



**P U T U S A N**

**No. 2313 K/Pdt/2011**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA  
MAHKAMAH AGUNG**

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

**FANNY LAUDA**, selaku Presiden Direktur PT Hegarmulya Lestari, berdasarkan Risalah Rapat dalam Akta No. 24, tanggal 15 Juni 2005, yang dibuat di hadapan Dr. Wiratni Ahmadi, SH., Notaris di Bandung, berkedudukan di Km 3,8 Desa Giriasih, Kecamatan Batujajar, Kabupaten Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Rudy B. Junaidi, SH., Advokat, berkantor di Jalan Karangtineung Nomor I B, Bandung,

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

m e l a w a n :

- 1 **PT BANK NIAGA, TBK.**, berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman No. 58, Jakarta Cq. PT BANK NIAGA CABANG BANDUNG di Bandung,
  - 2 **PT BALINDO**, berkedudukan di Jalan Wolter Mongonsidi No. 51, Jakarta Selatan,
  - 3 **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN DAN LELANG NEGARA BANDUNG**, berkedudukan di Jalan Ambon No. 1, Bandung,
  - 4 **PT NAMAS SINDOPLUS**, berkedudukan di Jalan Batujajar Km 3,8, Desa Giriasih, Kecamatan Batujajar, Kabupaten Bandung,
- Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III, IV/para Terbanding;

d a n :

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BANDUNG**,

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Hal. 1 dari 34 hal. Put. No. 2313 K/Pdt/2011



Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang para Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I, II, III, IV dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil:

Bahwa pada tanggal 16 September 2002 Tergugat I telah memberikan fasilitas kredit kepada Penggugat berupa Pinjaman Transaksi Khusus sebesar USD 2.500.000 dan Pinjaman Tetap sebesar Rp 13.500.000.000,00 (tiga belas milyar lima ratus juta Rupiah), berdasarkan Perjanjian Kredit No. 130/CHEG-SAMG/JKT/2002, diperpanjang lagi dengan Perjanjian Perubahan terhadap Perjanjian Kredit No. 289/CBG/JKT/04, tertanggal 30 Agustus 2004, dengan perhitungan pinjaman pokok per 1 Juni 2005 sebesar USD 2.095.000,00 dan Rp 13.500.000.000,00 (tiga belas milyar lima ratus juta Rupiah);

Bahwa setelah dibuat Perjanjian Kredit tersebut di atas Tergugat I telah memasang Fiducia pada tanggal 21 Oktober 2002 dan memasang Hak Tanggungan terhadap:

1. Mesin-mesin dan peralatan yang dipergunakan dalam menjalankan kegiatan usaha Penggugat, telah dinilai oleh Tergugat I sebesar Rp 80.800.000,00 (delapan puluh milyar delapan ratus juta Rupiah), dengan Akta No. 27, tanggal 16 September 2002, yang dibuat di hadapan Notaris di Jakarta, Endang Betty Budiyanti Moesigit, SH.;
2. Selain itu juga Penggugat telah memasang Hak Tanggungan terhadap barang-barang tak bergerak berupa:
  - a. SHGB No. 207/Ds.Giriasih, seluas 40.829 M<sup>2</sup>, atas nama PT Hegar Mulya Lestari;
  - b. SHGB No. 234/Ds.Giriasih, seluas 1.855 M<sup>2</sup>, atas nama PT Hegar Mulya Lestari;
  - c. SHGB No. 235/Ds.Giriasih, seluas 39.876 M<sup>2</sup>, atas nama PT Hegar Mulya Lestari;
  - d. SHGB No. 236/Ds.Giriasih, seluas 26.915 M<sup>2</sup>, atas nama PT Hegar Mulya Lestari;
  - e. SHGB No. 237/Ds.Giriasih, seluas 19.685 M<sup>2</sup>, atas nama PT Hegar Mulya Lestari;



f. SHGB No. 239/Ds.Giriasih, seluas 40.735 M<sup>2</sup>, atas nama PT Hegar Mulya Lestari;

Bahwa luas tanah dari ke-6 (enam) SHGB tersebut di atas jika dijumlahkan seluruhnya seluas 169.895 M<sup>2</sup> dan di atas tanah tersebut telah berdiri bangunan luasnya 42.360 M<sup>2</sup>, harga jual tanah berdasarkan NJOP per meternya Rp 335.000,00 dan nilai jual bangunan per meternya sebesar Rp 823.000,00, sehingga nilai jual tanah seluruhnya sebesar Rp 56.914.825.000,00 dan nilai jual bangunan sebesar Rp 34.862.280.000,00, jika luas tanah dan bangunan dijumlahkan sebesar Rp 91.777.105.000,00 dan terhadap semua jaminan tersebut telah dipasang hak tanggungan oleh Tergugat I, yang besarnya tentu lebih besar dari nilai pinjaman pokok Penggugat kepada Tergugat I, minimal senilai jual tanah dan bangunan dan atau ditaksir Tergugat I sebesar 75 % dari besarnya nilai NJOP;

Bahwa berdasarkan butir I di atas jumlah pinjaman Penggugat kepada Tergugat I per 1 Juni 2005 dalam dollar sebesar USD 2.095.000 dan dalam rupiah sebesar Rp 13.500.000.000,00, kalau pinjaman dollar diperkirakan saat itu nilai 1 USD @ sebesar Rp 9.500,00, maka pinjaman Penggugat kepada Tergugat I sebesar 19.902.500.000,00 + Rp 13.500.000.000,00, sehingga kalau dinilai dengan rupiah pinjaman Penggugat kepada Tergugat I, seluruhnya sebesar Rp 33.402.500.000,00, kenapa barang tidak bergerak milik Penggugat dilelang oleh Tergugat I, II dan III hanya sebesar Rp 25.005.000.000,00, sebagai pemenang lelangnya Tergugat IV, oleh karenanya Penggugat mohon ke hadapan Majelis Hakim untuk membatalkan pelaksanaan Lelang dan Risalah Lelang No. 76/2008, yang telah dilakukan oleh Tergugat I, II, III dan IV pada tanggal 13 Maret 2008;

Bahwa bila dicermati, ternyata Perjanjian Kredit yang dibuat oleh Tergugat I mengandung cacat kehendak, karena syarat-syarat yang ditentukan dalam pasal-pasalnya ditentukan secara sepihak dan pihak lainnya terpaksa menerima keadaan itu, karena posisinya dan ketidak tahuan, sehingga Penggugat hanya menerima perjanjian yang disodorkan untuk ditandatangani, berdasarkan Pakar Hukum PITIX), perjanjian standard yang biasa dipakai/digunakan perbankan adalah suatu "Dwangkontrac, karena kebebasan pihak-pihak yang dijamin oleh Pasal 1338 ayat ke-1 KUHPerdara sudah dilanggar, pihak yang lemah seperti Penggugat terpaksa menerima bentuk perjanjian tersebut sebab Penggugat tidak mampu berbuat lain, hal ini didukung oleh pendapat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Prof. Subekti, SH., mengemukakan bahwa Pelanagaran azas konsensualisme terdapat didalam Pasal 1320 jo. 1338 KUHPerdara, mengakibatkan Perjanjian ini tidak sah dan juga tidak mengikat sebagai Undang-Undang, berdasarkan pendapat kedua para pakar hukum tersebut di atas jelas Perjanjian pokok yaitu Perjanjian Kredit No. 130/CHEG-SAMG/JKT/2002, diperpanjang lagi dengan Perjanjian Perubahan terhadap Perjanjian Kredit No. 289/CBG/JKT/04, tertanggal 30 Agustus 2004, harus dinyatakan tidak sah atau cacat hukum dan tidak bisa dijadikan dasar untuk pemasangan hak tanggungan yang kemudian dilakukan pelelangan terhadap barang-barang bergerak maupun tidak bergerak milik Penggugat oleh Tergugat I dan untuk melakukan pelelangan harus diajukan melalui Pengadilan Negeri, agar kekuatannya pasti, meskipun telah dipasang fiducia maupun hak tanggungan, tetapi kenyataannya pelelangan dilakukan oleh Tergugat II yang pelaksanaannya telah menyimpang dari kepatutan;

Bahwa sejak Penggugat sebagai nasabah Tergugat I, sikap Penggugat dapat dikategorikan sebagai debitur yang baik, karena sejak tahun 2002 sampai tahun 2004 kredit Penggugat masih dikategorikan lancar, tetapi menjelang meninggalnya Presdir Nicholas Popo Wijaya pada tahun 2004 kondisi usaha Penggugat mengalami penurunan, apalagi tahun 2004 seluruh pengusaha textile mengalami krisis, bahkan banyak yang gulung tikar, disebabkan naiknya harga bahan dasar textile dan harga minyak premium/solar, apalagi bunga pinjaman dari Tergugat I naik, semula bunga pinjaman 15,5 %/tahun, naik menjadi 16,25 %/tahun, akibat krisis ekonomi tersebut yang datangnya tiba-tiba dari Pemerintah (Force Majeur, sesuai ketentuan Pasal 1244 KUHPerdara) kondisi usaha Penggugat mengalami kemunduran, namun Penggugat tetap berusaha keras untuk membayar kewajibannya kepada Tergugat I, hal ini terbukti Penggugat masih melakukan pembayaran kepada Tergugat I sebesar USD 45.010,00 dibayar melalui Bank BNP, pada tanggal 17 September 2004;

