



P U T U S A N

Nomor 319/PDT/2014/PT.BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini dalam perkara antara : -----

1. PT BANK MEGA Tbk, yang berkedudukan di Jakarta, Kantor Pusat
MENARA BANK MEGA, Lt.15, Jl. Kapten Tendean
Kav.12-14A JKT-12970, berdasarkan Surat Kuasa
Khusus tanggal 8 Juli 2013 No. SK. 112/DIRBM-
LI/13 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan
Negeri Bandung pada tanggal 16 Juli 2013
diwakili oleh kuasanya bernama Yoga Wisnu
Yoedapradja,SH. dkk.nya, selaku Karyawan PT
Bank Mega Tbk yang berkantor Pusat di Menara
Bank Mega Lantai 15, Jl.Kapten P Tendean
Kav.12-14A Jakarta Selatan, sebagai Pembanding
I, semula Tergugat I ;

2. ARIEF HIDAYAT, beralamat di Jl.Tongkeng No.38, RT.006/ RW.004,
Kelurahan Merdeka, Kecamatan Sumur Bandung,

Halaman 1 dari halaman 17 perkara No. 319/Pdt/2014/PT.BDG.



Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Februari 2014 jo Surat Izin Insidentil Ketua Pengadilan Negeri Bandung tanggal 3 Maret 2014 No.03/BH/2014/PN.BDG, diwakili oleh kuasanya bernama Hendi Hendrawan, BA. Yang beralamat di Jl.Kamboja IX No.10, RT.001/RW.017, Kelurahan Rancaekek Kencana, Kecamatan Rancaekek, Kabupaten Bandung, sebagai Pembanding II, semula Tergugat II ;

3. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA cq KANTOR WILAYAH DJKN JAWA BARAT cq KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG NEGARA, beralamat di Jl.Ambon No.1 Bandung, sebagai Pembanding III, semula Tergugat III ; -----

I a w a n

1. H. ARIFIN MARAHAYU, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Suryalaya I No.26, RT.05/RW.04, Kelurahan Cijagra, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, pekerjaan Pensiunan Pegawai Negeri Sipil, dan

2. M. TIO AGUNG SANTIKA MARAHAYU, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Suryalaya I No.26,

Halaman 2 dari halaman 17 perkara No. 319/Pdt/2014/PT.BDG.

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)



RT.05/RW.04, Kelurahan Cijagra, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, pekerjaan wiraswasta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Mei 2014 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 9 Mei 2014, keduanya diwakili oleh kuasanya bernama Muhammad Arief S. Djajanagara, SH.Mkn., Advokat yang berkantor pada Kantor Hukum "Djajanegara" di Jalan Palasari No.42 C Bandung, sebagai para Terbanding, semula Penggugat I dan II ; -----

3. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA cq KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI JAWA BARAT cq KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDUNG, beralamat di Jl. Soekarno Hatta No.586 Bandung, sebagai Turut Terbanding, semula Tergugat IV ;

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 27 Agustus 2014 No.319/PEN/PDT/2014/PT.BDG tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua

Halaman 3 dari halaman 17 perkara No. 319/Pdt/2014/PT.BDG.



belah pihak tersebut diatas ;

2. Berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung No.274/Pdt.G/2013/PN.Bdg tanggal 18 Februari 2014 berikut surat surat lainnya yang bersangkutan dengan perkara tersebut ; -----

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Mengutip dan memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi Pengadilan Negeri Bandung No.274/Pdt.G/2013/PN.Bdg tanggal 18 Februari 2014 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Provisi :

- Menolak tuntutan provisi dari para Penggugat ;

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat I ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebahagian ;

2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan tindakan atau perbuatan melawan hukum ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Tergugat II merupakan pembeli lelang yang beritikad
buruk atau beritikad tidak baik ;

4. Menyatakan nilai limit objek hak tanggungan pada lelang eksekusi
oleh Tergugat III tanggal 21 Maret 2013 Risalah lelang No.111/2013
cacat hukum atau tidak
syah ;-----
5. Menyatakan pelelangan oleh Tergugat III tanggal 21 Maret 2013
Risalah lelang No.111/ 2013 tidak syah dan tidak mempunyai
kekuatan hukum mengikat ;

