



P U T U S A N
No. 2113 K/Pdt/2010

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

PT. ERI UTAMA, berkedudukan di Jalan Way Mesuji No. 42, Pahoman Bandar Lampung, yang dalam hal ini memberi kuasa kepada : **BRIERLY NAPITUPULU, SH.MH.**, Advokat berkantor di Jalan Ir. Juanda No. 17 A Pahoman Bandar Lampung ;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat / Pembanding ;

m e l a w a n :

PT. BANK NEGARA INDONESIA (Persero) Tbk, berkedudukan di Kantor Cabang Bandar Lampung, Jalan Kartini Bandar Lampung ;
Termohon Kasasi dahulu Tergugat / Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Tanjung Karang pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah terikat dalam suatu Perjanjian Kredit Nomor 2005.029.025 tanggal 5 September 2005 dimana dalam perjanjian tersebut posisi Penggugat adalah sebagai Penerima Kredit dan Tergugat adalah sebagai Pemberi Kredit ;

Bahwa dalam perjanjian kredit tersebut Tergugat berjanji akan memberikan fasilitas kredit sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) dalam bentuk Kredit Modal Kerja, dengan tujuan Tambahan Modal Kerja Usaha Developer milik Penggugat ;

Bahwa sebagai jaminan kredit, maka Penggugat telah menyerahkan jaminan tanah seluas 39.699 m2 milik Penggugat yang terletak di Jalan Soekarno Hatta (Jalan Bakauheni Km 18) Kelurahan Rangai Tri Tunggal, Kecamatan Ketibung, Kabupaten Lampung Selatan, sebagaimana disebutkan dalam Sertifikat HGB Nomor 01 (sis) tanggal 18-12-2003 terdaftar atas nama pemegang hak PT. Eri Utama, atas obyek mana telah diikat dengan Hak

Hal. 1 dari 10 hal. Put. No.2113 K/Pdt/2010.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungan Peringkat Pertama dengan nilai tanggungan sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) ;

Bahwa atas fasilitas kredit tersebut Penggugat gunakan untuk proyek pembangunan Perumahan Rumah Sederhana (RS) atas tanah tersebut ;

Bahwa didalam obyek tanah a quo telah dibangun perumahan oleh Penggugat dan telah ada beberapa pembeli yang membeli rumah tersebut, disamping ada juga yang telah menyetorkan sejumlah uang tanda jadi (booking fee) ;

Bahwa untuk pembeli yang membeli rumah tersebut telah dilakukan pemecahan sertifikat, pecahan sertifikat mana saat ini masih ada / ditangan pihak Tergugat ;

Bahwa dalam perjalanannya Penggugat tidak menerima dana sesuai dengan Plafond awal yang dijanjikan (Rp. 1.200.000.000,-) tetapi yang diterima Penggugat hanya lebih kurang Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dan dengan demikian otomatis Penggugat tidak dapat menyelesaikan proyek sebagaimana mestinya, yang berakibat tidak tercapai sasaran seperti perencanaan awal ;

Bahwa akibatnya bukan saja Penggugat tidak bisa menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat, namun juga menyelesaikan proyek pembangunan perumahan seperti rencana awal ;

Bahwa pembeli yang membeli rumah mempertanyakan proses kelanjutan jual beli, begitu juga sertifikat tanda bukti hak milik kepada Penggugat sedangkan calon pembeli yang telah memberikan tanda jadi mempertanyakan kelanjutan proses mendapatkan rumah (akad kredit, pembangunan dan sebagainya) ;

Bahwa pada tanggal 28-09-2006 Penggugat kembali menandatangani Perubahan Perjanjian Kredit Nomor (1) 2005.029.025 dimana dalam perubahan perjanjian kredit tersebut Hutang Pokok Penggugat menjadi Rp. 920.000.000,- (sembilan ratus dua puluh juta rupiah) ;