Bahwa nilai jaminan tidak bergerak yang telah dipasang Hak Tanggungan oleh Tergugat dan telah dilakukan pelelangan oleh Tergugat I, II dan III, seharusnya lebih dari cukup untuk pelunasan kewajiban Penggugat kepada Tergugat I, karena berdasarkan nilai tanah berdasarkan nilai NJOP/meternya (Rp 335.000) x luas tanah 169.895 M<sup>2</sup> ditambah luas bangunan 42.360 M<sup>2</sup> x nilai NJOP/meternya (Rp 823.000,00) jumlahnya sebesar Rp 91.777.105.000,00, bila dikurangi jumlah kewajiban Penggugat ditambah beban bunga kurang lebih sebesar Rp 37.000.000.000,00, seharusnya masih ada sisa penjualan lelang yang harus dikembalikan Tergugat I kepada Penggugat yaitu sebesar Rp



54.777.105.570,00, sedangkan harga jual lelang yang dilakukan Tergugat I, II dan III kepada Tergugat IV, hanya dinilai sebesar Rp 25.005.000.000,00, yang dibeli Tergugat IV pada jam 17.00 WIB sedang batas jam kerja jam 16.00 WIB berdasarkan ketidakwajaran tersebut, maka Pelaksanaan Lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat I,II dan III harus dibatalkan, termasuk Risalah Lelangnya, karena harga jual lelang dijual jauh dari jumlah kewajaran atau mungkin dibawah penilaian Hak Tanggungan dan dibawah kewajiban yang seharusnya dibayar Penggugat kepada Tergugat I serta jauh dibawah harga NJOP maupun jauh dari nilai limit pasar yang telah ditentukan oleh Pemerintah atau Panitia sembilan;

Bahwa berdasarkan penilaian Tergugat I, nilai jaminan benda bergerak (mesin-mesin) milik Penggugat sebesar Rp 80.800.000.000 masih harus dilelang lagi oleh Tergugat I, II dan III, hal ini terlalu berlebihan, kalau Penggugat harus dibebani lagi untuk membayar kewajibannya kepada Tergugat I, dengan cara melelang mesin-mesinnya, sungguh tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I tidak manusiawi sekali, atas penderitaan yang sedang dialami Penggugat, oleh karenanya Majelis Hakim harus menghentikan tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I untuk melelang mesin-mesin milik Penggugat dan memerintahkan kepada siapapun juga untuk tidak melakukan pelelangan terhadap mesin-mesin milik Penggugat;

Bahwa berdasarkan surat dari Tergugat I tanggal 25 Januari 2006 No. 078/ AHP/CBG-1/06, total kewajiban yang harus dibayar Penggugat sebesar Rp 35.866.992,680,00 dan secara lisan Tergugat I pernah menyampaikan kepada Penggugat bila Penggugat dapat membayar lunas cukup dibayar 29 milyar, dikarenakan kondisi Penggugat saat itu tidak mempunyai uang sebesar 29 milyar, maka datanglah investor untuk membantu keadaan ekonomi Penggugat yaitu PT Masagena Karya Mandiri dan berdasarkan surat Tergugat I kepada PT Masagena Karya Mandiri, tanggal 28 November 2007 No. 1107/AA/SARG/XI/07, akan menjual piutang Penggugat (Cessie) seharga 33 milyar, dengan DP 3 milyar dibayar tanggal 3 Desember 2007, sisanya bisa dibayar tanggal 6 Desember 2007, dikarenakan PT Masagena Karya Mandiri kurang serius, maka pembelian asset milik Penggugat batal dilaksanakan;

Bahwa dengan gagalnya PT Masagena Karya Mandiri membeli asset Penggugat, maka Tergugat I meminta bantuan Tergugat II untuk melelang jaminan milik Penggugat dengan harga dibawah harga NJOP, bahkan kemungkinan di bawah nilai harga Hak Tanggungan dan anehnya Tergugat I, II & III menjual jaminan milik Penggugat kepada Tergugat IV, dengan harga 25 milyar 5 juta, di bawah nilai limit harga pasar, hak

Hal. 5 dari 34 hal. Put. No. 2313 K/Pdt/2011



tanggung dan penawaran ke PT Masagena Karya Mandiri, sedangkan pelelangan dilaksanakan pada tanggal 13 Maret 2008, di luar jam kerja yaitu jam 17.00 WIB dan telah dikeluarkan Risalah Lelang No. 76/2008, tanggal 13 Maret 2008 oleh Tergugat III, dikarenakan cara pelaksanaan lelangnya tidak berdasarkan causa yang halal/tidak wajar baik waktu pelaksanaan maupun harga jualnya di bawah limit harga NJOP dan adanya cacat kehendak yang dipaksakan serta bertentangan dengan aturan lelang, maka pelaksanaan lelang beserta Risalah Lelang No. 76/2008, tanggal 13 Maret 2008 harus dinyatakan cacat hukum dan dinyatakan batal demi hukum;

Apalagi perhitungan kewajiban Penggugat yang diajukan Tergugat I kepada Tergugat II dan III untuk dijual lelang jumlah hutangnya belum pasti, sedangkan berdasarkan Pasal 1176 KUHPerdata dan Yahya Harahap dalam bukunya Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, halaman 238 s/d 253 jo. SEMA RI No. 133/154/86/UmmJ/Pdt, tanggal 18 Maret 1986 jo. SEMA RI Reg. 1520/K/Pdt/1984, tanggal 8 Mei 1986 menyatakan: "Jumlah hutang harus dengan tegas disebutkan dan harus dapat dibuktikan dengan cepat dan mudah, dengan tidak mengurangi hak debitur untuk mengadakan koreksi dalam waktu tertentu";

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, terbukti para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat, oleh karena wajar dan patut Tergugat I, II, III dan IV dihukum untuk membayar dwangsom sebesar Rp 10.000.000.000,00 setiap hari keterlambatan, terhitung sejak gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri sampai putusan dalam perkara ini;

Bahwa dengan telah dilelangnya barang tidak bergerak milik Penggugat di bawah harga jual pasar, tampak jelas itikad tidak baik yang telah dilakukan oleh para Tergugat I, II, III dan IV, dengan tipu muslihat ingin cepat-cepat menjual lelang barang-barang tidak bergerak milik Penggugat di bawah limit harga pasar yang telah ditentukan oleh Pemerintah dan sekarang akan melelang lagi barang bergerak milik Penggugat, maka perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, II, III dan IV merupakan perbuatan yang melawan hukum dan Penggugat berhak mendapatkan perlindungan hukum atas sikap semena-mena dari para Tergugat tersebut dan demi keamanan barang bergerak milik Penggugat yang akan dilelang oleh Tergugat I, II dan III, beserta barang tidak bergerak yang telah dibeli secara lelang oleh Tergugat IV, jauh di bawah limit harga pasar dan NJOP dan di bawah nilai hak tanggungan, maka untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak illusoir, Penggugat mohon ke hadapan Majelis Hakim untuk melakukan



penyitaan jaminan atas tanah dan bangunan beserta turutannya yang melekat di atas tanah milik Penggugat yaitu:

- SHGB No. 207/Ds.Giriasih, seluas 40.829 M<sup>2</sup>, atas nama PT Hegar Mulya Lestari;
- SHGB No. 234/Ds.Giriasih, seluas 1.855 M<sup>2</sup>, atas nama PT Hegar Mulya Lestari;
- SHGB No. 235/Ds.Giriasih, seluas 39.876 M<sup>2</sup>, atas nama PT Hegar Mulya Lestari;
- SHGB No. 236/Ds.Giriasih, seluas 26.915 M<sup>2</sup>, atas nama PT Hegar Mulya Lestari;
- SHGB No. 237/Ds.Giriasih, seluas 19.685 M<sup>2</sup>, atas nama PT Hegar Mulya Lestari;
- SHGB No. 239/Ds.Giriasih, seluas 40.735 M<sup>2</sup>, atas nama PT Hegar Mulya Lestari;

Beserta mesin-mesin beserta turutannya yang berdiri di atas keenam SHGB tersebut di atas;

Bahwa dengan demikian terbukti perbuatan yang dilakukan Tergugat I, II, III dan IV telah melanggar ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, sehingga para Tergugat harus mengganti kerugian secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp 71.000.000.000,00, dengan penilaian, bila ke-6 jaminan milik Penggugat dijual kepada pihak lain tentu laku sebesar Rp 70.000.000.000,00 ditambah dengan:

- Kerugian Immateriil;

Dengan tidak dapat dinikmatinya tanah milik Penggugat oleh Penggugat, mengakibatkan stress ditambah biaya-biaya lainnya antara lain, mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri, biaya rumah sakit dan lain-lain, sehingga biaya immaterial yang telah dikeluarkan Penggugat sebesar Rp 1.000.000.000,00;

Bahwa dikarenakan barang tidak bergerak sudah dilelang oleh Tergugat I, II dan III dan pembelinya adalah Tergugat IV, maka Penggugat mohon ke hadapan Majelis Hakim untuk memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tidak membalik namakan ke-6 SHGB tersebut ke atas nama Tergugat IV, serta membatalkan permohonan Tergugat I, II, III dan IV bila mereka mengajukan permohonan pengosongan terhadap barang tidak bergerak milik Penggugat, karena terhadap barang tidak bergerak tersebut sedang diperkarakan di Pengadilan dan belum mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti;

Bahwa dikarenakan gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang otentik yang telah memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR, maka kiranya wajar dan patut, apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum Banding, Verzet maupun Kasasi;