6. Menyatakan Risalah lelang No.111/2013 tanggal 21 Maret 2013 oleh
Tergugat III tidak syah dan tidak mempunyai kekuatan hukum
mengikat. ;

7. Memerintahkan Tergugat III untuk membatalkan Risalah Lelang
No.111/2013 tanggal 21 Maret 2013 ;

8. Menghukum para Tergugat I , II dan III untuk membayar biaya
perkara sebesar Rp.1.516.000,-(satu juta lima ratus enam belas ribu
rupiah) ;
9. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Halaman 5 dari halaman 17 perkara No. 319/Pdt/2014/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Pemberitahuan Isi Putusan No.274/Pdt/G/2013/PN.Bdg yang ditanda tangani oleh Jurusita-pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung, isi putusan Pengadilan Negeri Bandung No.274/Pdt.G/2013/PN.Bdg tanggal 18 Februari 2014 telah diberitahukan secara patut kepada Tergugat III dan Tergugat IV masing-masing pada tanggal 27 Februari 2014 dan tanggal 28 Februari 2014 ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 24/Pdt.B/2014/PN.BDG yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, pada hari Kamis tanggal 27 Februari 2014 dan hari Senin tanggal 4 Maret 2014, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 274/Pdt.G/2013/ PN.Bdg tanggal 18 Februari 2014 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding No.274/Pdt/G/2013/PN.BDG jo No.24/PDT.B/2014/PN.BDG yang ditanda tangani oleh Jurusita-pengganti Pengadilan Negeri Bandung, pengajuan permohonan banding dari para Pembanding tersebut diatas telah diberitahukan secara patut kepada para Terbanding dan Turut Terbanding masing-masing pada tanggal 18 Maret 2014, tanggal 19 Maret 2014 ,tanggal 20 Maret 2014, 23 Maret 2014 dan tanggal 28 Maret 2014 ; -----

Halaman 6 dari halaman 17 perkara No. 319/Pdt/2014/PT.BDG.

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 untuk melengkapi permohonan bandingnya, Pembanding II, Pembanding I dan Pembanding III telah mengajukan memori banding masing-masing tanggal 28 Maret 2014, tanggal 4 April 2014 dan tidak bertanggal, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung masing-masing pada tanggal 1 April 2014 dan tanggal 17 April 2014, dimana memori banding tersebut telah diberitahukan/diserahkan secara patut kepada para Terbanding dan Turut Terbanding masing-masing pada tanggal 24 April 2014, tanggal 25 April 2014 dan tanggal 28 April 2014. ;

Menimbang, bahwa untuk menanggapi memori banding dari para Pembanding tersebut diatas, para Terbanding telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 7 Mei 2014 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 7 Mei 2014, dimana kontra memori banding tersebut telah diberitahukan/diserahkan secara patut kepada para Pembanding dan Turut Terbanding masing-masing pada tanggal 14 Mei 2014, tanggal 19 Mei 2014 dan tanggal 20 Mei 2014 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara No.274/PDT/G/2013/PN.BDG jo No.24/PDT/B/2014/PN.BDG yang ditanda tangani oleh Jurusita-pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung, kedua belah pihak yang berperkara telah diberikan kesempatan untuk mempelajari/memeriksa berkas perkara (inzage) sebelum berkas tersebut dikirimkan ke- Pengadilan

Halaman 7 dari halaman 17 perkara No. 319/Pdt/2014/PT.BDG.

