

**AKIBAT HUKUM LELANG EKSEKUSI PANITIA URUSAN
PIUTANG NEGARA TERKAIT DENGAN PERMASALAHAN
HARGA (ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR
2426 K/PDT/2005)**

TESIS

Oleh :

**IRDA DEWI PUSPITA
NPM. 0606007680**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2008**

**AKIBAT HUKUM LELANG EKSEKUSI PANITIA URUSAN
PIUTANG NEGARA TERKAIT DENGAN PERMASALAHAN
HARGA (ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR
2426 K/PDT/2005)**

TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Guna Memperoleh Gelar Magister
Kenotariatan**

Oleh :

**IRDA DEWI PUSPITA
NPM. 0606007680**

Pembimbing :

F. X. Sutardjo, S.H., M.Sc.



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2008**



UNIVERSITAS INDONESIA

**AKIBAT HUKUM LELANG EKSEKUSI PANITIA URUSAN
PIUTANG NEGARA TERKAIT DENGAN PERMASALAHAN
HARGA (ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR
2426 K/PDT/2005)**

TESIS

Diajukan dan dipertahankan di hadapan Tim Penguji

Pada tanggal 24 Juli 2008

Pembimbing Tesis

(F.X. Sutardjo, S.H., M.Sc.)

**Ketua Program Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Indonesia**

(Farida Prihatini, S.H., M.H., C.N.)

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : **Irda Dewi Puspita**
NPM : **0606007680**
Program Studi : **Magister Kenotariatan**
Judul : **Akibat Hukum Lelang Eksekusi Panitia Urusan
Piutang Negara Terkait Dengan Permasalahan
Harga (Analisis Putusan Mahkamah Agung
Nomor: 2426 K/Pdt/2005)**


Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : **F. X. Sutardjo, S. H., M. Sc.**

(
.....)

Penguji : **A. Y. Dhaniarto, S. H. , LL. M.**

(
.....)

Penguji : **Farida Prihatini, S.H., M.H., C.N.**

(
.....)

Ditetapkan di : **Depok.**

Tanggal : **24 – Juli – 2008.**

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Irda Dewi Puspita
NPM : 0606007680
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul:

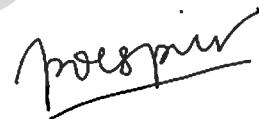
AKIBAT HUKUM LELANG EKSEKUSI PANITIA URUSAN PIUTANG NEGARA TERKAIT DENGAN PERMASALAHAN HARGA (ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 2426 K/PDT/2005)

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penuli/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta
Pada tanggal: 25 Juli 2008

Yang menyatakan



(Irda Dewi Puspita)

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat, rahmat dan anugerah serta pertolongan-Nya yang telah memberikan kekuatan sehingga penulis dapat menyusun dan menyelesaikan tesis ini.

Keinginan untuk mengetahui lebih mendalam tentang Hukum Lelang terutama dalam hal penerapannya dalam praktek membuat penulis tertarik untuk memilih judul: “Akibat Hukum Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara Terkait dengan Permasalahan Harga (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2426 K/Pdt/2005)”.

Penulis sadar bahwa selesainya tesis ini bukan semata-mata karena usaha penulis saja, melainkan juga berkat bantuan dan doa dari banyak pihak yang secara langsung maupun tidak langsung telah memberi bantuan baik secara moral maupun material kepada penulis. Oleh karena itu dengan rasa hormat dan ketulusan hati, penulis ingin mengucapkan terimakasih yang tak terhingga kepada:

1. **Ibu Nurmela Wijaya** selaku nenek sekaligus sahabat hati terbaik dan terhebat yang penulis miliki, atas kasih, doa dan pelajaran hidup berharga yang diberikan semasa hidupnya yang selalu menjadi sumber inspirasi bagi penulis.
2. **Bapak Agam Chandrawijaya dan Ibu Rosita Wijaya** selaku orangtua penulis yang atas dukungan, doa dan kesempatan yang diberikan sehingga tesis ini dapat penulis selesaikan tepat pada waktunya.
3. **Mega Diaz Pratama dan Hany Pritta Hapsari** selaku kakak-kakak penulis atas semua nasihatnya yang tak terlupakan.

4. **Reinaldy Ryanto** tercinta, untuk segala kasih dan dukungannya sehingga tesis ini dapat terselesaikan tepat pada waktunya.
5. **Bapak F.X. Sutardjo, S.H., M.Sc.**, selaku pembimbing tesis yang telah meluangkan waktunya yang berharga untuk membantu penulisan tesis ini;
6. **Bapak Prof. Hikmahanto Juwana, S.H., LL.M, Ph.D.**, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan **Ibu Farida Prihatini, S.H., M.H., C.N.**, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan sekaligus Dosen Pembimbing Akademik penulis yang membantu perkuliahan penulis sehingga berjalan lancar;
7. **Bapak dan Ibu Dosen Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia** yang telah berjasa dalam memberikan ilmu dan pendidikan kepada penulis selama ini.
8. **Seluruh Staf Pengajaran, Staf Kesekretariatan, dan Staf Perpustakaan Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.**
9. **Hengky Alexander**, sahabat kecil, remaja hingga sekarang, untuk kesetiiaannya menjadi sahabatku.
10. **Elisa Diana Oktarini, Dian Aprillia, Novi Angelina, Dewi Lestari, Liza Utama, Rani Yolanda dan Reza Yohansen** untuk "tujuh putri dan seorang pangeran" serta jargon "bersemangat!" kita yang tak terlupakan.
11. **Cheryl Rosdiana dan Paula Leonardi**, untuk persahabatan kita yang berawal di kampus notariat.
12. **Teman-teman mahasiswa angkatan 2006 Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia**

13. Semua pihak yang telah banyak membantu dan memberikan perhatian kepada penulis yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Penulis juga menyadari sepenuhnya bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna dikarenakan keterbatasan ilmu yang penulis miliki. Dengan kerendahan hati, penulis membuka diri atas segala kritikan dan saran yang bersifat membangun untuk tesis ini.

Akhir kata, penulis berharap agar tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak dan semoga Tuhan selalu memberikan berkat, rahmat dan kasih-Nya kepada kita semua. Amin.



Depok, Juli 2008

Penulis



(Irda Dewi Puspita)

ABSTRAK

Nama : Irda Dewi Puspita
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Akibat Hukum Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara
Terkait Dengan Permasalahan Harga (Analisis Putusan Mahkamah
Agung Nomor 2426 K/Pdt/2005)

Searah dengan perkembangan dunia perbankan dan lembaga-lembaga pembiayaan lainnya yang tidak bisa lepas dari resiko kredit bermasalah maka lelang barang jaminan dituntut untuk dapat menjamin kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dengan pelaksanaan lelang. Permasalahan pokok adalah bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dalam hal adanya gugatan terhadap harga lelang yang jauh lebih rendah dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan nilai pasar (*under value*) dan sejauh mana batasan tanggung jawab pejabat lelang dan penilai (*appraisal*) menurut hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2426 K/Pdt/2005. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian kepustakaan dengan tipe penelitian eksploratoris serta rancangan penelitian *case study desain* untuk memperoleh informasi secara menyeluruh dan terintegrasi yang terkait dengan kasus dalam putusan pengadilan yang diteliti dan didukung dengan bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Data dihimpun melalui studi dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pada kasus tersebut ternyata bahwa pembeli yang beritikad baik dilindungi oleh undang-undang. Menurut Putusan Mahkamah Agung tersebut di atas, lelang adalah sah dengan pertimbangan bahwa mengenai hasil lelang yang nilainya jauh di bawah NJOP dan nilai pasar (*under value*) tersebut tidak dapat dijadikan sebagai dasar pembatalan lelang, karena di dalam suatu pelelangan yang berlaku adalah mekanisme pasar karena lelang itu sebenarnya merupakan sebuah institusi pasar, sarana tempat bertemunya penjual dan pembeli pada satu tempat tertentu dengan pembentukan harga yang transparan. Tidak ada ketentuan yang membebani tanggung-jawab pejabat lelang dan penilai (*appraisal*) bilamana harga limit atas benda yang dijual terlalu rendah jika semua prosedur yang ditetapkan telah dilaksanakan dengan sebaik-baiknya.

ABSTRACT

Name : Irda Dewi Puspita

Major : Master of Notary Programme

Title : Legal Effect As The Results Of The Execution Auction Of State Debt Management Committee Related To Price Problem (Analysis Of Supreme Court Decision Number 2426 K/Pdt/2005)

Along with banking and finance institution developments, the risk of bad loans are also growing, an auction of collateral goods is expected to give a legal certainty to all parties who have interests in the auction. A major issue is the protection for utmost good faith buyers in an event of a proceeding because the auction price is lower than Object Sales Value Tax (NJOP) and market price, furthermore to what extent auction officials and appraisals are legally liable, a case analysis of Supreme Court Decision Number 2426 K/Pdt/2005. Research methodology used is library research with explanatory type of research and case study design in order to get holistic and integrated information related to the court decision analysis with primary, secondary, and tertiary source of data as support. The result shows that utmost good faith buyers are protected by laws. The Supreme Court Decision stated that the auction is valid and the argument auction price formed that is lower than Object Sales Value Tax (NJOP) and market price, is not a valid argument for a cancellation of an auction, and since the process of an auction applies market mechanism, the auction itself is one of market institutions, a place where sellers and buyers met in a specific place with price discovery in a transparent form. There are no legal liabilities for auction officers and appraisals for the good's reserve price is set at under value price, if all the obligatory procedures were conducted.

DAFTAR ISI

Halaman Judul

Halaman Pernyataan Orisinalitas

Halaman Pengesahan

KATA PENGANTAR i

ABSTRAK iv

DAFTAR ISI v

BAB I. PENDAHULUAN..... 1

A. Latar Belakang 1

B. Pokok Permasalahan 31

C. Metode Penelitian 32

D. Sistematika Penulisan 33

**BAB II. AKIBAT HUKUM LELANG EKSEKUSI PANITIA URUSAN
PIUTANG NEGARA TERKAIT DENGAN PERMASALAHAN
HARGA**..... 35

A. LANDASAN TEORI..... 35

1. Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)..... 35

a. Pengertian PUPN..... 35

b. Dasar Pembentukan PUPN..... 36

c. Struktur Organisasi PUPN..... 41

d. Tugas dan Wewenang PUPN..... 42

2. Teori dan Landasan Hukum Lelang.....	54
a. Pengertian dan Sistem Lelang.....	54
b. Asas, Fungsi dan Manfaat Lelang.....	61
c. Dasar Hukum.....	66
d. Prosedur Lelang.....	70
e. Aspek-aspek Hukum Lelang yang Timbul Dalam Praktek	73
B. AKIBAT HUKUM LELANG EKSEKUSI PUPN TERKAIT DENGAN PERMASALAHAN HARGA.....	76
1. Kasus Posisi.....	76
2. Para Pihak yang Berperkara.....	81
3. Gugatan.....	84
4. Pertimbangan Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.....	87
a. Perbuatan Melawan Hukum (<i>Onrechtmatige daad</i>).....	87
b. Ganti Rugi.....	106
5. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.....	108
6. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta.....	109
a. Pertimbangan Hukum.....	109
b. Putusan.....	111
7. Putusan Mahkamah Agung.....	112
a. Pertimbangan Hukum.....	112
b. Putusan.....	124

C. ANALISIS HUKUM.....	125
1. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang yang Beritikad Baik Dalam Hal Terjadi Gugatan Terhadap Harga Lelang yang Jauh Lebih Rendah dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan Nilai Pasar (<i>Under Value</i>).....	125
2. Tanggung Jawab Pejabat Lelang dan Penilai (<i>Appraisal</i>) Dalam Gugatan Mengenai Penilaian Harga Limit yang Jauh di Bawah Nilai Jual Objek Pajak dan Nilai Pasar Barang yang Dilelang.....	137
BAB III. PENUTUP.....	145
A. KESIMPULAN.....	145
B. SARAN.....	149
DAFTAR PUSTAKA.....	viii
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Lembaga perbankan merupakan inti dari sistem keuangan dari setiap negara. Bank adalah lembaga keuangan yang menjadi tempat bagi orang perseorangan, badan-badan usaha swasta, badan-badan usaha milik negara, bahkan lembaga-lembaga pemerintahan untuk menyimpan dana-dana yang dimilikinya. Melalui kegiatan perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan, bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme pembayaran bagi semua sektor perekonomian¹.

Fungsi utama lembaga perbankan itu sendiri adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat². Hal tersebut berarti bahwa bank berfungsi sebagai perantara pihak-pihak yang memiliki kelebihan dana (*surplus of funds*) dengan pihak-pihak yang kekurangan dan memerlukan dana (*lacks of funds*). Penyaluran dana dari bank kepada masyarakat dilakukan dalam bentuk pemberian kredit bank³.

¹ Bambang Sunggono, *Pengantar Hukum Perbankan* (Bandung: Mandar Maju, 1995), hal. 1.

² Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perbankan*, UU No. 7 LN. 31 Tahun 1992, TLN No. 3472 jo UU No. 10 Tahun 1998, Pasal 3.

³ Muhdarsyah Sinungan, *Manajemen Dana Bank*, ed. 2 (Jakarta: Bumi Aksara, 1993), hal. 3.

Secara etimologis, istilah kredit berasal dari bahasa Latin, *credere*, yang berarti kepercayaan. Seorang nasabah debitur yang memperoleh kredit dari bank tentunya adalah seseorang yang mendapat kepercayaan dari bank. Hal ini menunjukkan bahwa yang menjadi dasar pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitur adalah kepercayaan⁴.

Menurut *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, salah satu pengertian kredit adalah pinjaman uang dengan pembayaran pengembalian secara mengangsur atau pinjaman sampai batas jumlah tertentu yang diijinkan oleh bank atau badan lain⁵.

Dalam Pasal 1 butir 11 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 *juncto* Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (Undang-Undang Perbankan) dirumuskan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga⁶.

Pengertian di atas menunjukkan bahwa prestasi yang wajib dilakukan oleh debitur atas kredit yang diberikan kepadanya adalah bukan hanya pelunasan utang

⁴ Thomas Suyatno *et al*, *Dasar-Dasar Perkreditan* (Jakarta: Gramedia, 1993), hal. 2-3.

⁵ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, ed. 3 (Jakarta: Balai Pustaka, 2001), hal. 129.

⁶ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perbankan*, *op. cit.*, Pasal 1 angka 11.

pokoknya tetapi juga disertai dengan bunga sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya⁷.

Berkaitan dengan pengertian kredit di atas, menurut ketentuan Pasal 1 butir 5 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, yang dimaksud dengan kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga termasuk: (a) cerukan (*overdraft*), yaitu saldo negatif pada rekening giro nasabah yang tidak dapat dibayar lunas pada akhir hari; (b) pengambil-alihan tagihan dalam rangka kegiatan anjak-piutang; dan (c) pengambil-alihan atau pembelian kredit dari pihak lain⁸.

Dalam pemberian kredit (atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah), bank wajib memperhatikan hal-hal sebagaimana ditentukan dalam Pasal 8 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Perbankan yang berbunyi:

Pasal 8:

- (1) Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

⁷ Muhdarsyah Sinungan, *op. cit.*, hal. 5.

⁸ *Ibid.*, hal. 5-6.

- (2) Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia⁹.

Ketentuan Pasal 8 ayat (1) dan (2) di atas merupakan dasar atau landasan bagi bank dalam menyalurkan kreditnya kepada nasabah debitur. Lebih dari itu, karena pemberian kredit merupakan salah satu fungsi utama dari bank, maka dalam ketentuan tersebut juga mengandung dan menerapkan prinsip kehati-hatian sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Perbankan¹⁰.

Untuk mencegah terjadinya kredit bermasalah di kemudian hari, penilaian suatu bank untuk memberikan persetujuan terhadap suatu permohonan kredit dilakukan dengan berpedoman kepada formula 4P dan formula 5C¹¹.

Formula 4P dapat diuraikan sebagai berikut¹²:

a. Personality.

Dalam hal ini pihak bank mencari data secara lengkap mengenai kepribadian si pemohon kredit, antara lain mengenai riwayat hidupnya, pengalamannya dalam berusaha, pergaulannya dalam masyarakat, dan lain-lain. Hal ini diperlukan untuk menentukan persetujuan kredit yang diajukan oleh pemohon kredit.

⁹ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perbankan*, *op. cit.*, Pasal 8.

¹⁰ Muhdarsyah Sinungan, *op. cit.*, hal. 8.

¹¹ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, cet. III (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hal. 81.

¹² *Ibid.*, hal. 81-82.

b. Purpose.

Selain mengenai kepribadian (*personality*) dari pemohon kredit, bank juga harus mencari data tentang tujuan atau penggunaan kredit tersebut sesuai *line of business* kredit bank yang bersangkutan.

c. Prospect.

Dalam hal ini bank harus melakukan analisis secara cermat dan mendalam tentang bentuk usaha yang akan dilakukan oleh pemohon kredit. Misalnya, apakah usaha yang dijalankan oleh pemohon kredit mempunyai prospek di kemudian hari ditinjau dari aspek ekonomi dan kebutuhan masyarakat.

d. Payment.

Bahwa dalam penyaluran kredit, bank harus mengetahui dengan jelas mengenai kemampuan dari pemohon kredit untuk melunasi hutang kredit dalam jumlah dan jangka waktu yang ditentukan.

Mengenai formula 5C dapat diuraikan sebagai berikut¹³:

a. Character.

Bahwa calon nasabah debitur memiliki watak, moral dan sifat-sifat pribadi yang baik. Penilaian terhadap karakter ini dilakukan untuk mengetahui tingkat kejujuran, integritas dan kemampuan dari calon nasabah debitur untuk memenuhi kewajiban dan menjalankan usahanya. Informasi ini dapat diperoleh oleh bank

¹³ *Ibid.*, hal. 82-83.

melalui riwayat hidup, riwayat usaha dan informasi dari usaha-usaha yang sejenis.

b. Capacity.

Yang dimaksud dengan *capacity* dalam hal ini adalah kemampuan calon nasabah debitur untuk mengelola kegiatan usahanya dan mampu melihat prospektif masa depan, sehingga usahanya akan dapat berjalan dengan baik dan memberikan keuntungan, yang menjamin bahwa ia mampu melunasi hutang kreditnya dalam jumlah dan jangka waktu yang telah ditentukan. Pengukuran kemampuan ini dapat dilakukan dengan berbagai pendekatan misalnya pendekatan materiil, yaitu melakukan penilaian terhadap keadaan neraca, laporan rugi laba dan arus kas (*cash flow*) usaha dari beberapa tahun terakhir. Melalui pendekatan ini, tentu dapat diketahui pula mengenai tingkat solvabilitas, likuiditas dan rentabilitas usaha serta tingkat resikonya. Pada umumnya untuk menilai *capacity* seseorang didasarkan pada pengalamannya dalam dunia bisnis yang dihubungkan dengan pendidikan dari calon nasabah debitur, serta kemampuan dan keunggulan perusahaan dalam melakukan persaingan usaha dengan pesaing lainnya.

c. Capital.

Dalam hal ini bank harus terlebih dahulu melakukan penelitian terhadap modal yang dimiliki oleh pemohon kredit. Penyelidikan ini tidaklah semata-mata didasarkan pada besar kecilnya modal, akan tetapi lebih difokuskan kepada bagaimana distribusi modal ditempatkan oleh pengusaha tersebut, sehingga segala sumber yang telah ada dapat berjalan secara efektif.

d. Collateral.

Collateral adalah jaminan untuk persetujuan pemberian kredit yang merupakan sarana pengaman (*back up*) atas resiko yang mungkin terjadi atas wanprestasinya nasabah debitur ini di kemudian hari, misalnya terjadi kredit macet. Jaminan ini diharapkan mampu melunasi sisa hutang kredit baik hutang pokok maupun bunganya.

e. Condition of economy.

Bahwa dalam pemberian kredit oleh bank, kondisi ekonomi secara umum dan kondisi sektor usaha pemohon kredit perlu memperoleh perhatian dari bank untuk memperkecil resiko yang mungkin terjadi yang diakibatkan oleh kondisi ekonomi tersebut.

Berkaitan dengan prinsip pemberian kredit di atas, pada dasarnya pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitur berpedoman kepada 2 (dua) prinsip, yaitu¹⁴:

a. Prinsip kepercayaan.

Dalam hal ini dapat dikatakan bahwa pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitur selalu didasarkan kepada kepercayaan. Bank mempunyai kepercayaan bahwa kredit yang diberikannya bermanfaat bagi nasabah debitur sesuai dengan peruntukannya, dan terutama sekali bank percaya bahwa nasabah debitur yang bersangkutan mampu melunasi hutang kredit beserta bunga dalam jangka waktu yang telah ditentukan.

¹⁴ *Ibid.*, hal. 83-84.

b. Prinsip kehati-hatian (*prudential principle*).

Bank dalam menjalankan kegiatan usahanya, termasuk pemberian kredit kepada nasabah debitur harus selalu berpedoman dan menerapkan prinsip kehati-hatian. Prinsip ini antara lain diwujudkan dalam bentuk penerapan secara konsisten berdasarkan itikad baik terhadap semua persyaratan dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pemberian kredit oleh bank yang bersangkutan.

Umumnya setiap pihak terkait ingin agar perjanjian kredit dapat dilaksanakan dengan sebaik-baiknya. Pihak kreditur (bank) ingin agar uang yang dipinjamkan dapat dikembalikan tepat waktu dan pihak debitur ingin proyeknya selesai dengan baik dan lancar. Namun demikian, keinginan tersebut belum tentu menjelma menjadi kenyataan. Seringkali pengembalian kredit kurang lancar dan bahkan macet. Hal ini tidak saja menimpa satu atau dua kreditur perbankan, dapat dikatakan bahwa semua bank pernah mengalami kasus kredit macet¹⁵.

Kredit macet atau disebut juga kredit bermasalah (*non-performing loan*) itu sendiri merupakan resiko yang terkandung dalam setiap pemberian kredit oleh bank. Resiko tersebut berupa keadaan dimana kredit tidak dapat kembali tepat pada waktunya. Kredit bermasalah atau *non-performing loan* di perbankan tersebut dapat disebabkan oleh berbagai faktor, misalnya, ada kesengajaan dari pihak-pihak yang terlibat dalam

¹⁵ F. X. Sutardjo, *Penjualan Secara Lelang: Perjalanannya Saat Ini, Tantangan dan Prospeknya ke Depan (Kumpulan Beberapa Paper oleh Sutardjo)* (Jakarta: Tanpa Penerbit, 2007), Bab Lelang Barang Jaminan, Prosedur, Aspek Hukum dan Masalahnya, hal. 3.

proses kredit, kesalahan prosedur pemberian kredit atau disebabkan oleh faktor lain seperti faktor makro ekonomi¹⁶.

Kredit dikategorikan sebagai kredit bermasalah atau *non-performing loan* (NPL) tersebut adalah apabila kualitas kredit tersebut tergolong pada tingkat kolektibilitas kurang lancar, diragukan atau macet. Untuk kredit-kredit bermasalah yang bersifat non-struktural, pada umumnya dapat diatasi dengan langkah-langkah restrukturisasi berupa penurunan suku bunga kredit, perpanjangan jangka waktu, pengurangan tunggakan bunga kredit, penambahan fasilitas kredit, dan/atau konversi kredit menjadi penyertaan sementara. Sedangkan untuk kredit-kredit bermasalah yang bersifat struktural pada umumnya tidak dapat diselesaikan dengan restrukturisasi sebagaimana kredit bermasalah yang bersifat non-struktural, melainkan harus diberikan pengurangan pokok kredit (*hair-cut*) sebagaimana ditentukan oleh Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 agar usahanya dapat berjalan kembali dan pendapatannya mampu untuk memenuhi kewajiban-kewajibannya¹⁷.

Untuk menyelesaikan kredit bermasalah atau *non-performing loan* itu dapat ditempuh 2 (dua) cara atau strategi yaitu penyelamatan kredit dan penyelesaian kredit. Yang dimaksud dengan penyelamatan kredit adalah suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui perundingan kembali antara bank sebagai kreditur dan nasabah

¹⁶ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional di Indonesia* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006), hal. 75.

¹⁷ *Ibid.*, hal. 75-76.

peminjam sebagai debitur. Sedangkan penyelesaian kredit adalah suatu langkah penyelesaian kredit melalui pendekatan hukum¹⁸.

Mengenai penyelamatan kredit bermasalah dapat dilakukan dengan berpedoman kepada Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/4/BPPP/1993 tanggal 29 Mei 1993, yang pada prinsipnya menyebutkan bahwa penyelamatan kredit bermasalah sebelum diselesaikan melalui lembaga hukum adalah melalui alternatif penanganan melalui penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*) dan penataan kembali (*restructuring*). Dalam Surat Edaran tersebut yang dimaksud dengan penyelesaian kredit bermasalah melalui *rescheduling*, *reconditioning*, dan *restructuring* adalah sebagai berikut¹⁹:

- a. *Rescheduling* (penjadwalan kembali), yaitu suatu upaya hukum untuk melakukan perubahan terhadap beberapa syarat perjanjian kredit yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali/jangka waktu kredit termasuk tenggang (*grace period*) dan perubahan jumlah angsuran. Bilamana perlu disertai pula dengan penambahan kredit.
- b. *Reconditioning* (persyaratan kembali), yaitu melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh persyaratan perjanjian, yang tidak hanya terbatas kepada perubahan jadwal angsuran dan/atau jangka waktu kredit saja. Akan tetapi perubahan persyaratan yang dilakukan tersebut tersebut tanpa memberikan tambahan kredit

¹⁸ *Ibid.*, hal. 76.

¹⁹ *Ibid.*, hal. 76-77.

atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan.

- c. *Restructuring* (penataan kembali), yaitu upaya berupa melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit berupa pemberian tambahan kredit atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian kredit menjadi *equity* perusahaan, yang dilakukan dengan atau tanpa *rescheduling* dan/atau *reconditioning*.

Sedangkan mengenai penyelesaian kredit bermasalah melalui pendekatan hukum dapat dikatakan merupakan langkah terakhir yang dapat dilakukan setelah langkah-langkah penyelamatan sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/4/BPPP/1993 tersebut di atas tidak efektif lagi atau dengan kata lain nasabah sudah benar-benar tidak punya itikad baik ataupun sudah tidak mampu lagi untuk membayar semua hutang-hutangnya²⁰.

Penyelesaian kredit bermasalah melalui pendekatan hukum tidak akan digunakan oleh kreditur (bank), apabila debitur mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan kredit, namun apabila nasabah setelah ditegur dan dihubungi oleh bank ternyata menunjukkan sikap dan perilaku yang tidak kooperatif, misalnya memberikan janji-janji kosong, seringkali tidak memenuhi panggilan bank atau menghindar bila didatangi bank, baik di kantor atau tempat usahanya maupun di rumahnya, maka bank akan menempuh upaya melalui pendekatan hukum tanpa meminta persetujuan dari nasabah sebelumnya.

²⁰ Sudarto Wirjodarmojo, "*Penyelamatan Kredit Bermasalah*", (Makalah disampaikan pada Seminar Pendidikan Kredit Bermasalah yang diselenggarakan oleh Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 2 April 1998), hal. 13-14.

Adapun cara penyelesaian kredit bermasalah (kredit macet) dengan menggunakan pendekatan hukum yang dikenal dalam praktek perbankan, yaitu²¹:

1. Penyelesaian Melalui Jalur Pengadilan Negeri.

Seperti diketahui, apabila piutang macet tersebut adalah piutang negara, maka penagihan dilakukan oleh PUPN/BUPLN berdasarkan Undang-Undang Nomor 49 Prp. Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara (selanjutnya disingkat UU PUPN) dan peraturan pelaksanaannya. Sedangkan apabila piutang macet tersebut merupakan tagihan dari bank swasta atau perorangan termasuk badan hukum swasta, maka penagihannya dilakukan melalui Pengadilan Negeri²².

Penagihan kredit macet melalui pengadilan, diajukan melalui gugatan ke Pengadilan Negeri dimana debitur bertempat tinggal atau berdomisili tetap, atas dasar wanprestasi. Apabila gugatan dikabulkan, maka Pengadilan Negeri akan mengeksekusi barang-barang bergerak maupun tidak bergerak milik debitur, kemudian dilakukan pelelangan oleh Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan²³, dan hasil pelelangan tersebut dipergunakan untuk pelunasan hutang debitur kepada kreditur dan pembayaran biaya eksekusi. Setelah ada kelebihan dari pelunasan dan pembayaran biaya eksekusi, maka sisa hasil pelelangan tersebut akan dikembalikan kepada debitur. Hanya saja

²¹ Frans Hendra Winarta, "Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Pendekatan Hukum", Komisi Hukum Nasional Republik Indonesia (Desember 2003): 3.

²² Arie S. Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*, cet. I (Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1999), hal. 247.

²³ Menurut Pasal 195, 196 dan 197 HIR, pihak penjual lelang ialah Pengadilan Negeri atau Ketua Pengadilan Negeri mewakili pihak tergugat (debitur). Begitu pula penjualan lelang yang dilakukan PUPN, menurut Pasal 4 dan 5 UU PUPN, PUPN bertindak sebagai penjual mewakili pihak debitur (pemilik).

proses penyelesaian perkara perdata di Pengadilan Negeri sampai adanya putusan pengadilan yang tetap dan pasti (*in kracht van gewijsde*) biasanya melalui 3 (tiga) tingkatan peradilan, yaitu: Pengadilan Negeri selaku peradilan tingkat pertama, Pengadilan Tinggi selaku peradilan tingkat banding, dan Mahkamah Agung selaku peradilan tingkat kasasi²⁴.

Pertama-tama perlu kita ketahui mengenai kapan eksekusi jaminan kredit dilaksanakan/diperlukan. Bahwa perjanjian jaminan merupakan suatu perjanjian tambahan (*accessoir*) dari perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian kredit. Apabila perjanjian kredit tersebut telah dipenuhi seluruhnya dengan sebaik-baiknya atau dengan kata lain debitur telah melunasi pinjaman pokok beserta bunga, provisi dan ongkos-ongkos lainnya, maka perjanjian jaminan tersebut dengan sendirinya menjadi tidak berlaku lagi²⁵.

Tetapi bila debitur lalai melunasi pinjamannya pada saat jatuh tempo dan kreditur/bank telah menegur debitur agar supaya selekasnya melunasi pinjamannya dan apabila peneguran tersebut dilakukan dengan bantuan Pengadilan Negeri, maka teguran demikian disebut *sommatie* atau somasi. Bilamana debitur yang telah menerima teguran tersebut kemudian membayar lunas pinjamannya, maka eksekusi jaminannya itu tidak diperlukan lagi. Sebaliknya jika walaupun sudah ditegur, debitur tetap tidak mau

²⁴ Frans Hendra Winarta, *op. cit.*, hal. 4.