Bahwa jumlah kewajiban Penggugat kepada Tergugat terus membengkak bunga berbunga, denda berdenda, terakhir Tergugat dengan suratnya No. BLC/7/3027/R tanggal 23 September 2008, menyatakan jumlah kewajiban yang harus dibayar Penggugat adalah Rp. 1.146.369.463,- (satu milyar seratus empat puluh enam juta tiga ratus enam puluh sembilan ribu empat ratus enam puluh tiga rupiah) ;

Bahwa didalam surat tersebut juga disampaikan bahwa objek jaminan akan dilelang dengan perantara Kantor Lelang Swasta (Star Auction) ;

Hal. 2 dari 10 hal. Put. No.2113 K/Pdt/2010.

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

Bahwa pada bulan November 2008 di harian Surat Kabar Lokal Penggugat membaca Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan dalam point 6 pengumuman lelang tersebut Penggugat melihat tanah milik Penggugat yang dijadikan jaminan kredit ini ikut di lelang, lelang mana akan dilaksanakan pada tanggal 26 November 2008 ;

Bahwa tanpa mengajak Penggugat untuk berunding Tergugat secara sepihak menetapkan Nilai Limit Harga Lelang sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah). Dalam arti per meter persegi tanah tersebut di hargai lebih kurang Rp. 30.000,- (tiga puluh ribu rupiah) ;

Bahwa disini terkesan angka limit di pas-paskan dengan nilai pembebanan Hak Tanggungan atas objek tanah a quo dan juga mendekati jumlah kewajiban (hutang) Penggugat kepada Tergugat ;

Bahwa disini terlihat kesewenang-wenangan Tergugat dalam hal penentuan Nilai Limit Lelang, dimana Penilaian (Taksasi) pada saat pengajuan kredit tahun 2005 saja tanah tersebut dinilai Rp. 1.984.950.000,- (satu milyar sembilan ratus delapan puluh empat juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) atau per meter perseginya lebih kurang Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) sedangkan dalam nilai limit lelang tahun 2008 tanah tersebut dihargai / dinilai Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah). dalam arti per meter persegi tanah tersebut di hargai lebih kurang Rp. 30.000,- (tiga puluh ribu rupiah) ;

Bahwa jika tanah tersebut dilelang seharga nilai limit lelang sudah dapat dipastikan Penggugat tidak mendapat lagi sisa kelebihan. Bahwa obyek tanah a quo harga per meter tanah di PBB saja tahun 2008 adalah Rp. 160.000,- (seratus enam puluh ribu rupiah) dengan demikian harga tanah tersebut saat ini kalau memakai harga PBB sekarang dinilai adalah $Rp. 160.000 \times 39.699 \text{ m}^2 = Rp. 6.351.840.000,-$ (enam milyar tiga ratus lima puluh satu juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah) ;

Bahwa sebagaimana diketahui umum harga PBB adalah sangat jauh sekali lebih rendah dari harga jual tanah sesungguhnya, yang saat ini harga pasaran setempat tanah tersebut tidak kurang dari Rp. 200.000 s/d 250.000 per meter persegi ;

Bahwa berdasarkan prinsip yang berlaku dalam Appraisal (penilaian) tidaklah mungkin harga tanah tersebut menurun (kecuali mungkin terjadi bencana alam / force majeure), malah setiap tahun terjadi peningkatan nilainya ;

Bahwa menunjuk kepada ketentuan Penentuan Harga Limit Lelang dalam buku Praktek Kejaksaan Pengadilan Cetakan ke-4 karangan

Hal. 3 dari 10 hal. Put. No.2113 K/Pdt/2010.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Drs. H. Wildan Suyuthi Musthofa, SH. (Kepala Pendidikan dan Pelatihan Mahkamah Agung RI) dalam halaman 398 jelas-jelas dikatakan “ Penentuan harga limit lelang mempertimbangkan harga NJOP, digabungkan dengan harga pasaran dibagi menjadi 2 (dua) dibuat sebagai standard harga limit lelang “ ;

