



P U T U S A N
No. 2760 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, Direktur PT. Hegar Mulya Lestari, bertempat tinggal di Jl. Mekar Agung No. 49 Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada: **RUDY B. JUNAIDI, SH., Advokat**, berkantor di Karangtineung No. 1 B, Bandung; Pemohon Kasasi dahulu Pembantah/Pembanding;

m e l a w a n :

1. **Pemerintah Republik Indonesia, cq. Departemen Keuangan cq. Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara Bandung**, berkedudukan di Jl. Ambon No. 1 Bandung;
2. **PT. BALINDO**, berkedudukan di Jl. Wolter Mongonsidi No. 51 Jakarta Selatan;
3. **PT. BANK NIAGA**, berkedudukan di Jl. Jenderal Sudirman No. 58, Jakarta Selatan;
4. **PT. NAMASINDO PLAS**, berkedudukan di Jl. Batujajar, Kabupaten Bandung;

Para Termohon Kasasi dahulu para Terbantah/para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembantah telah mengajukan bantahan terhadap sekarang para Termohon Kasasi dahulu sebagai para Terbantah di muka persidangan Pengadilan Negeri Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Pembantah telah mengajukan permohonan kredit kepada Terbantah III sebagaimana terbukti dari: Perjanjian kredit nomor: 130/Cheg-Samg/Jkt/2002 tanggal 16 September 2002, dimana kredit dari Terbantah III



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut adalah sampai jumlah sebanyak-banyaknya USD 2.500.000 dan sebesar Rp. 13.500.000.000,- dengan jangka waktu 5 tahun terhitung sejak tanggal 16 September 2002 sampai dengan tanggal 15 September 2007;

2. Bahwa yang menjadi jaminan kredit Pembantah kepada Terbantah III tersebut adalah:

Tanah dan bangunan pabrik yang beralamat di Jalan Raya Batujajar Km 3,8 Desa Giri Asih, Kecamatan Batujajar Bandung, sebagaimana tertuang dalam bukti kepemilikan yaitu sebagai berikut:

- Sertifikat hak guna bangunan (SHGB) nomor: 207 atas nama PT. Hegarmulya Lestari, luas tanah 40.829 m²;
- Sertifikat hak guna bangunan (SHGB) nomor: 235 atas nama PT. Hegarmulya Lestari, luas tanah 39.876 m²;
- Sertifikat hak guna bangunan (SHGB) nomor: 236 atas nama PT. Hegarmulya Lestari, luas tanah 29.915 m² ;
- Sertifikat hak guna bangunan (SHGB) nomor: 237 atas nama PT. Hegarmulya Lestari, luas tanah 19.685 m²;
- Sertifikat hak guna bangunan (SHGB) nomor: 239 atas nama PT. Hegarmulya Lestari, luas tanah 40.735 m²;

Total luas bangunan = 42.360 m² sesuai IMB nomor: 593.5/SK.192-BKPM/1992 surat izin bangunan nomor: 647/23/Seksi Perizinan);

3. Bahwa oleh karena telah terjadi kemacetan atas hutang Pembantah tersebut, maka atas permohonan Terbantah III, Terbantah II telah mengajukan permohonan pelelangan atas jaminan hutang Pembantah tersebut kepada Terbantah;
4. Bahwa selanjutnya pada tanggal 13 Maret 2008 telah dilakukan pelelangan terhadap jaminan utang milik Pembantah tersebut sebagaimana Risalah lelang nomor: 76/2008 tanggal 13 Maret 2008, dimana dalam pelelangan tersebut dimenangkan oleh Terbantah IV;
5. Bahwa dalam pelelangan tersebut Terbantah IV keluar sebagai pemenang lelang dengan harga Rp. 25 milyar, 5 juta dari harga limit sebesar Rp. 25 milyar padahal nilai NJOP untuk tahun 2007 untuk tanah tersebut adalah Rp. 285.000/m² sehingga tanah untuk seluas 17,2 (172.566 m²) adalah Rp. 49.181.310.000,- sedangkan untuk bangunan dengan luas 31.927 m², NJOP bangunan Rp. 700.000/m² adalah Rp. 22.348.900.000,- sehingga

Hal. 2 dari 27 hal. Put. No. 2760 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nilai tanah dan bangunan adalah Rp. 71.530.210.000,- dengan demikian, maka harga lelang tersebut didasarkan kepada nilai dasar yang tidak benar/terlalu murah;

6. Bahwa memang benar sekalipun pelelangan tersebut telah diumumkan dalam harian umum namun telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, sekaligus terkesan menutup peluang bagi Pembantah untuk melakukan upaya-upaya yang berkenaan dengan penyelesaian kewajibannya;
7. Bahwa dengan demikian adalah tidak adil bilamana harga penjualan lelang tersebut hanya sebesar Rp 25 milyar, 5 juta jauh di bawah nilai NJOP sehingga adalah adil bilamana dilakukan pelelangan ulang sehingga harga jualnya merupakan harga yang dapat dipertanggung jawabkan karenanya adalah berdasar hukum bilamana Risalah lelang nomor: 76/2008 tanggal 13 Maret 2008 dinyatakan tidak memiliki nilai eksekutorial;
8. Bahwa oleh karena bantahan ini didasarkan pada bukti-bukti yang otentik, karenanya memiliki alasan hukum bilamana putusan dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) sekalipun upaya banding, kasasi maupun *verzet*;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Pembantah mohon kepada Pengadilan Negeri Bandung dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menangguhkan pelaksanaan eksekusi pengosongan atas:
Tanah dan bangunan pabrik yang beralamat di Jalan Raya Batujajar Km 3,8 Desa Giri Asih, Kecamatan Batujajar Bandung, sebagaimana tertuang dalam bukti kepemilikan yaitu sebagai berikut:
 - Sertifikat hak guna bangunan (SHGB) nomor: 207 atas nama PT. Hegarmulya Lestari, luas tanah 40.829 m²;
 - Sertifikat hak guna bangunan (SHGB) nomor: 235 atas nama PT. Hegarmulya Lestari luas tanah 39.876 m²;
 - Sertifikat hak guna bangunan (SHGB) nomor: 236 atas nama PT. Hegarmulya Lestari, luas tanah 29.915 m²;