²⁵ Hasanuddin Rahman, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit di Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hal. 28.

membayar pinjamannya, maka kreditur (bank) dapat melakukan upaya untuk mengeksekusi jaminan kredit tersebut.

Perihal somasi ini, Bank Indonesia dengan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 3/189/UPPB/PbB tanggal 11 Juni 1970, telah mengingatkan kepada semua bank di Indonesia agar menggunakan lembaga ini dalam menangani masalah debiturnya yang menunjukkan tanda-tanda kemacetan, dengan jalan pada tahap awal menggunakan somasi tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata yang pada pokoknya menyatakan bahwa pelaksanaan suatu perjanjian hanya dapat diminta di muka Hakim, apabila gugatan tersebut didahului dengan suatu penagihan tertulis. Penagihan tertulis ini akan disampaikan oleh Jurusita Pengadilan Negeri kepada debitur yang bersangkutan²⁶.

Sesuai dengan adanya beberapa macam cara pengikatan jaminan, maka cara/pelaksanaan eksekusi jaminan-pun terdapat berbagai cara sesuai dengan bentuk/cara pengikatan kreditnya, yaitu sebagai berikut²⁷:

- a. Setelah ada keputusan pengadilan yang berkekuatan pasti, untuk perjanjian di bawah tangan;
- b. Setelah permohonan riil eksekusi diberikan oleh Pengadilan Negeri dalam hal adanya Akta Hak Tanggungan (dahulu dikenal dengan *grosse* akta dan Akta Hipotik).

²⁶ *Ibid.*

²⁷ *Ibid.*, hal. 30.

Ad. a. Eksekusi Jaminan Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri yang Sudah Berkekuatan Pasti

Apabila debitur lalai melunasi hutangnya dan juga berkeberatan untuk dieksekusi jaminannya, maka bagi bank/kreditur tidak ada jalan lain kecuali mengusahakan eksekusi jaminan melalui suatu gugatan terhadap debitur dimaksud untuk memperoleh Putusan Pengadilan Negeri sebagai dasar untuk eksekusi jaminan tersebut²⁸.

Proses perkara di Pengadilan Negeri, sebagaimana sudah diuraikan sebelumnya adalah memerlukan waktu yang cukup panjang dan biaya yang tidak sedikit sebelum diperoleh putusan yang dapat dijadikan dasar eksekusi jaminan tersebut. Bahkan kadang-kadang dapat berlangsung lebih dari itu. Lebih-lebih bila debitur yang nakal tersebut berusaha untuk mengulur-ulur waktu²⁹.

Setelah adanya putusan, maka tergugat biasanya mengajukan banding dan proses perkara dalam tingkat banding ini diperiksa oleh Pengadilan Tinggi dimana pembanding (semula tergugat) mengajukan Memori Banding dan harus ditanggapi oleh penggugat (sekarang disebut terbanding) dengan Kontra Memori Banding. Proses ini dapat berbulan-bulan bahkan bertahun-tahun baru diputus perkaranya. Setelah ada Putusan Pengadilan Tinggi dalam perkara banding tersebut, maka masih ada satu upaya hukum

²⁸ Hermansyah, *op. cit.*, hal. 87.

²⁹ *Ibid.*

lagi bagi debitur yang nakal yaitu mengajukan kasasi pada Mahkamah Agung. Perkara kasasi ini juga biasanya memerlukan waktu yang cukup lama³⁰.

Ad. b. Eksekusi Jaminan atas Akta Hak Tanggungan

Menurut Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disingkat UUHT), eksekusi Hak Tanggungan dilakukan berdasarkan³¹:

- 1) Hak pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT. Dalam hubungannya dengan pelelangan umum, berdasarkan Pasal 6 *juncto* Pasal 20 ayat (1) UUHT, terdapat 3 (tiga) pandangan di lingkungan ahli hukum atau praktisi hukum, yaitu³²:
 - a) Penjualan sukarela di bawah tangan;
 - b) Mengajukan permintaan lelang objek Hak Tanggungan kepada Kantor Lelang Negara (Surat Edaran Kepala B UPLN Nomor 19/PN/2000, tanggal 23 Agustus 2000);
 - c) Harus dengan perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri (Pasal 19 dan Pasal 26 UUHT *juncto* Pasal 224 HIR/Pasal 258 Rbg).

³⁰ *Ibid.*, hal. 88.

³¹ Kartini Muljadi, *Hak Tanggungan* (Jakarta: Prenada Media Group, 2006), hal. 27.

³² Bachtiar Sibarani, "Parate Eksekusi dan Paksa Badan", *Jurnal Hukum Bisnis*, vol. 15 (September 2001): 5.

- 2) Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT.

Dengan demikian, ternyata bahwa UUHT menyediakan 2 (dua) cara eksekusi Hak Tanggungan, yaitu: Pertama, adalah yang diatur dalam Pasal 6 UUHT yang dikenal dengan sebutan eksekusi yang disederhanakan. Apabila debitur wanprestasi, kreditur pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Kalau ada lebih dari seorang kreditur pemegang Hak Tanggungan, maka kewenangan tersebut berada pada pemegang Hak Tanggungan Pertama. Penjualan objek Hak Tanggungan wajib dilakukan melalui pelelangan umum yang dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara. Dalam melaksanakan penjualan objek Hak Tanggungan ini dan mengambil pelunasan piutangnya berlaku kedudukan istimewa yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan, yaitu *droit de preference* dan *droit de suit*. Untuk dapat menggunakan wewenang menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri, tanpa persetujuan debitur, diperlukan janji debitur sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT. Janji itu wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan³³.

Kedua, dengan menggunakan acara Parate Eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR atau Pasal 258 Rbg. Dalam Pasal 26 UUHT ditentukan bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan Pasal 14 UUHT peraturan mengenai Hipotik yang ada mulai berlakunya

³³ *Ibid.*, hal. 31.

UUHT, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan. Atas permohonan kreditur pemegang Hipotik, Ketua Pengadilan Negeri memberi perintah agar debitur memenuhi kewajibannya dan apabila perintah itu diabaikan, maka diperintahkan eksekusinya tanpa diperlukan pengajuan gugatan terlebih dahulu. Dalam masa peralihan ini, UUHT juga menegaskan bahwa sebelum ada peraturan yang khusus mengatur mengenai eksekusi Hak Tanggungan, maka ketentuan hukum acara eksekusi Hipotik berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan dengan penyerahan Sertipikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya³⁴.

Penjualan objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum dapat disimpangi berdasarkan Pasal 20 ayat (2) UUHT, yang menyatakan bahwa apabila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, maka penjualan dapat dilaksanakan melalui penjualan di bawah-tangan. Terlebih lagi jika dengan cara demikian dapat diperoleh harga tinggi yang menguntungkan semua pihak³⁵.

Ketentuan Hipotik tidak secara tegas menentukan boleh atau tidak boleh dilakukan penjualan di bawah-tangan atas objek Hak Hipotik, sehingga timbul keraguan dalam masyarakat. Timbul kekhawatiran jual beli di bawah-tangan atas objek Hipotik itu merupakan perjanjian yang melanggar hukum sehingga terancam batal demi hukum atau dapat dibatalkan³⁶.

³⁴ *Ibid.*

³⁵ *Ibid.*, hal. 32.

³⁶ *Ibid.*

Oleh karena itu, dengan dicantumkannya ketentuan yang ada dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT ini maka tidak ada keragu-raguan lagi mengenai hal tersebut. Proses permohonan eksekusi Sertipikat Hak Tanggungan (dahulu dikenal dengan *grosse* akta dan Akta Hipotik) pada prinsipnya adalah sama³⁷.

2. Penyelesaian Melalui Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN).

Penyelesaian kredit macet pada bank-bank swasta diselesaikan melalui jalur pengadilan. Sedangkan khusus terhadap kredit macet pada bank-bank pemerintah, selama ini proses penagihannya dilakukan lewat Panitia Urusan Piutang Negara (selanjutnya disingkat PUPN) yang dibentuk dengan berdasarkan UU PUPN dan Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (selanjutnya disingkat BUPLN) yang dibentuk dengan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 1991 (selanjutnya disingkat Keppres RI No.21/1991). Pasal 21 dari Keppres RI No.21/1991 menentukan bahwa BUPLN mempunyai tugas menyelenggarakan pengurusan piutang dan lelang negara, baik yang berasal dari penyelenggaraan pelaksanaan tugas PUPN maupun lainnya yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan³⁸.

PUPN itu sendiri merupakan panitia interdepartemental yang mempunyai kewenangan yustisial yang berdasarkan Pasal 4 UU PUPN mengurus piutang negara

³⁷ *Ibid.*

³⁸ Hermansyah, *op. cit.*, hal. 92.

yang ada dan besarnya telah pasti menurut hukum, yaitu piutang yang tidak dalam status sengketa³⁹.

Yang dimaksud dengan piutang negara adalah⁴⁰:

“Piutang negara atau hutang kepada negara adalah jumlah uang yang wajib dibayar kepada negara atau badan-badan yang baik secara langsung atau tidak langsung dikuasai oleh negara berdasarkan suatu peraturan, perjanjian atau sebab apapun.”

Piutang negara yang berasal dari instansi/badan-badan tersebut sebelum diserahkan ke PUPN/BUPLN, pada tingkat pertama harus diupayakan penyelesaiannya terlebih dari oleh instansi/badan tersebut. Tidak semua piutang negara bisa diserahkan ke PUPN/BUPLN. Pasal 12 UU PUPN mensyaratkan piutang macet yang wajib diserahkan oleh instansi atau badan negara tersebut haruslah yang ada dan besarnya telah pasti menurut hukum. Justru disinilah hakekat dari PUPN yang membedakan dengan lembaga peradilan. PUPN tugasnya mengurus bukan mengadili. Oleh karena itu, syarat ada dan besarnya piutang telah pasti adalah syarat mutlak. Jika kredit macet tersebut masih menjadi sengketa, dengan demikian ada dan besarnya belum pasti menurut hukum, maka tidak bisa diurus oleh PUPN⁴¹.

Pelimpahan pengurusan penyelesaian kredit macet kepada PUPN/BUPLN selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah tanggal jatuh tempo yang tercantum dalam

³⁹ Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, ed. 2, cet. I (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), hal. 368.

⁴⁰ Indonesia, *Undang-undang Tentang Panitia Urusan Piutang Negara*, UU No. 49 Prp, LN No. 156 Tahun 1960, TLN No. 2104, Pasal 2.

⁴¹ Yahya Harahap, *Ibid.*, hal. 369.

dokumen perpanjangan jangka waktu pelunasan kredit. Setelah pengurusan dan penyelesaian kredit macet ditangani oleh PUPN/BUPLN, maka yang menjadi pihak yang berpiutang adalah negara dan bukan lagi bank. Sebagai akibat dari pola pemikiran tersebut, maka dalam menghadapi debitur PUPN/BUPLN bertindak sebagai penguasa yang melaksanakan wewenang yang bersifat hukum publik dan keputusan PUPN/BUPLN ini bersifat eksekutorial⁴².

Penyelesaian kredit macet yang dilakukan oleh PUPN/BUPLN dilaksanakan dengan membuat Surat Pernyataan Bersama atau melalui Surat Paksa, yang apabila debitur setelah ditegur dan diberi waktu 8 (delapan) hari untuk memenuhi kewajibannya dengan sukarela, tetap tidak mau membayar maka eksekusi akan dilanjutkan dengan menyita objek Hak Tanggungan dan kemudian dilelang dan hasilnya akan dipergunakan untuk membayar hutang kepada kreditur dan biaya eksekusi, dan apabila ada kelebihannya akan dikembalikan kepada debitur⁴³.

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa dalam hal terjadinya kredit bermasalah (kredit macet), ada 2 (dua) macam metode pendekatan yang dapat dilakukan dalam hal penyelesaiannya, yaitu pertama, pendekatan non-eksekusi atau pendekatan usaha (persuasif) dalam hal debitur beritikad baik dan masih mempunyai usaha yang diharapkan dapat menjamin penyelesaian kreditnya. Kedua, adalah pendekatan eksekusi

⁴² Arie S. Hutagalung, *op. cit.*

⁴³ *Ibid.*

atau pendekatan aset yaitu dengan cara menjual paksa barang jaminan debitur melalui penjualan di muka umum yaitu lelang melalui Kantor Lelang Negara⁴⁴.

Lelang itu sendiri yang menurut sejarahnya berasal dari bahasa Latin *auctio* yang berarti peningkatan harga secara bertahap, telah dikenal cukup lama oleh masyarakat dunia. Dalam perkembangan sejarah, lelang sebagai salah satu cara metode penjualan telah dikenal dan dipergunakan sejak dahulu. Suatu literatur dari Yunani yang berumur 450 tahun Sebelum Masehi menyatakan pada saat itu metode penjualan melalui lelang telah digunakan oleh bangsa Yunani untuk menjual hasil-hasil karya seni, tembakau dan kuda. Namun dalam perkembangan pelaksanaan lelang tidak lagi terbatas pada jenis barang yang disebut di atas karena penjualan harta jarahan perang, termasuk para budak di jaman Romawi, juga dilakukan secara lelang⁴⁵.

Peraturan perundang-undangan tentang lelang di Indonesia diawali dengan *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang) Stb. 1908 Nomor 189 dan *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang) Stb. 1908 Nomor 190⁴⁶. *Vendu Reglement (VR)* dan *Vendu Instructie (VI)* yang dikeluarkan sejak tahun 1908 di jaman berlakunya sistem tata hukum Hindia Belanda, dinyatakan tetap berlaku sampai dengan saat ini di Indonesia berdasarkan atas Pasal II Aturan Peralihan UUD 1945 setelah Dekrit Presiden *juncto* Pasal 142 Ketentuan Peralihan UUDS 1950 *juncto* Pasal 192 Ketentuan Peralihan Konstitusi Republik

⁴⁴ F. X. Sutardjo, *op. cit.*, hal. 2-3.

⁴⁵ F. X. Sutardjo, *Penjualan Secara Lelang: Perjalanannya Saat Ini, Tantangan dan Prospeknya ke Depan, op. cit.*, Bab Prospek dan Tantangan Lelang di Era Globalisasi, hal. 1.

⁴⁶ *Ibid.*, Bab Eksekusi Lelang dalam Kaitannya dengan Perjanjian *Leasing* dan Masalah yang Sering Timbul, hal. 1.

Indonesia Serikat (RIS) *juncto* Pasal II Aturan Peralihan UUD 1945 setelah proklamasi *juncto* Pasal 3 Undang-Undang Bala Tentara Jepang Nomor 1 Tahun 1942. Ketentuan-ketentuan peralihan tersebut menyatakan segala peraturan perundang-undangan yang telah ada tetap akan berlaku sepanjang belum dicabut, ditambah atau diubah dengan ketentuan yang baru⁴⁷.

Sampai saat ini penjualan barang melalui lelang belum terlalu banyak diminati di Indonesia jika dibandingkan dengan di negara-negara barat dimana lelang sudah sangat diminati oleh masyarakatnya. Di Australia misalnya, sekitar 80 % (delapan puluh persen) hingga 90 % (sembilan puluh persen) penjualan properti di negara tersebut diantaranya terjual melalui lelang. Kurang diminatinya penjualan melalui lelang di Indonesia antara lain karena sebagian besar masyarakat masih menganggap bahwa penjualan barang melalui lelang selalu berhubungan dengan eksekusi barang jaminan dan permasalahan sengketa lainnya. Bagaimanapun, karena lelang merupakan kegiatan yang berhubungan dengan orang banyak (publik) maka segala sesuatunya harus diatur oleh peraturan perundang-undangan agar masyarakat dapat terlindungi dari praktek-praktek yang dapat merugikan⁴⁸.

Dalam Pasal 1 *VR*, rumusan mengenai lelang dinyatakan sebagai berikut :

“Untuk melaksanakan peraturan ini dan peraturan pelaksanaan yang ditetapkan lebih jauh berdasarkan peraturan ini yang dimaksud dengan “penjualan di muka

⁴⁷ C. S. T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, cet. VIII (Jakarta: Balai Pustaka, 1989), hal. 176.

⁴⁸ I Nyoman Nurjaya, “Balai Lelang, Antara Tikus dan Keuntungan”, *Kompas* (27 September 1998): 1.

umum” ialah pelelangan dan penjualan barang, yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang semakin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin menurun atau dengan pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberi tahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan⁴⁹.”

Dalam rumusan mengenai lelang pada *Reglement* di atas tidak ada petunjuk mengenai cara pelaksanaan lelang. Hal itu dapat dipahami karena pada saat itu hanya ada 2 (dua) cara untuk melakukan penawaran yaitu lisan atau tertulis yang sudah diketahui oleh seluruh masyarakat Hindia Belanda saat itu. Perkembangan teknologi dalam dua dasawarsa terakhir telah memungkinkan untuk mempergunakan media elektronik sebagai salah satu cara melakukan penawaran. Karena itu, rumusan tentang lelang dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang *juncto* Keputusan Menteri Keuangan Nomor 507/KMK.01/2000 tentang Perubahan atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 337/KMK.01/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang merumuskannya sebagai berikut:

“Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat⁵⁰.”

Rumusan tersebut menunjukkan bahwa sarana pelaksanaan lelang telah berkembang dengan menggunakan media elektronik dalam bentuk telepon (lisan),

⁴⁹ Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang* (Bandung: Eresco, 1987), hal. 1.

⁵⁰ Departemen Keuangan Republik Indonesia, Keputusan Menteri Keuangan Nomor 304/KMK.01/2002 tanggal 13 Juni 2002 tentang *Petunjuk Pelaksanaan Lelang*, Pasal 1 Angka 1.

faksimili dan *e-mail* (tertulis) dan kini sudah saatnya dikembangkan penggunaan *teleconference* yang dapat saja dikategorikan sebagai lelang langsung meskipun tanpa kehadiran peserta lelang secara fisik.

Pengertian lelang dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006, tentang Petunjuk pelaksanaan lelang (PMK. 40/2006) adalah sebagai berikut:

“Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang⁵¹.”

Berdasarkan rumusan lelang tersebut diketahui bahwa pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang. Pasal 1 angka 3 PMK. 40/2006 menyebutkan bahwa pengumuman lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan. Pengumuman lelang ini berkaitan erat dengan asas transparansi yang merupakan asas terpenting dalam pelaksanaan lelang yang sangat berpengaruh terhadap sah atau tidaknya pelaksanaan lelang dimaksud.

Lelang sebagai sarana penjualan yang bersifat khusus dan transparan memiliki 2 (dua) fungsi yaitu fungsi privat dan fungsi publik. Fungsi privat lelang terletak pada hakekat lelang jika ditinjau dari sisi perdagangan. Lelang dalam dunia perdagangan pada

⁵¹ Departemen Keuangan Republik Indonesia, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006 tentang *Petunjuk Pelaksanaan Lelang*, Pasal 1 Angka 1.

dasarnya merupakan alat untuk mengadakan perjanjian jual beli barang yang menguntungkan para pihak yang terkait⁵².

Adapun fungsi publik dari lelang tercermin pada 3 (tiga) hal, yaitu⁵³:

1. Mengamankan aset yang dimiliki atau dikuasai oleh negara untuk meningkatkan efisiensi dan tertib administrasi dari pengelolaan aset tersebut.
2. Melakukan pelayanan penjualan barang dalam rangka mewujudkan penegakan hukum yang mencerminkan keadilan, keamanan dan kepastian hukum.
3. Mengumpulkan penerimaan negara dalam bentuk Bea Lelang dan Uang Miskin.

Sisi positif yang terkandung dalam pelaksanaan penjualan barang secara lelang baik sebagai sarana penyelesaian kredit macet (lelang eksekusi) maupun karena kehendak sukarela pemilik barang (lelang non-eksekusi atau lelang sukarela) antara lain adalah adil, aman, cepat dan efisien, harga wajar serta menjamin adanya kepastian hukum.

Adil, karena bersifat terbuka (transparan) dan objektif. Aman, karena disaksikan pimpinan dan dilaksanakan oleh Pejabat Umum yang oleh pemerintah bersifat independen. Cepat dan efisien, karena lelang didahului dengan pengumuman lelang

⁵² F. X. Sutardjo, "Peranan Balai Lelang Dalam Penjualan Jaminan Utang oleh Para Pihak", (Makalah disampaikan pada Seminar Sehari Peluang Bank Swasta Nasional Sehubungan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan dan Pendaftaran Tanah yang Baru Dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Balai Lelang, Surabaya, 23 Oktober 1997), hal. 40.

⁵³ Karsono Suryowibowo, "Peraturan dan Proses Lelang oleh Ditjen Piutang dan Lelang Negara Dalam Rangka Kepailitan", (Makalah disampaikan pada Lokakarya Dua Hari, Program Kerjasama Kurator atau Pengurus dan Hakim Pengawas (Tinjauan Secara Kritis), Jakarta, 30-31 Juli 2002), hal. 3.

sehingga peserta lelang dapat berkumpul pada saat hari lelang dan pembayarannya tunai. Harga wajar, karena menggunakan sistem penawaran yang bersifat kompetitif dan transparan serta menjamin kepastian hukum, karena dilaksanakan oleh Pejabat Lelang dan dibuat Risalah Lelang sebagai akta otentik⁵⁴.

Harga lelang⁵⁵ yang wajar merupakan salah satu hal yang ingin dicapai dalam suatu proses pelelangan. Mengenai hal tersebut, M.T.G. Maulenberg, menyebutkan bahwa: "*Auction are an intermediary between buyers and sellers. Their main objective is price discovery*"⁵⁶. Berdasarkan hal tersebut, jelas bahwa salah satu tujuan dari lelang itu sendiri adalah untuk menemukan harga.

Di dalam praktek, persoalan harga lelang seringkali dijadikan alasan untuk menggugat. Dalam kaitan ini perlu dipahami bahwa lelang adalah cara penjualan yang diatur oleh undang-undang. Lelang adalah institusi pasar, tempat bertemu antara penjual dan pembeli yang dipimpin oleh Pejabat Lelang yang berdiri independen, tidak memihak kepentingan kreditur dan debitur. Oleh karena itu, harga yang terbentuk seharusnya adalah harga yang wajar sesuai dengan kondisi dan keadaan barang yang bersangkutan.

⁵⁴ "Kebaikan Lelang", <[http: www.djpln.depkeu.go.id/simple/ backend/index1.htm](http://www.djpln.depkeu.go.id/simple/backend/index1.htm)>, 27 Januari 2008.

⁵⁵ Menurut ketentuan Pasal 1 angka 21 PMK 40 Tahun 2006, yang dimaksud dengan harga lelang adalah harga penawaran tertinggi yang harus dibayar oleh pembeli. Dalam arti ini, penulis menyebutkan juga bahwa harga lelang merupakan harga yang terbentuk dalam suatu pelelangan.

⁵⁶ F. X. Sutardjo, *Penjualan Secara Lelang: Perjalannya Saat Ini, Tantangan dan Prospeknya ke Depan, op. cit.*, Bab Lelang Harta Pailit, hal. 4.

Apabila prosedur lelang sudah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan, seyogyanya harga yang terbentuk dalam lelang tidak dapat diganggu gugat lagi⁵⁷.

Harga itu sendiri mengandung sifat objektif, tetapi juga subjektif. Sifat objektif dan subjektif ini timbul karena adanya perbedaan kepentingan dari para pihak yang terlibat. Bagi pihak penjual (pemilik barang) tentunya menghendaki barang/hartanya terjual dengan harga yang setinggi-tingginya. Sedangkan bagi pihak pembeli (pemenang lelang), ingin membeli barang dengan harga yang serendah/semurah mungkin⁵⁸.

Harga lelang tidak harus sama dengan harga pasar karena harga lelang itu sendiri sifatnya tidak bebas, dalam arti bahwa dalam penetapannya dipertimbangkan bahwa si pembeli lelang membeli barang lelang dengan segala resikonya⁵⁹. Selain itu dalam lelang si pembeli lelang juga dikenakan beban tambahan yaitu Bea lelang, Uang Miskin, dan juga Pajak Penghasilan (PPh) serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam hal lelang tanah dan atau bangunan. Sehingga berdasarkan hal tersebut, sudah sewajarnya harga lelang lebih rendah *dari* Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan nilai pasar.

Meskipun demikian, bilamana harga yang terbentuk dalam lelang jauh lebih rendah dari NJOP dan nilai pasar, maka hal tersebut patut dijadikan indikasi adanya kecurangan yang dilakukan oleh pihak-pihak yang terlibat dalam proses atau dokumen lelang tersebut. Namun, tidak semua pelelangan yang ditutup dengan harga lelang yang

⁵⁷ *Ibid.*, Bab Lelang Barang Jaminan, Prosedur, Aspek Hukum dan Masalahnya, hal. 19.

⁵⁸ *Ibid.*, Bab Lelang Harta Pailit, hal. 12.

⁵⁹ Dikaitkan dengan lelang sebagai bentuk penjualan "*as is*".

jauh di bawah NJOP dan nilai pasar (*under value*) selalu mengindikasikan adanya kecurangan dalam proses pelelangan, seperti halnya dalam perkara gugatan hasil lelang eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) oleh pemilik asal tanah dan bangunan yang dijaminan kepada kreditur (bank pemerintah) melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang kemudian perkaranya sampai ke Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) dengan register perkara Nomor 2426 K/Pdt/2005.

Perkara tersebut bermula dari adanya kredit macet penggugat (debitur) kepada kreditur (bank pemerintah). Dengan macetnya kredit tersebut, maka debitur telah wanprestasi, sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 12 UUPUPN, mengingat kredit macet tersebut terjadi pada bank pemerintah, maka kreditur wajib menyerahkan pengurusannya kepada PUPN. Dalam hal ini, kreditur telah menyerahkan piutang tersebut kepada PUPN Wilayah III Jakarta dan telah diterima oleh PUPN tersebut pada tanggal 6 Juni 1998. Oleh karena kredit macet bank pemerintah, yang termasuk piutang negara, tersebut telah diserahkan kepada PUPN Wilayah III Jakarta, maka kewenangan piutang negara atas nama kreditur telah beralih kepada PUPN tersebut. Selanjutnya PUPN mengajukan permohonan kepada Kantor Lelang Negara Jakarta II (tergugat I) secara tertulis untuk melelang barang jaminan dari debitur (penggugat) dimaksud. Kemudian tergugat I melakukan pelelangan barang jaminan penggugat pada tanggal 12 Nopember 2003. Dalam pelelangan tersebut, harga lelang yang terbentuk berada jauh di bawah harga pasar. Hal itulah yang menjadi salah satu hal yang mendasari gugatan penggugat tersebut.

Salah satu amar Putusan M.A. atas perkara tersebut adalah menolak gugatan penggugat untuk membatalkan lelang yang telah dilaksanakan dikarenakan harga lelang yang jauh di bawah harga yang sebenarnya.

Pertimbangan hukum yang melandasi putusan tersebut antara lain yaitu karena lelang yang telah dilaksanakan tersebut telah dilakukan sesuai dengan peraturan lelang, sebagaimana yang diatur dalam *Vendu Reglement* Stb. 1908 Nomor 189 sebagaimana telah diubah dengan Stb. 1940 Nomor 56. Oleh karenanya, pelaksanaan lelang tersebut adalah sah menurut hukum sehingga tidak bisa dimintakan pembatalannya.

Selain itu, sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas Administrasi Pengadilan halaman 119 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1210 K/SIP/1973 dengan tegas menyatakan bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.

Mengenai hasil lelang yang nilainya jauh di bawah NJOP dan nilai pasar (*under value*) tidak dapat dijadikan dasar untuk pembatalan lelang yang telah dilakukan sesuai dengan prosedur, karena di dalam suatu pelelangan yang berlaku adalah mekanisme pasar dan harga pasar wajar hanya berfungsi sebagai harga acuan (*reference price*) bagi pejabat lelang untuk menetapkan harga lelang. Namun, harga pasar wajar dimaksud tidak dapat dijadikan patokan bagi pejabat lelang untuk melepas barang lelang atau tidak. Patokan bagi pejabat lelang untuk melepas barang lelang atau tidak dalam suatu

pelelangan adalah harga limit⁶⁰ yang ditentukan penjual (pemohon lelang) itu sendiri dimana dalam hal lelang PUPN yang menetapkan harga limit adalah PUPN dengan dibantu oleh penilai independen (*independent appraisal*) yang telah mempunyai Surat Izin Usaha Perusahaan Jasa Penilai (SIUPP) dan telah terdaftar pada Departemen Keuangan sesuai peraturan perundang-undangan⁶¹.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian terhadap peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang persyaratan dan pelaksanaan lelang dalam kaitannya dengan perlindungan terhadap pembeli lelang yang beritikad baik dan batasan tanggung jawab Pejabat Lelang dan Penilai (*appraisal*) dalam hal adanya gugatan mengenai harga yang terbentuk dalam lelang yang jauh lebih rendah dari NJOP dan nilai pasar (*under value*).

B. POKOK PERMASALAHAN

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan sebelumnya, maka dirumuskan permasalahannya sebagai berikut:

1. Bagaimana peraturan perundang-undangan tentang lelang melindungi pembeli yang beritikad baik dalam hal terjadi gugatan terhadap harga lelang yang jauh lebih rendah dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan nilai pasar (*under value*) ?

⁶⁰ Pasal 1 angka 20 PMK 40 Tahun 2006 menyebutkan bahwa harga limit (*reserve price*) adalah harga minimal barang lelang yang ditetapkan oleh penjual/pemilik barang untuk dicapai dalam suatu pelelangan.

⁶¹ Departemen Keuangan Republik Indonesia, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006, *op. cit.*, Pasal 29 ayat (3).

2. Sejauh mana tanggung jawab Pejabat Lelang dan Penilai (*appraisal*) dalam gugatan mengenai penilaian harga limit yang jauh di bawah NJOP dan nilai pasar barang yang dilelang ?

C. METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif karena bahan pustaka merupakan data yang dapat digolongkan sebagai data sekunder⁶². Tipe penelitian yang dipergunakan adalah tipe penelitian eksploratoris serta rancangan penelitian *case study desain*⁶³, dengan maksud untuk memperoleh informasi secara menyeluruh dan terintegrasi yang terkait dengan kasus dalam putusan pengadilan yang diteliti.

Alat pengumpulan data yang dipakai adalah studi dokumen. Studi dokumen dilakukan terhadap sumber data primer, sekunder dan tersier. Sumber data primer yang dipergunakan berupa undang-undang, keputusan, peraturan, surat edaran, petunjuk pelaksanaan yang mengatur atau terkait dengan lelang, peraturan pelaksanaan lelang dan Pejabat Lelang. Sumber data sekunder terdiri dari buku-buku, makalah, dan artikel ilmiah yang berhubungan dengan penulisan tesis ini. Sumber data tersier yang merupakan pendukung berupa kamus⁶⁴.