Hal. 7 dari 34 hal. Put. No. 2313 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan dan menjatuhkan putusan dalam perkara ini sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1. Menerima dan mengabulkan tuntutan provisi dari Penggugat;
2. Menangguhkan pelaksanaan lelang terhadap barang-barang bergerak milik Penggugat berupa mesin-mesin yang melekat di atas keenam SHGB milik Penggugat dan menangguhkan Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan atas keenam SHGB milik Penggugat yang terletak di Desa Giriasih, seluas kurang lebih 169.895 M<sup>2</sup> yaitu:
  - SHGB No. 207/Desa Giriasih, seluas 40.829 M<sup>2</sup>, atas nama PT Hegar Mulya Lestari;
  - SHGB No. 234/Ds.Giriasih, seluas 1.855 M<sup>2</sup>, atas nama PT Hegar Mulya Lestari;
  - SHGB No. 235/Ds.Giriasih, seluas 39.876 M<sup>2</sup>, atas nama PT Hegar Mulya Lestari;
  - SHGB No. 236/Ds.Giriasih, seluas 26.915 M<sup>2</sup>, atas nama PT Hegar Mulya Lestari;
  - SHGB No. 237/Ds.Giriasih, seluas 19.685 M<sup>2</sup>, atas nama PT Hegar Mulya Lestari;
  - SHGB No. 239/Ds.Giriasih, seluas 40.735 M<sup>2</sup>, atas nama PT Hegar Mulya Lestari;
3. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk menangguhkan proses balik nama dari keenam SHGB tersebut di atas, apabila sudah dilakukan peroyaan untuk segera mencatatkan sita jaminan yang telah ditetapkan oleh Pengadilan dan apabila belum dilakukan peroyaan, agar Turut Tergugat tetap harus mencatatkan Sita Persamaan di atas buku tanah dari keenam SHGB tersebut di atas, karena dikhawatirkan terjadi overlapping kepemilikan;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, II, III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat;
3. Membatalkan Perjanjian pokoknya yaitu Akta Perjanjian Kredit No. 130/ CHEG-SAMG/JKT/2002, diperpanjang lagi dalam Perjanjian Perubahan terhadap

8



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Kredit No. 289/CBG/JKT/04, tertanggal 30 Agustus 2004 dan Perjanjian Accesoirnya yaitu Hak Tanggungan terhadap keenam SHGB milik Penggugat dan Fiduciannya;

4. Membatalkan Pelaksanaan Lelang yang dimohonkan Tergugat I kepada Tergugat II dan III dan Risalah Lelang No. 76/2008, tanggal 13 Maret 2008;
5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tidak membalik namakan ke-6 SHGB milik Penggugat ke atas nama Tergugat IV dan kalau proses balik nama sudah dilakukan, Penggugat mohon ke hadapan Majelis Hakim untuk memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tidak melakukan pengalihan lagi kepada pihak lain, terhadap ke-enam SHGB tersebut;
6. Menghukum Tergugat IV untuk mengembalikan secara sukarela dan tanpa syarat apapun juga, objek tanah lelang beserta ke-6 surat-suratnya baik SHGB maupun risalah lelangnya kepada Penggugat, meskipun telah dibalik nama;
7. Membatalkan permohonan Tergugat IV bila mengajukan permohonan pengosongan terhadap barang tidak bergerak milik Penggugat, karena terhadap barang tidak bergerak tersebut sedang diperkarakan di Pengadilan dan belum mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti;
8. Membatalkan permohonan Tergugat I, II dan III untuk tidak melaksanakan pelelangan terhadap mesin-mesin milik Penggugat yang berdiri di atas ke-6 SHGB tersebut di atas;
9. Menghukum Tergugat I, II, III dan IV untuk membayar dwangsom sebesar Rp 10.000.000,00/hari, bila Tergugat I, II, III dan IV lalai tidak melaksanakan isi putusan ini dan atau terlambat melaksanakan putusan ini terhitung sejak gugatan ini diajukan sampai dengan Tergugat I s/d IV dihukum untuk melaksanakan isi putusan ini atau putusan dalam perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti;
10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap:
  - SHGB No. 207/Ds.Giriasih, seluas 40.829 M<sup>2</sup>, atas nama PT Hegar Mulya Lestari;
  - SHGB No. 234/Ds.Giriasih, seluas 1.855 M<sup>2</sup>, atas nama PT Hegar Mulya Lestari;
  - SHGB No. 235/Ds.Giriasih, seluas 39.876 M<sup>2</sup>, atas nama PT Hegar Mulya Lestari;

Hal. 9 dari 34 hal. Put. No. 2313 K/Pdt/2011

#### 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)



- SHGB No. 236/Ds.Giriasih, seluas 26.915 M<sup>2</sup>, atas nama PT Hegar Mulya Lestari;
- SHGB No. 237/Ds.Giriasih, seluas 19.685 M<sup>2</sup>, atas nama PT Hegar Mulya Lestari;
- SHGB No. 239/Ds.Giriasih, seluas 140.735 M<sup>2</sup>, atas nama PT Hegar Mulya Lestari;

Beserta mesin-mesin dan turutannya yang berdiri di atas keenam SHGB tersebut di atas;

11. Mengabulkan tuntutan ganti rugi materiil sebesar Rp 70.000.000.000,00 dan immateriil sebesar Rp 1.000.000.000,00;
12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sesuai ketentuan Pasal 180 HIR, meskipun ada upaya hukum Banding maupun Kasasi;
13. Biaya perkara menurut hukum;

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

Eksepsi Tergugat I:

A. Gugatan Penggugat Salah Pihak (*Error In Persona*);

Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah salah dalam menggugat pihak Tergugat I. Penggugat justru menunjukan gugatannya kepada cabang Tergugat I yang berada di Bandung, sedangkan hubungan hukum Penggugat bukanlah dengan kantor cabang Tergugat I yang ada di Bandung;

Identitas Tergugat I yang oleh Penggugat dituliskan sebagai PT Bank Niaga, Tbk. cq PT Bank Niaga Cabang Bandung sepenuhnya menunjukkan bahwa Penggugat mengalamatkan gugatan ini kepada cabang Tergugat I yang berada di Bandung dan bukan justru mengalamatkan gugatan kepada Tergugat I;

Adanya cq (*causa qua*) yang berarti kurang lebih adalah "diwakili oleh", dalam identitas tersebut menunjukkan bahwa gugatan PENGGUGAT adalah salah pihak karena ditujukan kepada cabang Tergugat I yang tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat;

Bahwa kantor cabang Tergugat I bukanlah badan hukum yang berdiri sendiri yang terlepas dari kantor pusatnya yang berada di Jakarta, sehingga dalam hal ini gugatan yang dialamatkan kepada kantor cabang Tergugat I yang berada di Bandung adalah salah pihak (*error in persona*) karena kantor cabang Tergugat I di Bandung



tidak mempunyai tanggung jawab, hak dan kewajiban sebagai badan hukum yang memiliki kapasitas untuk digugat di depan pengadilan;

Bahwa Tergugat I sudah tidak lagi mempergunakan identitas sebagaimana terdapat dalam gugatan karena berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-32968.AH.01.02. Tahun 2008 (Bukti TI-1);

Identitas Tergugat I telah secara resmi berubah menjadi PT Bank Cimb Niaga Tbk., terhitung sejak tanggal 13 Juni 2008 saat terbitnya Surat Keputusan tersebut dimana PT Bank Cimb Niaga Tbk., lebih lanjut dengan PT Bank Lippo Tbk., dan secara resmi telah mendapatkan persetujuan dari Bank Indonesia selaku otoritas perbankan berdasarkan Keputusan Gubernur Bank Indonesia Nomor 10/56/KEP.GBI/2008

(Bukti TI-2);

Oleh karenanya identitas Tergugat I sebagaimana dinyatakan Penggugat dalam gugatannya adalah tidak tepat dan oleh karenanya Penggugat telah salah pihak;

**B. Eksepsi Mengenai Kompetensi Relatif;**

Bahwa sehubungan dengan gugatannya, hubungan hukumnya adalah berdasarkan Perjanjian Nomor 130/CHEG-SAMG/JKT/2002 tertanggal 16 September 2002 sebagaimana telah diubah dan ditambah berdasarkan Perjanjian Nomor 449/CBG/JKT/2003 tertanggal 6 Oktober 2003 serta Perjanjian Nomor 289/CBG/JKT/04 tertanggal 30 Agustus 2004 (selanjutnya seluruh perjanjian tersebut secara bersama-sama disebut Perjanjian Kredit);

Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I telah bersepakat memilih domisili hukum di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan guna penyelesaian segala perselisihan yang timbul sehubungan dengan Perjanjian Kredit, dalam hal ini pun gugatan yang disampaikan oleh Penggugat sepatutnya diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan bukan diajukan ke Pengadilan Negeri Bandung sebagaimana telah dilakukan oleh Penggugat (Bukti TI-3);

Bahwa adanya kesepakatan pemilihan domisili hukum di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tertuang pada Pasal 16 tentang Penyelesaian Sengketa dalam Perjanjian Nomor 130/CHEG-SAMG/JKT/2002, dan dalam Pasal 4 (empat) Perjanjian Nomor 449/CBG/JKT/2003 dan Perjanjian Nomor 289/CBG/JKT/04 yang selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut:

Pasal 16 Perjanjian Nomor 130/CHEG-SAMG/JKT/2002:

Hal. 11 dari 34 hal. Put. No. 2313 K/Pdt/2011



Pasal 16

Penyelesaian Sengketa

16.1. Setiap perselisihan yang mungkin timbul sebagai akibat Perjanjian ini dan/atau setiap dan seluruh Perjanjian/dokumen yang merupakan bagian yang integral dan tidak terpisahkan dari perjanjian ini dan/atau pelaksanaannya dan/atau pengakhirannya dan/atau berakhirnya yang tidak dapat diselesaikan oleh para pihak secara musyawarah akan diselesaikan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di Jakarta;

16.2. Untuk melaksanakan segala sesuatu sehubungan dengan perjanjian ini dan/atau setiap dokumen yang merupakan bagian yang integral dan tidak terpisahkan dari perjanjian ini serta pelaksanaan keputusan Pengadilan, para pihak memilih domisili hukum yang tepat dan tidak berubah di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