Hal. 3 dari 27 hal. Put. No. 2760 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat hak guna bangunan (SHGB) nomor: 237 atas nama PT. Hegarmulya Lestari, luas tanah 19.685 m²;
- Sertifikat hak guna bangunan (SHGB) nomor: 239 atas nama PT. Hegarmulya Lestari, luas tanah 40.735 m²;

Total luas bangunan = 42.360 m² sesuai IMB nomor: 593.5/SK.192-BKPM/1992 surat izin bangunan nomor : 647/23/Seksi Perizinan), sampai putusan ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*);

Dalam Pokok Perkara:

Primair:

1. Mengabulkan bantahan Pembantah untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pembantah sebagai Pembantah yang benar;
3. Menyatakan Risalah lelang nomor: 76/2008 tanggal 13 Maret 2008 atas:
Tanah dan bangunan pabrik yang beralamat di Jalan Raya Batujajar Km 3,8 Desa Giri Asih, Kecamatan Batujajar Bandung, sebagaimana tertuang dalam bukti kepemilikan yaitu sebagai berikut:
 - Sertifikat hak guna bangunan (SHGB) nomor: 207 atas nama PT. Hegarmulya Lestari, luas tanah 40.829 m²;
 - Sertifikat hak guna bangunan (SHGB) nomor: 235 atas nama PT. Hegarmulya Lestari, luas tanah 39.876 m²;
 - Sertifikat hak guna bangunan (SHGB) nomor: 236 atas nama PT. Hegarmulya Lestari, luas tanah 29.915 m²;
 - Sertifikat hak guna bangunan (SHGB) nomor: 237 atas nama PT. Hegarmulya Lestari, luas tanah 19.685 m²;
 - Sertifikat hak guna bangunan (SHGB) nomor: 239 atas nama PT. Hegarmulya Lestari, luas tanah 40.735 m² ;Total luas bangunan = 42.360 m² sesuai IMB nomor: 593.5/SK.192-BKPM/1992 surat izin bangunan nomor: 647/23/Seksi Perizinan) batal demi hukum, dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Memerintahkan Terbantah I untuk melakukan pelelangan ulang atas:
Tanah dan bangunan pabrik yang beralamat di Jalan Raya Batujajar Km 3,8 Desa Giri Asih, Kecamatan Batujajar Bandung, sebagaimana tertuang dalam bukti kepemilikan yaitu sebagai berikut:

Hal. 4 dari 27 hal. Put. No. 2760 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat hak guna bangunan (SHGB) nomor: 207 atas nama PT. Hegarmulya Lestari, luas tanah 40.829 m²;
- Sertifikat hak guna bangunan (SHGB) nomor: 235 atas nama PT. Hegarmulya Lestari, luas tanah 39.876 m²;
- Sertifikat hak guna bangunan (SHGB) nomor: 236 atas nama PT. Hegarmulya Lestari, luas tanah 29.915 m²;
- Sertifikat hak guna bangunan (SHGB) nomor: 237 atas nama PT. Hegarmulya Lestari, luas tanah 19.685 m²;
- Sertifikat hak guna bangunan (SHGB) nomor: 239 atas nama PT. Hegarmulya Lestari, luas tanah 40.735 m²;

Total luas bangunan = 42.360 m² sesuai IMB nomor: 593.5/SK.192-BKPM/1992 surat izin bangunan nomor: 647/23/Seksi Perizinan) batal demi hukum, dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

5. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), sekalipun timbul upaya hukum banding, kasasi maupun *verzet*;
6. Menghukum Terbantah untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Subsidiar:

- Dalam Peradilan yang baik mohon putusan didasarkan pada rasa keadilan dan kepatutan (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap bantahan tersebut di atas, para Terbantah telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Eksepsi Terbantah I:

1. Bahwa Terbantah I menolak seluruh dalil-dalil Pembantah, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. *Error persona stundi in iudicio*:
 - 2.1. Bahwa dalam bantahannya, Pembantah telah menyebutkan subyek hukum Terbantah I sebagai berikut, Pemerintah RI cq. Departemen Keuangan cq. Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Bandung, Jalan Ambon nomor 1, Bandung, untuk selanjutnya disebut sebagai Terbantah I;
 - 2.2. Bahwa penyebutan Terbantah I seperti tersebut di atas (dalam bantahan *a quo*) adalah keliru, dengan alasan:

Hal. 5 dari 27 hal. Put. No. 2760 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keliru, karena Terbantah I ditarik oleh Pembantah kedudukannya selaku instansi pemerintah, maka gugatan seharusnya ditujukan kepada Pemerintah Republik Indonesia qq. Departemen Keuangan RI qq. Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara qq. Kantor Wilayah IV DJPLN qq. Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Bandung I, hal ini sesuai yurisprudensi MARI nomor: 1004 K/Sip/1974 tanggal 27-10-1977 tentang pihak-pihak dalam perkara dan nomor: 1424 K/Sip/1975 tanggal 8-6-1976 jo. Pasal 6 RV;

3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelas terlihat bahwa gugatan Pembantah tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan, baik mengenal pihak yang harus digugat maupun dasar hukum yang tidak relevan mendukung dalam mendukung dalil gugatannya, maka sudah seharusnya gugatan Pembantah dinyatakan tidak dapat diterima;