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

Tinggi Bandung untuk pemeriksaan dalam tingkat banding ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa karena pada waktu putusan Pengadilan Negeri Bandung No.274/Pdt.G/2013/PN.Bdg dibacakan pada tanggal 11 Februari 2014, Kuasa para Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II hadir dipersidangan, sedangkan Tergugat III maupun Tergugat IV tidak hadir, dimana untuk selanjutnya isi putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat III dan Tergugat IV pada tanggal 27 Februari 2014 dan tanggal 28 Februari 2014, dan kemudian permohonan banding dari Tergugat I, Tergugat II maupun Tergugat III diajukan dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Bandung masing-masing pada tanggal 27 Februari 2014 dan tanggal 4 Maret 2014, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa permohonan banding dari Tergugat I, Tergugat II maupun Tergugat III dilakukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara yang ditentukan dalam pasal 190 ayat (1) Reglemen Indonesia yang Dibaharui juncto Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang No.20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, sehingga karenanya pengajuan permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pembanding I/Tergugat I dalam memori bandingnya mohon agar Pengadilan Tinggi membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama dan selanjutnya mengadili sendiri dengan

Halaman 8 dari halaman 17 perkara No. 319/Pdt/2014/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidak
menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, dengan alasan
alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dan tidak cukup memberikan pertimbangan mengenai penentuan harga limit obyek lelang, dimana dalam pertimbangannya dikatakan bahwa Tergugat I tidak memberikan bukti bahwa dalam menentukan harga limit Tim Penaksir telah menggunakan metode yang dapat dipertanggung jawabkan, sehingga hasilnya menjadi tidak akurat dan berada jauh dibawah perhitungan NJOP tahun 2013 sebesar Rp.755.297.000,-- dan juga berada dibawah nilai Hak Tanggungan Rp.625.000.000,--, padahal menurut Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 disebutkan bahwa penetapan nilai limit adalah menjadi tanggung jawab penjual (in casu Tergugat I / PT Bank Mega Tbk) dan harga limit tersebut tidak merupakan syarat mutlak untuk keabsahan suatu pelelangan ; -----
2. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak serius dan tidak cermat atau tidak teliti dalam mempelajari seluruh bukti yang diajukan oleh Pembanding I/Tergugat I, dimana dalam pertimbangannya dikatakan bahwa Tergugat I tidak dapat menunjukkan bukti tentang adanya pengumuman pertama lelang eksekusi hak tanggungan yang disyaratkan oleh Tergugat III (KPKNL) sebagaimana tercantum dalam surat bukti T.I - 6, padahal pengumuman pertama lelang tersebut

Halaman 9 dari halaman 17 perkara No. 319/Pdt/2014/PT.BDG.

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)



telah tercantum dalam surat bukti T.I - 9 ;

3. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak lengkap (onvoldoende gemotiveerd) karena dalam perkara a quo sama sekali tidak memberikan pertimbangan mengenai kepentingan atau kerugian Pembanding I/Tergugat I sebagai sebuah Bank yang mengelola uang masyarakat, sehingga putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut telah melanggar berbagai azas hukum, yaitu :

1. Azas perlindungan hukum terhadap hak-hak Bank dan Hak Tanggungan ;

2. Azas pendidikan hukum terhadap debitur bahwa "hutang harus dibayar";

3. Azas peradilan yang murah, cepat dan sederhana ;

4. Azas perlindungan hukum terhadap hak pembeli lelang eksekusi sebagai "pembeli yang baik";

5. Azas pelaku kesalahan yang menanggung kerugian (acontrario pasal 1365) ;

Menimbang, bahwa Pembanding II/Tergugat II dalam memori bandingnya mohon agar Pengadilan Tinggi membatalkan putusan



Pengadilan Tingkat Pertama dan selanjutnya mengadili sendiri dengan menolak gugatan Penggugat seluruhnya, dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama hanya memberikan pertimbangan dari kepentingan para Penggugat saja tanpa melihat dan mempertimbangkan fakta-fakta serta bukti-bukti yang terungkap dipersidangan mengenai Kutipan Risalah Lelang No.111/2013, dimana dari fakta dan bukti tersebut sudah terlihat secara jelas kedudukan Pembanding II/Tergugat II yang murni sebagai pembeli lelang yang mengetahui adanya lelang semata-mata dari pengumuman di surat kabar "GALAMEDIA" dan sama sekali tidak pernah berhubungan atau mempunyai hubungan apapun dengan Pembanding I/Tergugat I ;