Pasal 4 Perjanjian Nomor 449/CBG/JKT/2003 dan Perjanjian Nomor 289/ CBG/ JKT/04:

Pasal 4

"Menegenai Perjanjian ini dan segala akibatnya, para pihak memilih tempat tinggal yang tetap dan seumumnya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di Jakarta;

Berdasarkan uraian-uraian sebagaimana dimaksud di atas, maka pengajuan gugatan ini kepada Pengadilan Negeri Bandung, adalah tidak tepat sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

B. Eksepsi Mengenai Gugatan Kabur (*Obscuur*);

Bahwa gugatan Penggugat sepenuhnya telah kabur disebabkan sebagai berikut:

I. Dasar Perikatan Hukum Perjanjian Kredit sebagaimana dinyatakan Penggugat adalah tidak tepat;

Bahwa sebagaimana tertuang dalam gugatannya di halaman 1 (satu) angka 1 (satu), Penggugat menyatakan mendasarkan Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat I berdasarkan Perjanjian Nomor 130/CHEG-SAMG/ JKT/2002 dan Perjanjian Nomor 289/CBG/ JKT/04, sedangkan faktanya terdapat perjanjian perubahan terhadap Perjanjian Kredit Nomor 449/CBG/JKT/2003 yang merupakan perubahan pertama terhadap Perjanjian Nomor 130/CHEG-SAMG/ JKT/2002. Sedangkan Perjanjian Nomor 289/CBG/JKT/04 adalah



sebagai perubahan kedua terhadap Perjanjian Nomor 130/CHEG-SAMG/JKT/2002;

Bahwa baik Perjanjian Nomor 130/CHEG-SAMG/JKT/2002, Perjanjian Nomor 449/CBG/JKT/2003 dan Perjanjian Nomor 289/CBG/ JKT/04 seluruhnya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan sebagai Perjanjian Kredit yang bersifat mengikat antara Penggugat dengan Tergugat I dan oleh karenanya kelalaian Penggugat yang tidak menyampaikan adanya Perjanjian Nomor 449/CBG/JKT/2003, berarti Penggugat telah mengesampingkan keberadaan Perjanjian Nomor 449/ CBG/JKT/2003 tersebut, sehingga gugatan Penggugat adalah kabur (*obscuur*) karena didasarkan pada adanya perikatan hukum yang tidak tepat;

Bahwa sebagaimana uraian angka 1 (satu) dan angka 2 (dua) tersebut di atas, maka oleh karenanya pun tidaklah berdasar tuntutan Penggugat yang menghendaki pembatalan Perjanjian Kredit sebagaimana tertuang dalam petitum gugatannya di halaman 6 (enam) angka 3 (tiga), karena Penggugat sendiri juga tidak dapat menunjukkan secara tepat dan benar dasar perikatan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dalam perkara ini;

II. Objek Hak Tanggungan terhadap benda-benda tidak bergerak sebagaimana diuraikan dalam gugatan Penggugat adalah tidak tepat;

Bahwa sebagaimana diuraikan pada gugatan di halaman 2 (dua) angka 2.2, yang kemudian telah ditegaskan kembali oleh Penggugat pada halaman 5 (lima) angka 13 (tiga belas) dan pada halaman 6 (enam) angka 2 (dua) serta pada halaman 7 (tujuh) angka 10, bahwa objek tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang semula adalah atas nama Penggugat, yang telah diletakkan Hak Tanggungan sebagai jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat I menurut Penggugat seluruhnya terdiri atas:

- SHGB Nomor 207/Ds.Giriasih, seluas 40.829 M<sup>2</sup>;
- SHGB Nomor 234/Ds.Giriasih, seluas 1.855 M<sup>2</sup>;
- SHGB Nomor 235/Ds. Girasih, seluas 39.876 M<sup>2</sup>;
- SHGB Nomor 236/Ds.Giriasih, seluas 26.915 M<sup>2</sup>;
- SHGB Nomor 237/Ds.Giriasih, seluas 19.685 M<sup>2</sup>;
- SHGB Nomor 239/Ds.Giriasih, seluas 40.735 M<sup>2</sup>;

Hal. 13 dari 34 hal. Put. No. 2313 K/Pdt/2011



Bahwa dengan kata lain Penggugat dalam gugatannya telah menyatakan menjaminkan 6 (enam) bidang tanah berdasarkan 6 (enam) SHGB guna diletakkan hak tanggungan kepada Tergugat I;

Bahwa sehubungan dengan Objek Hak Tanggungan (HT) atas tanah sebagaimana dimaksud tersebut di atas, Penggugat tidak pernah meletakkan HT terhadap tanah dan bangunan terhadap SHGB Nomor 234/DS.Giriasih seluas 1.855 M<sup>2</sup> kepada Tergugat I sebagai jaminan atas hutang-hutangnya kepada Tergugat I;

Bahwa hal tersebut dengan mendasarkan kepada Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 520/2003 dimana Penggugat hanya menjaminkan 5 (lima) bidang tanah karena bidang tanah berdasarkan SHGB Nomor 234 tidak termasuk yang telah diletakkan Hak Tanggungan kepada Tergugat I (Bukti TI-4);

Bahwa dengan demikian berarti Objek Hak Tanggungan sebagaimana diuraikan oleh Penggugat yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini, adalah tidak tepat dan oleh karenanya berarti gugatan Penggugat telah kabur (*Obscuur*);

Bahwa Tergugat I sungguh sangat terkejut mendapati kenyataan dalam gugatan Penggugat pada perkara ini terdapat bidang tanah berdasarkan SHGB Nomor 234 yang dinyatakan sendiri oleh Penggugat sebagai salah satu Objek HT yang dijaminkan dan telah dilelang, sedangkan faktanya tidak ada SHGB Nomor 234 ikut dilelang karena berdasarkan Bukti TI-2 tidak ada SHGB Nomor 234 termasuk yang dijaminkan, oleh karenanya Tergugat I dengan ini mensomir Penggugat untuk menjelaskan perihal sertifikat Nomor 234 tersebut;

III. Tuntutan pembayaran dwangsom sebagaimana didalilkan Penggugat adalah tidak jelas dan kabur;

Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada posita gugatan di halaman 4 (empat) angka 12 (dua belas), pada pokoknya mendalilkan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, dan oleh karenanya menuntut para Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 10.000.000.000,00 (sepuluh milyar Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, akan tetapi Penggugat di petitumnya pada halaman 7 (tujuh) pada angka 9 (sembilan) surat gugatannya justru menyatakan uang paksa dwangsom yang dikehendaknya adalah sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah) setiap hari keterlambatan;



Bahwa dengan demikian terdapat ketidaksesuaian antara posita gugatan Penggugat dengan petitum gugatannya sehubungan dengan tuntutan dwangsom yang diajukan oleh Penggugat apakah sebesar Rp 10.000.000.000,00 (sepuluh milyar Rupiah) sebagaimana dimaksud dalam posita gugatan, ataukah sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah) sebagaimana dimaksud dalam petitum gugatan ?, dengan adanya ketidaksesuaian antara posita dengan petitum gugatan dalam perkara ini, maka dengan demikian gugatan Penggugat berarti pula telah kabur (obscur);

Dengan demikian berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, gugatan Penggugat sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

- C. Fanny Lauda tidak memiliki kedudukan hukum bertindak mengatasnamakan Penggugat untuk menggugat Tergugat I dalam perkara ini;

Bahwa sebagaimana tertuang dalam Pasal 11 (sebelas) angka 11.1 Perjanjian Kredit pada pokoknya mewajibkan Penggugat untuk mendapatkan izin tertulis terlebih dahulu dari Tergugat I dalam hal melakukan perubahan kepemilikan dan kepengurusan. Sehubungan hal ini berarti perubahan terhadap Direksi maupun Komisaris juga harus mendapatkan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Tergugat I. Selengkapnya Pasal 11 (sebelas) angka 11.1 tersebut adalah sebagai berikut:

11.1. Debitur dan para pemegang saham harus menjaga eksistensi perusahaan, termasuk dari segi kepemilikan dan manajemen serta tidak diperkenankan melakukan perubahan terhadapnya tanpa izin tertulis dari Bank;

Bahwa disamping itu, sebagaimana tertuang dalam Pasal 12 (dua belas) angka 12.10 pada pokoknya melarang Penggugat untuk mengubah susunan Anggota Direksi dan Dewan Komisaris serta merubah struktur perusahaan (kecuali diwajibkan oleh hukum yang berlaku) selama Perjanjian Kredit masih berjalan;

Bahwa sekiranya memang benar Fanny Lauda telah diangkat sebagai Presiden Direktur Penggugat, maka Tergugat I hingga saat ini belum memberikan persetujuan tertulis apapun perihal perubahan kepengurusan Penggugat, termasuk dalam hal ini pengangkatan Fanny Lauda hingga detik ini belum/tidak mendapatkan persetujuan tertulis dari Tergugat I;

Dengan demikian, Tergugat I masih tetap berpegang kepengurusan Penggugat yang didasarkan pada Akta Risalah Rapat Nomor 21 tanggal 9 April 1998 yang dibuat dan di hadapan Dr. Wiratni Ahmadi, SH., Notaris di

Hal. 15 dari 34 hal. Put. No. 2313 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bandung sebagaimana akta perubahan terakhir yang disampaikan oleh Penggugat kepada Tergugat I adalah berdasarkan Akta Risalah Rapat Nomor 27 tanggal 15 September 1999 yang dibuat dan di hadapan Dr. Wiratni Ahmadi, SH., Notaris di Bandung, susunan kepengurusan Penggugat adalah sebagai berikut: (Bukti TI-5)