⁶² Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, cet. VII (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2003), hal. 24.

⁶³ *Ibid.*, hal. 22.

⁶⁴ *Ibid.*, hal. 29-31.

Analisis data menggunakan pendekatan kualitatif yaitu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis dengan ciri eksploratoris sehingga hasil penelitian akan bersifat eksploratif deskriptif analitis.

D. SISTEMATIKA PENULISAN

Penulisan tesis ini dibagi menjadi 3 (tiga) bab yaitu:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini merupakan bab awal dari tesis ini, terdiri atas empat sub-bab, masing-masing meliputi latar belakang, pokok permasalahan, metode penelitian dan sistematika penulisan.

**BAB II : AKIBAT HUKUM LELANG LELANG EKSEKUSI PANITIA
URUSAN PIUTANG NEGARA TERKAIT DENGAN
PERMASALAHAN HARGA (ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH
AGUNG NOMOR: 2426 K/PDT/2005)**

Pembahasan dalam bab ini dibagi menjadi 3 (tiga) bagian, yaitu:

A. LANDASAN TEORI

Menguraikan teori dan konsep dasar mengenai lelang dan Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN).

**B. AKIBAT HUKUM LELANG EKSEKUSI PANITIA URUSAN
PIUTANG NEGARA TERKAIT DENGAN PERMASALAHAN
HARGA**

Menguraikan kasus posisi, pertimbangan hukum dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Pengadilan Tinggi Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta dan Mahkamah Agung.

C. ANALISIS HUKUM

Menganalisis pertimbangan hukum dan putusan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2426 K/Pdt/2005 menurut peraturan perundang-undangan tentang lelang, pelaksanaan lelang dan lelang eksekusi PUPN.

BAB III : PENUTUP

Bab ini merupakan bab penutup yang berisi tentang kesimpulan dari pembahasan pada bab sebelumnya dan saran yang dapat diberikan penulis sehubungan dengan penulisan tesis ini.

BAB II

AKIBAT HUKUM LELANG EKSEKUSI PANITIA URUSAN PIUTANG NEGARA TERKAIT DENGAN PERMASALAHAN HARGA (ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR: 2426 K/PDT/2005)

A. LANDASAN TEORI

1. Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)

a. Pengertian PUPN

Sebagaimana telah dijelaskan di muka, dalam bab sebelumnya, Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) adalah suatu panitia interdepartemental sebagaimana dimaksud dengan Undang-undang Nomor 49 Prp. Tahun 1960 (UU PUPN). Adapun yang dimaksud dengan interdepartemental adalah bahwa anggota-anggota Panitia Pusat dan Cabang terdiri dari Pejabat-pejabat Departemen Keuangan, Pejabat-pejabat Angkatan Perang dan Pejabat-pejabat pemerintah lainnya yang dianggap perlu⁶⁵.

Dalam penjelasan umum UU PUPN tersebut, dijelaskan bahwa Panitia tersebut diberikan tugas untuk menyelesaikan hutang-piutang negara yang oleh berbagai kesulitan menjadi sukar sekali ditagihnya. Supaya penagihan piutang negara itu pada satu pihak berlaku secara cepat dan efisien dan pihak lain yaitu para penunggak hutang

⁶⁵ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Panitia Urusan Piutang Negara, op. cit.*, penjelasan umum.

mendapat jaminan-jaminan hukum maka *Panitia ini* dengan syarat-syarat tertentu diberi hak kekuasaan untuk menagih piutang negara, yaitu piutang kepada negara yang harus dibayar kepada instansi-instansi pemerintah/Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang modal dan kekayaannya sebagian atau seluruhnya milik negara baik di pusat maupun di daerah, sesuai dengan cara yang ditentukan dalam “Undang-Undang Penagihan Pajak Negara dengan Surat Paksa” (Undang-undang Nomor 19 Tahun 1959, selanjutnya disingkat UU 19/1959)⁶⁶.

b. Dasar Pembentukan PUPN

Landasan pokok keberadaan dan kewenangan PUPN bersumber dari UU No. 49 Prp Tahun 1960. Sejarah ringkas PUPN merupakan lanjutan dari Panitia Penyelesaian Piutang Negara (P3N), dimana P3N merupakan produk pada masa SOB⁶⁷, karena kelahirannya ditetapkan dengan Keputusan Penguasa Perang Pusat (Kpts/PM/035/1957, tanggal 9 September 1957). Lain halnya dengan PUPN. Sekalipun pada hakekatnya PUPN merupakan lanjutan dari P3N, eksistensi PUPN dilahirkan oleh kekuasaan legislatif, yakni disiapkan dan disusun oleh pemerintah bersama-sama DPR-GR pada waktu itu⁶⁸.

Keberadaan PUPN itu sendiri semakin diperkuat dengan dikeluarkannya Keputusan Penguasa Perang Pusat Kepala Staf Angkatan Darat Nomor

⁶⁶ *Ibid.*

⁶⁷ *Staat van Oorlog Beleg* atau negara dalam situasi darurat perang.

⁶⁸ Yahya Harahap, *op. cit.*, hal. 369.

Kpts/Peperpu/0241/1958 tentang Pembentukan PUPN⁶⁹. Penggunaan istilah “penyelesaian” yang sebelumnya dipergunakan (Panitia Penyelesaian Piutang Negara, P3N, pen) diubah menjadi istilah “pengurusan”. Hal tersebut didasarkan pada pertimbangan bahwa PUPN ini tidak saja bertugas untuk menyelesaikan piutang-piutang negara, akan tetapi lebih luas dari itu⁷⁰. PUPN juga bertugas untuk melakukan tindakan pengurusan, penataan dan pengawasan terhadap piutang-piutang dimaksud, bukan hanya berupa tindakan penyelesaian⁷¹.

Dua tahun setelah dikeluarkannya Keputusan Penguasa Perang Pusat Kepala Staf Angkatan Darat Tahun 1958 tersebut diatas, tepatnya sejak tanggal 16 Desember 1960 Keputusan tersebut demi hukum tidak lagi berlaku berdasarkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang (Perpu) Nomor 22 Tahun 1960. Dengan dicabutnya keputusan tersebut maka Lembaga PUPN tersebut menjadi hapus. Namun, hal ini justru tidak memberikan kepuasan bagi pemerintah karena ternyata pemerintah menemui kesulitan-kesulitan dalam penagihan, kelambatan-kelambatan, sehingga dikhawatirkan piutang negara itu akan lenyap di dalam tangan penanggung-penanggung hutang, khususnya penanggung hutang yang “nakal”⁷².

Adapun kebanyakan kesulitan-kesulitan dalam penagihan itu adalah disebabkan oleh ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam HIR (Stb. 1941-41, Pasal 195 dst). Dengan perkataan lain boleh agaknya penagih-penagih piutang negara itu

⁶⁹ *Ibid.*, hal. 370.

⁷⁰ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Panitia Urusan Piutang Negara*, *op. cit.*, penjelasan umum.

⁷¹ Yahya Harahap, *op. cit.*, hal. 370.

⁷² Mariam Darus Badruzaman, *Suatu Sumbangan Pikiran Mengenai Panitia Urusan Piutang Negara* (Jakarta: Gramedia, 1975), hal. 115.

diperlakukan menurut prosedur biasa melalui pasal yang berbelit-belit, tidak efektif, sehingga negara akan dirugikan. Oleh karena itu timbullah gagasan atau ide yang pada tanggal 14 Desember 1960 dituangkan ke dalam bentuk Perpu Nomor 49 Tahun 1960 (LN. Nomor 156 Tahun 1960) yang merupakan dasar dari keberadaan PUPN⁷³.

Motivasi pencetusan Badan PUPN didasarkan atas kenyataan pada saat itu. Sangat banyak piutang negara atau dana-dana yang dikeluarkan pemerintah, baik untuk merombak struktur perekonomian maupun untuk meningkatkan pembangunan. Tapi ternyata sebagian besar dana-dana tersebut tidak kembali ke kas negara. Oleh karena itu perlu diambil langkah dan cara penanggulangan yang cepat, agar dana-dana tersebut kembali segera ke kas negara untuk dipergunakan bagi pembangunan nasional⁷⁴.

Disamping UU PUPN, sebagai landasan hukum pokok PUPN, dalam gerak operasionalnya PUPN diperlengkapi dengan hukum acara sebagaimana yang ditegaskan dalam penjelasan khusus Pasal 11 UU PUPN. Menurut penjelasan Pasal 11 tersebut, hukum acara yang dipergunakan PUPN dalam menjalankan fungsi diberlakukan UU 19/1959. UU 19/1959 adalah Undang-Undang tentang Penagihan Pajak Negara dengan Surat Paksa⁷⁵, yang hampir sama isinya dengan HIR Stb. 1941 Nomor 44 (terutama Pasal 195 dan seterusnya, yang berkenaan dengan pasal-pasal eksekusi)⁷⁶.

⁷³ *Ibid.*

⁷⁴ Yahya Harahap, *op. cit.*, hal. 370.

⁷⁵ Lihat Bachtiar Sibarani, *op. cit.*, hal. 29-30, yang mengatakan: "Karena pajak dipandang sama dengan piutang negara, maka hampir seluruh ketentuan dalam UU No. 19 Tahun 1959 dijadikan ketentuan dalam Undang-undang No. 49 Prp. Tahun 1960 tentang PUPN. Hanya sebagian kecil ketentuan pengurusan piutang negara yang berbeda dengan ketentuan pajak.

Selanjutnya dalam rangka untuk lebih meningkatkan pelaksanaan pengurusan piutang negara dan menetapkan bentuk, susunan organisasi dan tata-kerja Panitia Urusan Piutang Negara serta pembentukan Badan Urusan Piutang Negara dalam lingkungan Departemen Keuangan, telah diterbitkan Keputusan Presiden Nomor 11 Tahun 1976 tentang Panitia Urusan Piutang Negara dan Badan Urusan Piutang Negara⁷⁷.

Kedudukan dan tanggung jawab pembinaan unit organisasi lelang kemudian berpindah dari Direktorat Jenderal Pajak ke dalam lingkungan BUPN terhitung mulai 1 April 1990 dengan dikeluarkannya Keputusan Menteri Keuangan Nomor 341/KMK.01/1990 tanggal 14 Maret 1990. Dengan adanya perpindahan itu, maka dengan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 1991 tentang Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara, nama organisasi BUPN diubah menjadi Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (selanjutnya disingkat BUPLN)⁷⁸.

BUPLN itu sendiri merupakan suatu badan yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Keuangan, yang bertugas menyelenggarakan pengurusan piutang negara dan lelang, baik yang berasal dari penyelenggaraan keputusan PUPN, pelaksanaan kebijakan yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku⁷⁹. Berdasarkan Keputusan Presiden

⁷⁶ Yahya Harahap, *op. cit.*, hal. 370.

⁷⁷ Etto Sunaryanto *et al*, *Eksekusi PUPN* (Jakarta: Lembaga Pengkajian Keuangan Publik dan Akuntansi Pemerintah (LPKPAP), 2006), hal. 51.

⁷⁸ *Ibid.*

⁷⁹ Definisi dan tugas BUPLN ini dahulu diatur dalam Pasal 1 dan 2 Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 1991 tentang Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara. Sekarang, diatur dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 2 Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 61/KMK.08/2002 tanggal 26 Februari 2002, tentang *Panitia Urusan Piutang Negara*.

Republik Indonesia Nomor 177 Tahun 2000 tentang Susunan Organisasi dan Tugas Departemen Keuangan, BUPLN diubah menjadi Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (selanjutnya disingkat DJPLN)⁸⁰.

Berkaitan dengan perubahan struktur organisasi BUPLN menjadi DJPLN sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Presiden Nomor 177 Tahun 2000 tersebut serta Keputusan Menteri Keuangan Nomor 27/KMK.01/2001 tentang Organisasi dan Tata Kerja Departemen Keuangan, serta untuk lebih mengefektifkan pengurusan Piutang Negara yang dilakukan oleh PUPN, diterbitkanlah Keputusan Menteri Keuangan Nomor 61/KMK.08/2002 tentang Panitia Urusan Piutang Negara pada tanggal 26 Februari 2002⁸¹.

Terakhir, dikeluarkannya Peraturan Presiden Nomor 66 Tahun 2006 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2005 Tentang Unit Organisasi dan Tugas Eselon I Kementerian Negara Republik Indonesia pada tanggal 8 Juni 2006, Direktorat Pengelolaan Barang Milik/Kekayaan Negara (PBMKN) bergabung dengan Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) menjadi Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN). DJKN memiliki tugas dan wewenang yang lebih luas yaitu merumuskan serta melaksanakan kebijakan dan standarisasi teknis di bidang kekayaan negara, piutang negara dan lelang⁸².

Pengurusan piutang negara dahulu dilayani oleh Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara (KP3N) dan pelayanan lelang dahulu dilakukan oleh

⁸⁰ Bachtiar Sibarani, *op. cit.*, hal. 31.

⁸¹ Etto Sunaryanto *et al*, *op. cit.*, hal. 52.

⁸² Cipto Adhi Setiawan, "Reorganisasi, Direktorat Jenderal Perbendaharaan", <www.kepegawaian.blogspot.com>, 11 April 2008.

Kantor Lelang Negara (KLN). Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 445/KMK.01/2001 tanggal 21 Juli 2001, KP3N dan KLN digabung menjadi satu kantor dengan nama Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN)⁸³.

c. Struktur Organisasi PUPN

PUPN merupakan Panitia Interdepartemental yang terdiri dari PUPN Pusat dan PUPN Cabang⁸⁴. Wilayah kerja PUPN Pusat adalah wilayah kerja DJKN⁸⁵, sedangkan susunan keanggotaan PUPN Pusat terdiri dari seorang ketua merangkap anggota, seorang wakil dari unsur Departemen Keuangan sebagai anggota, seorang wakil dari unsur POLRI sebagai anggota seorang wakil dari unsur Bank Indonesia sebagai anggota dan seorang wakil dari unsur Kejaksaan Agung sebagai anggota⁸⁶. Adapun yang bertindak sebagai Ketua PUPN Pusat adalah Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara⁸⁷. PUPN Pusat berada di bawah dan bertanggung-jawab kepada Menteri Keuangan⁸⁸. Pengangkatan dan pemberhentian ketua dan anggota PUPN Pusat dilakukan oleh Presiden Republik Indonesia⁸⁹.

⁸³ *Ibid.*

⁸⁴ Departemen Keuangan Republik Indonesia, Keputusan Menteri Keuangan Nomor 61/KMK.08/2002 tanggal 26 Februari 2002, tentang *Panitia Urusan Piutang Negara*, Pasal 5.

⁸⁵ *Ibid.*, Pasal 6 ayat (2).

⁸⁶ *Ibid.*, Pasal 7 ayat (1).

⁸⁷ *Ibid.*, Pasal 7 ayat (2).

⁸⁸ *Ibid.*, Pasal 8.

⁸⁹ *Ibid.*, Pasal 13 ayat (1).

PUPN Cabang adalah Panitia di tingkat KP2LN yang berada di bawah dan bertanggung-jawab kepada Ketua PUPN Pusat⁹⁰. Wilayah kerjanya adalah wilayah kerja KP2LN dan Kepala Kantor Wilayah atau Kepala KP2LN, yang berada di Ibukota Daerah Tingkat I dan tidak satu kota dengan Kantor Wilayah, karena jabatannya adalah sebagai Ketua PUPN Cabang⁹¹. Susunan keanggotaan PUPN Cabang terdiri dari seorang ketua merangkap anggota, seorang wakil atau lebih dari unsur Departemen Keuangan, seorang wakil POLRI sebagai wakil dari unsur instansi lainnya sebagai anggota, seorang wakil dari unsur Bank Indonesia setempat sebagai anggota, seorang wakil dari unsur Kejaksaan Tinggi setempat sebagai anggota dan seorang wakil dari unsur Pemerintah Daerah setempat sebagai anggota⁹². Pengangkatan dan pemberhentian Ketua dan Anggota PUPN Cabang dilakukan oleh Ketua PUPN Pusat atas nama Menteri Keuangan⁹³.

d. Tugas dan Wewenang PUPN

Sebagaimana telah disebutkan pada bab sebelumnya, PUPN merupakan lembaga yang khusus diadakan untuk mengurus kepentingan keuangan negara, hutang kepada negara atau badan-badan baik yang langsung maupun yang tidak langsung dikuasai oleh negara.

⁹⁰ *Ibid.*, Pasal 12 ayat (1).

⁹¹ *Ibid.*, Pasal 10 ayat (3).

⁹² *Ibid.*, Pasal 10 ayat (1).

⁹³ *Ibid.*, Pasal 14 ayat (1).

Pasal 8 UU PUPN merumuskan bahwa yang dimaksud dengan piutang negara atau hutang kepada negara ialah sejumlah uang yang diwajibkan dibayar kepada negara atau badan-badan baik secara langsung atau tidak langsung dikuasai oleh negara (kekayaan dan modalnya sebagian atau seluruhnya milik negara, misalnya bank-bank negara) berdasarkan suatu peraturan, perjanjian atau sebab apapun⁹⁴. Disini terlihat bahwa bank-bank negara adalah termasuk badan-badan yang secara langsung maupun tidak langsung, kekayaan dan modalnya, sebagian atau seluruhnya, milik atau dikuasai oleh negara. Sebagai akibatnya bilamana ada pihak yang berhutang kepada bank milik negara (merupakan piutang bank) maka dengan sendirinya pihak yang berhutang tersebut mempunyai hutang kepada negara (merupakan piutang negara).

Mengenai piutang negara tersebut, perlu dibedakan antara piutang negara yang merupakan kewenangan PUPN dengan piutang pajak. Pada dasarnya keduanya sama-sama merupakan sumber penghasilan negara, akan tetapi piutang pajak itu sendiri merupakan piutang negara yang timbul karena seseorang/badan tidak membayar kewajiban pajaknya kepada negara. Sedangkan pengurusan pajak itu sendiri bukan merupakan tugas dan wewenang dari PUPN (DJKN), melainkan merupakan tugas dan wewenang dari Direktorat Jenderal Pajak meskipun keduanya sama-sama bernaung dalam lingkup Departemen Keuangan.

Selanjutnya, mengenai hal-hal yang berhubungan dengan tugas PUPN dirumuskan dalam Pasal 4 UU tersebut, yaitu⁹⁵:

⁹⁴ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Panitia Urusan Piutang Negara, op. cit.*, Pasal 8.

⁹⁵ Darminto Hartono, "Analisis Mekanisme Pola Penanganan Piutang Negara dan Pembentukan Sebuah Model", *Jurnal Hukum Bisnis*, vol. 17 (Januari 2002): 19-22.

- 1) Mengurus piutang negara yang berdasarkan peraturan ini telah diserahkan pengurusan kepadanya oleh pemerintah atau badan-badan yang dimaksudkan dalam pasal 8 peraturan ini;
- 2) Piutang negara yang diserahkan sebagai tersebut dalam angka 1 (satu) di atas adalah piutang yang adanya dan besarnya pasti menurut hukum, akan tetapi yang menanggung tidak melunasinya sebagaimana mestinya;

Kepastian adanya dan besarnya piutang tersebut telah pasti menurut hukum. Kepastian adanya dan besarnya piutang tersebut (*fixed loan* yang direalisasikan, bukannya kredit plafon yang diberikan oleh kreditur) adalah sangat penting sebagai syarat materiil agar status piutang negara tersebut mempunyai “titel eksekutorial” (Putusan Mahkamah Agung Nomor 3917 K/Pdt/1986 dan Nomor 1313 K/Pdt/1985).

Proses yang ditempuh untuk menentukan piutang yang adanya dan besarnya telah pasti menurut hukum adalah:

- a) Sebelum menyerahkan pengurusan piutang negara kepada PUPN, bank yang bersangkutan harus sudah mengadakan penelitian atas piutang itu;
- b) Penelitian dimaksud didasarkan pada perjanjian hutang-piutang yang dibuat antara bank dan debitur;
- c) Perhitungan mengenai jumlah piutang yang diserahkan kepada PUPN harus memenuhi kriteria piutang atau kredit macet sebagaimana diatur dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005, tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum.

Dengan demikian, penyerah piutang sebelum menyerahkan pengurusan piutang negara kepada PUPN harus sudah mengadakan penelitian mengenai piutang dimaksud dan dari hasil penelitian tersebut ditetapkanlah jumlah piutang negara yang dituntut, berdasarkan perjanjian hutang-piutang antara penyerah piutang dan penanggung hutang yang pada hakekatnya merupakan undang-undang bagi yang membuatnya, termasuk keadaan fisik barang jaminan dan/atau harta kekayaan penanggung hutang. Penyerah piutang wajib menyerahkan dokumen (alat bukti) yang dapat membuktikan bahwa piutang negara telah memenuhi ketentuan kredit macet serta adanya dan besarnya telah pasti menurut hukum. Jika dokumen tidak lengkap, PUPN akan mengalami kesulitan untuk membuktikan adanya dan besarnya piutang telah pasti menurut hukum, dan apabila dari hasil penelitian ternyata piutang dalam keadaan sengketa atau piutang belum dikategorikan sebagai kredit macet, maka PUPN dapat menolak untuk menerima penyerahan pengurusan piutang yang dimaksud.

- 3) Menyimpang dari ketentuan dimaksud dalam angka 1 (satu) di atas, piutang-piutang negara dengan tidak perlu menunggu penyerahannya, apabila menurut pendapatnya ada cukup alasan yang kuat, maka piutang-piutang negara tersebut harus segera diurus.
- 4) Melaksanakan pengawasan terhadap piutang-piutang/ kredit-kredit yang telah dikeluarkan oleh negara/ badan-badan negara apakah kredit-kredit itu benar-benar dipergunakan sesuai dengan permohonan dan/atau syarat-syarat pemberian kredit dan menanyakan keterangan-keterangan yang berhubungan

dengan itu kepada bank-bank dengan penyimpangan dari ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 23 Tahun 1960 tentang Rahasia Bank.

Hal tersebut di atas merupakan tugas pokok PUPN. Tugas PUPN bukan “mengadili”, akan tetapi melakukan “pengurusan, penataan dan pengawasan”. Dengan kata lain, tugas utama PUPN adalah “melindungi dan menagih pembayaran” piutang negara agar segera dapat dikembalikan oleh debitur ke kas negara yang bersangkutan⁹⁶.

Tindakan yang dilakukan oleh PUPN memiliki ciri yang hampir sama dengan penagihan *grosse* akta, yaitu dapat melakukan penagihan langsung tanpa melalui proses dan campur tangan pengadilan. Sehingga undang-undang memberi hak khusus yang berdiri sendiri kepada PUPN dalam pengurusan, penataan, pengawasan dan penagihan piutang negara⁹⁷.

Yang dimaksud dengan pengurusan ini adalah⁹⁸:

- a) Menagih piutang yang macet, karena penanggung hutang (istilah penanggung hutang sudah diganti dengan yang berhutang) tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi hutangnya tersebut;
- b) Menagih kredit yang disalah-gunakan penggunaannya oleh penerima kredit.

⁹⁶ Yahya Harahap, *op. cit.*, hal 370.

⁹⁷ *Ibid.*

⁹⁸ Bachtiar Sibarani, *op. cit.*, hal. 33.

Pengurusan ini terjadi baik karena diserahkan pemerintah dan badan usaha pemerintah maupun karena atas inisiatif Panitia Pusat dan Pemerintah Daerah. Sedangkan yang dimaksud dengan badan-badan negara, misalnya bank-bank negara, PT. Negara, perusahaan-perusahaan negara⁹⁹.

Dalam melaksanakan pengurusan piutang negara tersebut, undang-undang memberikan kewenangan kepada Ketua PUPN untuk¹⁰⁰:

- a. Mengeluarkan Surat Paksa yang berirah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, yang berdasarkan ketentuan Pasal 10 UU PUPN mempunyai kekuatan pelaksanaan seperti suatu putusan Hakim perkara perdata yang mempunyai kekuatan hukum pasti (kekuatan eksekutorial). Dalam ilmu hukum, pemberian kekuatan eksekutorial terhadap dokumen adalah didasarkan pada doktrin hukum yang menyimpulkan bahwa suatu dokumen atau perjanjian yang tidak mengandung sengketa seperti pengakuan hutang atau *fixed loan* sudah semestinya dapat dilaksanakan sendiri oleh pihak yang bersangkutan tanpa melalui proses perkara di pengadilan. Kewenangan seperti ini dikenal dengan sebutan “Parate Eksekusi”. Dengan pengertian Parate Eksekusi yang dimiliki PUPN,

⁹⁹ *Ibid.*

¹⁰⁰ Secara ringkas kewenangan PUPN dalam melakukan tugasnya mengurus piutang negara adalah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 3 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 61/KMK.08/2002 yaitu sebagai berikut: menerima/menolak/mengembalikan pengurusan piutang negara, membuat Pernyataan Bersama, menetapkan jumlah piutang negara, mengeluarkan Surat Paksa, mengeluarkan Surat Perintah Penyitaan, meminta Sita Persamaan, mengeluarkan Surat Perintah Pengangkatan Penyitaan, mengeluarkan Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan, menetapkan/menolak penjualan barang jaminan, menetapkan nilai limit lelang dan nilai pelepasan di luar lelang, mengeluarkan Pernyataan Pengurusan Piutang Negara Lunas/Selesai, mengeluarkan Surat Penetapan Piutang Untuk Sementara Belum Dapat Ditagih, menyetujui/menolak Penarikan Kembali Piutang Negara, mengeluarkan Surat Perintah Paksa Badan dan menetapkan kembali PSBDT menjadi piutang aktif.

pelaksanaan eksekusi penjualan lelang tidak bisa menyimpang dari ketentuan Pasal 1211 KUH Perdata. Artinya, walaupun PUPN berhak melaksanakan eksekusi sendiri di luar campur tangan pengadilan (Parate Eksekusi), namun cara dan pelaksanaan penjualan lelang tetap tunduk kepada ketentuan Peraturan Lelang Stb. 1908 Nomor 189 (*Vendu Reglement*). Dalam bentuk Surat Paksa, PUPN berhak memerintahkan dan melaksanakan Sita Eksekusi (*Executoriale Beslag*) terhadap harta kekayaan debitur, serta sekaligus berhak memerintahkan penjualan lelang harta debitur. Oleh karena itu, segala tindakan dan perintah *executorial verkoop* yang dilakukan dan ditetapkan PUPN adalah¹⁰¹:

- 1) Sah;
 - 2) Mengikat kepada semua pihak;
 - 3) Pengadilan Negeri (Hakim) tidak berwenang mencampuri (intervensi), apalagi membatalkannya.
- b. Meminta bantuan Jaksa apabila terbukti ada penyalahgunaan pemakaian kredit oleh pihak yang berhutang untuk mendapatkan pengurusannya.

Pengurusan piutang negara oleh PUPN sebagaimana diatur dalam Pasal 10 dan Pasal 11 UU PUPN, menurut penjelasan umum undang-undang tersebut, dilakukan secara khusus, yaitu tidak menggunakan prosedur yang diatur dalam HIR (Stb. 1941 Nomor 44). Dalam melaksanakan tugas menyelesaikan piutang negara secara final, PUPN dengan kuasa undang-undang diberi kewenangan untuk:

¹⁰¹ Yahya Harahap, *op. cit.*, hal. 340.

- 1) Membuat “Pernyataan Bersama”¹⁰² antara Ketua PUPN dengan pihak debitur tentang:
 - a) Jumlah kewajiban (hutang) debitur;
 - b) Waktu pelunasan kewajiban; dan
 - c) Sifat Pernyataan Bersama mempunyai nilai seperti putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang eksekutabel (dapat dieksekusi), dengan syarat bahwa Pernyataan Bersama tersebut berkepal “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.
- 2) Menetapkan dan melaksanakan Surat Paksa, berupa surat penetapan untuk:
 - a) Menjalankan Sita Eksekusi terhadap harta kekayaan debitur;
 - b) Menjalankan penjualan lelang atas harta kekayaan debitur yang telah disita melalui perantara KP2LN¹⁰³;
 - c) Menerbitkan Surat Perintah Pencegahan Berpergian Ke Luar Negeri. Kewenangan ini diberikan kepada Menteri Keuangan, berdasarkan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1992 tentang Keimigrasian, Bab II, Pasal 11¹⁰⁴;
 - d) Menerbitkan Surat Perintah Penyanderaan terhadap debitur dengan persetujuan Kepala Kejaksaan Tinggi¹⁰⁵;

¹⁰² Pernyataan Bersama disamakan dengan *Grosse Akta Pengakuan Hutang*, yang mempunyai kekuatan eksekutorial sama dengan Putusan Hakim Perdata yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Lihat Bachtiar Sibarani, *op. cit.*, hal. 30.

¹⁰³ Yahya Harahap, *op. cit.*, hal. 339.

¹⁰⁴ Darminto Hartono, *op. cit.*, hal. 21.

¹⁰⁵ Bachtiar Sibarani, *op. cit.*, hal. 30.

e) **Pemblokiran benda jaminan.**

Pemblokiran benda jaminan milik penanggung hutang (debitur) merupakan salah satu langkah maju dari PUPN/BUPLN (DJKN) dalam rangka pengembalian piutang macet. Hal ini diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 376/KMK.01/1995 yang mengatur tentang Pelaksanaan Pemblokiran dan Penyitaan Kekayaan Penanggung Hutang/Penjamin Hutang yang Tersimpan pada Bank oleh PUPN ¹⁰⁶.

Dalam hal penanggung hutang tidak memenuhi kewajibannya seperti yang ditetapkan dalam Pernyataan Bersama atau penanggung hutang tidak memenuhi panggilan, menolak menandatangani Pernyataan Bersama tanpa alasan yang sah atau tempat tinggalnya tidak dikenal (menghilang), maka kepada penanggung hutang akan dilakukan penagihan sekaligus dengan Surat Paksa, penyitaan dan pelelangan terhadap barang jaminan atau harta kekayaan lainnya milik penanggung hutang dan/atau tindakan penyanderaan terhadap diri penanggung hutang¹⁰⁷. Wewenang PUPN ini diatur dalam Pasal 10 ayat (3) UU PUPN dan Pasal 3 Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 61/KMK.08/2002 tanggal 26 Februari 2002, tentang Panitia Urusan Piutang Negara.

Adapun pembuatan Pernyataan Bersama dilakukan oleh Ketua PUPN dengan memanggil debitur yang bersangkutan guna merundingkan adanya dan besarnya piutang yang bersangkutan serta kewajiban debitur menyelesaikan hutangnya dalam batas waktu tertentu. Apabila debitur tidak memenuhi kewajiban yang tercantum

¹⁰⁶ Darminto Hartono, *op. cit.*, hal. 22.