Bahwa Penggugat melalui kuasanya dengan Nomor 012/Birdie/Somasi/XI/08 tanggal 17 November 2008 telah memberikan Somasi kepada Tergugat untuk tidak melanjutkan proses pelelangan sebelum masalah ini selesai, Somasi mana ditembuskan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandar Lampung, Balai Lelang Swasta Star Auction dan Kantor Badan Pertanahan Lampung Selatan ;

Bahwa pada tanggal 26 November 2008, lelang tetap dilaksanakan walaupun ternyata tidak ada peminat untuk obyek a quo, dan Penggugat telah memberitahu kepada petugas lelang dan BNI untuk tidak melanjutkan lelang, dengan segala resiko hukumnya bila lelang tersebut tetap dilaksanakan ;

Bahwa efek lain daripada Pengumuman Lelang, pada saat ini pihak pembali rumah, orang-orang yang memberikan tanda jadi setelah membaca pengumuman lelang, mulai resah dan mendesak Penggugat untuk menyelesaikan kewajiban Penggugat menyelesaikan proses transaksi jual beli (termasuk proses balik nama sertifikat dan penyelesaian sertifikat), proses akad kredit dan menyelesaikan proyek pembangunan rumah dan atau mengembalikan uang tanda jadi beserta tuntutan ganti rugi ;

Bahwa dengan masuknya nama Penggugat didalam pengumuman lelang tersebut telah menghancurkan proyek perumahan ini, karena pembeli / calon pembeli menganggap Penggugat adalah kreditur / developer bermasalah ;

Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar jika pelelangan tetap dilanjutkan maka Penggugat mengajukan gugatan ini ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Tanjung Karang agar memberikan putusan yang dapat di jalankan terlebih dahulu sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Proses Pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat terhadap tanah milik PT. Eri Utama yang terletak di Jalan Soekarno Hatta (Jalan Bakauheni Km 18)

Hal. 4 dari 10 hal. Put. No.2113 K/Pdt/2010.

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

Kelurahan Ranggai Tri Tunggal, Kecamatan Ketibung, Kabupaten Lampung Selatan, sebagaimana disebutkan dalam Sertifikat HGB Nomor 01 (sis) tanggal 18-12-2003 terdaftar atas nama pemegang hak PT. Eri Putra ;

4. Menyatakan batal demi hukum pihak ketiga yang memperoleh hak daripadanya ;
5. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menyerahkan kepada Penggugat Sertifikat Pecahan milik pembeli rumah yang saat ini ada ditangan Tergugat ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul akibat perkara ini ;

SUBSIDAIR

Atau jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungkarang berpendapat lain, mohon agar perkara ini diputus menurut pertimbangan hukum yang adil dan luhur (Ex Aequo Et Bono) ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi sebagai berikut :

1. Gugatan Prematur, Tidak Cermat dan Kabur (obscuur libels).
 - a. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat kabur dan tidak jelas apakah gugatan perbuatan melawan hukum ataupun gugatan wanprestasi. Dalil-dalil dalam gugatan Penggugat bertolak belakang dimana dalam petitum gugatan butir 2 Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum ;
 - b. Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada butir 22 bahwa dalam pelaksanaan lelang pada tanggal 26 November 2008 objek barang lelang eksekusi berupa SHGB No. 01 (sis) belum laku terjual berhubung sesuatu dan lain hal. Bahwa dengan tidak terjualnya obyek barang lelang a quo, dengan kata lain lelang tidak terlaksana namun petitum Penggugat pada butir 3 menyatakan tidak sah dan batal demi hukum proses pelelangan yang dilakukan Tergugat. Petitum a quo tidak ada juntrungannya ;

Hal. 5 dari 10 hal. Put. No.2113 K/Pdt/2010.