## Direksi

Presiden Direktur : Nickolaus Popo Wijaya;

Direktur I (Satu) : David Kurniawan Lugiana;

Direktur II (Dua) : Lioe Foe Siang;

## Komisaris

Presiden Komisaris : Harun Widjaja;

Komisaris : Fanny Lauda;

Ong Suwardy;

Tie Tie Pranoto;

Bahwa susunan kepengurusan tersebut di atas adalah susunan kepengurusan Penggugat yang telah mendapatkan persetujuan tertulis dari Tergugat I, sehingga dalam hal ini berarti Fanny Lauda tidak memiliki kedudukan hukum mengatasnamakan Penggugat untuk menggugat Tergugat I sehubungan dengan Perjanjian Kredit yang dipermasalahkan oleh Penggugat. Oleh karenanya gugatan Penggugat kepada Tergugat I dalam perkara ini adalah tidak tepat dan sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana dinyatakan pada huruf A, B, C, sebagaimana diuraikan di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;

## Eksepsi Tergugat II:

### I. Pengadilan Negeri Bandung tidak berwenang;

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 16 Perjanjian Kredit No. 130/ CHENG-SAMG/JKT/2002, tanggal 16 September 2002 disebutkan pada bagian Penyelesaian Sengketa sebagai berikut:

"(16.1) Setiap perselisihan yang mungkin timbul sebagai akibat perjanjian ini dan/atau setiap seluruh/dokumen yang merupakan bagian yang integral dan tidak terpisahkan dari perjanjian ini dan/atau pelaksanaannya dan/atau pengakhirannya dan/atau berakhirnya yang tidak dapat diselesaikan oleh para pihak secara



musyawarah akan diselesaikan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di Jakarta,

(16.2) Untuk melaksanakan segala sesuatu yang berhubungan dengan perjanjian ini dan/atau setiap dokumen yang merupakan bagian yang integral dan tidak terpisahkan dari perjanjian ini serta pelaksanaan keputusan pengadilan, para pihak memilih domisili hukum yang tepat dan tidak berubah di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan";

Bahwa berdasarkan ketentuan Hukum Perdata Indonesia (Burgelijk Wetboek) dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang berbunyi:

"Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang";

Berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 130/CHENG-SAMG/JKT/2002 tanggal 16 September 2002 yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat III, maka jelaslah bahwa pilihan hukum yang disepakati oleh kedua belah pihak adalah di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

Bahwa oleh karena itu terbukti bahwa Pengadilan Negeri Bandung tidak berwenang mengadili perkara ini, sehingga oleh karenanya bantahan Penggugat mohon ditolak atau setidaknya tidak diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

## II. Gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*obscur libel*);

Bahwa pada halaman 4 alenia 10 gugatannya Penggugat menyatakan:

"..... Bahwa dengan gagalnya PT Masagena Karya Mandiri membeli asset Penggugat maka Tergugat I meminta bantuan Tergugat II untuk melelang jaminan milik Penggugat dengan harga dibawah harga NJOP, bahkan kemungkinan dibawah harga hak tanggungan dan aneunya Tergugat I, II dan III menjual jaminan milik Penggugat kepada Tergugat IV dengan harga Rp 25 milyar 5 juta, di bawah limit harga pasar, harga hak tanggungan dan penwaran ke PT Masagena Karya Mandiri sedangkan pelelangan dilaksanakan pada tanggal 13 Maret 2008 di luar jam kerja yaitu pukul 17.00 WIB dan telah dikeluarkan Risalah Lelang

No. 76/2008 tanggal 13 Maret 2008 oleh Tergugat III, dikarenakan cara pelaksanaannya tidak berdasarkan causa yang halal/tidak wajar baik waktu

Hal. 17 dari 34 hal. Put. No. 2313 K/Pdt/2011

#### 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)



pelaksanaan maupun harga jualnya di bawah limit harga NJOP dan ada cacat kehendak yang dipaksakan serta bertentangan dengan aturan lelang .....";

Bahwa kemudian dalam petitumnya selanjutnya menyatakan:

- 1 ".....";
- 2 "Membatalkan perjanjian pokoknya yaitu Akta Perjanjian Kredit....";
- 3 ".....Membatalkan Pelaksanaan Lelang yang dimohonkan Tergugat I kepada Tergugat II dan III dan Risalah Lelang No. 76/2008 tanggal 13 Maret 2008";
- 4 ".....Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tidak membalik nama ke-6 sertifikat dst.....";

Bahwa uraian Penggugat tersebut tidak jelas dalam hal mengenai kedudukan antara Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III. Di satu hal menyatakan Tergugat II untuk melaksanakan pelelangan asset milik Penggugat, padahal Tergugat II hanyalah penyelenggara jasa pra lelang saja, sedangkan yang melelang adalah Tergugat III, dan adapun yang memberikan perintah melelang asset-asset Penggugat adalah Tergugat I;

Bahwa, kemudian petitum Penggugat juga tidak benar dan mengada-ada petitum pada halaman 6 dalam pokok perkaranya menyebutkan pelaksanaan lelang yang dimohonkan Tergugat I kepada II dan III, adalah tidak benar, perlu dijelaskan kedudukan Tergugat II hanyalah Perusahaan Jasa Pra Lelang/Balai Lelang Swasta, yang mempunyai hubungan kerja sebagaimana dalam surat perintah kerja untuk kepentingan Tergugat I, sedangkan penunjukan Pejabat lelang dilakukan Tergugat II kepada Tergugat III atas suatu surat kuasa dari Tergugat I selaku penjual, penguraian kedudukan Tergugat I, II, III, IV dan Turut Tergugat adalah sangat kabur;

Bahwa, dalam posita di atas selanjutnya menyebutkan Tergugat I, II, II menjual jaminan milik Penggugat, padahal penjual lelang yang benar adalah Tergugat I saja, tetapi Tergugat II adalah penyelenggara jasa pra lelang, dan Tergugat III adalah Pejabat lelang, bagaimana kedudukan Turut Tergugat tidak dijelaskan sehingga uraian Penggugat dalam posita tersebut adalah kabur;

Bahwa, ketidak jelasan peran Tergugat I, II dan III dalam gugatan menyebabkan gugatan tidak jelas sehingga gugatan mohon ditolak dan setidaknya tidak diterima;

Bahwa, hal ini telah menjadi kaedah hukum yang dapat ditemukan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 492 K/SIP/1970 tertanggal 16 Desember 1970



(Yurisprudensi No. 492 K) dimana Mahkamah Agung memberikan pertimbangan sebagai berikut:

"bahwa setelah melihat alasan-alasan hukm dalam gugatannya dihubungkan dengan perincian dalam tuntutan menurut pendapat Mahkamah Agung gugatan konvensi harus dinyatakan tidak diterima atas dasar gugatan yang tidak sempurna, setidaknya-tidaknya apa yang dituntut kurang jelas umpamanya tuntutan-tuntutan:

- (a) .....
- (b) Segala perbuatan terhadap Penggugat harus dinyatakan tidak diterima (onrechmatig), akan tetapi juga tidak dijelaskan perbuatan-perbuatan Tergugat yang mana yang onrechmatig itu,
- (c) .....

Bahwa kaedah hukum yang terkandung dalam yurisprudensi di atas sudah seharusnya menurut hukum diterapkan dalam perkara a quo jelas terbukti bahwa gugatan Penggugat tidak jelas siapa yang melakukan lelang, siapa yang menjual lelang, siapa menerbitkan sertifikat hak tanggungan, bagaimana peranan Badan Pertanahan Nasional selaku Turut Tergugat;

### III. Eksepsi Kompetensi Absolut;

Bahwa Penggugat II tetap pada dalil semula dengan menyatakan bahwa yang diperkarakan oleh Penggugat dalam perkara ini merupakan keputusan Tata Usaha Negara dan oleh karenanya bukan menjadi kompetensi Pengadilan Negeri Bandung untuk mengadili;

Bahwa Penggugat telah mempermasalahkan pelaksanaan pelelangan dan penetapan Tergugat III sebagai pemenang lelang tersebut sebagaimana dimaksud dalam Risalah Lelang No. 76/2008, sehingga yang dipermasalahkan adalah Keputusan Terbantah III sebagai pelaksanaan pelelangan dan penetapan atas pemenang lelang tersebut berarti telah menjadi kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara yang berhak mengadili perkara ini;

Bahwa dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 40/PMK.07/2006 sebagaimana telah diubah dengan Permenkeu 61/PMK.06/ 2007 dan terakhir dirubah dengan Permenkeu 61/PMK.06/2008 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya seluruh Permenkeu disebut sebagai "Peraturan Pelelangan") kedudukan Tergugat III sebagaimana dinyatakan pada Pasal 1 angka 10 menyatakan bahwa Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN adalah Instansi

Hal. 19 dari 34 hal. Put. No. 2313 K/Pdt/2011



Vertikal DJKLN dan Pasal 1 ayat 9 Peraturan Pelaksanaan Pelelangan tersebut menyatakan bahwa DJKLN adalah Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara; Dengan demikian berdasarkan alasan-alasan tersebut sudah sepatutnya Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menyatakan tidak berwenang mengadili perkara ini perihal Penetapan Tergugat IV sebagai pemenang lelang sebagaimana dimaksud dalam Risalah Lelang No. 76/2008 tanggal 13 Maret 2008 adalah termasuk Keputusan Tata Usaha Negara dan oleh karenanya perkara ini bukan menjadi Kompetensi Pengadilan Negeri Bandung untuk mengadili perkara a quo;

Eksepsi Tergugat III:

1. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Eksepsi non persona standi in judicio;

Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat III harus dinyatakan ditolak dan tidak dapat diterima, karena penyebutan persoon Tergugat III yang tidak tepat dan keliru dengan adanya kesalahan dalam penyebutan identitas Tergugat III, dimana Pemerintah Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, dan Kantor Wilayah VIII Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Bandung, tidak ikut serta dikaitkan dalam gugatan yang merupakan instansi atasan dari Tergugat III;

Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung (KPKNL Bandung) bukanlah merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan hukum yang merupakan bagian dari institusi Negara dimana salah satu instansi atasan dari Tergugat III adalah Pemerintah Republik Indonesia, Departemen Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, dan Kantor Wilayah VIII Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Bandung;

Bahwa kekeliruan Penggugat tersebut secara nyata tertera pada halaman 1 (satu) angka 3 (tiga) dalam gugatan Penggugat, dimana Penggugat menyebutkan persoon Tergugat III dalam surat gugatannya langsung ditujukan hanya kepada Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara Bandung tanpa mengkaitkan Pemerintah Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, dan Kantor Wilayah VIII Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Bandung. Perlu Tergugat III tegaskan, bahwa struktur organisasi Departemen Keuangan Republik Indonesia secara lengkap yang telah berubah menjadi Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Kantor Wilayah VIII Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Bandung selaku



instansi atasan Tergugat III. Dengan demikian, penyebutan identitas Tergugat III sebagaimana yang ada dalam gugatan a quo adalah keliru, dikarenakan KPKNL Bandung bukanlah merupakan suatu organisasi yang berdiri sendiri, akan tetapi merupakan bagian dari suatu badan hukum yang di dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya bertanggungjawab kepada atasannya. Oleh karenanya, dalam hal adanya tuntutan di pengadilan dan pelaksanaan isi putusan juga harus dikaitkan dengan unit atasannya;

Bahwa berdasarkan pada ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No. 135/KMK.01/2006 tanggal 22 Desember 2006 tentang "Organisasi, dan Tata Kerja Instansi Vertikal di Direktorat Jenderal Kekayaan Negara", dengan tegas dinyatakan bahwa tata urutan dan hirarki Tergugat III yang benar adalah Pemerintah Republik Indonesia cq Departemen Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq Kantor Wilayah VIII Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Bandung cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung. Oleh karena itu jelas bahwa penyebutan identitas Tergugat III salah dalam penyebutan person;

Bahwa berdasarkan pada alasan-alasan tersebut di atas, maka gugatan yang langsung ditujukan kepada Tergugat III tanpa mengkaitkan instansinya (Pemerintah Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, dan Kantor Wilayah VIII Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Bandung) adalah keliru dan kurang tepat. Oleh karena itu, Tergugat III tidak memiliki kualitas untuk dapat dituntut di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya/instansi atasannya tersebut, dan selanjutnya hal ini berakibat pada gugatan yang kurang sempurna dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (niet ontvankelijk verklaard). Hal ini sesuai dengan RV Pasal 6 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat;

3. Eksepsi Tergugat III untuk dikeluarkan sebagai pihak;

Bahwa yang menjadi permasalahan dalam gugatan Penggugat pada pokoknya adalah terkait dengan penyelesaian kewajiban Penggugat terhadap perjanjian kredit yang dilakukan antara Penggugat dengan PT Bank Niaga, Tbk. cq PT Bank Niaga Cabang Bandung in casu Tergugat I. Adapun keikutsertaan Tergugat III dalam gugatan a quo karena adanya permohonan Tergugat I kepada Tergugat III untuk melakukan pelelangan. Oleh karena itu, kedudukan Tergugat III dalam permasalahan

Hal. 21 dari 34 hal. Put. No. 2313 K/Pdt/2011



a quo hanyalah sebagai instansi perantara penjualan lelang yang tidak lain untuk memenuhi permintaan lelang yang diajukan oleh Tergugat I;

Bahwa dikarenakan yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam pokok permasalahan a quo adalah tindakan Tergugat I yang terkait dengan permasalahan perjanjian kredit, maka sangat tidak tepat dan keliru apabila Penggugat mengikutsertakan Tergugat III dalam gugatannya. Bahwa Tergugat III merupakan pihak yang tidak terkait sama sekali dengan pokok permasalahan dalam gugatan a quo. Oleh karena itu, gugatan Penggugat kepada Tergugat III adalah sangat tidak jelas dan keliru, dan dengan demikian, sudah sepatutnya apabila Tergugat III dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo;

4. Eksepsi gugatan Penggugat kabur karena obyek gugatan tidak jelas;

Bahwa yang menjadi obyek gugatan Penggugat di dalam gugatannya butir dua halaman dua yaitu rencana pelelangan terhadap beberapa bidang tanah berikut bangunan dengan SHGB No. 207/Desa Giriasih seluas 40.829 M<sup>2</sup>, SHGB No. 234/Desa Giriasih seluas 1.855 M<sup>2</sup>, SHGB No. 235/Desa Giriasih seluas 39.876 M<sup>2</sup>, SHGB No. 236/Desa Giriasih seluas 26.915 M<sup>2</sup>, SHGB No. 237/Desa Giriasih seluas 19.685 M<sup>2</sup>, dan SHGB No. 239/Desa Giriasih seluas 40.735 M<sup>2</sup> yang kesemuanya tercatat atas nama PT Hegra Mulya Lestari;

Bahwa pada kenyataannya, berdasarkan Risalah Lelang No. 76/2008 tanggal 13 Maret 2008, Tergugat III hanya melakukan pelelangan terhadap beberapa bidang tanah yaitu SHGB No. 207/Desa Giriasih seluas 4.0829 M<sup>2</sup>, SHGB No. 235/Desa Giriasih seluas 39.876 M<sup>2</sup>, SHGB No. 236/Desa Giriasih seluas 26.915 M<sup>2</sup>, SHGB No. 237/Desa Giriasih seluas 19.685 M<sup>2</sup>, dan SHGB No. 239/Desa Giriasih seluas 40.735 M<sup>2</sup> yang kesemuanya tercatat atas nama PT Hegra Mulya Lestari dan tidak melakukan pelelangan terhadap tanah dengan SHGB No. 234/Desa Giriasih seluas 1.855 M<sup>2</sup> sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat;

Bahwa oleh karena terdapat ketidak jelasan dalam obyek gugatan Penggugat, maka selanjutnya mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur (*obscure libel*). Oleh karena itu sudah sepatutnya gugatan a quo ditolak oleh Majelis Hakim atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*). Hal tersebut juga sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 492 K/SIP/1970 tanggal 16 Desember 1970 yang pada pokoknya menyebutkan bahwa "Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima atas dasar gugatan yang tidak sempurna, setidaknya-tidaknya apa yang dituntut kurang jelas";



Eksepsi Tergugat IV:

1. Exceptio Litis Pendens;

Bahwa para pihak dan obyek sengketa dalam perkara a quo adalah sama dengan para pihak dan obyek sengketa dalam perkara bantahan yang saat ini masih dalam tahap pemeriksaan/persidangan (tahap kesimpulan) di Pengadilan Negeri Bandung di bawah register perkara No. 94/Pdt.Bant/ 2008/PN.Bdg.;

Bahwa butir 4 petitum gugatan Penggugat (PT Hegarmulya Lestari) dalam perkara a quo berbunyi sebagai berikut: Membatalkan Pelaksanaan Lelang yang dimohonkan Tergugat I kepada Tergugat II dan III dan Risalah Lelang No. 76/2008 tanggal 13 Maret 2008;

Sedangkan butir 3 petitum bantahan Penggugat (PT Hegar Mulya Lestari) dalam perkara bantahan No. 94/Pdt.Bant/2008/PN.Bdg., adalah sebagai berikut:

Menyatakan Risalah Lelang Nomor: 76/2008 tanggal 13 Maret 2008 atas:

- Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 207 atas nama PT Hegarmulya Lestari luas tanah 40.829 M<sup>2</sup>;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 235 atas nama PT Hegarmulya Lestari luas tanah 39.876 M<sup>2</sup>;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 236 atas nama PT Hegarmulya Lestari luas tanah 29.915 M<sup>2</sup>;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 237 atas nama PT Hegarmulya Lestari luas tanah 19.685 M<sup>2</sup>;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 239 atas nama PT Hegarmulya Lestari luas tanah 40.735 M<sup>2</sup>;

Total luas bangunan = 42.360 M<sup>2</sup> sesuai IMB Nomor: 593.5/SK.192-BPKMD/1992 Surat Izin Bangunan Nomor: 647/23/Seksi Perizinan) batal demi hukum, dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

2. Pengadilan Negeri Bandung tidak berwenang (Kompetensi Absolut);

Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini sebagaimana dimaksud dalam butir 4 petitum gugatan Penggugat adalah agar Pengadilan Negeri Bandung "Membatalkan Pelaksanaan Lelang yang dimohonkan Tergugat I kepada Tergugat II dan III dan Risalah Lelang No. 76/2008 tanggal 13 Maret 2008";

Bahwa berdasarkan petitum tersebut di atas terbukti bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo adalah Risalah Lelang yang merupakan produk hukum

Hal. 23 dari 34 hal. Put. No. 2313 K/Pdt/2011



yang ditandatangani oleh Pejabat Lelang (Vendumeester) yang bernama Evierubiati, SE., NIP. 060056117;

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (1) Kep. Menkeu No. 305/ KMK 01/2002 tanggal 13 Juni 2002 tentang Pejabat Lelang, diatur dan disyaratkan bahwa Pejabat Lelang adalah pegawai yang berada di lingkungan Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara, dan karena itu seorang Pejabat Lelang merupakan (termasuk) Pejabat Tata Usaha Negara dan Risalah Lelang itu sendiri termasuk ke dalam suatu bentuk Keputusan Tata Usaha Negara;