¹⁰⁷ Etto Sunaryanto *et al*, *op. cit.*, hal. 100.

dalam Pernyataan Bersama, maka kepada Ketua PUPN selaku salah satu pihak (kreditur) dalam Pernyataan Bersama diberi kewenangan untuk mengeksekusi/melaksanakan sendiri (Parate Eksekusi) ketentuan dalam Pernyataan Bersama¹⁰⁸.

Pasal 11 UU PUPN mengatur secara lengkap tentang pelaksanaan Surat Paksa dan menggariskan secara seksama hal-hal apa saja yang harus dilakukan oleh PUPN dalam melaksanakan Surat Paksa tersebut, manakala penanggung hutang/penjamin hutang ingkar janji¹⁰⁹.

Penyitaan diikuti pelelangan merupakan upaya terakhir dari PUPN/BUPLN dalam melaksanakan pengurusan piutang negara, yaitu dalam hal penanggung hutang (debitur) tetap tidak membayar atau melunasi hutangnya walaupun sudah ditagih dengan Surat Paksa. Penyanderaan terhadap diri penanggung hutang (debitur) juga dapat dilakukan dalam hal yang bersangkutan tidak memenuhi ketentuan Surat Paksa. Kewenangan yang diberikan oleh Pasal 10 ayat (3) UU PUPN jo. Pasal 15 UU 19/1959¹¹⁰.

Sita yang diperintahkan dan dijalankan oleh PUPN/ BUPLN adalah sah dan mengikat. Pengadilan Negeri tidak boleh mengintervensi terlebih membatalkan Sita Eksekusi (*Executoriale Beslag*) yang diperintahkan dan dijalankan PUPN. Oleh karena itu, terhadap Sita Eksekusi yang diperintahkan dan dijalankan PUPN, berlaku

¹⁰⁸ *Ibid.*, hal. 88.

¹⁰⁹ Bachtiar Sibarani, hal. 35.

¹¹⁰ *Ibid.*

sepenuhnya asas sita: “Dilarang menyita barang yang sama dalam waktu yang bersamaan”¹¹¹.

Bertitik tolak dari asas sita dimaksud, terhadap sita eksekusi yang diletakkan PUPN atas harta kekayaan seorang debitur harus diterapkan tindakan *Vergelijkende Beslag* atau “Sita Persamaan”, dimana apabila terhadap barang yang disita eksekusi oleh PUPN dimintakan lagi sita oleh pihak ketiga melalui Pengadilan Negeri, yang dapat dilakukan atas permintaan sita pihak ketiga tadi hanya tindakan berupa “catatan” dalam berita acara sita bahwa “barang yang hendak disita sedang berada dalam Sita Eksekusi PUPN”. Demikian pula sebaliknya apabila sita tersebut telah dilakukan oleh Pengadilan Negeri, maka PUPN tidak berwenang untuk melakukan sita terhadap barang yang bersangkutan¹¹².

Masalah penyitaan yang dilakukan oleh PUPN diatur di dalam Pasal 11 ayat (9) butir ke-4 UU PUPN, yang menyatakan bahwa penyitaan barang bergerak kepunyaan penanggung hutang kepada negara, termasuk uang tunai dan surat-surat berharga, meliputi juga barang bergerak yang berwujud yang berada di tangan orang lain, kecuali¹¹³:

- 1) Tempat tidur beserta perlengkapannya dari penanggung hutang kepada negara dan anak-anaknya, demikian pula pakaian-pakaian mereka;
- 2) Perlengkapan penanggung jawab kepada negara yang bersifat dinas pada Angkatan Perang menurut dinas dan pangkatnya;

¹¹¹ Yahya Harahap, *op. cit.*, hal. 371

¹¹² *Ibid.*

¹¹³ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Panitia Urusan Piutang Negara, op. cit.*, Pasal 11 dan penjelasannya.

- 3) Alat-alat pertukangan yang termasuk usaha penanggung hutang kepada negara;
- 4) Persediaan makanan dan minuman untuk satu bulan yang berada di rumah;
- 5) Buku-buku yang bertalian dengan jabatan/pekerjaan penanggung hutang kepada negara sampai seharga Rp. 2000,- (dua ribu rupiah) atas pilihannya, demikian yang dipergunakan untuk pendidikan, maupun untuk kebudayaan dan keilmuan, sampai jumlah yang sama. Ternak yang semata-mata dipergunakan untuk menjalankan perusahaan penanggung hutang kepada negara.

Selanjutnya tugas dan wewenang PUPN setelah penyitaan adalah melakukan pelelangan umum. Lelang akan dilaksanakan apabila penanggung hutang/penjamin hutang tidak menyelesaikan hutangnya kepada negara, sebagaimana ditetapkan dalam Berita Acara Penyitaan, setelah dilakukan suatu perundingan antara pihak penanggung hutang dengan PUPN/BUPLN (DJKN). Hal tersebut semula diatur dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 293/KMK.09/1993, sekarang diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 300/KMK.01/2002 tanggal 13 Juni 2002, tentang Pengurusan Piutang Negara¹¹⁴.

Pelelangan yang dilakukan PUPN berdasarkan Pernyataan Bersama dan atau Surat Paksa yang bersifat Parate Eksekusi, mempunyai kekuatan pelaksanaan seperti putusan Hakim dalam perkara perdata yang berkekuatan pasti. Dengan demikian pelelangan oleh PUPN, menurut penjelasan Pasal 11 ayat (9) butir ke-4 UU PUPN,

¹¹⁴ Darminto Hartono, *op. cit.*, hal. 27.

tidak dapat ditunda atau dibatalkan karena adanya sanggahan yang diajukan terhadap sahnya atau kebenaran piutang negara¹¹⁵.

2. Teori dan Landasan Hukum Lelang

a. Pengertian dan Sistem Lelang

(1) Pengertian.

Seperti yang sudah dikemukakan di dalam Bab Pendahuluan, pengertian mengenai lelang atau penjualan di muka umum sebagaimana ternyata di dalam Pasal 1 Stb. 1908 Nomor 189 (*Vendu Reglement*) adalah sebagai berikut:

... penjualan barang, yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang semakin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin menurun atau dengan pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberi tahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan¹¹⁶.

Dalam rumusan mengenai lelang pada *Reglement* di atas tidak ada petunjuk mengenai cara pelaksanaan lelang. Hal itu dapat dipahami karena pada saat itu hanya ada 2 (dua) cara untuk melakukan penawaran yaitu lisan atau tertulis yang sudah diketahui oleh seluruh masyarakat Hindia Belanda saat itu.

Sebagai perbandingan, pengertian lelang juga dirumuskan oleh beberapa ilmuwan, antara lain Polderman, menyatakan bahwa lelang atau penjualan umum adalah “suatu alat untuk mengadakan perjanjian konsensus yang paling

¹¹⁵ *Ibid.*

¹¹⁶ Rochmat Soemitro, *op. cit.*

menguntungkan bagi penjual, dengan jalan menghimpun para peminat”¹¹⁷,
sedangkan Roel, menyatakan bahwa lelang atau penjualan umum adalah:

“Suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat dimana seseorang hendak menjual suatu barang atau lebih, baik secara pribadi maupun dengan perantaraannya kuasanya memberi kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang atau barang-barang yang ditawarkan sampai pada suatu saat dimana kesempatan itu lenyap”¹¹⁸.”

Pakar lainnya, M.T.G. Maulenberg seorang ahli lelang Belanda dari *Departement of Marketing and Agricultural Market Research, University of Wageningen*, merumuskan lelang sebagai; “*Auction are intermediary between buyers and sellers. Their main objective is price discovery*”. Ia bermaksud menyatakan bahwa lelang adalah suatu media antara para pembeli dan para penjual dengan tujuan utama untuk mendapatkan harga yang diharapkan¹¹⁹.

Menurut Wennek dari Balai Lelang Rippon Boswell and Company, Swiss, pengertian lelang sebagai berikut:

*“An auction is a system of selling to the public, a number of individual items, one at a time, commencing at a set time on a set day. The auctioneer conducting at a set time of a set day. The auctioneer conducting the auction invites offers of prices for the item from the attenders”*¹²⁰.”

¹¹⁷ F. X. Sutardjo. *Penjualan Secara Lelang: Perjalanannya Saat Ini, Tantangan dan Prospeknya ke Depan*, op. cit., Bab Prospek Penjualan Barang-Barang Agunan Sehubungan dengan Undang-undang Hak Tanggungan, hal. 5.

¹¹⁸ Effendi Parangin-Angin, SH., *Peraturan Lelang* (Jakarta: Esa Study Club, 1994), hal. 10.

¹¹⁹ F. X. Sutardjo, *Penjualan Secara Lelang: Perjalanannya Saat Ini, Tantangan dan Prospeknya ke Depan*”, op. cit., Bab Lelang Harta Pailit, hal. 4.

¹²⁰ F. X. Sutardjo, “Prospek Dan Tantangan Lelang Di Era Globalisasi”, (Makalah disampaikan pada perkuliahan Peraturan Lelang, Universitas Indonesia, Depok, 4 September 2006 sampai dengan 30 Desember 2006), hlm. 8.

Wennek bermaksud menyatakan bahwa lelang adalah suatu tindakan berdasarkan suatu sistem penjualan kepada publik atas sejumlah barang milik perorangan (badan. *Pen*). Petugas lelang menetapkan waktu dan tempat serta mengundang para peserta lelang untuk melakukan penawaran harga yang disanggupinya.

Christopher L. Allen, *Auctioneer* dari Australia mendefinisikan lelang sebagai:

“The sale by Auctions involves an invitation to the public for the purchase of real of personal property offeres for sale by making successive increasing offers until, subjects to the sellers reserve price the property is knocked down to the highest bidder¹²¹.”

Rumusan mengenai lelang oleh Christopher tersebut dimaksudkan bahwa lelang adalah penjualan melalui undangan kepada publik untuk pembelian benda milik perorangan dengan penawaran yang semakin bertambah sampai mencapai harga penawaran yang tertinggi.

F. X. Sutardjo merumuskan pengertian lelang sebagai berikut:

“Cara penjualan barang di muka umum yang dilaksanakan oleh atau dihadapan Pejabat Lelang, dengan cara pembentukan harga kompetitif melalui penawaran harga secara terbuka/lisan atau tertutup/tertulis yang didahului dengan pengumuman lelang¹²².”

Pengertian lelang menurut Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana ternyata di dalam Pasal 1 ayat (1) menyatakan bahwa “lelang adalah suatu cara penjualan

¹²¹ *Ibid.*

¹²² *Ibid.*, hal. 10.

barang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang”.

Dari pengertian-pengertian lelang tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa unsur-unsur yang terdapat dalam lelang adalah¹²³:

- 1) Lelang adalah suatu cara penjualan yang dilakukan pada suatu saat dan tempat yang ditentukan. Tempat pelaksanaan lelang harus di wilayah kerja dan ditetapkan oleh KP2LN atau wilayah jabatan dan ditetapkan oleh Pejabat Lelang tempat barang berada atau di tempat lain setelah mendapat persetujuan dari pejabat yang berwenang kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundangan yang berlaku;
- 2) Dilakukan di depan umum yaitu dengan cara mengumumkannya untuk mengumpulkan peminat atau peserta lelang;
- 3) Dilaksanakan dihadapan atau disahkan oleh Pejabat Lelang atau dengan cara penawaran harga yang khusus, yaitu dengan cara penawaran harga secara lisan atau secara tertulis yang bersifat kompetitif;
- 4) Peserta yang mengajukan penawaran tertinggi akan dinyatakan sebagai pemenang atau pembeli sepanjang pembeli yang bersangkutan telah memenuhi semua persyaratan lelang.

¹²³ F. X. Ngadijarno dan Nunung Eko Laksito, *Badan Lelang: Teori dan Praktik* (Jakarta: Departemen Keuangan Republik Indonesia, Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan, 2008), hal. 9.

(2) Sistem Lelang.

Persyaratan lelang dan pelaksanaan atau mekanisme lelang bisa berbeda antara satu dengan yang lainnya sesuai dengan kategori lelang itu sendiri. Secara garis besar lelang dapat dikategorikan sebagai berikut:

Sistem lelang dilihat dari latar belakang dasar terlaksananya lelang, dapat dibedakan atas:

a) Lelang eksekusi.

Yaitu lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan atau dokumen-dokumen lain, yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dipersamakan dengan itu, dalam rangka membantu penegakan hukum, antara lain: lelang eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), lelang eksekusi pengadilan, lelang eksekusi pajak, lelang eksekusi harta pailit, lelang eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), lelang eksekusi dikuasai/tidak dikuasai bea cukai, lelang eksekusi barang sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHP), lelang eksekusi barang rampasan, lelang eksekusi barang temuan, lelang eksekusi fidusia, lelang eksekusi gadai¹²⁴.

b) Lelang non-eksekusi, yang dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu:

(1) Lelang non eksekusi wajib.

Yaitu lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik negara/daerah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara atau lelang atas barang milik Badan

¹²⁴ Departemen Keuangan Republik Indonesia, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006, *op. cit.*, Pasal 1 Angka 4.

Usaha Milik Negara/Daerah (BUMN/D) yang oleh peraturan perundang-undangan diwajibkan untuk dijual secara lelang, termasuk kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama¹²⁵.

(2) Lelang non eksekusi sukarela.

Yaitu lelang untuk melaksanakan penjualan barang milik perorangan, kelompok masyarakat atau badan swasta yang dilelang secara sukarela oleh pemiliknya, termasuk BUMN/D berbentuk persero¹²⁶.

Dilihat dari cara penawarannya, lelang dapat dibedakan sebagai:

a) Lelang terbuka/lisan.

Lelang yang dilakukan secara lisan dengan penawaran harga meningkat (naik-naik) atau menurun (turun-turun).

b) Lelang tertutup/tertulis.

Lelang dilakukan secara tertulis dengan penawaran dalam amplop tertutup. Lelang tertutup/tertulis dapat dilanjutkan dengan lelang terbuka/lisan bila terdapat dua atau lebih penawaran tertinggi belum mencapai limit yang dikehendaki.

Dilihat dari pembebanan pungutan lelang, dapat dibedakan antara:

a) Lelang eksklusif.

Dalam harga penawaran yang diajukan peserta/pemenang lelang belum terhitung pungutan-pungutan lelang (Bea Lelang, Uang Miskin). Pada umumnya, lelang yang dilakukan adalah lelang eksklusif.

¹²⁵ *Ibid.*, Pasal 1 angka 5.

¹²⁶ *Ibid.*, Pasal 1 angka 6.

b) Lelang inklusif.

Dalam harga penawaran yang diajukan peserta/pemenang lelang sudah terhitung pungutan-pungutan lelang (Bea Lelang dan Uang Miskin). Lelang inklusif dilakukan apabila ada permintaan tertulis dari penjual (Surat Edaran Kepala BULPN Nomor SE-59/PN/1994, tanggal 12 Oktober 1994 tentang Tata Cara Penawaran Lelang).

Dilihat dari penetapan pemenang ketika penawaran telah mencapai harga tertinggi, lelang dapat dibedakan menjadi:

a) Lelang *with reserved price*.

Pejabat Lelang menetapkan penawar tertinggi sebagai pemenang lelang apabila penawarannya sudah mencapai/melampaui *reserved price* yang dikehendaki penjual.

b) Lelang *without reserved price*.

Pejabat Lelang menetapkan penawar tertinggi, berapapun besarnya penawar yang diajukan diputuskan sebagai pemenang lelang. Penetapan pemenang dalam lelang *without reserved price* belum lazim dilakukan di Indonesia.

b. Asas, Fungsi dan Manfaat Lelang

(1) Asas Lelang.

Sebagai suatu proses penjualan umum, lelang memiliki kelebihan jika dibandingkan dengan penjualan biasa. Hal ini antara lain karena lelang berlandaskan kepada asas-asas sebagai berikut¹²⁷:

a) Asas transparansi/publisitas.

Transparansi yang tertumpu pada penyebaran informasi yang luas dan seimbang, yang direalisasikan melalui pengumuman lelang yang mengakomodir kontrol sosial dan sekaligus memobilisasikan peminat lelang (alat pemasaran). Asas ini sangat penting untuk membentuk karakter lelang sebagai penjualan yang bersifat transparan yang dilaksanakan secara terbuka dan tidak ada prioritas di antara peserta lelang.

b) Asas imparsial.

Yang sering juga disebut dengan asas independen, karena Pejabat Lelang dimaksud tidak memihak. Asas yang dimaksudkan untuk mencegah terjadinya korupsi, kolusi dan nepotisme (KKN) dalam proses lelang. Asas ini seyogyanya juga bisa menangkalkan kemungkinan para peminat/peserta lelang melakukan konspirasi yang dapat merugikan pihak terkait. Dengan demikian melalui asas ini juga terjadi keadilan bagi mereka yang bersaing membeli barang yang dilelang.

c) Asas akuntabilitas.

Pelaksanaan lelang dapat dipertanggung-jawabkan karena pemerintah melalui Pejabat Lelang berperan untuk mengawasi jalannya lelang dan membuat Risalah

¹²⁷ F.X. Sutardjo, *Penjualan Secara Lelang: Perjalanannya Saat Ini, Tantangan dan Prospeknya ke Depan, op. cit.*, Bab Reformasi Undang-Undang Lelang di Indonesia, hal 8-9.

Lelang. Risalah Lelang merupakan akta otentik yang berfungsi sebagai akta *van transport*. Pemenang/pembeli lelang dapat mempergunakan Risalah Lelang tersebut untuk mempertahankan haknya dan menggunakan salinan resminya untuk proses pengajuan balik nama. Sedangkan bagi pemohon lelang, Risalah Lelang dipergunakan sebagai bukti telah dilaksanakannya penjualan yang sesuai dengan prosedur.

d) Asas kompetisi.

Asas kompetisi dalam pembentukan harganya. Asas ini akan tercermin pada sistem penawaran yang mengakomodir persaingan suatu harga yang diinginkan pemilik barang dengan penawaran harga dari seorang atau lebih peserta/peminat lelang. Dalam hal ini yang terpenting adalah terbentuknya harga yang telah mencapai/melebihi harga limit yang diinginkan pemilik barang. Disini perlu ada penegasan bahwa lelang adalah sah meskipun hanya dihadiri oleh satu orang peminat, karena yang penting adalah *price discovery*.

e) Asas efisiensi.

Asas ini juga tercermin pada prosedur lelang. Lelang dilaksanakan pada saat dan tempat yang telah ditentukan dan transaksi dilakukan pada saat itu dengan pembayaran secara tunai. Hal inilah yang menyebabkan adanya efisiensi waktu dan biaya sehingga barang yang berhasil dilelang dapat segera dikonversi menjadi uang.

(2) Fungsi Lelang.

Sebagai sarana penjualan barang yang bersifat khusus dan transparan pada prinsipnya jasa lelang dapat dimanfaatkan oleh siapapun untuk menjualkan barang-

barang secara lelang. Oleh karena itu, lelang mempunyai 2 (dua) fungsi, yakni fungsi privat dan fungsi publik.

Fungsi privat lelang terletak pada hakekat lelang ditinjau dari sisi perdagangan. Lelang dalam dunia perdagangan pada dasarnya merupakan alat untuk mengadakan perjanjian jual beli barang dengan cara-cara yang diatur dengan undang-undang¹²⁸. Lelang memiliki fungsi privat karena lelang dalam dunia perdagangan pada dasarnya merupakan alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan atas penjualan barang yang menguntungkan para pihak terkait¹²⁹.

Adapun fungsi publik dari lelang sekurang-kurangnya memberikan kontribusi terhadap penyelenggaraan negara dan pelayanan masyarakat dalam 3 (tiga) hal, yaitu: mengamankan aset yang dimiliki atau dikuasai negara untuk meningkatkan efisiensi dan tertib administrasi dari pengelolaan aset tersebut, pelayanan penjualan barang dalam rangka mewujudkan *law enforcement* yang mencerminkan keadilan, keamanan dan kepastian hukum, dan mengumpulkan penerimaan negara dalam bentuk Bea Lelang dan Uang Miskin, Pajak Penghasilan (PPH) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)¹³⁰.

¹²⁸ Arie Sundarie, "Pelaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Undang-Undang Perbankan, Wanprestasi dan Penjualan Agunan Melalui Balai Lelang", (Makalah disampaikan pada Seminar Sehari Peluang Bank Swasta Nasional Sehubungan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan dan Peraturan Pendaftaran Tanah yang Baru Dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Balai Lelang, Surabaya, 23 Oktober 1997), hal 2-3.

¹²⁹ F. X. Sutardjo, *Penjualan Secara Lelang: Perjalanannya Saat Ini, Tantangan dan Prospeknya ke Depan*, op. cit., Bab Reformasi Undang-Undang Lelang di Indonesia, hal 40.

¹³⁰ F. X. Sutardjo, *Penjualan Secara Lelang: Perjalanannya Saat Ini, Tantangan dan Prospeknya ke Depan*, op. cit., Bab Mekanisme Penjualan Barang Secara Lelang, hal. 8-9.

(3) Manfaat Lelang.

Dipilihnya penjualan lelang sebagai alternatif terbaik suatu penjualan barang tentunya disebabkan adanya kebaikan yang dapat dipetik dari lelang tersebut. Kebaikan cara penjualan lelang antara lain adalah¹³¹:

Pertama, *objektif* karena lelang dilaksanakan secara terbuka dan tidak ada prioritas bagi calon pembeli lelang. Dengan kata lain bahwa calon pembeli lelang yang ingin mengikuti suatu pelelangan diberikan hak dan kewajiban yang sama. Disamping itu lelang dipimpin oleh Pejabat Lelang yang berdiri objektif/tidak memihak.

Kedua, *kompetitif* karena di dalam pelaksanaan lelang tercipta suatu mekanisme penawaran dengan persaingan terbuka dan bebas di antara para penawar sehingga akan tercapai suatu harga yang wajar dan memadai sesuai dengan yang dikehendaki penjual.

Ketiga, *built in control* karena mengingat suatu penjualan lelang harus didahului dengan pengumuman dan pada saat pelaksanaannya dilakukan di hadapan umum yang hadir di tempat lelang, maka ini berarti bahwa pelaksanaan lelang dilakukan di bawah pengawasan umum/masyarakat.

Keempat, *otentik* karena pada tiap pelaksanaan lelang akan dibuat Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang. Risalah Lelang ini merupakan akta otentik bagi penjual yang dipergunakan sebagai bukti mengenai telah dilaksanakannya suatu penjualan barang melalui prosedur lelang, sedangkan bagi pembeli adalah sebagai bukti

¹³¹ F. X. Sutardjo, "Lelang Dalam Rangka Pemberesan Boedel Pailit", (Makalah disampaikan pada Pelatihan Intensif Lima Hari Tentang Hukum Kepailitan Khusus Hakim Niaga Baru Angkatan Tahun 2004, Bogor, 9-13 Agustus 2004), hal. 4-5.

pembelian untuk dipergunakan menghadap instansi yang terkait untuk mengurus sesuatu yang berhubungan dengan pembelian melalui lelang tersebut.

Kelima, *cepat* karena lelang didahului dengan pengumuman lelang sehingga peserta lelang dapat terkumpul pada saat hari lelang dan pembayarannya secara tunai.

Manfaat lelang itu sendiri dapat ditinjau dari 2 (dua) sudut, yaitu sudut penjual dan sudut pembeli. Dari sudut penjual, manfaat lelang antara lain yaitu: (1) mengurangi rasa kecurigaan/tuduhan kolusi dari masyarakat (dalam lelang inventaris pemerintah, BUMN/D) atau dari pemilik barang (dalam lelang eksekusi) karena penjualannya dilakukan secara terbuka untuk umum sehingga masyarakat dapat mengontrol pelaksanaannya; (2) menghindari kemungkinan adanya sengketa hukum; (3) penjualan lelang sangat efisien karena didahului dengan pengumuman sehingga peserta lelang dapat terkumpul pada saat hari lelang; (4) penjual akan mendapatkan pembayaran yang cepat karena pembayaran dalam lelang dilakukan secara tunai; (5) penjual mendapatkan harga jual yang optimal karena sifat penjualan lelang yang terbuka (transparan) dengan penawaran harga yang kompetitif¹³².

Sedangkan dari sudut pembeli, manfaat lelang yaitu sebagai salah satu institusi pasar yang terpercaya dikarenakan penjualan lelang didukung oleh dokumen yang sah dan sistem lelang yang mengharuskan Pejabat Lelang meneliti lebih dulu mengenai keabsahan penjual dan barang yang akan dijual (legalitas subjek dan objek barang). Dalam hal barang yang dibeli adalah barang tidak bergerak berupa tanah, pembeli tidak perlu lagi mengeluarkan biaya tambahan untuk membuat Akta Jual

¹³² F. X. Ngadijarno dan Nunung Eko Laksito, *Lelang: Teori dan Praktik* (Jakarta: Departemen Keuangan Republik Indonesia, Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan, 2008), hal. 37.

Beli ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), akan tetapi dengan Risalah Lelang, pembeli dapat langsung ke Kantor Pertanahan setempat untuk melakukan proses balik nama. Hal tersebut karena Risalah Lelang merupakan akta otentik dan statusnya sama dengan akta Notaris¹³³.

Jadi, berdasar pada manfaat lelang tersebut di atas, ternyata bahwa lelang sebagai sarana penjualan barang diperlukan guna melengkapi sistem hukum yang telah dibuat terlebih dahulu (BW, HIR dan Rbg). Penjualan barang secara lelang dirasakan sebagai alternatif yang tepat. Penjualan barang secara lelang adalah suatu sistem penjualan yang memenuhi rasa keadilan, keamanan, kecepatan dengan harga wajar serta menjamin adanya kepastian hukum¹³⁴.

c. Dasar Hukum

(1) Ketentuan Umum.

Sebagaimana telah disebutkan pada bab pendahuluan, ketentuan umum dalam peraturan perundang-undangan lelang di Indonesia berlandaskan kepada peraturan lelang yang terbit pada masa penjajahan (Hindia Belanda) yaitu *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang) Ordonansi 28 Februari 1908 *Staatsblad* 189 Tahun 1908, yang mulai berlaku tanggal 1 April 1908 kemudian diubah dengan *Staatsblad* 56 Tahun 1940 *juncto* *Staatsblad* 3 Tahun 1941¹³⁵. Dengan demikian, *Vendu Reglement* dapat dikatakan sebagai landasan struktural atas keberadaan lelang di Indonesia.

¹³³ *Ibid.*

¹³⁴ F. X. Sutardjo, *Penjualan Secara Lelang: Perjalanannya Saat Ini, Tantangan dan Prospeknya ke Depan*, *op. cit.*, Bab Reformasi Undang-Undang Lelang di Indonesia, hal. 41.

¹³⁵ Rochmat Soemitro, *op. cit.*, hal. 1.

Dalam sistem perundang-undangan Indonesia, lelang digolongkan sebagai suatu cara penjualan khusus yang prosedurnya berbeda dengan jual beli pada umumnya, oleh karena itu lelang diatur tersendiri dalam *Vendu Reglement* yang sifatnya *lex specialis*. Kekhususan lelang ini antara lain tampak pada sifatnya yang transparan dengan cara pembentukan harga yang kompetitif dan adanya ketentuan yang mengharuskan pelaksanaan lelang ini dipimpin oleh seorang pejabat umum, yaitu Pejabat Lelang yang independen dan profesional.

(2) Landasan Operasional.

Landasan operasional bagi pelaksanaan lelang di Indonesia terdiri dari peraturan pelaksanaan tentang lelang dan peraturan perundang-undangan lain yang terkait dengan pelaksanaan lelang.

(3) Peraturan Pelaksanaan Tentang Lelang.

Sejak tahun 2000 sampai dengan tahun 2008 tercatat beberapa Surat Keputusan yang berada pada lingkup peraturan lelang antara lain sebagai berikut:

a) Peraturan mengenai pelaksanaan lelang.

Peraturan pelaksanaan mengenai pelaksanaan lelang antara lain:

- 1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 2000 tentang Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Departemen Perhubungan;
- 2) Keputusan Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) Nomor 42/KMK.01/2000, tentang Pelaksanaan Lelang;

- 3) Keputusan Menteri Keuangan Nomor 451/KMK.01/2002, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, tanggal 13 Juni 2002;
- 4) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, tanggal 30 Mei 2006;
- 5) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.06/2007, tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, tanggal 23 Nopember 2007;
- 6) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 61/PMK.06/2008, tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, tanggal 25 April 2008.

b) Peraturan mengenai Pejabat Lelang.

Peraturan pelaksanaan mengenai Pejabat Lelang antara lain:

- 1) Keputusan Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) Nomor 43/KMK.01/2000, tentang Pejabat Lelang;
- 2) Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 508/KMK.01/2000, tentang Pejabat Lelang;
- 3) Keputusan Menteri Keuangan Nomor 451/KMK.01/2002, tentang Perubahan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 305/KMK.01/2002, tentang Pejabat Lelang, tanggal 28 Oktober 2002;
- 4) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 119/PMK.07/2005, tentang Pejabat Lelang Kelas II, tanggal 30 Nopember 2005;

5) Keputusan Menteri Keuangan Nomor 05/KMK.07/2006, tentang Formasi Pejabat Lelang;

6) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006, tentang Pejabat Lelang Kelas I, tanggal 30 Mei 2006.

c) Peraturan mengenai Balai Lelang.

Peraturan pelaksanaan mengenai Balai Lelang antara lain:

1) Keputusan Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) Nomor 44/KMK.01/2000, tentang Balai Lelang;

2) Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 338/KMK.01/2000, tentang Balai Lelang dan Perubahannya;

3) Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 339/KMK.01/2000, tentang Balai Lelang dan Perubahannya;

4) Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 509/KMK.01/2000, tentang Balai Lelang;

5) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.07/2005, tentang Balai Lelang.

d) Peraturan perundang-undangan lain yang terkait dengan pelaksanaan lelang.

