



PUTUSAN
Nomor 1532 K/Pdt /2018

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

TONY AZKA, bertempat tinggal di Desa Besito, RT 003, RW 005, Kecamatan Gebog, Kabupaten Kudus, dalam hal ini memberi kuasa kepada Wuryanto S.H, Advokat pada Kantor Wuryanto, S.H. & Rekan, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman, Nomor 72, Kabupaten Kudus, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Oktober 2016;

Pemohon Kasasi;

L a w a n

1. **PT BANK CIMB NIAGA, Tbk. MIKRO LAJU UNIT KUDUS**, yang diwakili oleh Megawati Sutanto dan Wan Razly Abdullah, keduanya selaku direktur, berkedudukan di Jalan A Yani, Nomor 31, Kudus, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Janu Iswanto, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Janu Iswanto, S.H. & Associates, beralamat di Jalan Dr. Wahidin, Nomor 6, Magelang, Jawa Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Desember 2017;
2. **KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL)**, berkedudukan di Jalan Imam Bonjol, Nomor 1 D GKN II, Lantai IV, Semarang;
3. **KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN KUDUS**, berkedudukan di Komplek Perkantoran, Jalan Mejobo, Kudus;

Para Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan

Halaman 1 dari 8 Hal. Put. Nomor 1532 K/Pdt/2018.



bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Kudus untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah debitur yang beriktikad baik;
3. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk memberikan jangka waktu pelunasan pembayaran hutang/pinjaman kepada Penggugat sampai terjualnya asset/jaminan oleh Penggugat yang berupa:
 1. Sertifikat Hak Milik Nomor 3190, luas 280 m², atas nama Tony Azka terletak di Desa Besito, RT 003, RW 005, Kecamatan Gebog, Kabupaten Kudus;
 2. Sertifikat Hak Milik Nomor 3191, luas 326 m², atas nama Tony Azka terletak di Desa Besito, RT 003, RW 005, Kecamatan Gebog, Kabupaten Kudus;Selanjutnya asset jaminan Penggugat tersebut di atas mohon disebut sebagai objek sengketa;
4. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk tidak menghitung bunga dan denda bank kepada Penggugat terhitung sejak pembayaran angsuran terakhir yang dibayar oleh Penggugat sampai dengan perkara ini memperoleh keputusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Menyatakan pelelangan yang dilakukan Tergugat II atas permintaan Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum karena tidak sah dan batal demi hukum yaitu harga limit yang dijadikan dasar lelang sudah tidak sesuai lagi dengan keadaan harga limit sekarang, jika dilakukan Penggugat akan mengalami kerugian yang besar;
6. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk tidak memproses secara hukum penyelesaian kredit antara Penggugat dan Tergugat I sampai dengan perkara ini memperoleh keputusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
7. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tidak menindak lanjuti

Halaman 2 dari 8 Hal. Put. Nomor 1532 K/Pdt/2018.



dan/atau menghentikan segala proses hukum yang berhubungan dengan pemindahan hak kepada pihak lain sampai dengan perkara ini memperoleh keputusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;

8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk mematuhi semua isi putusan dalam perkara ini;
9. Menghukum Tergugat I untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsider:

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

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

- Gugatan Penggugat kabur/*obscuur libel* sebab tanpa di dasari adanya persengketaan karena meskipun terdapat hubungan hukum sebagai debitur dan kreditur tetapi Tergugat I tidak pernah melakukan perbuatan melanggar hukum yang melanggar hak-hak Penggugat, lagi pula Penggugat sebagai kreditur berkewajiban untuk membayar hutangnya kepada Tergugat I selaku debitur;
- Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan kepada Tergugat I karena Penggugat sendiri yang tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya/*exceptio non adimpleti contractus*;

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

- Pengadilan Negeri Kudus tidak berwenang mengadili perkara *a quo* yang secara *absolut* merupakan kewenangan Pengadilan Agama;
- Gugatan Penggugat tidak sempurna karena penyebutan *person* Tergugat II dalam surat gugatan Penggugat tidak tepat sebab tidak mengaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia *cq.* Direktorat Jenderal Kekayaan Negara *cq.* Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Provinsi Jawa Tengah dan Daerah Istimewa Yogyakarta sebagai instansi atasan Tergugat II;
- Gugatan Penggugat kurang pihak/*plurium litis consortium* karena tidak