2. Bahwa dalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak menguraikan secara rinci dan jelas mengapa Pembanding II/Tergugat II dikatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dan juga apa alasannya Pembanding II/Tergugat II dikatakan sebagai "pembeli lelang yang beriktikad tidak baik";

Bahwa pertimbangan hukum yang menyatakan Pembanding II/Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dengan alasan telah membeli obyek sengketa yang harga limitnya tidak



patut dan tidak wajar karena tidak sesuai dengan harga pasaran dan dibawah nilai jual obyek pajak (NJOP) adalah merupakan pertimbangan hukum yang keliru dan tidak mempunyai dasar hukum, sebab sesuai ketentuan yang berlaku mengenai Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, penetapan harga limit adalah merupakan tanggung jawab sepenuhnya dari penjual (in casu Bank Mega Tbk) dan tidak ada hubungannya sama sekali dengan Pembanding II/Tergugat II selaku Pembeli ;

Menimbang, bahwa Pembanding III/Tergugat III dalam memori bandingnya mohon agar Pengadilan Tinggi membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama dan selanjutnya mengadili sendiri dengan menolak gugatan Penggugat seluruhnya, dengan alasan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama mengenai penilaian terhadap penentuan harga limit (vide putusan halaman 22 paragraf 1) adalah pertimbangan hukum yang salah dan keliru karena hanya melihat dari satu sisi saja tanpa melihat dan memperhatikan bukti-bukti lain ;
2. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tentang tidak adanya pengumuman lelang pertama dan penilaian tentang tidak sahnya pelaksanaan lelang maupun dinyatakan Pembanding II/Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan



Hukum (PMH) serta sebagai pembeli yang tidak beriktikad baik (vide putusan halaman 22 paragraf 2, 3, dan 4) adalah pertimbangan hukum yang keliru dan tidak berdasarkan hukum karena tidak sesuai dengan fakta yang terbukti dipersidangan, dimana dari bukti-bukti telah terlihat dengan jelas bahwa untuk pelaksanaan lelang tersebut Pembanding I/Tergugat I telah melengkapi semua dokumen yang dipersyaratkan dan juga pelaksanaan lelang telah memenuhi seluruh prosedur pelaksanaan lelang sebagaimana ketentuan yang berlaku ; -----

Menimbang, bahwa sebaliknya para Terbanding/para Penggugat dalam kontra memori bandingnya pada pokoknya berpendapat bahwa semua keberatan dalam memori banding para Pembanding/para Tergugat tersebut diatas tidak beralasan dan harus ditolak dan selanjutnya mohon agar Pengadilan Tinggi menguatkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama ; -----

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan mempelajari secara seksama berkas perkara maupun turunan putusan Pengadilan Negeri Bandung No.274/Pdt/G/2013/PN.Bdg tanggal 18 Februari 2014 serta memperhatikan memori banding para Pembanding maupun kontra memori banding para Terbanding, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut :

-
1. Bahwa harga limit obyek lelang bukanlah merupakan syarat mutlak untuk menentukan keabsahan pelaksanaan lelang dan



dalam ketentuan pasal 35 ayat (2) jo pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah disebutkan bahwa penetapan nilai limit obyek lelang adalah menjadi tanggung jawab penjual/pemilik barang yang didasarkan pada penilaian secara independen oleh Penilai berdasarkan kompetensi yang dimilikinya atau penaksiran oleh Penaksir/Tim Penaksir yang didasarkan pada metode yang dapat dipertanggung-jawabkan, dimana dalam menentukan nilai limit obyek lelang tidak sama atau tidak hanya didasarkan pada NJOP saja, akan tetapi juga dipengaruhi oleh faktor-faktor lain ;

Menurut UU No.12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang telah diubah dengan UU No.12 Tahun 1994 tentang Perubahan atas UU No.12 Tahun 1985 tentang PBB, Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar , dimana nilainya ditentukan melalui perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis atau Nilai Perolehan Baru atau Nilai Jual Obyek Pajak Pengganti ; -----