- c. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat prematur dan bertolak belakang. Hal ini dapat diketahui dari seluruh dalil Penggugat baik yang diuraikan dalam posita maupun petitum satu sama lain tidak konsisten, tidak cermat dan tidak logis ;

2. Gugatan Kurang Pihak

Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat kurang pihak, dapat diketahui dari posita butir 21 yang menyatakan bahwa Penggugat telah menyampaikan somasi kepada Tergugat dengan tembusan kepada Balai Lelang Swasta “ Star Auction “ dan KPKNL namun dalam gugatannya Penggugat tidak menarik baik Balai Lelang Swasta Star Auction maupun Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKNL) sebagai Tergugat. Seharusnya Penggugat memasukkan Balai Lelang Swasta “ Star Auction “ dan KPKNL sebagai Tergugat ;

3. Kompetensi Absolut

Bahwa Pengadilan Negeri Tanjung Karang tidak berwenang mengadili perkara aquo. Sebagaimana gugatan Penggugat ditujukan kepada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, suatu badan hukum perseroan yang berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta (Jakarta Pusat) maka gugatan Penggugat seharusnya diajukan kepada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ;

4. Bahwa dalil eksepsi ini salah satunya menyangkut kompetensi absolut maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Karang untuk memutus permohonan eksepsi ini terlebih dahulu dengan menyatakan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Karang tidak berwenang untuk mengadilinya ;

5. Bahwa mengingat eksepsi lainnya menyatakan gugatan kurang pihak, gugatan prematur, tidak cermat, kabur, bertolak belakang jelas-jelas demikian adanya (nyata) maka untuk lebih cepat tercapainya kepastian hukum dan keadilan maka Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Karang untuk memutus permohonan eksepsi ini dengan mengembalikan gugatan Penggugat dengan menyatakan gugatan kurang pihak, kabur dan tidak cermat ;

Hal. 6 dari 10 hal. Put. No.2113 K/Pdt/2010.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tanjung Karang telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 98/Pdt.G/2008/PN.TK tanggal 06 Juli 2009 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 391.000,- (tiga ratus sembilan puluh satu ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tanjung Karang dengan putusan No. 06/PDT/2010/PT.TK tanggal 19 Maret 2010 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 06 Mei 2010 kemudian terhadapnya oleh Penggugat diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 20 Mei 2010 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 98/Pdt.G/ 2008/PN.TK yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tanjung Karang, permohonan mana diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 Mei 2010 itu juga ;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat yang pada tanggal 21 Mei 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Karang pada tanggal 8 Juni 2010 ;

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

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

Hal. 7 dari 10 hal. Put. No.2113 K/Pdt/2010.

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

Bahwa menurut pendapat Penggugat dalam kasasi / Penggugat asli, Majelis Hakim tingkat pertama dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tanjung Karang telah salah menerapkan hukum dalam memutuskan perkara aquo.

Bahwa hampir seluruh pertimbangan hukum yang dibuat oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dan Tingkat Banding dalam perkara a quo bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor : 03 tahun 1974 tanggal 23 November 1974, yang kami kutip sebagai berikut :

Bersama ini Mahkamah Agung RI meminta perhatian Saudara mengenai hal-hal sebagai berikut :

1. Adalah suatu kenyataan, bahwa putusan-putusan yang diambil oleh Pengadilan Negeri / Pengadilan Tinggi kadang-kadang tidak disertai pertimbangan yang dikehendaki oleh Undang-Undang.
2. Seperti diketahui Pasal 23 (1) Undang-Undang No. 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman, yang berbunyi : Segala putusan pengadilan selain harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan itu, juga harus membuat pula pasal-pasal tertentu dari peraturan-peraturan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili, menghendaki alasan-alasan dan pertimbangan-pertimbangan yang dijadikan alasan bagi putusan Pengadilan Negeri / Pengadilan Tinggi tersebut.
3. Dengan tidak / kurang memberikan pertimbangan / alasan, bahkan apabila alasan-alasan itu kurang jelas, sukar dapat dimengerti ataupun bertentangan satu sama lain, maka hal demikian dapat dipandang sebagai suatu kelalaian dalam acara (vormverzuim) yang dapat mengakibatkan batalnya putusan Pengadilan yang bersangkutan dalam pemeriksaan ditingkat kasasi.
4. Mahkamah Agung minta agar supaya ketentuan dalam Undang-Undang yang menghendaki atau mewajibkan Pengadilan untuk memberikan alasan (motiveringplicht), dipenuhi oleh Saudara-saudara untuk mencegah kemungkinan batalnya putusan pengadilan apabila tidak memuat alasan-alasan ataupun pertimbangan-pertimbangan.
5. Kami sertai dengan permintaan pula agar supaya hal ini disampaikan kepada para Hakim oleh Panitera (panitera-panitera pengganti) dalam lingkungan Pengadilan yang saudara pimpin.