Eksepsi Terbantah II:

- I. Gugatan Penggugat kabur dan menyesatkan (*obscuur libel*):
 - I.1. Bahwa gugatan Pembantah kabur dan menyesatkan (*obscuur libel*), karena dalam posita 5 yang tertulis di halaman 2 surat bantahannya, Pembantah pada pokoknya mempermasalahkan mengenai harga limit lelang yang menurut Pembantah didasarkan kepada nilai dasar yang tidak benar/terlalu murah. Namun dalam provisi bantahan tertulis di halaman 3 surat bantahannya, Pembantah memasukkan pelaksanaan eksekusi pengosongan atas tanah dan bangunan pabrik yang beralamat di Jalan Batu Jajar Km. 3,8.... dsb ... Bahkan lebih kabur lagi, dalam pokok perkara tertulis di halaman 4 surat bantahannya, Pembantah menyatakan risalah lelang batal demi hukum, selanjutnya dalam petitum memerintahkan untuk lelang ulang sebagaimana disebutkan dalam butir 4 halaman 4 surat bantahan Pembantah. Oleh karena itu menunjukkan adanya kekaburan bantahan apakah maksud bantahan Pembantah mengenai harga limit, pengosongan, ataukah bantahan eksekusi, ataukah permohonan lelang ulang. Penguraian yang demikian menunjukkan bahwa antara posita dan petitum pada bantahan Pembantah tidak sinkron, oleh karenanya mohon bantahan Pembantah ditolak atau setidaknya tidak diterima;

Hal. 6 dari 27 hal. Put. No. 2760 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I.2. Bahwa dalam posita 6 bantahan Pembantah pada pokoknya menyebutkan:

Bahwa memang benar sekalipun pelelangan tersebut telah diumumkan dalam harian umum namun telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan sekaligus terkesan menutup peluang bagi Pembantah untuk melakukan upaya-upaya penyelesaian kewajibannya;

I.3. Bahwa uraian Pembantah tersebut dalam posita 6 bantahannya tersebut di atas tidak jelas atau kabur, karena Pembantah tidak menjelaskan dengan rinci peraturan perundang-undangan mana yang telah dilanggar oleh Terbantah II, pasal berapa dan ayat/butir berapa, sehingga oleh karenanya mohon agar bantahan Pembantah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

II. Bantahan Pembantah kurang pihak karena pihak *appraiser* tidak dimasukkan dalam bantahannya:

II.1. Bahwa dalam posita butir 5 tertulis di halaman 2 surat bantahannya, Pembantah pada pokok menyebutkan:

Bahwa dalam pelelangan tersebut Terbantah IV keluar sebagai pemenang lelang dengan harga Rp. 25 milyar, 5 juta dari harga limit sebesar Rp. 25 milyar. Padahal nilai NJOP untuk tahun 2007 untuk tanah tersebut adalah Rp. 285.000/m² sehingga tanah seluas 17,2 (172.566 m²) adalah Rp. 49.181.310.000,- sedangkan untuk bangunan dengan luas 31.927 m², NJOP bangunan adalah Rp. 22.348.900.000, sehingga nilai tanah dan bangunan adalah Rp. 71.530.210.000,- dengan demikian harga lelang tersebut terlalu murah;

II.2. Bahwa dalam posita sebagaimana tersebut diatas jelas bahwa Pembantah mempermasalahkan hasil penilai dari pihak penilai (*appraiser*) atas seluruh aset-aset yang menjadi agunan Pembantah kepada Terbantah III, namun Pembantah tidak memasukkan pihak yang menentukan harga limit (*appraiser*) ke dalam surat bantahannya itu, sehingga dengan demikian bantahan Pembantah kurang pihak;

II.3. Bahwa oleh karena hutang pokok dan bunga Pembantah lebih dari Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), dalam perincian hutang PT. Hegarmulya Lestari sebesar kurang lebih Rp. 43.000.000.000,- (empat

Hal. 7 dari 27 hal. Put. No. 2760 K/Pdt/2011



puluh tiga milyar rupiah), maka berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 37 ayat (4), (5) dan (6) Peraturan Menteri Keuangan No. 40.PMK.07/2006 tentang Petunjuk pelaksanaan lelang yang menyatakan bahwa:

(4) Penetapan harga limit terhadap barang-barang yang nilainya diperkirakan kurang dari Rp. 5.000.000.000,- (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 (NJO) dalam hal barang yang akan di lelang 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*);

(6) Dalam hal pelaksanaan lelang ulang, harga limit pada lelang sebelumnya dapat diubah oleh penjual dengan menyebutkan alasannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan;

Maka, berdasarkan ketentuan tersebut di atas dan dilihat dari jumlah nilai hutang, bunga serta denda Pembantah yang mencapai kurang lebih Rp. 43.000.000.000,- (empat puluh tiga milyar rupiah) atau lebih dari Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), oleh karena itu *appraisal* yang dipakai adalah *appraisal* yang independent. Dengan tidak ditariknya *appraisers & consultants independent* oleh Pembantah dalam bantahannya, terbukti bahwa bantahan Pembantah kurang pihak, oleh karenanya mohon bantahan ditolak atau setidaknya tidak diterima; Sehingga dengan demikian terbukti dalil Pembantah baik dalam posita maupun petitumnya kabur dan harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

III. Mengenai eksepsi kompetensi relatif Pengadilan Negeri Bandung tidak berwenang untuk memeriksa perkara ini:

III.1. 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;

III.2. 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 Pembantah dan Terbantah III, maka jelaslah bahwa pilihan hukum yang disepakati oleh kedua belah pihak adalah di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