Karena penilaian NJOP dilakukan dalam transaksi jual beli yang terjadi secara wajar (normal) berdasarkan nilai indikasi rata-rata yang diperoleh dari penilaian massal dan tidak per obyek pajak, sedangkan penilaian obyek lelang dilakukan didasarkan nilai per obyek dengan memperhatikan faktor-faktor lain yaitu faktor lingkungan sekitar dan faktor resiko yang akan terjadi akibat



penjualan lelang tersebut, maka wajar apabila kemudian dalam penentuan harga limit obyek lelang akan menghasilkan nilai yang tidak sama dan berada dibawah NJOP, dimana hal tersebut tidaklah berarti bahwa Penjual dalam menentukan nilai limit obyek lelang tidak didasarkan pada metode yang dapat dipertanggungjawabkan ; -----

2. Bahwa untuk pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan a quo,

Pembanding I/Tergugat I telah mengumumkannya sesuai ketentuan pasal 44 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yaitu untuk pengumuman pertama melalui selebaran tertanggal 20 Februari 2013, dimana untuk debitor atas nama Muhammad Tio Agung Santika Marahayu (Terbanding II/Penggugat II) tercantum pada angka 6 pengumuman tersebut, sedangkan untuk pengumuman kedua melalui surat kabar "Galamedia" tertanggal 7 Maret 2013; -----

3. Bahwa karena secara keseluruhan lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek sengketa dalam perkara a quo telah dilaksanakan oleh Pembanding III/Tergugat III atas permintaan Pembanding I/Tergugat I sesuai dengan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka pelaksanaan lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan harus dinyatakan sah menurut hukum ; -----



4. Bahwa karena lelang eksekusi hak tanggungan a quo telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan harus dinyatakan sah menurut hukum, maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang berlaku secara umum, Pembanding II/Tergugat II sebagai “pembeli yang beriktikad baik (te goeder trouw) harus mendapatkan perlindungan hukum”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pendapat yang terurai diatas, maka semua keberatan yang disampaikan para Pembanding/para Tergugat dalam memori banding dipandang cukup beralasan sehingga karenanya patut diterima ;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Bandung No.274/Pdt.G/2013/PN.Bdg tanggal 18 Februari 2014 tidak dapat dipertahankan lagi sehingga harus dibatalkan dan selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mengadili sendiri perkara dengan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama harus dibatalkan, maka para Terbanding semula para Penggugat sebagai pihak yang kalah haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan ;



Mengingat, selain pada Bab III Bagian I Undang-Undang No.20 Tahun

1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura juga pada Undang-Undang No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding dari para Pembanding semula para Tergugat tersebut ;

2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bandung No.274/Pdt.G/2013/PN.Bdg tanggal 18 Februari 2014 yang dimohonkan banding tersebut, dan ;

MENGADILI SENDIRI :

Dalam Provisi :

- Menolak tuntutan provisi dari para Penggugat ;

Dalam eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat I ;

Dalam pokok perkara :



1. Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya ;

2. Menghukum para Terbanding semula para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditaksir sebesar Rp.150.000,-- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan pada hari Kamis, tanggal 25 September 2014 dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung dengan susunan Edi Widodo,SH.MHum, sebagai Hakim Ketua, Russedar,SH. dan Willem Djari,SH. , masing-masing sebagai Hakim Anggota, dengan dibantu oleh Dra.Hj.Nur'aini,SH.MH, Panitera-pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung, putusan mana pada hari Selasa, tanggal 30 September 2014 telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota dan Panitera-pengganti tersebut diatas, akan tetapi tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ;

Hakim Anggota

Hakim Ketua

Ttd

Ttd

Russedar,SH.

Edi Widodo,SH.MHum.



Ttd

Willem Djari,SH.

Panitera-pengganti

Ttd

Dra.Hj.Nur'aini,SH.MH.

Perincian biaya perkara :

1. Biaya Materai Rp. 6.000,-
2. Biaya Redaksi putusan Rp. 5.000,-
3. Biaya Pemberkasan Rp. 139.000,-

Jumlah Rp. 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah) ;