Bahwa inti dari pada persoalan gugatan ini adalah adanya perbuatan melawan hukum (Onrechtmatigedaad) sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 1365 KUHPdt, sehubungan dengan adanya proses lelang yang telah

Hal. 8 dari 10 hal. Put. No.2113 K/Pdt/2010.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan (namun belum ada peminat) yang dilakukan oleh Tergugat Dalam Kasasi, kesewenang-wenangan dalam proses lelang tersebut adalah dalam hal menentukan nilai limit lelang.

Bahwa seharusnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan penetapan harga limit lelang khususnya tanah dengan mempertimbangkan harga tanah di PBB dan harga pasaran setempat.

Bahwa berdasarkan kebiasaan-kebiasaan yang berlaku dalam dunia kejurusitan di Pengadilan dan pendapat ahli dalam Buku Praktek Kejurusitan Pengadilan Cetakan ke 4 karangan Drs. H. Wildan Suyuthi Musthofa, SH. (Kepala Pendidikan dan Pelatihan Mahkamah Agung RI) dalam hal. 398 yang menjelaskan sebagai berikut “ penentuan harga limit lelang mempertimbangkan harga NJOP (PBB), digabungkan dengan harga pasaran dibagi menjadi 2 (dua) dibuat sebagai standard harga limit lelang “.

Bahwa sebaliknya yang dilakukan oleh Tergugat Dalam Kasasi adalah menentukan nilai limit lelang dengan harga serendah-rendahnya jauh dari harga dasar NJOP PBB apalagi dari harga pasar, dengan membuat nilai taksasi (Nilai Limit) yang dibuat sendiri tanpa ada dasar hukum (melawan hukum) yang sangat merugikan Penggugat Dalam Kasasi.

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, Judex Facti tidak salah menerapkan hukum karena penentuan harga limit dalam pelelangan sudah tepat karena harga sebenarnya atau harga pasar logis diatas harga limit terendah ;

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 : PT. ERI UTAMA 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 dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan

Hal. 9 dari 10 hal. Put. No.2113 K/Pdt/2010.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **PT. ERI UTAMA**,
tersebut ;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu tanggal 3 Agustus 2011** oleh H. Atja Sondjaja, SH.MH. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H.M. Imron Anwari, SH.SpN.MH. dan Dr. Artidjo Alkostar, SH.LLM. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Fahimah Basyir, SH.MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :
ttd./H.M. Imron Anwari, SH.SpN.MH.

Ketua :

ttd./H. Atja Sondjaja, SH.MH.

ttd./Dr. Artidjo Alkostar, SH.LLM.

Biaya kasasi :

Panitera Pengganti :

1. Meterai Rp. 6.000,-
2. Redaksi Rp. 5.000,-
3. Administrasi kasasi Rp. 489.000,-
- J u m l a h Rp. 500.000,-

ttd./Fahimah Basyir,
SH.MH.

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Plt. Panitera Muda Perdata

PRI PAMBUDI TEGUH, SH.MH.

Nip.19610313 198803 1 003

Hal. 10 dari 10 hal. Put. No.2113 K/Pdt/2010.



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

Hal. 11 dari 10 hal. Put. No.2113 K/Pdt/2010.

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)