Landasan operasional bagi pelaksanaan lelang yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan lain antara lain adalah:

1) Undang-undang Perbendaharaan Negara (ICW, *Stb.* 448 Tahun 1925)

juncto Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1994;

2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

3) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (HIR);

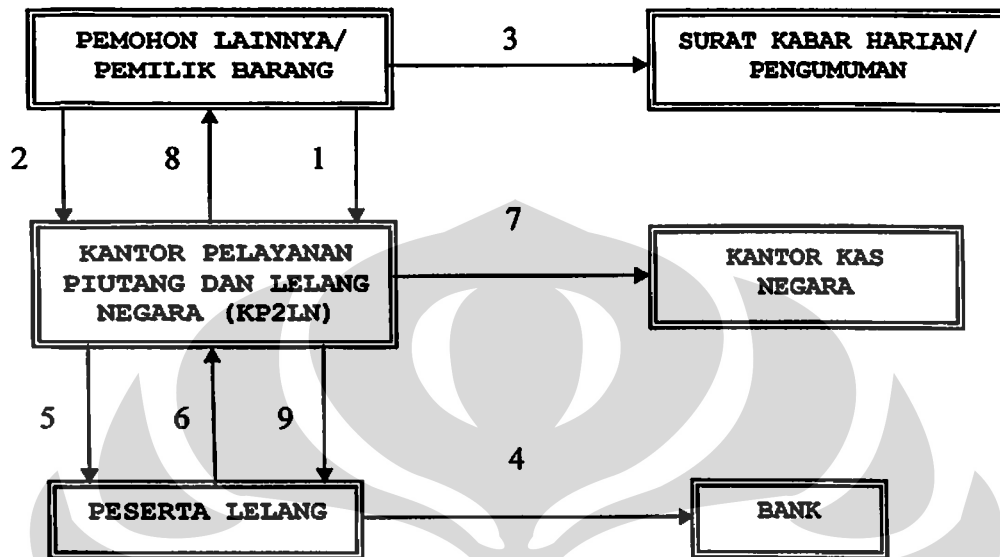
- 4) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Undang-Undang Hukum Acara Pidana;
- 5) Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1959 tentang Penagih Pajak dan Surat Paksa;
- 6) Undang-Undang Nomor 49 Prp. Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara;
- 7) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah;
- 8) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia;
- 9) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang;
- 10) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan; dan
- 11) Semua peraturan perundang-undangan yang tidak berlaku khusus tetapi didalamnya terdapat ketentuan mengenai pelaksanaan lelang.

d. Prosedur Lelang

Pelaksanaan lelang harus melalui prosedur yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang mengatur pelaksanaan lelang. Secara ringkas, prosedur lelang dapat digambarkan dalam skema berikut¹³⁶:

¹³⁶ F. X. Sutardjo, *Penjualan Secara Lelang: Perjalanannya Saat Ini, Tantangan dan Prospeknya ke Depan*, op. cit., Bab Mekanisme Penjualan Barang Secara Lelang, hal. 12.

PROSEDUR PENJUALAN BARANG SECARA LELANG



Sumber: KP2LN Jakarta I

Keterangan:

- (1) Pemohon lelang/pemilik barang mengajukan surat permohonan lelang kepada KP2LN dengan melampirkan fotokopi dokumen-dokumen barang yang akan dilelang;
- (2) KP2LN melakukan verifikasi terhadap fotokopi dokumen-dokumen tersebut apabila berkas tersebut telah lengkap maka KP2LN mengeluarkan penetapan hari/tanggal lelang kepada pemohon lelang;
- (3) Pemohon lelang melakukan pengumuman lelang. Pada prinsipnya pengumuman lelang harus dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit di tempat barang berada yang akan dilelang. Jika tidak ada, pengumuman dalam surat kabar harian yang terbit di tempat yang terdekat atau di ibukota propinsi yang bersangkutan dan beredar di wilayah kerja KP2LN atau wilayah jabatan Pejabat Lelang tempat barang akan dijual. Pengumuman lelang harus dicantumkan dalam halaman utama/reguler dan dilarang dicantumkan pada halaman suplemen/tambahan/khusus. Jika dipandang perlu, penjual dapat menambah pengumuman lelang dengan

- menggunakan media lainnya guna mendapatkan peminat lelang seluas-luasnya;
- (4) Peserta lelang menyetorkan uang jaminan ke rekening KP2LN sebagai tanda keikut-sertaannya dalam lelang tersebut. Uang jaminan ini akan diperhitungkan sebagai pembayaran apabila peserta lelang ditunjuk sebagai pemenang lelang dan apabila peserta lelang tidak ditunjuk sebagai pemenang lelang maka uang jaminan ini akan kembali tanpa dipotong apapun. Tetapi apabila peserta lelang yang telah ditunjuk sebagai pemenang lelang tidak dapat segera melunasi harga lelang, maka uang jaminan tersebut akan disetorkan ke kas negara sebagai penerimaan lain-lain;
 - (5) Pelaksanaan lelang dilakukan oleh Pejabat Lelang dari KP2LN;
 - (6) Peserta lelang yang ditunjuk sebagai pemenang lelang harus membayar harga lelang kepada KP2LN selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.;
 - (7) KP2LN menyetorkan Bea Lelang dan Uang Miskin kepada Kas Negara sebagai Penerimaan Negara Bukan Pajak;
 - (8) Setelah dikurangi dengan Bea Lelang penjual serta Pajak Penghasilan (khusus untuk lelang tanah) maka hasil bersih dari lelang tersebut diserahkan oleh KP2LN kepada pemohon lelang/pemilik barang;
 - (9) KP2LN menyerahkan dokumen-dokumen barang yang dilelang tersebut kepada pemenang lelang beserta petikan Risalah Lelang sebagai bukti untuk balik nama dan sebagainya.

Prosedur Lelang Eksekusi oleh PUPN atas Barang Jaminan yang Berasal dari Kredit Macet Bank Pemerintah.

Sebagaimana telah disinggung di muka, bahwa apabila suatu kredit macet, yang adanya dan besarnya telah pasti menurut hukum, telah diserahkan untuk diurus oleh PUPN, maka penyelesaiannya akan dilaksanakan melalui "Pernyataan Bersama" dan "Surat Paksa". Pernyataan Bersama dibuat antara PUPN dengan pihak penanggung hutang. Selanjutnya pihak penanggung hutang akan menyelesaikan kewajiban pengembalian kreditnya sesuai dengan Pernyataan Bersama¹³⁷.

¹³⁷ F. X. Sutardjo, *Penjualan Secara Lelang: Perjalanannya Saat Ini, Tantangan dan Prospeknya ke Depan*, op. cit., Bab Perlindungan Hukum Dalam Eksekusi Jaminan Kredit Yang Seimbang, hal. 12.

Dalam hal penanggung hutang tidak memenuhi isi Pernyataan Bersama atau Surat Penetapan Jumlah Piutang Negara (dalam hal debitur tidak mau memenuhi panggilan PUPN untuk membuat Pernyataan Bersama), yang pada dasarnya merupakan *grosse* akta maka PUPN akan menetapkan Surat Paksa yang merupakan landasan eksekusi lelang barang jaminan/milik debitur penanggung hutang. Surat Paksa bertitel eksekutorial memuat debitur/penanggung hutang kepada negara, keterangan yang cukup tentang alasan-alasan yang menjadi dasar penagihan, serta perintah membayar¹³⁸.

Surat Paksa juga mempunyai kekuatan sama seperti *grosse* dari keputusan Hakim dalam perkara perdata yang tidak dapat dimintakan banding lagi pada Hakim Atasan. Menurut pasal 11 ayat (3) dan ayat (5) UU PUPN, lelang dalam pelaksanaan Surat Paksa ini tidak dapat dihalangi debitur/penanggung hutang maupun pihak ketiga tanpa menunjukkan Penetapan Pengadilan yang berisi perintah penangguhan pelelangan oleh Pengadilan Negeri. Satu keistimewaan lain adalah perlawanan tidak dapat diajukan terhadap sahnyanya atau kebenaran piutang negara pasal 11 ayat (13) dan ayat (14) UU PUPN¹³⁹.

e. Aspek-aspek Hukum Lelang yang Timbul Dalam Praktek

Dalam prakteknya, aspek-aspek hukum lelang yang seringkali timbul antara lain¹⁴⁰:

¹³⁸ *Ibid.*

¹³⁹ *Ibid.*, hal. 13.

¹⁴⁰ *Ibid.*, hal. 19-23.

1. Harga yang Terbentuk Dalam Lelang.

Di dalam praktek soal harga yang terbentuk dalam pelaksanaan lelang seringkali dijadikan alasan untuk *menggugat*. Dalam kaitan ini perlu dipahami bahwa lelang adalah cara penjualan yang diatur oleh undang-undang. Lelang adalah institusi pasar, tempat bertemu antara penjual dan pembeli yang dipimpin oleh Pejabat Lelang yang berdiri independen, tidak memihak kepentingan kreditur dan debitur. Karena itu harga yang terbentuk seharusnya adalah harga yang wajar sesuai dengan kondisi dan keadaan barang yang bersangkutan. Apabila prosedur lelang sudah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan, seyogyanya harga yang terbentuk dalam lelang tidak dapat diganggu gugat lagi.

2. Pembatalan Lelang.

Buku II Mahkamah Agung Republik Indonesia pada dasarnya memberikan pedoman bahwa lelang adalah penjualan yang diatur oleh undang-undang. Karena itu apabila pelaksanaannya sudah memenuhi prosedur sesuai dengan ketentuan yang berlaku, pada dasarnya lelang tidak dapat dibatalkan. Namun demikian, apabila terbukti bahwa lelang tersebut dilaksanakan secara menyimpang maka lelang menjadi cacat hukum dan dapat dibatalkan melalui gugatan yang diajukan ke Pengadilan Negeri setempat.

Pembatalan lelang tersebut dapat terjadi sebelum lelang dilaksanakan atau setelah lelang dilaksanakan. Pembatalan atau penundaan lelang sebelum lelang dilaksanakan dapat terjadi karena beberapa hal yaitu:¹⁴¹

¹⁴¹ F. X. Sutardjo, *Penjualan Secara Lelang: Perjalanannya Saat Ini, Tantangan dan Prospeknya ke Depan*, op. cit., Bab Mekanisme Penjualan Barang Secara Lelang, hal. 21.

1) **Pembatalan atau penundaan lelang atas permintaan pemohon lelang.**

Apabila si pemohon lelang berubah pikiran dan hendak membatalkan lelang, maka si pemohon lelang dengan surat tertulis dapat meminta pembatalan lelang dengan ketentuan permintaan tersebut diajukan selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja sebelum lelang dilaksanakan.

2) **Dibatalkan oleh Pejabat Lelang.**

Apabila persyaratan suatu pelelangan belum juga dipenuhi oleh pemohon lelang sampai dengan waktu lelang, maka Pejabat Lelang berhak untuk membatalkan lelang tersebut.

3) **Penundaan atas Perintah Pengadilan.**

Pengadilan sebagai lembaga yudikatif, melalui putusannya dapat menunda suatu pelelangan walaupun persyaratan untuk menyelenggarakan suatu pelelangan telah terpenuhi.

Pembatalan lelang juga dapat terjadi setelah lelang terjadi. Pihak-pihak yang berhak untuk mengajukan pembatalan lelang tersebut antara lain adalah:

1) **Pembeli atau pemenang lelang.**

Pembeli atau pemenang lelang dapat mengajukan gugatan pembatalan lelang bilamana si pembeli atau si pemenang lelang tidak dapat memperoleh haknya sepenuhnya, contohnya barang yang dilelang ada 100 (seratus) unit mobil yang diserahkan hanyalah 50 (limapuluh) unit mobil, dll.

2) **Penjual atau pemohon lelang.**

Penjual atau pemohon lelang juga mempunyai hak untuk mengajukan gugatan pembatalan lelang, akan tetapi di dalam praktek, situasi seperti ini

jarang diketemukan. Kemungkinan penjual atau pemohon lelang mengajukan gugatan pembatalan adalah jika mana ada kesalahan atau kekeliruan tata prosedur dan syarat lelang yang mengakibatkan kerugian terhadap pihak penjual atau pemohon lelang.

3) Pihak Ketiga.

Pada umumnya, pihak ketiga dapat mengajukan gugatan pembatalan lelang bilamana ternyata antara barang yang dilelang dengan pihak ketiga tersebut ada suatu hubungan yang erat, contohnya ternyata barang yang dilelang adalah milik dari pihak ketiga tersebut, dan penjual atau pemohon lelang ternyata tidak berhak untuk menjual barang tersebut.

B. AKIBAT HUKUM LELANG EKSEKUSI PANITIA URUSAN PIUTANG NEGARA TERKAIT DENGAN PERMASALAHAN HARGA

1. Kasus Posisi

PT. Amerin Abdi Nusa Container Industry (PT. Amerin ANCI) meminjam uang sebesar Rp. 43.005.000.000,- (empat puluh tiga miliar lima juta rupiah) kepada Bank Rakyat Indonesia (BRI), yang beralamat di Jalan Sudirman Nomor: 44-46 Jakarta Pusat, yang dituangkan dalam akta-akta yaitu Akta Perjanjian dan Pemberian Jaminan Nomor: 134 tanggal 31 Mei 1990, Akta Pengakuan Hutang Nomor: 135 tanggal 31 Mei 1990 (jenis kredit investasi), Akta Perjanjian dan Pemberian Jaminan Nomor: 136 tanggal 31 Mei 1990 (jenis kredit modal kerja), Akta Perjanjian dan Pemberian Jaminan Nomor: 26 tanggal 4 Juni 1992 (jenis kredit *bridging loan*). Barang jaminan berupa sebidang tanah seluas 181.750 m², Sertipikat Hak Guna

Bangunan Nomor 886/Rorotan atas nama PT. Amerin ANCI, sesuai dengan Gambar Situasi Nomor 1274/1994 tanggal 8 April 1994, berikut bangunan pabrik di atasnya beserta mesin-mesin pabrik container yang melekat dan menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan yang terletak di Jalan Cilincing, Kelurahan Rorotan, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara.

Oleh karena sampai dengan batas waktu pembayaran kredit sebagaimana tertera pada akta perjanjian tersebut di atas, ternyata PT. Amerin ANCI tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk melunasi hutangnya kepada BRI, maka oleh BRI, kualitas kredit tersebut digolongkan pada tingkat kolektibilitas macet.

BRI sebagai bank milik pemerintah, sesuai dengan ketentuan Pasal 12 UU PUPN, piutang tersebut diserahkan kepada PUPN Wilayah III Jakarta melalui suratnya Nomor B.7087-V/Kc/ADK/OPK/12/97; Nomor B.7088-V/Kc/ADK/OPK/97; Nomor B. 7089-V/Kc/ADK/OPK/97 tanggal 16 Desember 1997 perihal Penyerahan Kredit Macet atas nama PT. Amerin ANCI dan oleh PUPN Wilayah III Jakarta. Penyerahan pengurusan piutang negara tersebut telah diterima dengan dikeluarkannya Surat Penerimaan Pengurusan Piutang Negara Nomor SP3N-1090/PUPNW.III/1998; Nomor SP3N-1091/PUPNW.III/ 1998; Nomor SP3N/1092/PUPNW.III/1998 tanggal 6 Juni 1998 perihal Penerimaan Pengurusan Piutang Negara atas nama PT. Amerin ANCI dan pelaksanaan lelangnya dilakukan oleh Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) II yang beralamat di Jalan Prapatan Nomor 10, Jakarta Pusat.

Oleh karena adanya dan besarnya piutang negara macet *a quo* telah pasti menurut hukum, maka KP2LN II Jakarta selaku pihak pelaksana lelang barang

jaminan tersebut, segera melakukan pemanggilan terhadap PT. Amerin ANCI dengan Surat Panggilan Nomor PG-019/WPN.03/KP.05/1998 tanggal 9 Januari 1998, yang meminta PT. Amerin ANCI untuk mempertanggung-jawabkan penyelesaian piutang negara. Karena PT. Amerin ANCI tersebut tidak memenuhi panggilan tersebut, kemudian dikeluarkan Surat Peringatan Panggilan Nomor PR-049/WPN.03/KP.05/I.1-1998 tanggal 10 Februari 1998, dan karena masih tidak ada tanggapan positif dari PT. Amerin ANCI, maka kemudian KP2LN II Jakarta melakukan pemanggilan terakhir dengan Surat Peringatan Terakhir Panggilan Nomor PR-064/WPN.03/KP.01/I. 3/1998 tanggal 10 Maret 1998.

Setelah dilakukannya pemanggilan dan beberapa kali peringatan oleh KP2LN II Jakarta selaku pelaksana lelang atas permohonan PUPN Wilayah III Jakarta tersebut, ternyata piutang negara macet tersebut tidak juga dapat dilaksanakan pelunasannya (debitur tidak kooperatif), sehingga tidak dapat dibuat "Pernyataan Bersama" yang memuat jumlah hutang tersebut dan memuat jumlah kewajiban penanggung hutang untuk melunasinya, maka oleh karenanya PUPN Wilayah III Jakarta mengeluarkan beberapa keputusan menyangkut Penetapan Jumlah Piutang Negara (PJPN) atas nama PT. Amerin ANCI tersebut, yaitu:

- a. Keputusan PUPN Wilayah III Nomor PJPN-60/PUPNW.III/ 1998 tanggal 21 April 1998, tentang Penetapan Jumlah Piutang Negara atas nama PT. Amerin ANCI yang telah menetapkan piutang negara yang wajib dilunasi oleh PT. Amerin ANCI tersebut kepada negara cq. BRI adalah sebesar Rp. 224.689.999.585,50 (dua ratus dua puluh empat miliar enam ratus sembilan juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu lima ratus delapan puluh

- lima rupiah lima puluh sen), dengan berdasar pada Akta Perjanjian dan Pemberian Jaminan Nomor 134 dan Akta Pengakuan Hutang Nomor 135, masing-masing tertanggal 31 Mei 1990 (jenis kredit investasi);
- b. Keputusan PUPN Wilayah III Nomor PJP-61/PUPNW.III/ 1998 tanggal 21 April 1998 tentang Penetapan Jumlah Piutang Negara atas nama PT. Amerin ANCI yang telah menetapkan piutang negara yang wajib dilunasi oleh PT. Amerin ANCI tersebut kepada negara cq. BRI adalah sebesar Rp. 20.685.514.865,66 (dua puluh miliar enam ratus delapan puluh lima juta lima ratus empat belas ribu delapan ratus enam puluh lima rupiah enam puluh enam sen), dengan berdasar pada Akta Perjanjian dan Pemberian Jaminan Nomor 136 dan Akta Pengakuan Hutang Nomor 137, masing-masing tertanggal 31 Mei 1990 (jenis kredit modal kerja);
- c. Keputusan PUPN Wilayah III Nomor PJP-62/PUPNW.III/ 1998 tanggal 21 April 1998 tentang Penetapan Jumlah Piutang Negara atas nama PT. Amerin ANCI yang telah menetapkan piutang negara yang wajib dilunasi oleh PT. Amerin ANCI tersebut kepada negara cq. BRI adalah sebesar Rp. 7.925.070.694,01 (tujuh miliar sembilan ratus dua puluh lima juta tujuh puluh ribu enam ratus sembilan puluh empat rupiah satu sen), dengan berdasar pada Akta Perjanjian dan Pemberian Jaminan Nomor 26 tanggal 4 Juni 1992 (jenis kredit *bridging loan*).

Kemudian, atas dasar Surat Keputusan tersebut diatas, Ketua PUPN Wilayah III Jakarta menerbitkan Surat Paksa Nomor SP-109/PUPNW.III/1998; Nomor SP-110/PUPNW.III/1998; Nomor SP-111/PUPNW.III/1998, masing-masing tertanggal

1 Mei 1998 yang mempunyai irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang berarti atas Surat Paksa tersebut telah mempunyai kekuatan hukum sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap “*inkracht van gewijsde*”, sehingga pelaksanaan pengurusan piutang negara tersebut tidak dapat ditunda atau dibatalkan lagi.

Selain itu juga, BRI sebagai bank peserta program rekapitulasi juga diwajibkan untuk menyerahkan pengurusan piutang macet tersebut kepada Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) sebagaimana ternyata dari Perjanjian Jual Beli dan Penyerahan Piutang dan Hibah Nomor SP-253/BPPN/0601 tanggal 22 Juni 2001 antara BRI dengan BPPN.

Pada tanggal 25 Nopember 2002, PUPN Wilayah III Jakarta melaksanakan penyitaan atas barang jaminan PT. Amerin ANCI tersebut diatas dengan dasar Surat Perintah Penyitaan Nomor SPS-169/PUPNW.III/1998 tanggal 12 Juni 1998 dengan Berita Acara Penyitaan Nomor BAP-169/PUPNC.10.02/SPS/2002 tanggal 25 Nopember 2002.

Pada tanggal 27 Januari 2003, PUPN Wilayah III Jakarta mengeluarkan Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan Nomor SPPBS-05/PUPNC.10.02/2003, yang isinya memerintahkan kepada KP2LN II Jakarta untuk melaksanakan penjualan melalui lelang atas barang jaminan dan atau harta kekayaan lain milik PT. Amerin ANCI yang telah disita dengan Surat Perintah Penyitaan dan Berita Acara Penyitaan tersebut di atas.

Sebelum dilakukannya pelelangan tersebut, KP2LN Jakarta I telah memberitahukan terlebih dahulu kepada PT. Amerin ANCI mengenai pelaksanaan

lelang dimaksud, sebagaimana ternyata dari Surat Pemberitahuan Nomor S-1359/WPL.03/KP.02/2003 tertanggal 15 Oktober 2003, yang isinya bahwa barang jaminan hutang/harta kekayaan telah disita oleh PUPN Wilayah III Jakarta dan akan dilelang pada tanggal 12 Nopember 2003 dan juga telah melaksanakan pengumuman mengenai lelang dimaksud dengan selebaran Pengumuman Lelang Pertama Nomor PENG-15/WPL.03/KP.02/L/2003 tanggal 14 Oktober 2003, dan Pengumuman Lelang Kedua melalui Surat Kabar Harian Umum "Media Indonesia" yang terbit di Jakarta pada tanggal 29 Oktober 2003.

Pada tanggal 12 Nopember 2003 dilaksanakanlah lelang barang jaminan dimaksud dengan Risalah Lelang Nomor 124/2003. Harga yang terbentuk dalam lelang adalah sebesar Rp. 43.005.000.000,- (empat puluh tiga miliar lima juta rupiah), sedangkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) untuk Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2003 tersebut adalah sebesar Rp. 101.458.293.000,- (seratus satu miliar empat ratus lima puluh delapan juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah) sehingga PT. Amerin ANCI selaku pemilik barang lelang (objek sengketa) merasa dirugikan dengan hasil pelelangan tersebut dan karenanya timbulah permasalahan ini.

2. Para Pihak yang Berperkara

- 1) **PT. Amerin Abdi Nusa Container Industry (PT. AMERIN ANCI)**, beralamat di Jalan Permata Intan IV Blok Y Nomor 1, Permata Hijau, Simpruk, Jakarta Selatan, 12210, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Laode M. Sabur, SH., MH., dkk, Advokat dan Pengacara pada Kantor Sabur,

Surahman & Associates, beralamat di Gedung Kenari Baru, Lantai 4, Kamar 425, Jalan Salemba Raya Nomor 2 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 April 2004, sebagai **Penggugat**;

- 2) **Negara Republik Indonesia Cq. Menteri Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Cq. Kepala Kantor Wilayah III DJPLN Jakarta Cq. Kepala Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Jakarta II**, beralamat di Jalan Prapatan Nomor 10, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili kuasanya Sugeng Meijanto Poerba, SH, dkk., yang bertindak untuk diri sendiri maupun bersama-sama berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Mei 2004 sebagai **Tergugat I**, yang digugat karena melakukan penyalahgunaan kekuasaan (*abuse of power and authority*) terhadap agunan milik Penggugat yang berada dalam kekuasaannya, dan karena melelang tidak mengikuti prosedur lelang sebagaimana yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan mengenai lelang yang berlaku di Indonesia;
- 3) **PRIMKOP BAIS TNI**, beralamat di Jalan Kalibata Raya Nomor 24, Jakarta Selatan sebagai **Tergugat II**, yang digugat karena perbuatannya yang hadir dalam pelelangan dengan menggunakan identitas (ID) sebagai Primkop Bais TNI dan atribut aparat TNI sehingga memberikan efek psikologis yang sangat luas dan kuat khususnya sangat dirasakan berat bagi Penggugat dan telah mendorong dilaksanakannya lelang, dan juga karena perbuatannya yang mengerahkan kekuatan beberapa oknum aparat TNI dan Kepolisian di luar

jadwal eksekusi dan tanpa permintaan Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang ke lokasi pabrik Penggugat;

- 4) **PT. Wira Sedyta Utama**, beralamat di Jalan Kalibata Raya Nomor 24, Jakarta Selatan atau Jalan Pasar Pagi Nomor 47, Jakarta Barat sebagai **Tergugat III**, digugat karena perbuatannya menggunakan Tergugat II sebagai kuasa yang memberikan efek psikologis yang luas dan bertentangan dengan tata-susila yang baik dan juga karena perbuatannya menjadi peserta lelang tunggal dalam pelelangan aset Penggugat tersebut;
Tergugat II dan Tergugat III dalam hal ini diwakili kuasanya Sutopo Hadipriyanto, SH., Advokat dan Pengacara pada Sutopo Hadipriyanto & Rekan, berkantor di Jalan Mangga Dua Raya 8/12 Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tertanggal 1 Juni 2004;
- 5) **Negara Republik Indonesia Cq. Menteri Keuangan Republik Indonesia Cq. Bank Rakyat Indonesia**, beralamat di Jalan Sudirman Nomor 44-46, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili kuasanya Acep Rahman Hakim, SH., Rin Riyanti, SH., dkk., yang bertindak baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Juni 2004 sebagai Turut Tergugat, yang digugat karena telah bertindak sebagai bankir setelah mengetahui terjadinya kredit macet tanpa melakukan perhitungan yang cermat dan teliti (*unreasonable care*) termasuk upaya penyelamatan (*rescheduling*) tetapi langsung menyerahkan jaminan Penggugat kepada Tergugat I;

3. Gugatan

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mengajukan gugatan antara lain sebagai berikut:

- 1) Menetapkan meletakkan *Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)* atas persil tanah yang diuraikan dalam *Sertipikat Tanah Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 886/Rorotan, Gambar Situasi Nomor 1274/ 1994 tanggal 8 April 1994*, seluas 181.570 M2 berikut 3 (tiga) bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Cilincing-Cakung, Rorotan, Cilincing, Jakarta Utara, dan segala isinya sebagaimana yang disebutkan dalam *Risalah Lelang Nomor 124/2003*;
- 2) Menghukum dan memerintahkan Tergugat II dan Tergugat III untuk tidak menempatkan personil BAIS TNI dan karyawan ataupun personil Tergugat II dan Tergugat III serta tidak memasuki dan tidak menguasai dengan alasan apapun di area lokasi tanah sengketa dan oleh karenanya menghukum dan memerintahkan Penggugat melakukan pengawasan dan menempatkan keamanan yang diperlukan untuk menjaga objek sengketa;
- 3) Menyatakan secara hukum bahwa *Sertipikat Tanah HGB Nomor 886/Rorotan seluas 181.570 M2 terletak atau dikenal setempat Jalan Raya Cilincing-Cakung, kelurahan Rorotan, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara*, atas nama PT Amerin ANCI milik Penggugat yang dahulu dijadikan agunan dan dipegang oleh Turut Tergugat berikut bangunan dan mesing-mesin atau peralatan di atasnya sebagaimana diuraikan dalam *Risalah Lelang Nomor 124/2003* tidak dapat diubah atau dipindahtangankan, termasuk tidak

melakukan perbuatan melawan hukum apapun dengan dalil apapun kecuali sudah ada keputusan hukum tetap;

- 4) Menghukum masing-masing Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari kepada Penggugat apabila diantara para Tergugat atau Turut Tergugat tidak melaksanakan putusan provisi.
- 5) Menyatakan sah dan berharga (*goed en van waarde te verklaren*) Sita Jaminan atas persil tanah yang diuraikan dalam Sertipikat Tanah HGB Nomor 886/Rorotan, Gambar Situasi Nomor 1274/ 1994 tanggal 8 April 1994, seluas 181.570 M2 berikut 3 (tiga) bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Cilincing-Cakung, Rorotan, Cilincing, Jakarta Utara, dan segala isinya sebagaimana disebutkan dalam Risalah Lelang Nomor 124/2003;
- 6) Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
- 7) Menyatakan secara hukum bahwa Risalah Lelang tanggal 12 Nopember 2003 Nomor 124/2003 yang dibuat oleh Tergugat I tidak sah dan batal demi hukum;
- 8) Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III serta Turut Tergugat bertanggung-jawab renteng membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 71.453.293. 000,- (tujuh puluh satu miliar empat ratus lima puluh tiga juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah);
- 9) Menetapkan bahwa hutang Penggugat kepada Turut Tergugat adalah sebesar Rp. 43.005.000.000,- (empat puluh tiga miliar lima juta rupiah) dan oleh

- karenanya membebaskan Penggugat atas segala hutang-piutang yang melebihi jumlah tersebut serta memerintahkan dan menghukum Penggugat dan untuk membayar kepada Turut Tergugat atau melalui Tergugat I sebesar Rp. 43.005.000.000,- (empat puluh tiga miliar lima juta rupiah);
- 10) Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat dan Tergugat I mengembalikan uang hasil lelang sebesar Rp. 43.005.000.000,- (empat puluh tiga miliar lima juta rupiah) kepada Tergugat II dan Tergugat III dan oleh karenanya menghukum dan memerintahkan Tergugat II dan Tergugat III menerima uangnya kembali sebesar Rp. 43.005.000.000,- (empat puluh tiga miliar lima juta rupiah);
 - 11) Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengembalikan kondisi dan situasi aset Penggugat kepada keadaan semula sebelum terjadinya lelang (*restitutio ad integrum*);
 - 12) Menghukum Turut Tergugat untuk mentaati putusan ini;
 - 13) Menghukum masing-masing Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat untuk membayar Uang Paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari kepada Penggugat apabila diantara para Tergugat atau Turut Tergugat tidak melaksanakan Putusan ini;
 - 14) Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij vooraad*);
 - 15) Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara;

4. Pertimbangan Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat

Dalam amar putusan Pengadilan Negeri disampaikan pertimbangan hukum yang secara ringkas dapat dibagi menjadi 2 (dua) permasalahan utama, yaitu perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dan ganti rugi.

a. Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*)

Esensi pokok gugatan Penggugat ialah bahwa para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*).