III.3. Bahwa oleh karena itu terbukti bahwa Pengadilan Negeri Bandung tidak berwenang mengadili perkara ini, sehingga oleh karenanya bantahan Pembantah mohon ditolak atau setidaknya tidak diterima (*Niet Onvankeliike verklaard*);

Eksepsi Terbantah III:

Hal. 9 dari 27 hal. Put. No. 2760 K/Pdt/2011



A. Bantahan yang diajukan salah pihak (*error in persona*):

1. Bahwa berdasarkan surat kuasa nomor: 365/SK/Djr-Ch/KP/V/08 tanggal 23 Mei 2008 yang disampaikan dalam persidangan ini, status Terbantah III adalah sebagai badan hukum perseroan terbuka yang kepemilikan saham-sahamnya telah dimiliki oleh masyarakat luas yang dalam hal ini dilakukan melalui perdagangan saham di Bursa Efek Indonesia (dahulu Bursa Efek Jakarta);
2. Bahwa status Terbantah III sebagai badan hukum perseroan terbuka telah mendapatkan persetujuan Menteri Kehakiman melalui surat keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia nomor C2-6613.ht.01.04.Th.97 sebagaimana termuat dalam Tambahan Berita Negara RI tanggal 12 September 1997 nomor 73, sehingga dalam hal ini Terbantah III berbeda dengan perseroan terbatas yang bersifat tertutup (bukti T III-1);
3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat (3) Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas menyatakan bahwa:
dalam hal suatu perseroan terbatas bersifat terbuka, maka pada akhir nama perseroan ditambahkan dengan kata singkatan Tbk;
Penjelasan atas Pasal 16 ayat (3) tersebut di atas menegaskan bahwa:
dalam hal tidak ada tulisan singkatan Tbk berarti perseroan itu berstatus tertutup;
4. Bahwa Pembantah dalam gugatannya telah tidak cermat menuliskan identitas Terbantah III sebagai badan hukum perseroan terbatas yang bersifat tertutup, hal tersebut nampak dalam gugatan Pembantah dengan tidak dicantumkannya kata Tbk pada identitas Terbantah III sebagaimana tertuang dalam bantahan, sehingga dalam hal ini identitas Terbantah III sebagaimana termuat dalam bantahan adalah salah;
5. Bahwa setiap melakukan hubungan hukum dengan pihak manapun, selalu terdapat penegasan dari Terbantah III bahwa status Terbantah III merupakan badan hukum perseroan terbuka, ditandai dengan adanya kata Tbk pada akhir identitas perseroan dalam setiap perjanjian yang melibatkan Terbantah III, termasuk dalam hal inipun perjanjian dengan Pembantah, dimana baik dalam perjanjian kredit nomor: 130/Cheg-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Samg/Jkt/2002 tanggal 16 September 2002 sebagaimana dimaksudkan Pembantah dalam bantahannya, maupun dalam dua perjanjian perubahan terhadap perjanjian kredit tersebut masing-masing nomor: 449/Cbg/Jkt/2003 dan nomor 289/Cbg/Jkt/04 (selanjutnya seluruh perjanjian tersebut secara bersama-sama disebut perjanjian kredit telah secara jelas terlihat bahwa Pembantah mengadakan hubungan hukum dengan suatu badan hukum perseroan terbuka dan bukan dengan suatu badan hukum perseroan tertutup (bukti T HI-2);

6. Bahwa dengan merujuk kepada Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas yang pada pokoknya menyatakan bahwa tidak dimungkinkan adanya dua perseroan terbatas yang memiliki nama yang sama, maka dalam hal ini hanya ada satu perseroan terbatas Bank Niaga yaitu Bank Niaga yang berstatus perseroan terbuka dan tidak ada perseroan terbatas Bank Niaga yang berstatus tertutup yang identitasnya sebagaimana tertera dalam bantahan, oleh karenanya identitas Terbantah III dalam bantahan yang disampaikan Pembantah adalah salah sehingga berakibat bantahan Pembantah adalah salah pihak (*error in persona*);

B. Eksepsi mengenai kompetensi absolut;

1. Bahwa Pembantah dalam bantahannya pada pokoknya mempermasalahkan pelaksanaan lelang terhadap objek hak tanggungan sehingga dalam petitumnya, Pembantah kemudian memohonkan pernyataan dari Majelis Hakim agar menyatakan lelang tersebut batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, sedangkan Terbantah I dalam menyelenggarakan pelelangan terhadap objek hak tanggungan tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dimana Terbantah III telah secara resmi dinyatakan sebagai pemenang lelang tersebut berdasarkan Risalah lelang nomor 76/2008 tanggal 13 Maret 2008;
2. Bahwa dengan demikian Pembantah telah mempermasalahkan penetapan Terbantah III sebagai pemenang lelang sebagaimana dimaksudkan dalam Risalah lelang nomor 76/2008 tersebut, sehingga dalam hal ini yang dipermasalahkan oleh Pembantah adalah keputusan Terbantah I mengenai penetapan pemenang lelang dimana hal tersebut

Hal. 11 dari 27 hal. Put. No. 2760 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berarti telah menjadi kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memberikan penilaian;