Bahwa oleh karena yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo antara lain adalah Risalah Lelang yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, maka yang berwenang memeriksa/mengadili perkara ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam UU No. 5 Tahun 1986 jo. UU No. 9 Tahun 2004, dan Pengadilan Negeri Bandung (secara absolut) tidak berwenang memeriksa/mengadili;

3. Pengadilan Negeri Bandung tidak berwenang (Kompetensi Relatif);

Bahwa sebagaimana terbukti dari posita dan petitum gugatan Penggugat, bahwa pokok permasalahan dalam perkara a quo adalah menyangkut lelang atas tanah dan bangunan pabrik (benda tidak bergerak) yang terletak di Jl. Raya Batujaiar Km 3,8 Desa Giri Asih, Kecamatan Batujajar Kabupaten Bandung Barat yang masuk dalam wilayah Pengadilan Negeri Bale Bandung. Oleh karena itu mengacu kepada ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR maka yang berwenang mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Negeri Bale Bandung (Forum Rei Sitae), bukan Pengadilan Negeri Bandung;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor: 241/PDT/G/2008/PN.BDG., tanggal 11 Maret 2009 yang amarnya sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat;

II. Dalam Provisi:

- Menolak provisi Penggugat;

III. Dalam Pokok Perkara:

- 1 Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 1.184.000,00 (satu juta seratus delapan puluh empat ribu Rupiah);



Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan No. 01/PDT/2010/PT.BDG., tanggal 15 Februari 2010;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 6 April 2010 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 April 2010 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 19 April 2010 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 18/Pdt/KS/2010/PN.Bdg., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 28 April 2010;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat I, II, III, IV/Terbanding yang masing-masing pada tanggal 5 Mei 2010 dan 26 Mei 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 14 Juni 2010 dan 19 Agustus 2010;

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

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

Keberatan Pertama;

Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/semula Penggugat sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum Hakim Tingkat Banding dalam putusannya halaman 4 yang mempertimbangkan sebagai berikut:

"menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Bandung tertanggal 11 Maret 2009, Nomor: 241/Pdt.G/2008/ PN.Bdg., dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama memori banding dari Penggugat/Pembanding, kontra memori banding yang dari Tergugat IV/Terbanding IV serta Kontra memori banding dari Tergugat I/ Terbanding I, yang ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan pertimbangan-pertimbangan hukum dan putusan Hakim Tingkat Pertama, oleh karena itu Majelis Hakim Tingkat Banding mengambil alih pertimbangan tersebut

Hal. 25 dari 34 hal. Put. No. 2313 K/Pdt/2011



dan dijadikan dasar pertimbangan putusan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memeriksa dan mengadili perkara ini";

Bahwa pertimbangan hukum Hakim Tingkat Banding tersebut telah melanggar atau tidak menerapkan hukum, oleh karena itu pertimbangan hukum Hakim Tingkat Banding tersebut haruslah dibatalkan dengan alasan hukum sebagai berikut:

1. Bahwa pertimbangan hukum Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan bahwa Hakim Tingkat Banding "...yang ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan pertimbangan-pertimbangan hukum dan putusan Hakim Tingkat Pertama....dst;
2. Bahwa berdasarkan Undang-Undang No. 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 951 K/Sip/1973 tanggal 9-10-1975, mengatur bahwa Hakim dalam Tingkat Banding dalam memeriksa dan memutus perkara yang dimohonkan banding harus memeriksa kembali perkara secara keseluruhan baik mengenai fakta maupun penerapan hukumnya;
3. Bahwa dari ketentuan Undang-Undang No. 20 Tahun 1947 tentang Peradilan ulangan jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 951 K/Sip/1973 tanggal 9-10-1975, tersebut maka Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara Banding bukan untuk mencari hal-hal yang baru akan tetapi memeriksa kembali keseluruhan perkara baik fakta maupun penerapan hukumnya;
4. Bahwa dengan demikian pertimbangan hukum Hakim Tingkat Banding yang mempertimbangkan "tidak menemukan hal-hal baru yang secara yuridis untuk membatalkan argumen hukum putusan Pengadilan Negeri Bandung sehingga menguatkan putusan Pengadilan Negeri a quo" terbukti sudah melanggar ketentuan Undang-Undang No. 20 Tahun 1947 tentang Peradilan ulangan jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 951 K/Sip/1973 tanggal 9-10-1975, sehingga pertimbangan hukum Hakim Tingkat Banding haruslah dibatalkan;

Keberatan Kedua;

Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/semula Penggugat sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum Judex Facti dalam putusan Hakim Tingkat Banding halaman 4 jo. putusan Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya pada halaman 70 alinea ke-3 sampai dengan halaman 71 yang mempertimbangkan sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa bukti surat Penggugat P.1 dan P.2 berupa surat pemberitahuan pajak tentang pajak bumi dan bangunan tahun 2007 dan tahun 2008 masing-masing



atas nama PT Hegar Mulya Lestari dimana dapat dilihat bahwa Nilai Jual Objek Pajak terhadap tanah adalah Rp 335.000,00/ per meter sedangkan bangunan sebesar Rp 823.000,00/meter;

"Menimbang, bahwa oleh karena peledangan yang dilakukan oleh Tergugat terhadap tanah/bangunan Penggugat yang telah diikat oleh Perjanjian Hak Tanggungan adalah merupakan peledangan dalam rangka eksekusi, maka untuk menentukan nilai jual bukan semata-mata didasarkan atas NJOP melainkan dengan kriteria-kriteria lainnya yang telah ditentukan oleh pihak ketiga yang dalam hal ini sesuai dengan bukti T-I.-15, faktor penyusutan yang ikut mempengaruhi penilaian objek hak tanggungan, antara lain:

- Keusangan fisik;
- Kemunduran fungsional;
- Kemunduran ekonomis;

Oleh karena itu dalil Penggugat yang telah mendalilkan harga lelang terlalu murah karena tidak sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak adalah tidak beralasan hukum;

Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti tersebut terbukti salah dan keliru dalam menerapkan hukum khususnya hukum pembuktian sehingga Judex Facti salah dalam menilai alat bukti dengan alasan hukum sebagai berikut:

1. Bahwa Pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama yang dikuatkan oleh Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan bahwa:

".....untuk menentukan nilai jual bukan semata-mata didasarkan atas NJOP melainkan dengan kriteria-kriteria lainnya yang telah ditentukan oleh pihak ketiga yang dalam hal ini sesuai dengan bukti T-I.-15, faktor penyusutan yang ikut mempengaruhi penilaian objek hak tanggungan, antara lain:

- Keusangan fisik;
- Kemunduran fungsional;
- Kemunduran ekonomis;

Oleh karena itu dalil Penggugat yang telah mendalilkan harga lelang terlalu murah karena tidak sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak adalah tidak beralasan hukum;

2. Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti terbukti telah salah karena Judex Facti telah mempertimbangkan bahwa Bukti T.I-15 sebagai harga limit padahal Bukti T.I-15 hanya merupakan salah satu bahan pertimbangan disamping dasar yang lain seperti NJOP untuk menentukan harga limit;

Hal. 27 dari 34 hal. Put. No. 2313 K/Pdt/2011



3. Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti juga salah karena Judex Facti mempertimbangkan bahwa pihak yang menentukan harga limit adalah pihak ketiga vide bukti T.I-15;
4. Bahwa berdasarkan Pasal 9 alinea Pertama Peraturan Lelang No. 189/1908 pada pokoknya menyebutkan bahwa: "Pengawas Kantor Lelang Negara menentukan patokan harga terendah sebagai ukuran penawaran harga yang disetujui";
5. Bahwa dari ketentuan tersebut maka yang berhak untuk menentukan patokan harga terendah atau harga limit adalah Pejabat Negara dalam hal ini Pengawas Kantor Lelang Negara bukan pihak ketiga, sehingga pertimbangan hukum Judex Facti sudah bertentangan dengan Pasal 9 alinea Pertama Peraturan Lelang No. 189/1908, oleh karena itu pertimbangan hukum Judex Facti haruslah dibatalkan;
6. Bahwa didalam pertimbangan hukum Judex Facti hanya menyebutkan bahwa "faktor penyusutan" ikut mempengaruhi penilaian objek hak tanggungan, akan tetapi Judex Facti tidak menjelaskan penyusutan tersebut untuk barang yang mana apakah untuk mesin atau untuk tanah;
7. Bahwa sudah menjadi pengetahuan umum bahwa tanah tidak pernah mengalami penyusutan kecuali bencana alam seperti longsor, begitu juga dengan harga tanah tidak pernah mengalami penyusutan yang ada harga tanah terus naik;
8. Bahwa berdasarkan Pasal 37 ayat (4) dan (5) Peraturan Menteri Keuangan No. 40.PMK.07/2006 tentang petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan:
  - (4) Penetapan Harga Limit terhadap barang-barang yang nilainya diperkirakan kurang dari Rp 5.000.000.000,00 (lima milyar Rupiah) bersifat umum dan/atau tidak termasuk barang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) didasarkan pada penilaian yang dilakukan oleh Penilai Internal sesuai dengan peraturan perundang-undangan dengan memperhatikan antara lain:
    - a. Nilai pasar;
    - b. Nilai jual obyek pajak dari Pajak Bumi Dan Bangunan (NJOP) dalam hal barang yang akan dilelang berupa tanah dan/atau bangunan;
    - c. Nilai/harga yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang;
    - d. Resiko penjualan melalui lelang seperti bea lelang, penyusutan, cara pembayaran;
  - (5) Dalam hal pelaksanaan lelang eksekusi, harga limit serendah-rendahnya ditetapkan sama dengan nilai likuidasi (Forced Sale Value);