Tergugat I

Menurut versi Penggugat, dengan adanya agunan Penggugat di tangan Tergugat I timbul penyalahgunaan kekuasaan (*abuse of power and authority*) dengan cara mengirim surat-surat yang isinya bersifat “ultimatum membayar”, ancaman akan melelang, teguran tanpa solusi yang *feasible* dan akomodatif. Ringkasnya sikap TERGUGAT I ini hanya ingin menenggelamkan agunan Penggugat tanpa sedikit-pun memberikan pertimbangan dan alternatif yang selalu Penggugat ajukan secara terbuka. Penggugat telah berkali-kali menemui dan mengirimkan surat kepada Sdr. Idris Ismail, S.H., selaku Kepala KP2LN III Jakarta, dalam rangka mengajukan permohonan agar tidak dilakukan lelang karena sedang berlangsung perundingan dengan beberapa investor. Bahkan salah seorang investor telah melakukan penawaran resmi sebesar Rp. 62.000.000.000,- (enam puluh dua miliar rupiah) secara tertulis kepada Kantor Lelang;

Tergugat I sendiri melalui suratnya tertanggal 30 Juli 2002 Nomor S-711/WPL.03/KP.02/2002 menyampaikan kepada Penggugat bahwa ada peminat

yang melakukan penawaran dengan harga Rp. 62.000.000.000,- (enam puluh dua miliar rupiah). Sedangkan penawaran tersebut di atas Penggugat tidak setuju sebab masih jauh di bawah harga Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) untuk Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2003 senilai Rp. 101.458.293.000,- (seratus satu miliar empat ratus lima puluh delapan juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah). Tergugat I juga harus menyadari bahwa harga NJOP itu masih jauh dari nilai pasar, lalu kemudian sengaja melelang dengan harga Rp. 43.005.000.000,- (empat puluh tiga miliar lima juta rupiah);

Motivasi dan tujuan Tergugat I disini terbukti menunjukkan adanya perbuatan melawan hukum, menghambat kompetisi dalam proses lelang. Tidak terlihat adanya upaya yang cukup serius (*no utmost care and no reasonable care*) di dalam memasarkan objek sengketa tetapi lelang tetap dilaksanakan (salah satu bentuk konspirasi), menghilangkan hak Penggugat untuk memperoleh harga lebih tinggi (*future interest*), dan memperkaya diri sendiri dengan melawan hukum dan merugikan Penggugat baik secara materiil maupun immateriil;

Tergugat I tidak melakukan atau sengaja mengabaikan langkah-langkah yang telah ditetapkan oleh undang-undang, aturan kebijakan, asas-asas hukum yang sudah baku yang tersebar disana-sini dalam hukum perdata yang khusus menyangkut soal lelang yang dikenal dengan istilah "*standard of care*". Kelalaian (*negligence*) Tergugat I sebagai salah satu elemen di dalam perbuatan melawan hukum telah terbukti dengan dilaksanakannya lelang pada tanggal 12 Nopember 2003. Disamping elemen "kelalaian" Tergugat I juga melakukan "kesalahan" (*schuld*) yang disyaratkan dalam suatu perbuatan melawan hukum. Salah karena melelang jauh di

bawah harga NJOP dan nilai pasar (*under value*) yaitu melelang dengan harga Rp. 43.005.000.000,- (empat puluh tiga miliar lima juta rupiah); Juga salah karena peserta lelang hanya satu orang atau satu badan hukum, sehingga tidak terjadi tawar-menawar yang kompetitif yang disyaratkan oleh suatu perbuatan melelang (*auktion*). Bahkan penawaran dibuka oleh Pejabat Lelang sebesar Rp. 43.000.000.000,- (empat puluh tiga miliar rupiah). Penawaran pertama diajukan oleh MAYOR CPL Ir. KAILANI, Ketua PRIMKOP BAIS TNI untuk dan atas nama PT. WIRA SEDYA UTAMA sebesar Rp. 43.001.000.000,- (empat puluh tiga miliar satu juta rupiah). Kemudian diajukan penawaran kedua sebesar Rp. 43.005.000.000,- (empat puluh tiga miliar lima juta rupiah) dan kemudian langsung menunjuk pembeli lelang tunggal yaitu Tergugat II untuk dan atas nama Tergugat III sebagai pembeli yang sah. Hal tersebut sangat merugikan Penggugat sehingga Penggugat tidak menyetujui tindakan lelang dan segala akibat hukum atas lelang tersebut. Tergugat I telah bertindak bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri menurut undang-undang. Semua uraian fakta yang dikemukakan di atas membuktikan kesalahan, kelalaian yang dilakukan oleh Tergugat I ini sudah terbukti dengan sendirinya yang dikenal dengan istilah "*prima facie evidence*". Oleh karena itu, tidak diperlukan lagi pembuktian dan Tergugat I ternyata dari fakta-fakta tersebut Tergugat I harus dihukum karena telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;

Sedangkan menurut versi Tergugat I dalam jawabannya atas gugatan Penggugat tersebut menyebutkan bahwa ia menolak dalil Penggugat yang menyatakan "*Dengan adanya agunan Penggugat di tangan Tergugat I timbul*

*penyalahgunaan kekuasaan (abuse of power and authority) dengan cara mengirim surat-surat yang isinya bersifat "ultimatum membayar", ancaman akan melelang, teguran tanpa solusi yang feasible dan akomodatif", karena ia dalam melakukan proses pengurusan piutang negara telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku. Selain itu, ia juga telah memberikan kesempatan/waktu yang cukup kepada Penggugat untuk menyelesaikan hutangnya kepada negara tersebut (lebih kurang enam tahun sejak kredit Penggugat dinyatakan macet hingga pelaksanaan lelang) namun kesempatan tersebut tidak dimanfaatkan dengan baik, bahkan dengan upaya Penggugat mengajukan gugatan *a quo* kepadanya, menunjukkan bahwa Penggugat mempunyai itikad yang tidak baik.*

Tergugat I juga menolak dalil Penggugat yang menyatakan "... bahkan salah seorang investor telah melakukan penawaran resmi sebesar Rp. 62.000.000.000,- (enam puluh dua miliar rupiah) secara tertulis kepada Kantor Lelang", dan menyebutkan bahwa dalil tersebut adalah dalil yang tidak berdasar hukum sama sekali dan Penggugat menutupi fakta yang sebenarnya dari isi surat tersebut.

Mengenai hal tersebut, menurutnya benar adanya bahwa ada investor yang melakukan penawaran atas objek sengketa, yaitu PT. Lembah GolfJagorawi yang diwakili oleh Tuan Zakir sebagai Direktur Perseroan tersebut, sebagaimana ternyata dari suratnya tertanggal 20 Juni 2001 yang berisi penawaran atas objek sengketa sebesar Rp. 62.000.000.000,- (enam puluh dua miliar rupiah) dengan syarat pembayaran dilakukan secara kredit dengan uang muka sebesar Rp. 12.000.000.000,- (dua belas miliar rupiah) sedangkan sisanya sebesar Rp. 50.000.000.000,- (lima puluh miliar rupiah) akan diangsur selama 10 (sepuluh) tahun dengan angsuran

sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) per-tahunnya; dan terhadap penawaran tersebut Tergugat I berpendapat bahwa bilamana penawaran tersebut disetujui maka tujuan pengembalian uang negara tidak akan tercapai maksimal.

Tergugat I juga menolak dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan *“Motivasi dan tujuan Tergugat I disini terbukti menunjukkan adanya perbuatan melawan hukum, menghambat kompetisi dalam proses lelang. Tidak terlihat adanya upaya yang cukup serius (no utmost care and reasonable care) di dalam memasarkan objek sengketa tetapi lelang tetap dilaksanakan (salah satu bentuk konspirasi), menghilangkan hak Penggugat untuk memperoleh harga lebih tinggi (future interest), dan memperkaya diri dengan melawan hukum dan merugikan Penggugat baik secara materiil maupun immateriil”*.

Menurut Tergugat I, sebelum pelaksanaan lelang tersebut ia telah memberitahukan kepada masyarakat umum mengenai lelang yang akan dilaksanakan, sehingga dengan sendirinya Tergugat I membuka secara luas kesempatan bagi masyarakat untuk berkompetisi dalam lelang tersebut, oleh karena itu sangat tidak masuk akal dan tidak berdasar hukum sama sekali apabila Penggugat menyatakan bahwa Tergugat I tidak ada upaya yang cukup serius dalam memasarkan objek sengketa.

Selain itu, Tergugat I juga meminta kepada Penggugat untuk membuktikan dalilnya yang menyatakan bahwa ia telah memperkaya diri sendiri, karena uang hasil lelang setelah dipotong dengan Bea Lelang dan Uang Miskin, hasilnya diserahkan kepada negara untuk menyelesaikan kewajiban hutang Penggugat kepada Negara.

Dalil Penggugat yang menyatakan bahwa “... *Disamping elemen kelalaian, Tergugat I juga melakukan kesalahan (schuld) yang disyaratkan dalam suatu perbuatan melawan hukum. Salah karena melelang jauh di bawah NJOP dan nilai pasar (under value) yaitu melelang dengan harga Rp. 43.005.000.000,- (empat puluh tiga miliar lima juta rupiah)*”, dianggap sebagai dalil yang tidak berdasar hukum sama sekali dan menunjukkan bahwa Penggugat tidak mengerti sama sekali mengenai lelang. Hal tersebut didasarkan pada alasan karena masalah penentuan harga limit atas barang yang akan dilelang merupakan hak Tergugat I yang akan melakukan pelelangan tersebut. Selain itu di dalam menetapkan harga limit tidaklah semudah seperti apa yang Penggugat dalilkan; dan dalam menentukan harga limit dimaksud, Tergugat I memakai jasa penilai/*appraisal* dari PT. Kusuma Real Sakti yang menyatakan bahwa nilai pasar atas objek gugatan *a quo* adalah sebesar Rp. 45.788.534. 000,- (empat puluh lima miliar tujuh ratus tujuh puluh delapan juta lima ratus tiga puluh empat ribu rupiah) dan nilai likuidasinya adalah sebesar Rp. 22.620.773.000,- (dua puluh dua miliar enam ratus dua puluh juta tujuh ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah);

Selanjutnya, menurut Tergugat I dalil Penggugat yang intinya menyatakan bahwa “... *karena peserta lelang hanya satu orang atau satu badan hukum, sehingga tidak terjadi tawar-menawar yang kompetitif yang disyaratkan oleh suatu perbuatan lelang, bahkan penawaran hanya dilakukan dua kali oleh Tergugat I*”, menunjukkan ketidakpahaman Penggugat dalam membaca dan memahami suatu peraturan perundang-undangan karena kompetisi dapat terjadi walaupun hanya

dihadiri oleh satu orang peserta lelang sebagai calon pembeli lelang saja, dalam hal ini kompetisi yang terjadi antara penjual dan calon pembeli lelang tersebut.

Tergugat I juga menolak dalil Penggugat yang menyebutkan bahwa “*Tergugat I telah bertindak bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri menurut undang-undang*”, karena telah terbukti bahwa Penggugat merupakan debitur yang tidak beritikad baik dalam menyelesaikan kewajibannya/ hutangnya kepada negara dan atas pelelangan *a quo* Tergugat I telah melaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan demikian Tergugat I tetap berwenang untuk melakukan tindakan hukum yang berkaitan dengan pelelangan dalam rangka pelunasan hutang Penggugat kepada negara yang belum terselesaikan.

Tergugat II dan Tergugat III

Menurut versi Penggugat, perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang dilakukan oleh Tergugat I tidak mungkin terlaksana tanpa bantuan dan kerjasama secara sistematis dan terencana dengan Tergugat II dan III. Unsur kesalahan (*schuld*) muncul pada saat Tergugat II tampil dengan menggunakan identitas (ID) sebagai Primkop BAIS TNI dan atribut aparat TNI. Tergugat I dengan bangga seolah-olah sebagai suatu keberhasilan mencantumkan dengan resmi dalam surat yang diajukan kepada Penggugat bahwa pemenang lelang adalah “Primkop Bais TNI”. Bahkan alamat PT. Wira Sedyta Utama/Tergugat III sebagai pemberi kuasa tidak ditampilkan di dalam Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh Tergugat I.

Identitas Tergugat II sebagai Primkop Bais TNI sengaja ditampilkan dan untuk memberikan “efek” terhadap kelancaran proses lelang. Sedangkan alamat PT.

Wira Sedyo Utama/ Tergugat III sengaja tidak ditampilkan di dalam Risalah Lelang. Oleh sebab itu, kehadiran Tergugat II sebagai kuasa Tergugat III sudah cukup merupakan bukti yang kuat tentang terjadinya perbuatan melawan hukum. Kehadiran Tergugat II telah memberikan efek psikologis yang sangat luas dan kuat khususnya sangat dirasakan berat oleh Penggugat dan telah mendorong dilaksanakannya lelang.

Kedudukan Tergugat II menempati posisi sentral. Hal inipun terbukti di lapangan sewaktu Tergugat I membacakan keputusan lelang dan melakukan serah terima dengan pemenang lelang. Tergugat II hadir dengan formasi eksekusi (seolah-olah *judicial execution*) dilengkapi dengan sejumlah aparat TNI, Kepolisian dan juga beberapa orang dengan seragam POM ABRI dari BAIS lengkap dengan seragam militer dan senjata laras panjang. Pengerahan kekuatan beberapa oknum aparat TNI dan Kepolisian di luar jadwal eksekusi dan tanpa permintaan Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang ke lokasi pabrik Penggugat di bawah komando Tergugat II jelas merupakan suatu perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Motivasi dan tujuan Tergugat II tampil sebagai kuasa dari Tergugat III sebagai pembeli tunggal dalam suatu proses yang dikatakan lelang dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat otomatis menjadi elemen penting dan bersifat substantif di dalam suatu perbuatan melawan hukum.

Selain itu, perbuatan “memperkaya diri sendiri secara melawan hukum” yang dilakukan oleh Tergugat tidak mungkin terjadi tanpa peran serta dari Tergugat III dan kuasanya yaitu Tergugat II. Tergugat III sebagai pembeli barang lelang milik Penggugat melanggar prosedur lelang baik secara sengaja ataupun karena kelalaiannya (*nalatigheid*) atau kurang hati-hati (*onvoornichtigheid*). Tergugat III

seharusnya menyadari bahwa jika hanya dirinya sendiri menjadi peminat tunggal terhadap aset Penggugat seharusnya jangan ke Kantor Lelang. Apalagi Tergugat III sudah pernah berhubungan langsung dengan salah seorang pemegang saham Penggugat untuk melihat lokasi pabrik beberapa kali, bertanya soal harga dan menyatakan diri berminat. Tindakan Tergugat III seperti ini jelas bertentangan dengan asas kepatutan dan kecerdasan dalam masyarakat. Pemberian kuasa kepada PRIMKOP BAIS TNI telah memberikan efek psikologis yang luas dan bertentangan dengan tata susila yang baik (*goede zeden*). Oleh sebab itu, Tergugat III tidak bisa dilindungi dari segi hukum sebagai pembeli beritikad baik.

Sedangkan menurut versi Tergugat II dan Tergugat III dalam jawabannya atas gugatan Penggugat tersebut menyebutkan bahwa gugatan perbuatan melawan hukum dari Penggugat di dalam dalil-dalilnya unsur kesalahan dari perbuatan melawan hukum karena adanya bantuan dan kerjasama yang melanggar hukum dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah tidak benar, berdasarkan fakta-fakta yuridis tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat karena Tergugat II selaku kuasa dari Tergugat III selaku pemenang lelang telah memenuhi prosedur dan tata-cara menurut ketentuan-ketentuan yang berlaku selaku pembeli lelang sebagai berikut:

Pada awal mulanya Tergugat III memperoleh informasi adanya pelelangan dari sebuah surat kabar, kemudian Tergugat III melalui kuasanya Tergugat II mengikuti lelang yang terdiri dari beberapa objek lelang, namun hanya Tergugat II (kuasa Tergugat III) yang berminat pada aset Penggugat. Kemudian untuk dapat ikut serta dalam pelelangan tersebut, Tergugat III telah melakukan penyetoran uang jaminan sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) ke

rekening KP2LN Jakarta II Nomor 0230.01.000875.309 pada PT. BRI (Persero) Cabang Cut Mutiah, Jakarta. Untuk selanjutnya lelang dibuka oleh Pejabat Lelang dengan nilai sebesar Rp. 43.000.000.000,- (empat puluh tiga miliar rupiah). Penawaran pertama dilakukan oleh Tergugat III sebesar Rp. 43.001.000.000,- (empat puluh tiga miliar satu juta rupiah), kemudian mengajukan penawaran kedua sebesar Rp. 43.005.000.000,- (empat puluh tiga miliar lima juta rupiah). Selanjutnya Pejabat Lelang telah berupaya untuk menaikkan harga penawaran namun Tergugat II untuk dan atas nama Tergugat III tidak menaikkan lagi harga penawarannya. Oleh karena penawaran tersebut telah mencapai harga limit yang dikehendaki penjual (Tergugat I), maka Tergugat II untuk dan atas nama Tergugat III dinyatakan sebagai pemenang lelang. Hal ini sesuai dengan Berita Acara Lelang Nomor 124/2003 tanggal 12 Nopember 2003. Dalil Penggugat yang menyebutkan bahwa keikutsertaan Tergugat II untuk dan atas nama Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum dipandang sebagai bentuk **kekurang-pahaman** Penggugat akan **pengertian** perbuatan melawan hukum.

Keikutsertaan Tergugat II selaku kuasa dari Tergugat III tidak menjadikan timbulnya perbuatan melawan hukum dimana di dalam pandangan hukum semua subjek hukum baik sipil maupun militer mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti dan melakukan penawaran lelang yang dilakukan oleh Tergugat I sepanjang memenuhi ketentuan yang berlaku. Oleh karena itu sangatlah tidak rasional apabila Penggugat mendalilkan Tergugat III sebagai pemberi kuasa yang disembunyikan alamatnya, mengingat Tergugat III telah memberikan kuasa kepada

Tergugat II, maka otomatis atas segala sesuatu dalam pelelangan tersebut, Tergugat I akan berhubungan dengan Tergugat III melalui kuasanya yaitu Tergugat II. Begitu pula mengenai alamat dari Tergugat III di dalam Risalah Lelang Nomor 124/2003 tanggal 12 Nopember 2003 tersebut tentunya cukup dicantumkan alamat dari Tergugat II saja dan dalam hal ini bukan merupakan pelanggaran hukum.

Selain itu, dalil Penggugat yang menyebutkan bahwa kehadiran Tergugat II pada saat keputusan lelang dan pembacaan lelang bersama dengan oknum TNI dan Kepolisian yang bukan merupakan jadwal eksekusi dan tanpa permintaan Ketua Pengadilan Negeri setempat bukan merupakan perbuatan melawan hukum karena kehadiran Tergugat II bukan dalam rangka eksekusi pengosongan melainkan dalam acara pengangkatan sita oleh Tergugat I dan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II yang merugikan Penggugat. Dengan demikian, unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang terdiri dari:

- a) Harus ada perbuatan;
- b) Perbuatan tersebut bertentangan hukum;
- c) Harus ada kesalahan dari si pelaku;
- d) Harus ada kerugian yang nyata dari perbuatan tersebut;
- e) Harus ada hubungan sebab dan akibat (*causaliteit*) antara perbuatan dan kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatan tersebut (*vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) Nomor 908/K/PDT/2001) tidak terpenuhi di dalam gugatan Penggugat;

Kemudian, mengenai dalil Penggugat yang menyebutkan bahwa Tergugat III dan Tergugat II termotivasi mencari keuntungan secara melawan hukum adalah

merupakan pemikiran negatif dari Penggugat tanpa didasari oleh fakta-fakta yang dapat dipertanggung-jawabkan secara yuridis karena perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat II untuk dan atas nama Tergugat III dalam hal pembelian lelang tersebut telah memenuhi prosedur hukum yang berlaku dan Tergugat I mempunyai kapasitas dan wewenang untuk melakukan penjualan lelang dan telah memenuhi kriteria sesuai dengan asas jual beli yaitu terang, tunai dan riil, maka perbuatan Tergugat II selaku kuasa dari Tergugat III membeli barang lelang dari pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Disamping itu, tidak benar bahwa Tergugat III pernah menghubungi salah satu pemegang saham dari Penggugat dan menyatakan bahwa dirinya berminat untuk membeli objek sengketa dimaksud. Penyerahan kuasa dari Tergugat III kepada Tergugat III itu sendiri telah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.

Berdasarkan fakta-fakta yang diuraikan tersebut di atas, maka Tergugat II selaku kuasa untuk dan atas nama Tergugat III harus dianggap sebagai pembeli lelang yang beritikad baik berdasarkan Yurisprudensi MARI Nomor 821/K/Sip/1974 tanggal 28 September 1976, yang menyebutkan bahwa “pembelian di muka umum melalui Kantor Lelang adalah pembeli yang beritikad baik harus dilindungi undang-undang”.

Turut Tergugat

Menurut versi Penggugat, Turut Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum karena telah bertindak sebagai bankir setelah mengetahui terjadi kredit macet tanpa melakukan perhitungan yang cermat dan teliti (*unreasonable care*) termasuk

upaya penyelamatan (*reschedulling*) tetapi langsung menyerahkan jaminan Penggugat kepada Tergugat I.

Sedangkan menurut versi Turut Tergugat, Penggugat telah mengakui bahwa kredit yang telah diberikan olehnya adalah macet dan dengan macetnya kredit tersebut maka Penggugat dianggap telah wanprestasi. Oleh karena itu, sesuai dengan ketentuan Pasal 12 UU PUPN, mengingat kredit macet tersebut maka Turut Tergugat menyerahkan kredit macet tersebut kepada Tergugat I, sehingga tindakan hukum Turut Tergugat tidak menyalahi aturan hukum.

Disamping itu, berdasarkan SKB. Nomor 389 yang mewajibkan Turut Tergugat sebagai bank peserta program rekapitulasi untuk antara lain menyerahkan piutang macet kepada Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN), sehingga berdasarkan Perjanjian Jual Beli dan Penyerahan Piutang Hibah Nomor SP-253/BPPN/0601 tanggal 22 Juni 2001 antara Turut Tergugat dengan BPPN, maka yang berwenang berkaitan kredit macet *a quo* adalah BPPN. Oleh karena itu pula hasil lelang *a quo* tidak diserahkan kepada Turut Tergugat, akan tetapi diserahkan kepada BPPN sehingga tidak ada alasan Penggugat menuntut ganti rugi kepada Turut Tergugat.

Mengenai gugatan atas perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Penggugat kepada para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, terlebih dahulu **Majelis Hakim** memberikan penjelasan mengenai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) itu sendiri, yaitu sebagai berikut:

- a) Secara klasik perbuatan melawan hukum diartikan secara sempit, terbatas pada pengertian Pasal 1365 KUH Perdata yaitu: "Setiap perbuatan melawan

hukum yang menimbulkan kerugian kepada orang lain mewajibkan orang karena salahnya menimbulkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut”.

- b) Dalam Pasal 1365 KUH Perdata ditentukan tentang perbuatan positif, jadi perbuatan itu secara fisik benar-benar dilakukan, sedangkan dalam Pasal 1366 KUH Perdata ditentukan perbuatan negatif (*volatigheid*) orang tersebut tidak berbuat.
- c) Pelanggaran kedua pasal tersebut mempunyai akibat hukum yang sama, yaitu kewajiban untuk mengganti kerugian.
- d) Doktrin hukum dan yurisprudensi yang dianut oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI), pengertian perbuatan melawan hukum *a quo* diperluas dan dikategorikan sebagai berikut:
 - 1) berbuat atau tidak berbuat (lalai) yang melanggar hak orang lain; atau
 - 2) bertentangan dengan kewajiban si pelaku; atau
 - 3) bertentangan dengan kesusilaan; atau
 - 4) sikap berhati-hati/kecermatan masyarakat terhadap diri dan barang orang lain.

Sedangkan unsur-unsur hukum yang harus dipenuhi agar suatu perbuatan dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum menurut ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata harus memenuhi:

Perbuatan itu harus melawan hukum (*onrechtmatig*);

- a) Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian;
- b) Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan;
- c) Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian yang timbul.

Selanjutnya terhadap versi dan visi hukum dari para Tergugat dan Turut Tergugat dengan Penggugat yang saling bertentangan di atas, **Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:**

- 1) Penggugat terbukti telah menerima kredit dari Turut Tergugat dan karena kredit tersebut macet maka oleh Turut Tergugat terhadap penyelesaian piutang negara macet tersebut telah diserahkan kepada Tergugat I, dan penyerahan *a quo* telah diterima oleh Tergugat I berdasarkan Surat Penerimaan Pengurusan Piutang Negara;
- 2) Dengan penerimaan pengurusan penyelesaian piutang negara macet tersebut oleh Tergugat I dari Turut Tergugat tersebut, maka selanjutnya Tergugat I telah melaksanakan beberapa perbuatan berkaitan dengan pemanggilan, Surat Paksa, penyitaan dan Surat Perintah Penjualan Lelang hingga penjualan lelang barang milik Penggugat yang dijadikan jaminan hutang kepada Turut Tergugat itu sendiri;
- 3) Penjualan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut telah dilakukan sesuai ketentuan hukum yang ada;
- 4) Peserta lelang hanyalah Tergugat II sebagai kuasa untuk dan atas nama Tergugat III, yang selanjutnya menjadi pembeli lelang dengan nilai pembelian sebesar Rp. 43.005.000.000,- (empat puluh tiga miliar lima juta rupiah); sebelumnya Tergugat I menawarkan dengan harga limit sebesar Rp. 43.000.000.000,- (empat puluh tiga miliar rupiah);
- 5) Tergugat I dalam penjualan lelang *a quo*, baru pertama melakukan penjualan lelangnya, yaitu pada tanggal 12 Nopember 2003;

- 6) Tergugat I menggunakan jasa Penilai/*appraisal* dari PT. Kusuma Real Sakti untuk membantu dalam penentuan harga limit atas barang lelang tersebut;
- 7) NJOP untuk PBB tahun 2003 atas barang lelang tersebut adalah sebesar Rp. 101.458.293.000,- (seratus satu miliar empat ratus lima puluh delapan juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah);
- 8) Pasal 10 ayat (1) UU PUPN sebagai ketentuan Tergugat I dalam melakukan penjualan lelang menyatakan: “Setelah dirundingkan oleh Panitia (Tergugat I) dengan penanggung hutang (Penggugat) dan diperoleh kata sepakat tentang jumlah hutangnya yang masih harus dibayar, termasuk bunga uang, denda yang tidak bersifat pidana, serta biaya-biaya yang bersangkutan dengan piutang ini, maka oleh Ketua Lelang dan penanggung hutang dibuat suatu Pernyataan Bersama yang memuat jumlah hutang tersebut dan memuat jumlah kewajiban penanggung hutang untuk melunasinya”;
- 9) Berdasarkan ketentuan Pasal 10 ayat (1) tersebut di atas, maka Tergugat I sebelum melakukan penjualan lelang tersebut haruslah terlebih dahulu merundingkan dengan Penggugat tentang jumlah hutang yang harus dibayar dan dituangkan dalam Pernyataan Bersama dengan memuat jumlah kewajiban penanggung hutang untuk melunasinya kepada Tergugat I. Oleh karena itu dibuatnya Pernyataan Bersama itu adalah penting, hal mana untuk menentukan jumlah terakhir kewajiban yang dipenuhi oleh penanggung hutang (Penggugat);
- 10) Tergugat I tidak pernah membuat Pernyataan Bersama dimaksud dalam menetapkan jumlah hutang yang harus dibayar oleh Penggugat dan karenanya

Tergugat I dapat dikualifisir tidak memenuhi ketentuan mengenai prosedur lelang itu sendiri;

- 11) Tergugat I telah tidak menawar sesuai dengan nilai harga sebagaimana dimaksud dalam NJOP itu sendiri yaitu sebesar Rp. 101.458.293.000,- (seratus satu miliar empat ratus lima puluh delapan juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah), akan tetapi langsung menentukan sendiri harga limitnya sebesar Rp. 43.000. 000.000,- (empat puluh tiga miliar rupiah) yang jauh dari NJOP tersebut;
- 12) Apabila setelah beberapa kali dilakukan pelelangan ternyata tidak terdapat peminat maka Tergugat I dapat menggunakan jasa Penilai/*appraisal* untuk mendapatkan nilai pasar dan nilai likuidasi dari objek lelang tersebut;
- 13) Hasil laporan dari Penilai PT. Kusuma Real Sakti, yang diminta oleh Tergugat I mengenai penilaian aktiva objek lelang tersebut, tidak memperinci mengenai latar belakang pemeriksaan ataupun peninjauan lokasi, akan tetapi langsung kepada suatu kesimpulan untuk menentukan nilai pasar dan nilai likuidasi. Hal tersebut merupakan hal yang tidak lazim dilakukan, karena suatu hasil pemeriksaan *appraisal* seharusnya dilengkapi dengan beberapa bukti penunjang berupa dasar pemeriksaan dan penelitian lokasi yang dijadikan alasan untuk menentukan nilai tersebut;
- 14) Perbuatan Tergugat I tersebut di atas dalam melakukan penjualan lelang barang milik Penggugat, dapat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum;

- 15) Dalam uraian gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa proses lelang *a quo* telah didasarkan perbuatan melawan hukum, sehingga harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;
- 16) Proses lelang yang dilaksanakan tanggal 12 Nopember 2003 dengan Risalah Lelang Nomor 124/2003 tersebut terbukti telah didasarkan kepada perbuatan melawan hukum, maka pelelangan *a quo* haruslah dinyatakan tidak sah dan karenanya haruslah dinyatakan sebagai tidak mempunyai kekuatan hukum;
- 17) Asas “pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum” tidaklah berlaku terhadap semua pembeli terhadap suatu barang yang proses penjualannya telah didasarkan atas perbuatan melawan hukum;
- 18) Tergugat II yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat III seharusnya dalam melakukan pembelian lelang tersebut bertindak dengan prinsip kehati-hatian agar terhadap dirinya tidak dimintai pertanggung-jawaban hukum terhadap tindakan yang telah dilakukannya tersebut, artinya ia seharusnya melakukan penelitian secara seksama akan syarat-syarat penjualan lelang tersebut sebelum berlaku sebagai peminat lelang;
- 19) Tergugat III hanya mengetahui dari koran dan selanjutnya menyetorkan uang jaminan. Oleh karena itu, terbukti bahwa Tergugat III telah tidak melakukan prinsip kehati-hatian, sehingga oleh karena itu perbuatan Tergugat III tersebut dapat dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum;
- 20) Kapasitas Tergugat II dalam pembelian lelang tersebut adalah sebagai kuasa untuk dan atas nama Tergugat III, oleh karena itu, ia tidak dapat dimintakan pertanggung-jawaban mengenai lelang tersebut;

- 21) Penyerahan pengurusan penyelesaian piutang negara macet oleh Turut Tergugat kepada Tergugat I adalah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, karenanya Turut Tergugat tidak dapat pula dimintakan pertanggung-jawaban mengenai lelang tersebut;
- 22) Walaupun Tergugat II dan Turut Tergugat terbukti tidak dapat dimintakan pertanggung-jawaban hukum, akan tetapi sebagai pihak terkait dalam perkara ini, maka beralasan kepadanya dihukum untuk mentaati isi putusan ini;
- 23) Tergugat III telah membayar kepada Tergugat I sebesar Rp. 43.005.000.000,- (empat puluh tiga miliar lima juta rupiah) atas lelang tersebut. Oleh karenanya, dengan dinyatakannya lelang tersebut sebagai tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka menghukum Tergugat I untuk mengembalikan uang hasil lelang *a quo* kepada Tergugat III dan menghukum pula Tergugat III untuk menerima uangnya kembali sebesar nilai lelang tersebut dan menghukum kepada Tergugat I selaku penjual dan Tergugat III tersebut selaku pembeli lelang untuk mengembalikan kondisi dan situasi aset Penggugat kepada keadaan semula sebelum terjadinya lelang;
- 24) Aset barang jaminan *a quo* telah beralih menjadi atas nama Tergugat III sedangkan ternyata Tergugat III dihukum mengembalikan ke dalam kondisi semula aset Penggugat tersebut, maka beralasan pula menghukum Tergugat I dan Tergugat III membayar Uang Paksa sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari apabila tidak melaksanakan putusan ini;
- 25) Pelaksanaan Sita Jaminan yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat terhadap objek sengketa tersebut sebagaimana ternyata dari

Berita Acara Sita Jaminan Nomor 133/PEN/PDT/CB/DEL/2004/PN.JKT.UT. jo. Nomor 06/CB/DEL/2004/PN.JKT.UT. jo. Nomor 132/PDT.G/2004/PN.JKT.PST., tanggal 2 Agustus 2004, telah didasarkan kepada ketentuan hukum dan dikarenakan juga dikabulkannya untuk sebagian gugatan Penggugat tersebut, maka terhadap pelaksanaan Sita Jaminan dimaksud haruslah dinyatakan sebagai sah dan berharga;

- 26) Ketentuan Pasal 181 HIR belum sepenuhnya terpenuhi, sehingga tuntutan agar putusan dijalankan lebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding maupun kasasi menjadi tidak beralasan hukum, sehingga harus dinyatakan ditolak;
- 27) Tergugat I dan Tergugat III terbukti sebagai pihak yang dikalahkan, oleh karenanya adalah beralasan apabila mereka bersama-sama dihukum untuk membayar biaya perkara ini.

b. Ganti Rugi

Menurut versi Penggugat, Penggugat telah dirugikan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat, dengan jumlah kerugian yang ditaksir sebagai berikut:

a)	Harga NJOP atas objek sengketa	Rp.101.458.293.000,-
	Dilelang	<u>Rp. 43.005.000.000,-(-)</u>
		Rp. 58.453.293.000,-
b)	Pengeluaran Penggugat selama ini secara materiil	Rp. 10.000.000.000,-
c)	Kerugian immateriil	<u>Rp. 3.000.000.000,-(+)</u>
		Rp. 71.453.293.000,-

Oleh karena itu, semua Tergugat dan Turut Tergugat dikenakan tanggung-jawab renteng dengan segala konsekuensi hukum atas total kerugian Penggugat tersebut yaitu sebesar Rp. 71.453.293.000,- (tujuh puluh satu miliar empat ratus lima puluh tiga juta dua ratus sembilan puluh tiga rupiah) sebagaimana tersebut diatas.