3. Bahwa sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia (PerMenKeu) nomor 40/PMK.07/2006 sebagaimana telah diubah dengan PerMenKeu nomor 150/PMK. 06/2007 dan terakhir diubah dengan PerMenKeu nomor 61/PMK. 06/2008 tentang Petunjuk pelaksanaan lelang (selanjutnya seluruh PerMenKeu tersebut secara bersama-sama disebut peraturan pelaksanaan pelelangan) kedudukan Terbantah I sebagai-mana dinyatakan pada Pasal 1 (satu) angka 10 (sepuluh) menyatakan bahwa: Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) adalah instansi vertikal DJPLN dan Pasal 1 (satu) ayat 9 (sembilan) peraturan pelaksanaan pelelangan tersebut menyatakan bahwa DJPLN adalah Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara; Dengan demikian kedudukan Terbantah I adalah berada dalam lingkup Departemen Keuangan yang dibawah oleh seorang Menteri, sehingga keputusan yang dibuat oleh Terbantah I termasuk dalam hal ini perihal penetapan Terbantah III sebagai pemenang lelang sebagaimana dimaksud dalam Risalah lelang nomor 76/2008 tanggal 13 Maret 2008 adalah termasuk keputusan Tata Usaha Negara, dan oleh karenanya perkara ini bukan menjadi kompetensi Pengadilan Negeri Bandung untuk menyidangkannya;

Dengan demikian berdasarkan alasan-alasan tersebut, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini menyatakan tidak berwenang mengadili perkara ini dan oleh karenanya menyatakan bantahan Pembantah tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*);

C. Eksepsi mengenai kompetensi relatif;

1. Bahwa sebagaimana tertuang dalam perjanjian kredit antara Pembantah dengan Terbantah III telah bersepakat memilih domisili hukum di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan guna penyelesaian segala perselisihan yang timbul sehubungan dengan perjanjian kredit tersebut, dalam hal ini pun bantahan yang disampaikan oleh Pembantah sepatutnya diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan bukan

Hal. 12 dari 27 hal. Put. No. 2760 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan ke Pengadilan Negeri Bandung sebagaimana telah dilakukan oleh Pembantah;

2. 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 selengkapya berbunyi sebagai berikut:

Pasal 16 Perjanjian kredit nomor 130/Cheg-Samg/Jkt/2002;

Pasal 16 Penyelesaian sengketa;

16.1. Setiap perselisihan yang mungkin timbul sebagai akibat perjanjian ini dan/atau setiap dan 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 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:

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

3. Bahwa tidak tepatnya pengajuan bantahan kepada Pengadilan Negeri Bandung juga dapat diketahui dari letak objek hak tanggungan. Sebagaimana dinyatakan dalam bantahan bahwa tanah dan bangunan pabrik yang dipennasalahkan oleh Pembantah berlokasi di Jalan Raya Batujajar Km 3,8 Desa Giri Asih, Kecamatan Batujajar Bandung, yang berarti dalam hal ini adalah berada pada wilayah Kabupaten Bandung,

Hal. 13 dari 27 hal. Put. No. 2760 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)



sehingga merupakan wilayah hukum Pengadilan Negeri Bale Bandung dan bukan berada dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Bandung;

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

D. Eksepsi mengenai bantahan kabur (*obscuur*);

1. Bahwa dalam bantahannya sebagaimana tertuang di halaman 2 (dua) pada angka 6 (enam), Pembantah pada pokoknya telah menyatakan bahwa pelelangan yang dilakukan, telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, akan tetapi Pembantah tidak menguraikan peraturan perundang-undangan mana yang telah dilanggar dalam pelaksanaan pelelangan tersebut? Sedangkan faktanya pelelangan tersebut telah diumumkan kepada masyarakat luas melalui harian umum. Telah adanya pengumuman lelang pada harian umum tersebut juga telah diakui oleh Pembantah dalam bantahannya di halaman 2 (dua) angka 6 (enam) tersebut;
2. Bahwa selengkapny dalil bantahan Pembantah pada halaman 2 (dua) angka 6 (enam) surat bantahannya tersebut berbunyi sebagai berikut:
 6. Bahwa memang benar sekalipun pelelangan tersebut telah diumumkan dalam harian umum namun telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, sekaligus terkesan menutup peluang bagi Pembantah untuk melakukan upaya-upaya yang berkenaan dengan penyelesaian kewajibannya;

Dengan tidak adanya ketegasan Pembantah untuk menunjuk serta menguraikan peraturan perundang-undangan yang dianggapnya telah dilanggar dalam pelaksanaan lelang tersebut, telah menjadikan surat bantahan Pembantah menjadi kabur (*obscuur*) dan sudah sepatutnya dinyatakan tidak diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*);

E. Fanny Lauda tidak memiliki kedudukan hukum bertindak mengatas namakan Pembantah untuk menggugat Terbantah III dalam perkara ini:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa sebagaimana tertuang dalam perjanjian nomor: 130/Cheg-Samg/Jkt/2002 pada Pasal 11 (sebelas) angka 11.1 pada pokoknya mewajibkan Pembantah untuk dalam hal melakukan perubahan kepemilikan dan manajemen, agar mendapatkan izin tertulis terlebih dahulu dari Terbantah III, dalam hal ini berarti perubahan terhadap Direksi maupun Komisaris juga harus mendapatkan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Terbantah III. 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;

2. Bahwa disamping itu, sebagaimana tertuang dalam Pasal 12 (dua belas) angka 12.10 pada pokoknya melarang Pembantah untuk mengubah susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris serta merubah struktur perusahaan (kecuali diwajibkan oleh hukum yang berlaku) selama perjanjian kredit masih berjalan;

3. Bahwa sekiranya memang benar saudara Fanny Lauda telah diangkat sebagai Direktur Pembantah, maka Terbantah III hingga saat ini belum memberikan persetujuan tertulis perihal perubahan kepengurusan Pembantah, dengan demikian terhadap kepengurusan Pembantah, Terbantah III masih tetap berpegang pada Akta risalah rapat nomor 21 tanggal 9 April 1998 yang dibuat dan dihadapan Dr. Wiratni Ahmadi, SH., Notaris di Bandung, sebagaimana akta perubahan terakhir yang disampaikan oleh Pembantah kepada Terbantah III adalah berdasarkan akta Risalah rapat nomor 27 tanggal 15 September 1999 yang dibuat dan dihadapan Dr. Wiratni Ahmadi, SH., Notaris di Bandung, susunan kepengurusan Pembantah (bukti T.III-5) adalah sebagai berikut:

Direksi

Presiden Direktur : Nickholaus Popo Wijaya;

Direktur I (satu) : David Kurniawan Lugiana;

Direktur II (dua) : Lioe Foe Siang;

Komisaris

Hal. 15 dari 27 hal. Put. No. 2760 K/Pdt/2011



Presiden Komisaris : HarunWidjaja;
Komisaris : Fany Lauda;
Ong Suwardy;
Tie Tie Pranoto;

4. Bahwa susunan kepengurusan tersebut di atas adalah susunan kepengurusan Pembantah yang telah mendapatkan persetujuan Terbantah III, sehingga dalam hal ini berarti Fanny Lauda tidak memiliki kedudukan hukum menggugat Terbantah III karena pengangkatan Fanny Lauda selaku Direktur belum mendapatkan persetujuan tertulis dan Terbantah III selaku *kreditur preferen* Pembantah, dan oleh karenanya Fanny Lauda tidak memiliki kedudukan hukum mengatasnamakan Pembantah untuk menggugat Terbantah III dan oleh karenanya bantahan yang disampaikan tidak memenuhi syarat untuk disidangkan sehingga sudah sepatutnya terhadap bantahan Pembantah dinyatakan tidak dapat diterima;

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

Eksepsi Terbantah IV:

1. Pengadilan Negeri Bandung tidak berwenang (kompetensi absolut):

Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini sebagaimana dimaksud dalam butir 3 petitum bantahan Pembantah pada pokoknya adalah agar Pengadilan Negeri Bandung menyatakan Risalah lelang No. 76/2008 tanggal 13 Maret 2008 batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

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

Hal. 16 dari 27 hal. Put. No. 2760 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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* adalah risalah lelang yang merupakan keputusan Tata Usaha Negara, maka yang berwenang memeriksa/mengadili perkara ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;

Bahwa oleh karena yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo* 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;

2. Pengadilan Negeri Bandung tidak berwenang (kompetensi relatif):

Bahwa sebagaimana terbukti dari posita bantahan Pembantah, bahwa pokok permasalahan dalam perkara *a quo* adalah menyangkut lelang atas tanah dan bangunan pabrik (benda tidak bergerak) yang terletak di Jl. Raya Batujajar 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 bantahan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan No. 94/PDT.BANT/2008/PN.BDG. tanggal 17 Desember 2008 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Terbantah-Terbantah tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang tidak benar;
- Menolak bantahan Pembantah untuk seluruhnya;
- Membebaskan kepada Pembantah untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.084.000,- (satu juta delapan puluh empat ribu rupiah);

Hal. 17 dari 27 hal. Put. No. 2760 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pembantah/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan No. 311/Pdt/2009/PT.BDG. tanggal 4 Desember 2009;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembantah/Pembanding pada tanggal 3 Maret 2010, kemudian terhadapnya, oleh Pembantah/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Maret 2010 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 15 Maret 2010 sebagaimana ternyata dari Akte permohonan kasasi No. 14/Pdt/KS/2010/PN.Bdg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan mana diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal tanggal 26 Maret 2010 itu juga;

Bahwa setelah itu, oleh Terbantah III dan IV/Terbanding III dan IV, yang pada tanggal 8 April dan 28 Juli 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Pembantah/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 19 April 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 formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembantah dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

Keberatan Pertama:

Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/semula Pembantah sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum Hakim tingkat banding dalam putusannya hal. 3 yang mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dari penelitian atas surat-surat pemeriksaan perkara, berita acara persidangan, memori banding dan kontra memori banding serta putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 17 Desember 2008 No. 94/ Pdt.Bant/2008/ PN. Bdg, yang dimohonkan banding tersebut, maka Pengadilan Tinggi dapat membenarkan dan menyetujui pendirian Hakim tingkat pertama yang

Hal. 18 dari 27 hal. Put. No. 2760 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan alasan-alasan yang terurai dalam pertimbangan hukum putusannya tersebut adalah sudah tepat dan benar, sehingga oleh karena itu pertimbangan Hakim tingkat pertama tersebut dapat diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum sendiri dari Pengadilan Tinggi di dalam memeriksa dan mengadili perkara ini;

Menimbang, sepanjang mengenai memori banding, Majelis Pengadilan Tinggi tidak menemukan hal-hal baru yang secara yuridis untuk membatalkan argumen-argumen hukum atas putusan Pengadilan Negeri *a quo*, karenanya Majelis Pengadilan Tinggi tetap mempertahankan dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri *a quo*;

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 tidak menemukan hal-hal baru yang secara yuridis untuk membatalkan argumen hukum putusan Pengadilan Negeri Bandung sehingga menguatkan putusan Pengadilan Negeri *a quo*;
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

Hal. 19 dari 27 hal. Put. No. 2760 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Pembantah sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum Judex Facti dalam putusan Hakim tingkat banding hal. 3 jo. putusan Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya pada halaman 70 alinea ke-3 sampai dengan hal. 71 yang mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa bukti surat Pembantah P-1 dan P-2 yaitu surat pemberitahuan pajak tentang pajak bumi dan bangunan tahun 2007 dan tahun 2008 dimana nilai jual objek pajak yaitu tanah bangunan adalah sebesar Rp. 71.530.210.000,- (tujuh puluh satu milyar lima ratus tiga puluh juta dua ratus sepuluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Pasal 29 ayat (5) disebutkan bahwa, dalam hal lelang eksekusi, harga limit ditetapkan serendah-rendahnya sama dengan nilai likuidasi (*forced sale value*) dan Pasal 29 ayat (1) disebutkan bahwa, pada setiap pelaksanaan lelang, penjual wajib menetapkan harga limit yang dapat dipertanggung jawabkan kecuali pada pelaksanaan lelang non eksekusi semula barang bergerak penjual/pemilik barang tidak menyebutkan adanya harga limit;