9. Bahwa ketentuan dalam Pasal 37 ayat (4) dan (5) Peraturan Menteri Keuangan No. 40.PMK.07/2006 sama dengan pendapat dari M. Yahya Harahap, SH. dalam bukunya "Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata" pada Hal. 131 menyatakan bahwa untuk menentukan Harga Limit berpedoman kepada:
- Faktor Kepatutan: harga yang "patut" adalah nilai harga pasaran;
  - Faktor keadaan barang;
  - Faktor ekonomis;
10. Bahwa dari ketentuan dan pendapat dari M. Yahya Harahap, SH. tersebut jelas terbukti dalam menentukan "harga limit" harus disesuaikan dengan harga pasar atau Nilai Jual Objek Pajak (NJOP);
11. Bahwa berdasarkan Bukti P-1 dan P-2 berupa Surat Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2007 dan 2008 terbukti bahwa harga NJOP untuk:
- A. Tanah sebesar Rp 335.000,00/meter;
- Bahwa luas tanah yang dilelang eksekusi adalah 169.895 M<sup>2</sup>, sehingga harga tanah adalah:
- $$169.895 \text{ M}^2 \times \text{Rp } 335.000,00 = \text{Rp } 56.914.825.000,00;$$
- Bahwa sesuai dengan dalil Termohon Kasasi III/Terbanding III/semula Tergugat III yang menjual 5 bidang tanah atau 5 HGB yaitu:
- SHGB No. 207/Ds. Giriasih, seluas 40.829 M<sup>2</sup>;
  - SHGB No. 207/Ds. Giriasih, seluas 39.876 M<sup>2</sup>;
  - SHGB No. 207/Ds. Giriasih, seluas 26.915 M<sup>2</sup>;
  - SHGB No. 207/Ds. Giriasih, seluas 19.685 M<sup>2</sup>;
  - SHGB No. 207/Ds. Giriasih, seluas 40.735 M<sup>2</sup>;
- yang luas tanah seluruhnya adalah 168.040 M<sup>2</sup> sehingga harga tanah adalah:
- $$168.040 \text{ M}^2 \times \text{Rp } 335.000,00 = \text{Rp } 56.293.400.000,00;$$
- B. Bangunan sebesar Rp 823.000,00/meter;
- Bahwa luas bangunan adalah 42.360 M<sup>2</sup> sehingga harga bangunan adalah:
- $$42.360 \text{ M}^2 \times \text{Rp } 823.000,00 = \text{Rp } 34.862.280.000,00;$$
- Bahwa dari harga bangunan tersebut bila disusutkan sebagaimana pertimbangan Judex Facti yang didasarkan pada Bukti T.I-15 sebesar 50% maka harga bangunan adalah: Rp 17.431.140.000,00;
- Bahwa dari harga tersebut di atas maka harga untuk tanah dan bangunan sesuai NJOP adalah sebesar Rp 73.724.540.000,00;



12. Bahwa ternyata berdasarkan Risalah Lelang No. 76/2008 tanggal 13 Maret 2008 terbukti harga lelang atas barang jaminan hanyalah sebesar Rp 25.005.000.000,00 sehingga terbukti hasil lelang tersebut jauh di bawah harga NJOP, hal ini membuktikan bahwa dalam pelaksanaan lelang tersebut bertentangan dengan hukum dan rasa keadilan serta kepatutan;
13. Bahwa dengan demikian pertimbangan hukum Judex Facti yang mempertimbangkan bahwa "harga jual paksa tidak mesti sama dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)" terbukti sudah bertentangan dengan ketentuan dalam Pasal 37 ayat (4) dan (5) Peraturan Menteri Keuangan No. 40.PMK. 07/2006, oleh karena itu pertimbangan hukum Judex Facti haruslah dibatalkan;
14. Bahwa berdasarkan surat dari Termohon Kasasi I/Terbanding I/semula Tergugat I tanggal 25 Januari 2006 No. 078/AHP/CBG-1/06 menyebutkan jumlah kewajiban Pemohon Kasasi/Pembanding/semula Penggugat sebesar Rp 35.866.992.680,00;
15. Bahwa akibat dari hasil penjualan lelang sebesar Rp 25.005.000.000,00 yang jauh di bawah harga NJOP sehingga bertentangan dengan hukum dan rasa keadilan serta kepatutan, sedangkan kewajiban Pemohon Kasasi/ Pembanding/semula Penggugat menurut Termohon Kasasi I/Terbanding I/ semula Tergugat I sebesar Rp 35.866.992.680,00, maka untuk memenuhi hutang tersebut maka Termohon Kasasi I/Terbanding I/semula Tergugat I akan mengajukan lelang terhadap mesin-mesin milik Pemohon Kasasi/ Pembanding/semula Penggugat hal ini justru membuktikan bahwa Termohon Kasasi I/Terbanding I/semula Tergugat I ingin menguasai dan menghancurkan Pemohon Kasasi/Pembanding/semula Penggugat;
16. Bahwa dengan demikian terbukti pertimbangan hukum Judex Facti telah salah dalam menilai alat bukti T.I-15, bukti P-1 dan P-2 sehingga pertimbangan hukum Judex Facti yang mempertimbangan "Oleh karena itu dalil Penggugat yang telah mendalilkan harga lelang terlalu murah karena tidak sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak adalah tidak beralasan hukum" terbukti telah salah dan tidak berdasar hukum dan bertentangan dengan Pasal 37 ayat (4) dan (5) Peraturan Menteri Keuangan No. 40.PMK.07/2006, oleh karenanya haruslah dibatalkan;
17. Bahwa berdasarkan Pasal 29 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No. 40. PMK.07/2006 tentang petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa penjual menentukan harga limit;
18. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 16 menyebutkan:



"Penjual adalah perorangan, badan hukum/usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang";

19. Bahwa berdasarkan Pasal 1 Peraturan Direktur Jenderal Nomor: PER-02/ PL/2006 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang Direktur Jenderal menyebutkan:

(1) Permohonan lelang diajukan secara tertulis oleh penjual kepada Kepala Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) dengan dilengkapi dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum dan khusus;

(2) Dalam hal penjual akan menggunakan jasa pra lelang dan/atau jasa pasca lelang oleh Balai Lelang untuk jenis lelang eksekusi dan non eksekusi wajib, surat permohonan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menyebutkan Balai Lelang mana yang digunakan jasanya;

20. Bahwa dari jawaban yang diajukan Termohon Kasasi II/Terbanding II/ semula Tergugat II (PT Balindo) mendalilkan bahwa yang mengajukan permohonan lelang dan yang melaksanakan pengumuman lelang di mass media adalah Termohon Kasasi II/Terbanding II/semula Tergugat II (PT Balindo), bukan Termohon Kasasi I/Terbanding I/semula Tergugat I (PT Bank Niaga), dengan demikian yang bertindak selaku penjual adalah Termohon Kasasi II/Terbanding II/semula Tergugat II (PT Balindo) dengan demikian terbukti;

21. Bahwa bila pertimbangan hukum *Judex Facti* ingin mendasarkan pertimbangan hukumnya kepada Pasal 29 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No. 40.PMK.07/2006 tentang petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa penjual menentukan harga limit, maka pertimbangan hukum *Judex Facti* juga salah karena yang menjadi penjual adalah Termohon Kasasi II/Terbanding II/semula Tergugat II (PT Balindo) bukan Termohon Kasasi I/Terbanding I/semula Tergugat I (PT Bank Niaga), sehingga yang menentukan harga limit adalah Termohon Kasasi II/Terbanding II/semula Tergugat II (PT Balindo), dengan demikian pertimbangan hukum *Judex Facti* haruslah dibatalkan;

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

mengenai keberatan pertama dan kedua:

Bahwa keberatan-keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung sudah tepat dan benar yaitu tidak salah dalam menerapkan hukum, dengan

Hal. 31 dari 34 hal. Put. No. 2313 K/Pdt/2011



pertimbangan bahwa dalam perkara a quo Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya, sementara Tergugat telah dapat membuktikan dalil bantahannya;

Lagipula alasan-alasan 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 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 No. 14 Tahun 1985, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 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 Pemohon Kasasi: **FANNY LAUDA** tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

#### **M E N G A D I L I :**

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **FANNY LAUDA** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu, tanggal 15 Agustus 2012 oleh H. Muhammad Taufik, SH., MH. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Hamdan, SH., MH. dan Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, SH. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut serta dibantu



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Endang Wahyu Utami,  
SH., MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota, K e t u a,  
ttd./  
Dr. H. Hamdan, SH., MH.  
ttd./  
Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, SH.

Biaya-biaya:			Panitera Pengganti,
1 Meterai .....	Rp	6.000,00	ttd./
2 Redaksi .....	Rp	5.000,00	Endang Wahyu Utami, SH., MH.
3 Administrasi Kasasi ....		<u>Rp 489.000,00</u>	
Jumlah .....	Rp	500.000,00	

Oleh karena Hakim Agung H. Muhammad Taufik, SH., MH. sebagai Ketua Majelis telah meninggal dunia pada hari Senin, tanggal 17 Desember 2012, maka putusan ini ditandatangani oleh Hakim Agung/Pembaca I Dr. H. Hamdan, SH., MH. dan Hakim Agung/Pembaca II Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, SH.;

Jakarta, 1 Mei 2013  
Ketua Mahkamah Agung RI  
ttd./  
Dr. M. Hatta Ali, SH., MH.

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI.  
an. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Pri Pambudi Teguh, SH., MH.  
Nip. 19610313 198803 1 003

Hal. 33 dari 34 hal. Put. No. 2313 K/Pdt/2011