Halaman 3 dari 8 Hal. Put. Nomor 1532 K/Pdt/2018.



menjadikan isteri Penggugat sebagai pihak dalam gugatan sebab awal permasalahan dalam perkara *a quo* menurut Penggugat dalam gugatannya berawal dari isteri Penggugat;

- Gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur/*obscuur libel* karena mencampurkan antara gugatan harta gono gini dengan perbuatan melawan hukum;
- Penggugat terlebih dahulu melakukan dan berada dalam keadaan wanprestasi/ *exceptio non adimpleti contractus*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kudus telah memberikan Putusan Nomor 65/Pdt.G/2016/PN Kds. tanggal 29 Mei 2017 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp3.366.000,00 (tiga juta tiga ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dengan Putusan Nomor 353/Pdt/2017/PT SMG. tanggal 25 Oktober 2017 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kudus tanggal 29 Mei 2017 Nomor 65/Pdt.G/2016/PN Kds. yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 8 Nopember 2017 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Oktober 2016 diajukan

Halaman 4 dari 8 Hal. Put. Nomor 1532 K/Pdt/2018.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan kasasi pada tanggal 20 Nopember 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 353/Pdt/2017/PT SMG. *juncto* Nomor 65/Pdt.G/2016/PN Kds. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kudus, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 Desember 2017;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 4 Desember 2017 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

Dalam Konpensasi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi seluruhnya;
- Menghukum Tergugat I/Termohon Kasasi I untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 9 Januari 2018 tetapi penyerahan kontra memori kasasi tersebut telah melewati tenggat waktu sebagaimana ditentukan dalam Pasal 47 Ayat (3) 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;

Menimbang, bahwa mengenai alasan-alasan kasasi, Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa keberatan Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan karena keberatan tersebut berisi mengenai pengulangan terhadap hal-hal yang telah dipertimbangkan oleh *Judex Facti* sehingga beralasan untuk dikesampingkan;

Bahwa lagi pula setelah membaca dan meneliti memori kasasi tanggal 4 Desember 2017 dan dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam

Halaman 5 dari 8 Hal. Put. Nomor 1532 K/Pdt/2018.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



hal ini Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kudus, Mahkamah Agung berpendapat bahwa *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

1. Bahwa pokok perkara dalam gugatan *a quo* adalah mengenai keabsahan lelang eksekusi Hak Tanggungan, yang menurut Pemohon Kasasi tidak sah karena nilai limit ditetapkan secara melawan hukum;
2. Bahwa *Judex Facti* berpendapat pada pokoknya bahwa nilai limit lelang eksekusi obyek hak tanggungan dalam perkara *a quo* adalah sah karena didasarkan pada hasil penilaian Tim Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 Ayat (6) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
3. Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dan berpendapat pada pokoknya bahwa *Judex Facti* tidak memberikan pertimbangan yang cukup terhadap dalil serta bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi yang menunjukkan bahwa nilai limit lelang atas objek hak tanggungan *a quo* ketika dilaksanakan lelang eksekusi lebih tinggi dari nilai limit pada tahun 2010 sehingga lelang *a quo* harus dinyatakan cacat secara hukum;
4. Bahwa Mahkamah Agung berpendapat bahwa putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar karena putusan tersebut telah didasarkan pada pertimbangan yang cukup terhadap dalil serta bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dalam persidangan, berdasarkan pertimbangan tersebut terbukti dalil Pemohon Kasasi mengenai cacatnya lelang eksekusi *a quo* karena nilai limit lelang yang terlalu rendah tidak didukung oleh bukti yang cukup dan sah, karena itu sudah tepat gugatan Pemohon Kasasi dalam perkara *a quo* ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa selain itu alasan kasasi tersebut 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

Halaman 6 dari 8 Hal. Put. Nomor 1532 K/Pdt/2018.



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 dimaksud dalam Pasal 30 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;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi TONY AZKA 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;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **TONY AZKA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jumat tanggal 10 Agustus 2018 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.,

Halaman 7 dari 8 Hal. Put. Nomor 1532 K/Pdt/2018.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Muhammad Firman Akbar, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

ttd./

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

Ketua Majelis,

ttd./

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Panitera Pengganti,

ttd./

Muhammad Firman Akbar, S.H.

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG R.I

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.

NIP. 19630325 1988031 001

Halaman 8 dari 8 Hal. Put. Nomor 1532 K/Pdt/2018.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)