Menimbang, bahwa atas ketentuan tersebut di atas, maka pemohon lelang (Terbantah III) telah menunjuk PT. Pramitama Karya Malindo sebagai pihak penilai independent untuk menetapkan harga limit (sesuai bukti T.II.-15) dan telah menetapkan nilai pasar sebesar Rp. 43.037.000.000,- (empat puluh tiga milyar tiga puluh tujuh juta rupiah) dan limit atau nilai jual paksa sebesar Rp. 25.822.000.000,- (dua puluh milyar delapan ratus dua puluh dua juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.III.-15 tersebut di atas, maka Majelis berpendapat bahwa oleh karena harga limit yang ditetapkan oleh suatu pihak yang independent dan dalam hal penjualan lelang, maka harga jual paksa tidak mesti sama dengan nilai jual objek pajak (NJOP) karena NJOP adalah nilai

Hal. 20 dari 27 hal. Put. No. 2760 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk menentukan besarnya pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak kepada Negara terhadap suatu objek pajak;

Menimbang, bahwa atas hal tersebut di atas maka dalil Pembantah tersebut tidak berdasar hukum;

Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti tersebut terbukti telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum dengan alasan hukum sebagai berikut:

1. Bahwa pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama yang dikuatkan oleh Hakim tingkat banding mempertimbangkan pada pokoknya bahwa berdasarkan: Pasal 29 ayat (5) disebutkan bahwa dalam hal lelang eksekusi, harga limit ditetapkan serendah-rendahnya sama dengan nilai likuidasi (*forced sale value*) dan Pasal 29 ayat (1) disebutkan bahwa pada setiap pelaksanaan lelang, penjual wajib menetapkan harga limit yang dapat dipertanggung jawabkan kecuali pada pelaksanaan lelang non eksekusi semula barang bergerak penjual/pemilik barang tidak menyebutkan adanya harga limit maka pemohon lelang (Terbantah III) telah menunjuk PT. Pramitama Karya Matindo sebagai pihak penilai independen untuk menetapkan harga limit (sesuai bukti T.II.-15) dan telah menetapkan nilai pasar sebesar Rp. 43.037.000.000,- (empat puluh tiga milyar tiga puluh tujuh juta rupiah) dan limit atau nilai jual paksa sebesar Rp. 25.822.000.000,- (dua puluh milyar delapan ratus dua puluh dua juta rupiah) sehingga menurut Hakim tingkat pertama bahwa: harga jual paksa tidak mesti sama dengan nilai jual objek pajak (NJOP) karena NJOP adalah nilai untuk menentukan besarnya pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak kepada Negara terhadap suatu objek pajak;
2. 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;
3. 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 Pemohon Eksekusi (Termohon Kasasi III/Terbanding III semula Terbantah III);
4. Bahwa dengan demikian terbukti pertimbangan hukum Judex Facti yang mempertimbangkan bahwa patokan harga terendah atau harga limit

Hal. 21 dari 27 hal. Put. No. 2760 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditentukan oleh Pemohon Eksekusi (Termohon Kasasi III/Terbanding III/ semula Terbantah III) sudah bertentangan dengan Pasal 9 alinea pertama Peraturan lelang No. 189/1908, oleh karena itu pertimbangan hukum Judex Facti haruslah dibatalkan;

5. Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti didasarkan kepada ketentuan Pasal 29 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan yang pada pokoknya menyebutkan bahwa nilai limit ditetapkan penjual yang menurut Judex Facti bahwa penjual adalah Termohon Kasasi III/Terbanding III/semula Terbantah III (Pemohon Eksekusi);
6. Bahwa dalam pertimbangan hukum Judex Facti tersebut tidak menjelaskan peraturan Menteri Keuangan nomor berapa dan tahun berapa dengan demikian terbukti pertimbangan hukum Judex Facti tidak jelas didasarkan kepada ketentuan peraturan yang mana karena hanya menyebutkan Pasal 29 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan;
7. Bahwa berdasarkan Pasal 178 HIR dan Pasal 19 dan Pasal 25 ayat (1) UU No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman menentukan bahwa, segala putusan harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan dan mencantumkan pasal-pasal peraturan perundang-undangan tertentu, dengan demikian bila didasarkan kepada peraturan haruslah dijelaskan kepada peraturan yang mana yang menjadi dasar pertimbangan hukumnya;
8. Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti tidak menyebutkan peraturan yang mana yang menjadi dasar pertimbangan hukumnya, berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung No. 443 K/Pdt/1986 tanggal 20-8-1988 dan No. 2461 K/Pdt/1984 tanggal 10-12 1985 haruslah dibatalkan;
9. Bahwa berdasarkan Pasal 29 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No. 40.PMK.07/2006 tentang Petunjuk pelaksanaan lelang menyebutkan bahwa penjual menentukan harga limit;
10. 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;
11. Bahwa berdasarkan Pasal 1 Peraturan Direktur Jenderal nomor: Per-02/ PL/2006 tentang Petunjuk teknis pelaksanaan lelang Direktur Jenderal menyebutkan:

Hal. 22 dari 27 hal. Put. No. 2760 K/Pdt/2011



- (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 pralelang dan/atau jasa pascalelang 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;
12. Bahwa dari jawaban yang diajukan Termohon Kasasi II/Terbanding II/ semula Terbantah II (PT. Balindo) mendalilkan bahwa yang mengajukan permohonan lelang dan yang melaksanakan pengumuman lelang di masmedia adalah Termohon Kasasi II/Terbanding II/semula Terbantah II (PT. Balindo), bukan Termohon Kasasi III/Terbanding III/semula Terbantah III (PT. Bank Niaga), dengan demikian yang bertindak selaku penjual adalah Termohon Kasasi II/Terbanding II/semula Terbantah II (PT. Balindo) dengan demikian terbukti pertimbangan hukum Judex Facti yang mempertimbangkan bahwa penjual adalah Termohon Kasasi III/Terbanding III/semula Terbantah III terbukti sangat keliru dan tidak berdasar hukum, oleh karena itu pertimbangan hukum Judex Facti haruslah dibatalkan;
13. 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,- (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*);
14. Bahwa ketentuan dalam Pasal 37 ayat (4) dan (5) Peraturan Menteri Keuangan No. 40.PMK.07/2006 sama dengan pendapat dari M. Yahya

Hal. 23 dari 27 hal. Put. No. 2760 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Harahap, SH., dalam bukunya Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata pada hal. 131 menyatakan bahwa untuk menentukan harga limit berpedoman kepada:

- a. Faktor kepatutan, harga yang patut adalah nilai harga pasaran;
- b. Faktor keadaan barang;
- c. Faktor ekonomis;

15. 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);

16. 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;

17. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* mempertimbangkan bahwa berdasarkan bukti T.III.-5 ditetapkan bahwa harga pasar Rp. 43.037.000.000,- dan nilai limit atau nilai jual paksa sebesar Rp. 25.822.000.000,-;

18. Bahwa berdasarkan bukti P-1 dan P-2 bahwa nilai jual objek pajak (NJOP) tanah dan bangunan yang akan dilelang adalah sebesar Rp. 71.530.210.000,- yang terdiri dari:

- a. tanah seluas 72.566 m² x Rp. 285.000/m² = Rp. 49.181.310.000,-
- b. Bangunan seluas 31.927 m² x Rp. 700.000/m² = Rp. 22.348.900.000,-

19. Bahwa dengan demikian penentuan harga pasar dalam bukti T.III.-5 sebesar Rp. 43.037.000.000,- (empat puluh tiga milyar tiga puluh tujuh juta rupiah) tidak jelas dari mana dasar perhitungannya karena perhitungan limit sebesar Rp. 71.530.210.000,- (tujuh puluh satu milyar lima ratus tiga puluh dua ratus sepuluh ribu rupiah) didasarkan kepada nilai jual objek pajak (NJOP), bukan harga pasar karena harga pasar pada umumnya di atas harga nilai jual objek pajak (NJOP);

20. Bahwa begitu juga dengan penentuan nilai limit atau nilai jual paksa sebesar Rp. 25.822.000.000,- (dua puluh lima milyar delapan ratus dua puluh dua juta rupiah) tidak jelas apa yang menjadi dasar perhitungannya, dan

Hal. 24 dari 27 hal. Put. No. 2760 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)



penentuan harga limit sebesar Rp. 25.822.000.000,- (dua puluh lima milyar delapan ratus dua puluh dua juta rupiah) telah bertentangan dengan kepatutan dan mengoyak-ngoyak rasa keadilan karena sangat jauh di bawah harga limit yang didasarkan kepada nilai jual objek pajak (NJOP), oleh karena itu pertimbangan hukum Judex Facti yang mempertimbangkan harga jual paksa tidak mesti sama dengan nilai jual objek pajak (NJOP) haruslah dibatalkan;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, sebab setelah diperiksa dan diteliti dengan seksama putusan Judex Facti tersebut, ternyata bahwa berdasarkan Risalah lelang No. 76/2008 tanggal 13 Maret 2008, ternyata Sdr. Hendra Prawiro, Kuasa dari PT. Namasindo Plas (Terbantah IV) telah ditunjuk sebagai pembeli lelang yang sah atas obyek sengketa dengan harga sebesar Rp. 25.005.000.000,- (dua puluh lima milyar lima juta rupiah). Sebagai pembeli lelang yang sah tersebut maka Terbantah IV merupakan pembeli yang beritikad baik, sehingga harus dilindungi oleh hukum dan apabila Pembantah merasa dirugikan atas harga lelang, karena dianggapnya harga lelang tersebut masih di bawah harga pasaran, maka ia dapat mengajukan gugatan ganti rugi ke Pengadilan Negeri;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, 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 Pemohon Kasasi/Pembantah berada di pihak yang kalah, maka 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 yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Hal. 25 dari 27 hal. Put. No. 2760 K/Pdt/2011



M E N G A D I L I :

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

Menghukum Pemohon Kasasi/Pembantah untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Senin, tanggal 21 Mei 2012** oleh **H. Abdul Kadir Mappong, SH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, SH.**, dan **H. Suwardi, SH., MH.**, Hakim Agung masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis, dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh **Bongbongan Silaban, SH., LL.M.**, Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

K e t u a :

ttd/H. Abdul Kadir Mappong, SH.

ttd/Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, SH.
ttd/H. Suwardi, SH., MH.

Biaya-biaya:

Panitera Pengganti:

1. M e t e r a i	Rp. 6.000,-	ttd/Bongbongan Silaban, SH.,LL.M.
2. R e d a k s i	Rp. 5.000,-	
3. Administrasi kasasi	<u>Rp. 489.000,-</u>	
J u m l a h	Rp. 500.000,-	
	= =====	

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

PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.

Hal. 26 dari 27 hal. Put. No. 2760 K/Pdt/2011



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

Nip. 19610313 198803 1 003

Hal. 27 dari 27 hal. Put. No. 2760 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)