Sedangkan menurut versi dari semua Penggugat dan Turut Tergugat, gugatan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tersebut adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum sama sekali dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim karena didasarkan pada pertimbangan hukum yang tidak benar dan tidak disertai dengan bukti-bukti yang cukup mengenai ada dan besarnya kerugian tersebut. Hal itu dipertegas dalam Yurisprudensi MARI Nomor 558 K/Sip/1983 tanggal 28 Mei 1984, yang menyatakan bahwa “tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi karena tidak disertai bukti-bukti harus ditolak” dan Yurisprudensi MARI Nomor 51 K/Sip/1974 tanggal 29 Mei 1975, yang menyatakan bahwa “dalam hal adanya tuntutan ganti rugi maka adanya kerugian untuk mana dituntut ganti rugi harus dibuktikan”, serta Yurisprudensi MARI Nomor 459 K/Sip/1975 tanggal 18 Agustus 1975, yang menyatakan bahwa “penuntutan ganti rugi baru dapat dikabulkan apabila si Penuntut dapat membuktikan secara terperinci adanya kerugian dan besarnya kerugian”.

Majelis Hakim memberikan penilaian terhadap kedua versi dan visi hukum yang saling bertentangan di atas dengan pertimbangan, selain yang disebutkan dalam pertimbangan-pertimbangan Majelis dalam gugatan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) tersebut di atas, yaitu

- 1) Tergugat I telah menjual lelang terhadap objek jaminan milik Penggugat kepada Tergugat III sebesar Rp. 43.005.000.000,- (empat puluh tiga miliar

lima juta rupiah), jauh di bawah harga NJOP objek sengketa tersebut yaitu sebesar Rp. 101.458.293.000,- (seratus satu miliar empat ratus lima puluh delapan juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah) dan hal ini sudah dapat dipastikan akan menimbulkan bagi Penggugat kehilangan haknya sebesar Rp. 101.458.293.000,- (-) Rp. 43.005.000.000,- = Rp. 58.453.293.000,-, maka beralasan menghukum Tergugat I dan Tergugat III secara tanggung-renteng membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar itu;

- 2) Tuntutan ganti rugi adanya pengeluaran sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) haruslah ditolak, karena Penggugat tidak menunjukkan adanya pengeluaran sebesar itu;

5. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, Pengadilan Negeri memberikan putusan antara lain sebagai berikut:

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2) Menyatakan Tergugat I dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 3) Menyatakan secara hukum Risalah Lelang tanggal 12 Nopember 2003 Nomor 124/2003 yang dibuat oleh Tergugat I adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

- 4) Menghukum Tergugat I dan Tergugat III secara tanggung-renteng membayar kepada Penggugat sebesar Rp. 58.453.293.000,- (lima puluh delapan miliar empat ratus lima puluh tiga juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah);
- 5) Menghukum Tergugat I mengembalikan uang hasil lelang sebesar Rp. 43.005.000.000,- (empat puluh tiga miliar lima juta rupiah) kepada Tergugat III, oleh karenanya menghukum Tergugat III untuk menerima uangnya kembali sebesar Rp. 43.005.000.000,- (empat puluh tiga miliar lima juta rupiah);
- 6) Menghukum Tergugat I dan Tergugat III mengembalikan kondisi dan situasi aset Penggugat kepada keadaan semula sebelum terjadinya lelang;
- 7) Menghukum Tergugat I dan Tergugat III untuk membayar Uang Paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) per-hari apabila lalai melaksanakan Putusan ini;
- 8) Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang telah dilaksanakan tersebut;
- 9) Menghukum Tergugat II dan Turut Tergugat untuk mentaati putusan ini;
- 10) Menghukum Tergugat I dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 779.000,- (tujuh ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah);
- 11) Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.

6. Putusan Pengadilan Tinggi DKI. Jakarta

a. Pertimbangan Hukum

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI. Jakarta memberikan pertimbangan-pertimbangan hukum sebagai berikut:

- 1) Permohonan pemeriksaan dalam *peradilan tingkat banding* dari Tergugat I/Pembanding I dan Tergugat III/ Pembanding II diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata-cara serta syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang, maka permohonan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut dapat diterima;
- 2) Setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat . Nomor 132/Pdt.G/2004/ PN.Jkt.Pst., tanggal 10 Nopember 2004 dan telah pula membaca serta memperhatikan surat Memori Banding yang diajukan kedua belah pihak, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut;
- 3) Pertimbangan Hakim Tingkat Pertama yang mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian telah berdasarkan alasan yang tepat dan benar, karena itu diambil-alih dan dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara ini, dan Putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut dapat dikuatkan, kecuali perbaikan mengenai jumlah ganti rugi yang harus dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat III dimana Hakim Tingkat Pertama memutuskan menghukum Tergugat I dan Tergugat III secara tanggung-renteng untuk membayar sejumlah uang kepada Penggugat yaitu sebesar Rp. 58.453.293.000,- (lima puluh delapan miliar empat ratus lima puluh tiga juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah), sedangkan Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat karena Tergugat I dan Tergugat III telah dihukum untuk mengembalikan kondisi dan aset Penggugat kepada keadaan

semula sebelum terjadinya lelang, maka ganti rugi yang harus dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat III secara tanggung-renteng kepada Penggugat adalah berupa pengeluaran Penggugat materiil dan kerugian immateriil, Majelis Tingkat Banding dapat mengabulkan sebesar Rp. 13.000.000.000,- (tiga belas miliar rupiah);

- 4) Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 132/Pdt.G/2004/ PN.Jkt.Pst., tanggal 10 Nopember 2004 tentang ganti rugi yang harus dibayar Tergugat I dan Tergugat III perlu diperbaiki;
- 5) Tergugat I/Pembanding I dan Tergugat III/Pembanding II tetap berada di pihak yang kalah maka ia harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

b. Putusan

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2) Menyatakan Tergugat I dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 3) Menyatakan secara hukum Risalah Lelang tanggal 12 Nopember 2003 Nomor 124/2003 yang dibuat oleh Tergugat I adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- 4) Menghukum Tergugat I dan Tergugat III secara tanggung-renteng membayar kepada Penggugat sebesar Rp. 13.000. 000.000,- (tiga belas miliar rupiah);

- 5) Menghukum Tergugat I mengembalikan uang hasil lelang sebesar RP. 43.005.000.000,- (empat puluh tiga miliar lima juta rupiah) kepada Tergugat III, oleh karenanya menghukum Tergugat III untuk menerima uangnya kembali sebesar Rp. 43.005.000.000,- (empat puluh tiga miliar lima juta rupiah);
- 6) Menghukum Tergugat I dan Tergugat III mengembalikan kondisi dan situasi aset Penggugat kepada keadaan semula sebelum terjadinya lelang;
- 7) Menghukum Tergugat I dan Tergugat III untuk membayar Uang Paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar RP. 5.000.000,- (lima juta rupiah) per-hari apabila lalai melaksanakan Putusan ini;
- 8) Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang telah dilaksanakan tersebut;
- 9) Menghukum Tergugat II dan Turut Tergugat untuk mentaati Putusan ini;
- 10) Menghukum Tergugat I dan Tergugat III untuk mentaati Putusan ini;
- 11) Menghukum Tergugat I dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung-renteng pada kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah);
- 12) Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.

7. Putusan Mahkamah Agung

a. Pertimbangan Hukum

Mahkamah Agung memberikan pertimbangan-pertimbangan hukum sebagai berikut:

- 1) Sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding I dan Tergugat III/Pembanding II pada tanggal 26 Juli 2005 dan tanggal 12 Agustus 2005, kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding I dan Tergugat III/Pembanding II dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Mei 2004 dan tanggal 15 Agustus 2005 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 4 Agustus 2005 dan tanggal 15 Agustus 2005 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 79/Srt.Pdt.Kas/ 2005/PN.Jkt.Pst., jo. Nomor 132/Pdt.G/2004/PN.Jkt. Pst., dan Nomor 89/Srt.Pdt.Kas/2005/PN.Jkt.Pst., jo. Nomor 132/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Pst., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut disertai dengan Memori Kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 16 Agustus 2005 dan tanggal 26 Agustus 2005;
- 2) Setelah itu oleh Penggugat/Terbanding, yang pada tanggal 30 Agustus 2005 telah diberitahukan tentang Memori Kasasi dari Tergugat I/Pembanding I dan Tergugat III/ Pembanding II diajukan Jawaban Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 09 September 2005;
- 3) 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;

- 4) Alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I/Tergugat I dan Pemohon Kasasi II/Tergugat III dalam Memori Kasasi-nya tersebut pada pokoknya ialah:

A) PEMOHON KASASI I

I. *Judex Factie* pada Pengadilan Tinggi telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan dalam menjatuhkan putusannya dengan mengambil-alih begitu saja pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I/Pembanding I semula Tergugat I, oleh karenanya Putusan *Judex Factie* haruslah dibatalkan;

1. *Judex Factie* pada Pengadilan Tinggi telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan dalam hukum acara, yaitu ketentuan Pasal 23 ayat (1) Undang-undang Nomor 14 Tahun 1970 dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 03 Tahun 1974;
2. *Judex Factie* pada Pengadilan Tinggi telah tidak memberikan pertimbangan hukum sama sekali berkaitan dengan Memori Banding yang diajukan Pemohon Kasasi;
3. Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I dengan tegas menyatakan keberatan atas Putusan *Judex Factie* Pengadilan Tinggi dimaksud;

4. Dengan tidak adanya pertimbangan hukum sama sekali oleh *Judex Factie* Pengadilan Tinggi dalam putusannya, maka sepantasnya Putusan *Judex Factie* tersebut dibatalkan;

II. *Judex Factie* pada Pengadilan Tinggi telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan dalam menjatuhkan putusannya dengan mengambil-alih begitu saja pertimbangan hukum eksepsi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I/Pembanding I semula Tergugat I, oleh karenanya Putusan *Judex Factie* harus dibatalkan;

1. Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I keberatan atas pertimbangan *Judex Factie* yang menyatakan bahwa tidak digugatnya BPPN dan PT. Kusuma Real sakti tidak berakibat gugatan kurang pihak karena selain hal tersebut menjadi hak Penggugat untuk menentukan pihak-pihak yang digugatnya, juga permasalahan dalam perkara *a quo* adalah berkaitan dengan pelaksanaan lelang;
2. Untuk memperoleh kebenaran formal dan material maka PT. Kusuma Real Sakti sebagai perusahaan jasa penilai yang menentukan harga limit harus dilibatkan sebagai pihak dalam perkara;
3. Dalam pertimbangan hukum, Majelis Hakim mempermasalahkan mengenai latar belakang pemeriksaan ataupun peninjauan lokasi untuk menentukan nilai pasar dan

nilai likuidasi, hal mana merupakan tugas dan tanggung-jawab PT. Kusuma Real Sakti;

4. Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak memberikan pertimbangan yang cukup atas eksepsi Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I mengenai tidak dilibatkannya PT. Kusuma Real Sakti tersebut;

III. *Judex Factie* salah menerapkan hukum dalam hal menjadikan tidak dibuatnya Pernyataan Bersama dan harga lelang di bawah NJOP sebagai dasar pembatalan lelang;

1. Mengenai “Pernyataan Bersama” tersebut tidak pernah didalilkan dan dipermasalahkan di dalam gugatan Penggugat;
2. Berdasarkan Pasal 10 ayat (1) UU PUPN, Pernyataan Bersama dapat dibuat apabila debitur hadir namun apabila debitur tidak hadir atau hadir tetapi tidak mau menandatangani Pernyataan Bersama, maka diterbitkanlah Penetapan Jumlah Piutang Negara (PJPN);
3. Termohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I telah melakukan pemanggilan terhadap Termohon Kasasi/Terbanding I/Penggugat sebanyak tiga kali berturut-turut, tetapi Termohon Kasasi/Terbanding I/Penggugat tidak pernah memenuhi panggilan tersebut;

4. Mengenai harga limit tidak ditentukan berdasarkan NJOP semata, namun banyak faktor-faktor lain yang menentukan, misalnya harga pasar, kondisi objek yang dilelang serta nilai-nilai pengurang lainnya;
5. Berdasarkan Pasal 28 ayat (1) Keputusan Menteri Keuangan Nomor 376/KMK.01/1998 jo Pasal 247 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 300/KMK.01/2002, harga limit ditentukan oleh Kepala Kantor Pelayanan dengan berpedoman kepada harga taksasi yang dibuat oleh Tim Penaksir dengan memperhatikan kondisi dan perkembangan pasar barang yang bersangkutan;
6. Penentuan harga limit tersebut telah ditetapkan dengan menunjuk kepada nilai yang dibuat oleh Perusahaan Jasa Penilai (*appraisal*) PT. Kusuma Real Sakti;

B) PEMOHON KASASI II

1. Pengadilan Tinggi Jakarta telah melalaikan syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan dalam menjatuhkan putusannya, karena telah menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut di atas dengan mengambil-alih seluruh pertimbangan hukumnya, terkecuali mengenai besarnya ganti rugi, padahal Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dan menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak

cukup dipertimbangkan sehingga Mahkamah Agung harus membatalkannya;

2. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta yang mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan mengambil-alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut adalah merupakan Putusan yang salah menerapkan hukum sehingga harus dibatalkan;
3. *Judex Factie* telah mengambil-alih semua pertimbangan hukum *Judex Factie* yang mempertimbangkan pernyataan bersama. Di dalam Pasal 10 UU PUPN ditentukan bahwa Pernyataan Bersama dapat dibuat apabila debitur hadir dan tercapai kesepakatan antara PUPN dengan debitur. Namun apabila debitur tidak hadir atau hadir tetapi tidak mau menandatangani Pernyataan Bersama, maka diterbitkanlah Penetapan Jumlah Piutang Negara (PJPN) (*vide* 300/KMK/2002 tanggal 13 Juni 2002 tentang Pengurusan Piutang Negara). Jadi, Pernyataan Bersama dapat diiadakan dan cukup diterbitkan PJPN;
4. *Judex Factie* (Pengadilan Tinggi DKI Jakarta) yang telah mengambil-alih semua pertimbangan hukum *Judex Factie* yang dalam pertimbangan hukumnya harga NJOP lebih tinggi dari harga lelang. Berdasarkan Pasal 28 ayat (1) Keputusan Menteri Keuangan RI. Nomor 376/KMK.01/1998 (sekarang Pasal 247 Keputusan Menteri Keuangan RI. Nomor 300/KMK.01/2002) disebutkan harga limit ditentukan oleh Kepala KP2LN dan bukan oleh NJOP, dengan berpedoman kepada harga taksiran yang dibuat oleh Tim Penaksir

dengan memperhatikan kondisi dan perkembangan pasar barang yang bersangkutan;

5. *Judex Factie* dalam pertimbangan hukumnya tidak mempertimbangkan seluruh fakta-fakta dan tata-cara yang telah ditempuh oleh Tergugat I/Pembanding I/Pemohon Kasasi yang mengacu kepada UU PUPN jo *Vendu Reglement*, sehingga terjadi kelalaian/kekhilafan/Kesalahan dalam memutus perkara *a quo*;
6. *Judex Factie* tidak berwenang membatalkan Risalah Lelang tanggal 12 Nopember 2003 Nomor 124/2003, sebab yang berwenang membatalkan dalam perkara *a quo* adalah Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN);
7. Berdasarkan kaedah hukum yang berlaku di masyarakat menyatakan: "Setiap pembeli barang melalui Badan Lelang Negara dan telah dieksekusi oleh Pengadilan Negeri wajib dilindungi oleh hukum" kaedah hukum tersebut berlaku baku; dan sesuai dengan Yurisprudensi MARI tanggal 19 Nopember 1973 Nomor 1210 K/Sip/1973 "sesuatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan *juncto* Yurisprudensi MARI tanggal 28 Agustus 1976 Nomor 821 K/Sip/1974: "Pembeli di muka umum melalui Kantor Lelang Negara adalah pembeli yang beritikad baik harus dilindungi undang-undang; *juncto* Yurisprudensi MARI tanggal 29 Maret 1982 Nomor 1230

K/Sip/ 1980: “Pembeli di muka umum melalui Kantor Lelang Negara adalah pembeli yang beritikad baik harus dilindungi undang-undang”;

5) Terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

Mengenai alasan-alasan PEMOHON KASASI I :

Mengenai alasan ke-1 :

Alasan ini tidak dapat dibenarkan, karena Pengadilan Tinggi dapat mengambil-alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri yang dipandang tepat dan benar untuk dijadikan pertimbangan hukumnya sendiri;

Mengenai alasan ke-2 :

Alasan inipun tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Factie* tidak salah menerapkan hukum. Pertimbangan hukum *Judex Factie* yang menolak eksepsi T.I telah tepat dan benar, karena PT. Kusuma Real Sakti bukanlah merupakan pihak yang berkepentingan dalam perkara *a quo*, sehingga tidak perlu dilibatkan sebagai pihak dalam perkara;

Mengenai alasan ke-3 :

Alasan-alasan ini dapat dibenarkan dengan pertimbangan sebagai berikut:

- a) Termohon Kasasi/Terbanding telah dipanggil secara patut untuk merundingkan besarnya jumlah hutang, namun tidak hadir sehingga tidak mungkin dibuat Pernyataan Bersama. Oleh karena itu Penetapan Jumlah Piutang Negara (PJPN) yang dibuat oleh Pemohon Kasasi I adalah sah;

- b) Di dalam gugatannya Termohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat tidak pernah mendalilkan perihal tidak dibuatnya Pernyataan Bersama dan tidak pernah mempermasalahkan besarnya jumlah hutang yang ditetapkan oleh Pemohon Kasasi I dalam PJPN, hal mana berarti bahwa Termohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat tidak keberatan atau dapat menerima mengenai besarnya jumlah hutang yang ditetapkan oleh Pemohon Kasasi;
- c) Pemohon Kasasi I dalam menentukan harga limit telah berpatokan pada hasil penilaian *appraisal* PT. Kusuma Real Sakti, sehingga telah sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan RI. Nomor 300/KMK.01/2002;

Mengenai alasan-alasan PEMOHON KASASI II :

Mengenai alasan ke-2,3,4 :

Alasan-alasan ini dapat dibenarkan dengan pertimbangan sebagai berikut:

- a) Termohon Kasasi/Terbanding telah dipanggil secara patut untuk merundingkan besarnya jumlah hutang, namun tidak hadir sehingga tidak mungkin dibuat Pernyataan Bersama. Oleh karena itu PJPN yang dibuat oleh Pemohon Kasasi I adalah sah;
- b) Di dalam gugatannya Termohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat tidak pernah mendalilkan perihal tidak dibuatnya Pernyataan Bersama dan tidak pernah mempersalahkan besarnya jumlah hutang yang ditetapkan oleh Pemohon Kasasi I dalam PJPN, hal mana berarti bahwa Termohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat tidak keberatan atau

dapat menerima mengenai besarnya jumlah hutang yang ditetapkan oleh Pemohon Kasasi I;

c) Pemohon Kasasi I dalam menentukan harga limit telah berpatokan pada hasil penilaian *appraisal* PT. Kusuma Real Sakti, sehingga telah sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan RI. Nomor 300/KMK.01/2002;

6) Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri dengan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut :

1. Sebagaimana telah diakui dalam posita gugatannya, Termohon Kasasi/Penggugat adalah debitur yang kreditnya dinyatakan macet yang kemudian pengurusannya diserahkan kepada Pemohon Kasasi/Tergugat I;
2. Berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan sebagaimana terangkum di dalam Berita Acara **Persidangan** beserta seluruh **lampirannya**, ternyata bahwa proses pelelangan yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi I/Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
3. Perihal hasil lelang yang nilainya jauh di bawah NJOP tidak dapat dijadikan dasar untuk pembatalan lelang yang telah dilakukan, karena di dalam suatu pelelangan yang berlaku adalah mekanisme pasar;
4. Sebelum pelaksanaan lelang telah dilakukan pengumuman lelang terlebih dahulu, sehingga kalau kemudian pesertanya hanya satu

orang/badan hukum, hal tersebut justru menggambarkan kecilnya minat untuk mengikuti lelang;

- 7) Berdasarkan hal-hal tersebut, maka gugatan Termohon Kasasi/Penggugat dipandang tidak cukup beralasan dan harus ditolak;
- 8) Oleh karena gugatan Termohon Kasasi/Penggugat ditolak, maka Sita Jaminan yang telah diletakkan sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Sita Jaminan Nomor 133/PEN/PDT/CB/DEL/PN.Jkt.Ut., *jo.* Nomor 06/CB/DEL/2004/PN.Jkt.Ut., *jo.* Nomor 132/Pdt.G/2004/PN.Jkt. Pst., tanggal 2 Agustus 2004, harus diangkat;
- 9) Berdasarkan pertimbangan di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: NEGARA REPUBLIK INDONESIA Cq. MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA Cq. DIREKTORAT JENDERAL PIUTANG DAN LELANG NEGARA Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH III DJPLN JAKARTA Cq. KEPALA KANTOR PELAYANAN PIUTANG DAN LELANG NEGARA JAKARTA II, dan Pemohon Kasasi II : PT. WIRA SEDYA UTAMA, dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI. Jakarta Nomor 138/Pdt/2005/PT. DKI tanggal 25 Mei 2005, yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 132/Pdt.G/2004/ PN.Jkt.Pst., tanggal 10 Nopember 2004 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini;
- 10) Oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

b. Putusan

- 1) Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: NEGARA REPUBLIK INDONESIA Cq. MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA Cq. DIREKTORAT JENDERAL PIUTANG DAN LELANG NEGARA Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH III DJPLN JAKARTA Cq. KEPALA KANTOR PELAYANAN PIUTANG DAN LELANG NEGARA JAKARTA II, dalam hal ini memberi kuasa kepada Idris Ismail, SH., Kurnia Ratna Cahyani, SH., Sugeng Meijanto Purba, SH., Pangihutar Siagian, SH., Ridho Wahyono, SH., Hartono, SH., Hana S.J., Kartika, SH., LLM., dan Pemohon Kasasi II: PT. Wira Sedyta Utama, dalam hal ini memberi kuasa kepada Zaini Mustofa, SH., CN., Febry Irmansyah, SH., dan Danu Asmara, S.H.;
- 2) Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 138/Pdt/2005/PT.DKI., tanggal 25 Mei 2005 yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 132/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Pst., tanggal 10 Nopember 2004;
- 3) Mengadili sendiri:
 - a) Menolak gugatan Penggugat;
 - b) Memerintahkan agar Sita Jaminan yang telah diletakkan sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Sita Jaminan Nomor 133/PEN/PDT/CB/DEL/2004/ PN.Jkt.Ut., jo. Nomor 06/CB/DEL/ PN.Jkt.Ut., jo. Nomor 132/Pdt.G.2004/PN.Jkt. Pst., tanggal 2 Agustus 2004, diangkat;

- c) Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah).

C. ANALISIS POKOK PERMASALAHAN

1. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang yang Beritikad Baik Dalam Hal Terjadi Gugatan Terhadap Harga Lelang yang Jauh Lebih Rendah Dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan Nilai Pasar (*Under Value*)

Sebelum membahas mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang beritikad baik dalam hal terjadi gugatan terhadap harga lelang yang jauh lebih rendah dari NJOP dan nilai pasar (*under value*), penulis akan menerangkan terlebih dahulu mengenai bagaimana kriteria pembeli yang beritikad baik.

Menurut penulis, kriteria pembeli yang beritikad baik diantaranya dapat dilihat dari apakah ia telah mengikuti proses pelelangan sesuai peraturan perundang-undangan mengenai lelang yang berlaku, misalnya pembeli dimaksud bukanlah orang yang dilarang menjadi pembeli sebagaimana disebutkan dalam Pasal 40 Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 304/KMK.01/2002 (KMK.304/2002) tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan bahwa: "*Pejabat Lelang, Pejabat Penjual, Pemandu Lelang, Hakim, Jaksa, Panitera, Juru Sita, Pengacara/Advokat, Notaris, PPAT, Penilai, dan Pegawai DJPLN yang terkait dengan pelaksanaan lelang dilarang menjadi pembeli*", yang dalam ketentuan terbaru tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu Peraturan Menteri Keuangan

Republik Indonesia Nomor 40/PMK.07/2006 (PMK.40/2006) diatur di dalam Pasal 49 ayat (1) dan (2) PMK. 40/2006 yang berbunyi sebagai berikut:

- (1) Pejabat Lelang Penjual, Pemandu Lelang, Hakim, Jaksa, Panitera, Jurusita, Pengacara/Advokat, Notaris, PPAT, Penilai, Pegawai DJPLN, Pegawai Balai Lelang dan Pegawai Kantor Pejabat Lelang Kelas II yang terkait langsung dengan proses lelang dilarang menjadi Pembeli.
- (2) Selain pihak-pihak yang dimaksud pada ayat (1), pada pelaksanaan Lelang Eksekusi, pihak tereksekusi/ debitur/tergugat/terpidana yang terkait dengan lelang dilarang menjadi Pembeli.

Kriteria lainnya yaitu apakah pembeli telah memenuhi segala kewajibannya sebagai pembeli lelang atau tidak, seperti kewajiban pembeli untuk melunasi pembayaran yang meliputi Harga Lelang, Bea Lelang, Uang Miskin, dan pungutan lain yang diatur berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Juga apakah ia dapat membuktikan bahwa ia tidak terlibat dalam tindakan-tindakan yang menyebabkan suatu pelelangan dipermasalahkan menurut hukum, misalnya dalam hal adanya gugatan mengenai lelangnya.

Mengenai hal ini, dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata disebutkan bahwa: "Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik", jelas ternyata bahwa untuk dapat diberikan perlindungan hukum, seorang peserta lelang yang kemudian dinyatakan sebagai pembeli lelang haruslah mempunyai itikad baik. Tanpa adanya itikad baik tersebut, maka tidak ada perlindungan hukum.

Pada hakekatnya, perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang beritikad baik telah diberikan oleh sistem hukum lelang itu sendiri. Sistem lelang di Indonesia yang berdasar pada asas-asas lelang yaitu asas transparansi/ publisitas, asas imparial/independen, asas akuntabilitas, asas kompetisi dan asas efisiensi dapat

dijadikan sebagai bukti bagaimana sistem lelang itu sendiri memberikan perlindungan hukum bagi semua pihak dalam pelelangan termasuk bagi pembeli/pemenang lelang.

Asas transparansi/publisitas yang diwujudkan dalam kewajiban pelaksanaan pengumuman lelang oleh Penjual, selain berfungsi sebagai media pemasaran dalam memobilisasikan peminat lelang, juga berfungsi sebagai kontrol sosial dari masyarakat mengenai pelaksanaan lelang dimaksud. Dengan adanya kontrol sosial dari masyarakat maka pelaksanaan lelang tidak dapat dilakukan dengan sewenang-wenang sehingga menjamin perlindungan hukum bagi para pihak yang berkepentingan termasuk pembeli lelang. Asas imparial dalam lelang, sering juga disebut dengan asas independen, yang mengharuskan lelang tersebut dipimpin oleh Pejabat Lelang yang tidak memihak (independen), dimaksudkan untuk mencegah terjadinya korupsi, kolusi dan nepotisme dalam proses lelang sehingga dapat mencegah kemungkinan para peminat/peserta lelang melakukan konspirasi yang dapat merugikan debitur dan pihak terkait lainnya. Asas akuntabilitas yang tercermin dari adanya pengaturan dalam undang-undang mengenai prosedur lelang sehingga pelaksanaan lelang dapat dipertanggung-jawabkan menurut hukum. Asas kompetisi dalam pembentukan harganya yang tercermin pada sistem penawaran yang mengakomodir persaingan suatu harga yang diinginkan penjual dengan penawaran harga dari seorang atau lebih peserta/peminat lelang. Dalam hal ini yang terpenting adalah terbentuknya harga yang telah mencapai/melebihi harga limit yang diinginkan penjual. Disini perlu ada penegasan bahwa lelang adalah sah meskipun hanya dihadiri oleh satu orang peminat, karena kompetisi dalam lelang itu sendiri tetap

terjadi walaupun lelang tersebut dihadiri oleh satu orang peserta yaitu kompetisi antara peserta lelang dengan harga yang diinginkan penjual. Dengan demikian dapat ditegaskan bahwa asas kompetisi dalam lelang tidak dilanggar (lelang sah) bilamana peserta/ peminat lelang hanya satu orang/badan hukum, karena meskipun hanya dihadiri oleh satu peserta lelang, kompetisi tetap terjadi yaitu kompetisi antara harga yang diinginkan penjual dengan penawaran harga dari peserta lelang tersebut.

