebagai alasan dan pendapatnya sendiri dalam menjatuhkan putusan ini ditingkat banding;

10. Bahwa dalam hal ini *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang Jo Pengadilan Negeri Semarang telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian yaitu bukti Surat P.VI (Surat Keterangan Harga Pasar Umum Tanah dan Bangunan dari Kantor Kelurahan Krobokan, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang Nomor 937/96/V/2010 tertanggal 6 Mei 2010 mengenai harga tanah permeter persegi dimana harga objek sengketa berada). Guna membuktikan bahwa harga pasar objek sengketa permeter persegi adalah sebesar Rp4.000.000,00/m²;

11. Bahwa dengan demikian Risalah Lelang Nomor 287/2011 tertanggal 29 Maret 2011 adalah cacat hukum dan harus dinyatakan batal demi hukum;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 22 Agustus 2012 dan jawaban memori tanggal 11 September 2012 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini tidak salah menerapkan hukum karena putusan dan pertimbangan hukumnya telah tepat dan benar dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, gugatan terhadap bank dan kantor lelang yang telah melakukan pelelangan tanah

Hal 19 dari 21 hal. Put. Nomor 366 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat yang dijadikan jaminan hak tanggungan, Penggugat I, II mengajukan kasasi dengan alasan dalam memori kasasi tanggal 27 Agustus 2012 tetapi tidak didukung dengan alasan yang cukup untuk dapat diterima dan tidak menunjukkan adanya kesalahan penerapan hukum dalam putusan *Judex Facti* yang dimaksud kasasi;

Judex Facti (Pengadilan Negeri dikuatkan Pengadilan Tinggi) sudah menerapkan hukum secara tepat dan benar mengabulkan eksepsi Tergugat dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima oleh karena tanah objek sengketa telah dilelang secara resmi oleh Tergugat II yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan telah ditetapkan adanya pembeli lelang tetapi tidak digugat dalam gugatan Penggugat;

Bahwa lagipula mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan 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 melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: 1. Budiarto, dan 2. Eny Sumiyati tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari 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;

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)



MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. BUDIARTO**,
dan **2. ENY SUMIYATI**, tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah
Agung pada hari Kamis, tanggal 26 Juni 2014, oleh Dr. H. Abdurrahman, S.H.,
M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai
Ketua Majelis, H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., dan Dr.
Habiburrahman, M.Hum., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan
dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta
Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Edi Saputra Pelawi, S.H., M.H., Panitera
Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-Anggota

Ketua

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

Ttd.

Ttd./ Dr. Habiburrahman, M.Hum.

Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H.

Biaya-Biaya :

Panitera Pengganti

M e t e r a i Rp 6.000,00

Ttd.

R e d a k s i Rp 5.000,00

Edi Saputra Pelawi, S.H., M.H.

Administrasi Kasasi Rp489.000,00

----- +
Jumlah..... Rp500.000,00

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.
NIP. 196103131988031003

Hal 21 dari 21 hal. Put. Nomor 366 K/Pdt/2013