Asas efisiensi yang tercermin pada prosedur lelang dimana lelang dilakukan pada saat-saat dan tempat tertentu, sehingga transparansi dapat segera terjadi. Sementara itu cara pembayaran juga bersifat tunai. Itu sebabnya ada efisiensi waktu dan biaya. Barang dapat segera dikonversi menjadi uang.

Dengan demikian, bilamana asas-asas tersebut di atas telah ditaati dengan baik dalam suatu proses pelelangan, maka dapat dikatakan bahwa lelang tersebut telah memberikan kepastian hukum sehingga pihak-pihak yang terkait dalam proses pelelangan tersebut, termasuk pembeli lelang yang beritikad baik, dilindungi oleh hukum.

Bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik tersebut diantaranya yaitu:

Pembeli harus memperoleh barang maupun dokumen-dokumen mengenai barang yang dilelang, meskipun lelangnya itu sendiri sedang dalam persoalan (sedang digugat);

- a) Pembeli harus memperoleh dukungan/bantuan dari pihak pejabat lelang maupun penjual apabila terjadi persoalan-persoalan hukum yang menyangkut lelang yang menyebabkan suatu pelelangan dipersoalkan di muka hukum;

- b) Pembeli harus diberikan kemudahan dalam hal pengembalian uangnya, bilamana barang lelang itu sendiri tidak dapat diperoleh karena suatu persoalan.
- c) Bilamana lelang dinyatakan batal, sehingga Risalah Lelang-nya menjadi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, pembeli tidak dapat dihukum melebihi apa yang seharusnya, yaitu mengembalikan barang yang dilelang kepada pemilik barang/penjual.

Kasus tersebut di atas merupakan salah satu contoh mengenai bagaimana peraturan perundang-undangan mengenai lelang di Indonesia sangat melindungi kepentingan pembeli lelang yang beritikad baik. Pada kasus di atas, agunan debitur dilelang oleh PUPN dengan harga yang jauh lebih rendah dari NJOP dan nilai pasar (*under value*). Terhadap hal tersebut, kemudian debitur menggugat melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk membatalkan lelang dimaksud dikarenakan salah satu alasannya yaitu mengenai harga lelang sebesar Rp. 43.005.000.000,- (empat puluh tiga miliar lima juta rupiah), yang jauh dibawah NJOP atas barang yang dilelang saat itu (Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2003) yaitu sebesar Rp. 101.458.293.000,- (seratus satu miliar empat ratus lima puluh delapan juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah) dan nilai pasar yang ditetapkan oleh Penilai Independen yaitu PT. Kusuma Real Sakti yaitu sebesar Rp.45.788.534.000,- (empat puluh lima miliar tujuh ratus delapan puluh delapan juta lima ratus tiga puluh empat ribu rupiah).

Salah satu amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut menyatakan bahwa lelang dibatalkan dan oleh karenanya Risalah Lelang sebagai

produk hukum dari lelang tersebut dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun juga. Putusan tersebut didasarkan pada pertimbangan telah terbukti bahwa pelelangan yang baru dilakukan untuk pertama tersebut, ternyata bahwa Kantor Lelang Negara (Tergugat I) telah tidak menawarkan sesuai dengan nilai harga sebagaimana dimaksud dalam NJOP itu sendiri yaitu sebesar Rp. 101.458.293.000,- (seratus satu miliar empat ratus lima puluh delapan juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah), akan tetapi langsung menentukan sendiri harga limitnya sebesar Rp. 43.000.000.000,- (empat puluh tiga miliar rupiah) yang jauh dari NJOP tersebut.

Berdasarkan salah satu fakta tersebut, maka perbuatan Tergugat I dalam rangka penjualan lelang terhadap objek sengketa milik debitur yang merupakan barang jaminan hutangnya tersebut dapat dikualifisir sebagai melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan debitur pemilik barang lelang. Oleh karenanya, walaupun sesuai ketentuan hukum pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum, dalam hal keadaan demikian tidaklah berlaku terhadap semua pembeli terhadap suatu barang yang proses penjualannya telah didasarkan atas perbuatan melawan hukum.

Pada tingkat banding, Pengadilan Tinggi DKI Jakarta menguatkan Putusan Pengadilan Negeri tersebut. Namun di tingkat kasasi, Mahkamah Agung memberikan pertimbangan hukum yang berbeda dan memutuskan sendiri dengan salah satu amarnya yang intinya menyatakan bahwa lelang adalah sah dengan pertimbangan bahwa mengenai hasil lelang yang nilainya jauh di bawah NJOP dan nilai pasar (*under value*) tersebut tidak dapat dijadikan dasar pembatalan lelang, karena di

dalam suatu pelelangan yang berlaku adalah mekanisme pasar karena lelang itu sebenarnya merupakan sebuah institusi pasar, sarana tempat bertemunya penjual dan pembeli pada satu tempat tertentu dengan pembentukan harga yang transparan.

Harga itu sendiri mengandung sifat objektif tetapi juga subjektif. Sifat objektif dan subjektif ini timbul karena adanya perbedaan kepentingan dari para pihak yang terlibat. Dalam lelang PUPN, bagi debitur, tentunya menghendaki barang/hartanya terjual dengan harga yang setinggi-tingginya, sedangkan bagi pihak pembeli/pemenang lelang, menghendaki dapat membeli barang dengan harga serendah/semurah mungkin, dan untuk PUPN sebagai pihak yang bertanggung-jawab atas pengurusan piutang negara, menghendaki agar harta yang terjual dapat membayar piutang kepada negara.

Dalam lelang yang sifatnya eksekusi ini, KP2LN sebagai lembaga independen berpedoman pada aturan yang berlaku. Menurut ketentuan lelang, nilai limit atau nilai minimal dari barang yang dilelang ditentukan oleh penjual. Dalam kasus di atas, yang bertindak sebagai penjual/pemohon lelang adalah PUPN.

Mengenai penetapan nilai limit tersebut, Pasal 23 ayat (2) KMK.304/2002 menyebutkan bahwa: *"nilai limit ditentukan oleh penjual dan diserahkan kepada Pejabat Lelang selambat-lambatnya pada saat akan dimulainya pelaksanaan lelang"*.

Di dalam ketentuan PMK.40/2006, pengaturan mengenai harga limit tersebut menjadi lebih lengkap dan rinci. Pasal 29 ayat (1) peraturan tersebut menyebutkan bahwa: *"Pada setiap pelaksanaan lelang, penjual wajib menetapkan harga limit berdasarkan pendekatan penilaian yang dapat dipertanggungjawabkan ..."*. Sedang

yang dimaksud dengan harga limit yang dapat dipertanggungjawabkan tersebut antara lain diatur dalam ayat (3), (4) dan (5) pada pasal yang sama yang menyatakan sebagai berikut:

- (3) Selain lelang yang dimaksud pada ayat (2)-lelang non eksekusi sukarela barang milik perorangan, kelompok masyarakat atau badan swasta- penetapan harga limit harus didasarkan pada penilaian oleh Penilai Independen yang telah mempunyai Surat Izin Usaha Perusahaan Jasa Penilai (SIUPP) dan telah terdaftar pada Departemen Keuangan sesuai peraturan perundang-undangan, yaitu terhadap barang yang mempunyai nilai paling sedikit Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) atau mempunyai karakteristik unik/spesifik antara lain:
- a) Bandar Udara (*Airport*);
 - b) Pelabuhan Laut/Dermaga;
 - c) Pembangkit Listrik;
 - d) Hotel berbintang;
 - e) Lapangan Golf;
 - f) Pusat Perbelanjaan/*Shopping Complex*;
 - g) Pabrik/Kilang;
 - h) Rumah Sakit;
 - i) Stadion/Kompleks Olah Raga;
 - j) Apartemen;
 - k) Gedung Bertingkat Tinggi (empat lantai ke atas)/*High Rise Building*;
 - l) Pertambangan, perikanan, perkebunan, perhutanan;
 - m) Batu permata; atau
 - n) *Intangible Assets* (Saham, Obligasi, Reksadana, *Goodwill*).
- (4) Penetapan Harga Limit terhadap barang-barang yang nilainya diperkirakan kurang dari Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), bersifat umum, dan/atau tidak termasuk barang sebagaimana dimaksud pada ayat (3), didasarkan pada penilaian yang dilakukan oleh Penilai Internal sesuai peraturan perundang-undangan dengan memperhatikan antara lain:
- a. Nilai Pasar;
 - b. Nilai Jual Objek Pajak dari Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB), 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, penguasaan, cara pembayaran.
- (5) Dalam hal pelaksanaan lelang eksekusi, Harga Limit serendah-rendahnya ditetapkan sama dengan Nilai Likuidasi (*Forced Sale Value*).

Pada kasus di atas, berdasarkan ketentuan pasal tersebut, dalam menentukan harga limit atas barang lelang tersebut, penjual (PUPN) telah berpatokan kepada hasil penilaian *appraisal* PT. Kusuma Real Sakti yang menyatakan bahwa nilai pasar atas objek lelang adalah sebesar Rp, 45.788.534.000,- (empat puluh lima miliar tujuh ratus delapan puluh delapan juta lima ratus tiga puluh empat ribu rupiah) dan nilai likuidasinya adalah sebesar Rp. 22.620.773.000,- (dua puluh dua miliar enam ratus dua puluh juta tujuh ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah) dan oleh karenanya telah memenuhi ketentuan Pasal 247 *juncto* Pasal 241 Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 300/KMK.01/2002 (KMK.300/2002) tentang Pengurusan Piutang Negara, yang menentukan bahwa harga limit barang yang akan dilelang ditentukan oleh penjual (PUPN) dengan berpedoman kepada laporan penilaian yang dibuat oleh Penilai Independen (*independent appraisal*).

Berdasarkan ketentuan Pasal 248 KMK.300/2002, harga limit serendah-rendahnya ditetapkan sama dengan nilai likuidasi (*forced sale value*). Oleh karena itu, pada kasus di atas, dalam penetapan harga limit, penjual tidak menyalahi ketentuan pasal tersebut di atas karena harga limit yang ditetapkan penjual sebesar Rp. 43.000.000.000,- (empat puluh tiga miliar rupiah), dengan demikian di atas nilai likuidasi barang dimaksud. Harga limit tersebut, kemudian menjadi patokan bagi pejabat lelang untuk melepas barang lelang atau tidak kepada peserta/calon pembeli lelang.

Sebelum membahas mengenai harga lelang yang lebih rendah dari NJOP (dalam hal lelang tanah dan/atau bangunan) dan nilai pasar (*under value*)

sebagaimana terjadi pada kasus di atas, penulis terlebih dahulu akan menerangkan mengenai apa yang dimaksud dengan harga lelang, NJOP dan nilai pasar itu sendiri.

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 13 KMK.304/2002 jo Pasal 1 angka 21 PMK.40/2006, yang dimaksud dengan harga lelang adalah harga penawaran tertinggi yang dibayar oleh pembeli tidak termasuk Bea Lelang pembeli dan Uang Miskin serta pungutan lain berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) itu sendiri sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli. NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP Pengganti. Berdasarkan pengertian NJOP dari pasal tersebut, dapat disimpulkan bahwa NJOP tersebut timbul atas dasar undang-undang dalam rangka pemajakan dan bukanlah merupakan harga riil atas suatu barang, serta sifatnya massal.

Sedangkan nilai pasar, sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 19 KMK.300/2002, merupakan perkiraan jumlah uang pada tanggal penilaian, yang dapat diperoleh transaksi jual atau hasil penukaran suatu properti, antara pembeli yang berminat membeli dan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang penawarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing mengetahui kegunaan properti tersebut, bertindak hati-hati, dan tanpa paksaan.

Jika dihubungkan dengan harga lelang yang jauh lebih rendah daripada NJOP dan nilai pasar pada kasus di atas, dimana harga lelangnya adalah sebesar Rp. 43.005.000. 000,- (empat puluh tiga miliar lima juta rupiah), NJOP-nya adalah sebesar Rp. 101.458.293.000,- (seratus satu miliar empat ratus lima puluh delapan juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah), dan nilai pasarnya adalah sebesar Rp.45.788.534.000,- (empat puluh lima miliar tujuh ratus delapan puluh delapan juta lima ratus tiga puluh empat ribu rupiah), maka adalah hal yang wajar bilamana harga lelang lebih rendah daripada NJOP dan nilai pasar (*under value*), karena dalam penetapan harga lelang dipertimbangkan juga bahwa harga lelang itu sendiri terbentuk dalam mekanisme pasar lelang yang bersifat penjualan "*as is*". Penjualan "*as is*" berarti pembeli dianggap telah mengetahui segala sesuatu mengenai barang lelang tersebut. Dengan demikian, karena sifat "*as is*" tersebut, peserta lelang yang kemudian ditunjuk sebagai pemenang/pembeli lelang dianggap membeli barang lelang dengan segala resikonya. Hal tersebut tidak akan ditemui di dalam penjualan di luar lelang sehingga membuat harga pada saat lelang menjadi lebih rendah.

Faktor resiko atas barang tersebut di atas sepenuhnya menjadi tanggungan dari pembeli lelang, seperti bilamana barang yang dilelang tersebut dalam sengketa, tanah tersebut dihuni oleh penghuni liar, terkena Rencana Tata Kota untuk pelebaran jalan dan lain sebagainya. Disamping itu, lelang juga ada biaya-biaya berupa Bea Lelang, Uang Miskin, Pajak Penghasilan serta pungutan-pungutan lainnya sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku, juga menjadi faktor pertimbangan dari pembeli untuk menawar harga lelang.

Selain hal tersebut di atas, sesuai dengan ketentuan Pasal 41 ayat (1) dan (2) KMK.304/2002 jo. Pasal 50 ayat (1) dan (2) PMK.40/2006 yang menentukan bahwa penjualan lelang bersifat tunai artinya pembayaran uang hasil lelang harus dilakukan secara tunai (*cash*) atau dengan cek/ giro selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang, terkecuali jika mendapat ijin dari Direktur Jenderal atas nama Menteri Keuangan. Berdasar hal tersebut, ternyata bahwa lelang mempunyai keterbatasan waktu dalam hal pembayaran tidak seperti halnya penjualan biasa dimana pembeli mempunyai kebebasan dalam menentukan tata-cara pembayaran apakah dilakukan secara tunai, non-tunai, atau cara lain yang disepakati oleh para pihak.

Oleh karenanya, menurut hemat penulis adalah wajar bilamana harga lelang lebih rendah dari nilai pasar karena dalam penetapan harga lelang tersebut pembeli juga mempertimbangkan mengenai faktor resiko, biaya-biaya yang wajib dikeluarkan sehubungan dengan pembelian lelang tersebut, serta keterbatasan-keterbatasan dalam lelang itu sendiri, dan tentunya hal tersebut tidak melanggar ketentuan undang-undang sepanjang lelang itu sendiri telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Hal tersebut juga ditegaskan dalam Buku II Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 dan Yurisprudensi MARI Nomor 1210 K/SIP/1973 tanggal 19 Nopember 1973, yang dengan tegas menyatakan "bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan". Dengan demikian, pembeli yang beritikad baik dilindungi oleh hukum.

Selain itu, ketentuan Yurisprudensi MARI Nomor 821 K/Sip/1974 tanggal 28 Agustus 1976 jo. Yurisprudensi MARI Nomor 1210 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982, yang keduanya menyebutkan bahwa “pembeli di muka umum melalui Kantor Lelang adalah pembeli yang beritikad baik harus dilindungi undang-undang”, semakin mempertegas bahwa pembeli yang beritikad baik dilindungi oleh undang-undang dan oleh karenanya ia tidak dapat dirugikan dalam lelang yang dipermasalahkan.

2. Tanggung Jawab Pejabat Lelang dan Penilai (*Appraisal*) Dalam Gugatan Mengenai Penilaian Harga Limit yang Jauh di Bawah Nilai Jual Objek Pajak dan Nilai Pasar Barang yang Dilelang

Pada prinsipnya, tidak ada ketentuan yang membebani tanggung jawab Pejabat Lelang dan Penilai (*appraisal*) jika harga limit atas benda yang dijual terlalu rendah sepanjang mereka telah melaksanakan tugasnya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, Kode Etik Profesi serta Standar Penilaian yang berlaku.

Pasal 2 ayat (3) KMK 304/2002 jo Pasal 6 ayat (4) PMK.40/2006 menegaskan bahwa KP2LN/Kantor Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas subjek dan objek lelang. Sebaliknya, Pejabat Lelang harus menolak untuk melaksanakan lelang apabila tidak yakin akan kebenaran formal (garis bawah oleh penulis) berkas persyaratan lelang, sebagaimana ditegaskan oleh Pasal 10 huruf d Peraturan Menteri Keuangan tersebut.

Dalam kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2426 K/PDT/2005, kedua ketentuan tersebut di atas telah dipatuhi oleh Pejabat Lelang yang menangani pelelangan atas barang milik Penggugat. Kesimpulan itu berlandaskan kepada fakta antara lain sebagai berikut:

- 1) Pelelangan tersebut adalah untuk memenuhi permintaan dari penjual lelang (PUPN) berdasarkan Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan Nomor SPPBS-05/PUPNC.10.02/ SPS/2002 tanggal 27 Januari 2003, yang isinya memerintahkan kepada KP2LN II Jakarta (Tergugat I) untuk melaksanakan penjualan melalui lelang atas harta kekayaan milik debitur pemilik barang (penggugat) yang telah disita dengan Surat Perintah Penyitaan Nomor SPS-169/PUPNW.III/1998, tanggal 12 Juni 1998 dan Berita Acara Penyitaan Nomor BAP-169/ PUPNC.10.02/SPS/2002, tanggal 25 Nopember 2002;
- 2) PUPN berwenang untuk bertindak sebagai penjual lelang dimaksud didasarkan dengan adanya surat dari kreditur (BRI/Turut Tergugat) yang merupakan bank pemerintah, Nomor B.7087-V/Kc/ADK/OPK/12/97; Nomor B.7088-V/Kc/ ADK/OPK/12/97; Nomor B.7089-V/Kc/ADK/OPK/12/97, masing-masing tertanggal 16 Desember 1997 perihal Penyerahan Kredit Macet atas nama PT. Amerin ANCI (debitur) dan oleh PUPN Wilayah III Jakarta penyerahan pengurusan piutang negara tersebut telah diterima dengan dikeluarkannya Surat Penerimaan Pengurusan Piutang Negara Nomor SP3N-1090/PUPNW.III/ 1998; Nomor SP3N-1091/PUPNW.III/1998; Nomor SP3N- 1092/PUPNW.III/1998,

masing-masing tanggal 6 Juni 1998 perihal Penerimaan Pengurusan Piutang Negara atas nama PT. Amerin ANCI;

- 3) Pejabat Lelang (KP2LN II Jakarta/Tergugat I) sebelum melaksanakan pelelangan telah terlebih dahulu melakukan pemanggilan terhadap Penggugat dengan Surat Panggilan Nomor PG-019/WPN.03/KP.05/1998, tanggal 9 Januari 1998 yang meminta Penggugat untuk mempertanggungjawabkan penyelesaian piutang negara, namun Penggugat tidak menghadirinya, kemudian Surat Peringatan Panggilan Nomor PR-049/WPN.03/KP.05/1.1/1998 tanggal 10 Februari 1998, dikarenakan tidak adanya tanggapan yang positif dari Penggugat, maka kemudian Tergugat I melakukan pemanggilan terakhir dengan Surat Peringatan Terakhir Panggilan Nomor PR-064/WPN.03/KP.01/1.3/1998, tanggal 10 Maret 1998;
- 4) Debitur/Penggugat tidak mengindahkan panggilan dan beberapa peringatan tersebut sehingga Pernyataan Bersama (PB) mengenai besarnya jumlah hutang debitur dimaksud tidak dapat dibuat. Oleh karenanya, PUPN mengeluarkan beberapa keputusan menyangkut Penetapan Jumlah Piutang Negara (PJPN) yaitu Keputusan Panitia Urusan Piutang Negara Wilayah III Nomor PJPN-60/PUNW.III/1998, Nomor PJPN-61/PUPNW.III/1998, Nomor PJPN-62/PUPNW.III/1998, masing-masing tertanggal 21 April 1998. Kemudian, penagihannya ditindak-lanjuti dengan penerbitan Surat Paksa Nomor SP-109/PUPNW.III/1998; Nomor SP-110/PUPNW.III/1998; Nomor SP-111/PUPNW.III/1998, masing-masing tertanggal 1 Mei 1998,

yang mempunyai irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASAR KETUHANAN YANG MAHA ESA”, yang berarti atas Surat Paksa tersebut telah mempunyai kekuatan hukum sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap sehingga pelaksanaan pengurusan piutang negara tersebut tidak dapat ditunda atau dibatalkan lagi. Atas dasar Surat Paksa tersebut-lah, maka dapat dilakukan penyitaan dan mengeluarkan Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan tersebut di atas;

- 5) Pejabat Lelang juga telah mengumumkan pelaksanaan lelang dengan Selebaran Pengumuman Lelang Pertama Nomor PENG-15/WPL.03/KP.02/L/2003, tanggal 14 Oktober 2003 dan pengumuman lelang kedua melalui Surat Kabar Harian Umum MEDIA INDONESIA yang terbit di Jakarta tanggal 29 Oktober 2003, dan mengenai jangka waktu pengumuman tersebut telah sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan lelang;
- 6) Mengenai penetapan harga lelang, Pejabat Lelang telah berpedoman kepada harga limit dari Penjual/Pemohon Lelang/PUPN sebagai harga minimal barang lelang untuk dicapai dalam suatu pelelangan;
- 7) PUPN dalam penetapan harga limit tersebut, sesuai dengan ketentuan Pasal 247 *juncto* Pasal 241 KMK.300/2002 jo Pasal 23 ayat (2) KMK.304/2002, telah menggunakan jasa dari PT. Kusuma Real Sakti;
- 8) PT. Kusuma Real Sakti dalam sertipikat laporan penilaiannya, menyatakan bahwa nilai pasar atas objek lelang adalah sebesar RP. 45.788.534.000,- (empat puluh lima miliar tujuh ratus delapan puluh delapan juta lima ratus

tiga puluh empat ribu rupiah) dan nilai likuidasinya adalah sebesar Rp. 22.620.773. 000,- (dua puluh dua miliar enam ratus dua puluh juta tujuh ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah). Hasil penilaian tersebut dapat dijadikan pedoman bagi PUPN untuk menetapkan harga limit atas objek lelang;

- 9) PUPN menetapkan harga limit sebesar Rp. 43.000.000.000,- (empat puluh tiga miliar rupiah). Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya bahwa tidak ada ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur bahwa harga limit harus sama dengan harga pasar. Pasal 248 KMK.300/2002 hanya menyebutkan bahwa dalam hal pelaksanaan lelang eksekusi, harga limit serendah-rendahnya ditetapkan sama dengan nilai likuidasi (*forced sale value*).

Berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, jelas ternyata bahwa pelelangan tersebut telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang berlaku sehingga sesuai dengan ketentuan *Vendu Reglement Stbl.* 1908 Nomor 189, sebagaimana telah diubah dengan *Stbl.* 1940 Nomor 56, pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh KP2LN II Jakarta/ Tergugat I tersebut adalah sah menurut hukum sehingga tidak bisa dimintakan pembatalannya.

Hal tersebut juga ditegaskan dalam Buku II Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 dan Yurisprudensi MARI Nomor 1210 K/SIP/1973 tanggal 19 Nopember 1973, yang dengan tegas menyatakan “bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, telah ternyata bahwa Pejabat Lelang tidak bertanggung-jawab terhadap penetapan harga limit yang jauh lebih rendah dari NJOP dan nilai pasar karena sesuai dengan ketentuan Pasal 23 ayat (2) KMK.304/2002 *juncto* Pasal 30 PMK.40/2006, penetapan harga limit tersebut adalah menjadi tanggung-jawab penjual, dalam hal ini yaitu PUPN. Bilamana adanya gugatan mengenai harga limit yang kemudian menyebabkan pelelangannya itu sendiri menjadi batal, maka Pejabat Lelang hanya bertanggung-jawab bilamana dalam proses pelelangannya tersebut, ia bertindak tidak sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan.

Selanjutnya mengenai tanggung-jawab Penilai (*appraisal*) dalam hal adanya gugatan dimaksud di atas, dalam hal ini pada kasus tersebut di atas PT. Kusuma Real Sakti sebagai Penilai (*appraisal*) yang ditunjuk oleh penjual (PUPN), di dalam sertipikat atas penilaian aset yang merupakan jaminan Penggugat (bukti Tergugat I) sebagai hasil laporan dari jasa penilaiannya atas aktiva objek lelang tersebut, ternyata bahwa bukti Tergugat I tersebut tidak **memperinci** mengenai latar belakang **pemeriksaan** ataupun peninjauan lokasi, akan tetapi langsung kepada suatu kesimpulan untuk menentukan nilai pasar dan nilai likuidasi. Hal tersebut tentunya bertentangan dengan ketentuan Pasal 10 ayat (1) Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 57/KMK.017/1998 tentang Jasa Penilai Publik (KMK.57/1998) yang menentukan bahwa: "*Penilai wajib berpedoman pada Standar Penilaian Indonesia, Kode Etik Penilai Indonesia dan ketentuan peraturan perundang-undangan lain yang berlaku*".

Standar Penilaian Indonesia (SPI) adalah pedoman dasar mengenai prosedur dan praktek kegiatan penilaian. Sedangkan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) adalah pedoman moral bagi penilai dalam melakukan kegiatan penilaian.

PT. Kusuma Real Sakti selaku penilai (appraisal) sesuai dengan SPI seharusnya dalam melakukan penilaian haruslah melakukan peninjauan lokasi dan pemeriksaan objek penilaian dengan cermat. Selain itu, dalam membuat laporan hasil penilaiannya seharusnya ia memperinci mengenai latar belakang pemeriksaannya. Namun, senyatanya hal tersebut tidaklah dilakukannya. Oleh karena itu atas perbuatannya tersebut, seharusnya PT. Kusuma Real Sakti tersebut mendapatkan sanksi administratif berdasarkan ketentuan Pasal 14 ayat (1) dan (2) KMK.57/1998 yang berbunyi sebagai berikut:

- (1) Menteri dapat mengenakan sanksi administratif kepada Penilai dan Usaha Jasa Penilai yang melanggar ketentuan dalam keputusan ini.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berupa:
 - a. Peringatan tertulis;
 - b. Pencabutan izin.

walaupun dalam kasus tersebut di atas itu sendiri, ia tidak dilibatkan sebagai pihak yang berperkara *a quo*.

Di samping itu pula, bilamana dalam melakukan penilaian, seorang Penilai terbukti melakukan perbuatan-perbuatan yang mengandung unsur pidana misalnya terbukti melakukan penipuan, kolusi dengan salah satu pihak, dan lain-lain, maka selain sanksi administratif tersebut di atas tentunya, ia juga dikenai sanksi pidana sesuai dengan perbuatan pidana yang dilakukannya.

Akan tetapi bilamana sepanjang melakukan penilaian tersebut, ia bertindak sesuai dengan Kode Etik Profesi dan Standar Penilaian serta tidak menyalahi ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan terkait yang berlaku, maka ia tidak dapat dimintakan pertanggung-jawaban mengenai penetapan harga limit yang jauh lebih rendah dari NJOP dan nilai pasar dari barang yang dilelang karena pada hakekatnya, hasil penilaian yang diberikannya hanya dapat dijadikan sebagai pedoman bagi penjual untuk menetapkan harga limit sedangkan mengenai penetapan harga limit itu sendiri, sebagaimana telah disebutkan di atas, sepenuhnya menjadi tanggung jawab penjual.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa tanggung-jawab Pejabat Lelang dan Penilai (*appraisal*) dalam gugatan mengenai penilaian harga limit yang jauh di bawah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan nilai pasar barang yang dilelang adalah sebatas apakah mereka telah melaksanakan tugasnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan peraturan lainnya yang terkait atau tidak. Jika mereka telah menjalankan tugasnya sesuai dengan hal tersebut di atas, maka mereka tidak dapat dituntut apapun juga terhadap gugatan mengenai harga tersebut.

BAB III

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Pada hakekatnya, perlindungan hukum terhadap pembeli lelang yang beritikad baik telah diberikan oleh sistem hukum lelang itu sendiri. Sistem lelang di Indonesia yang berdasar pada asas-asas lelang yaitu asas transparansi/ publisitas, asas imparial/independen, asas akuntabilitas, asas kompetisi dan asas efisiensi dapat dijadikan sebagai bukti bagaimana sistem lelang itu sendiri memberikan perlindungan hukum bagi semua pihak dalam pelelangan termasuk bagi pembeli/pemenang lelang. Bilamana asas-asas tersebut di atas telah ditaati dengan baik dalam suatu proses pelelangan, maka dapat dikatakan bahwa lelang tersebut telah memberikan kepastian hukum sehingga pihak-pihak yang terkait dalam proses pelelangan tersebut, termasuk pembeli lelang yang beritikad baik, dilindungi oleh hukum. Bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik tersebut diantaranya yaitu:
 - a) Pembeli harus memperoleh barang maupun dokumen-dokumen mengenai barang yang dilelang, meskipun lelangnya itu sendiri sedang dalam persoalan (sedang digugat);

- b) Pembeli harus memperoleh dukungan/bantuan dari pihak Pejabat Lelang maupun penjual apabila terjadi persoalan-persoalan hukum yang menyangkut lelang yang menyebabkan suatu pelelangan dipersoalkan di muka hukum;
- c) Pembeli harus diberikan kemudahan dalam hal pengembalian uangnya, bilamana barang lelang itu sendiri tidak dapat diperoleh karena suatu persoalan;
- d) Bilamana lelang dinyatakan batal, sehingga Risalah Lelang-nya menjadi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, pembeli tidak dapat dihukum melebihi apa yang seharusnya, yaitu mengembalikan barang yang dilelang kepada pemilik barang/penjual.

Bilamana ada gugatan mengenai harga lelang yang jauh lebih rendah dari NJOP dan nilai pasar (*under value*) maka pembeli yang beritikad baik tidak dapat dirugikan terhadap adanya gugatan tersebut. Peraturan perundang-undangan di Indonesia mengenai lelang menentukan bahwa pembeli tersebut tidak bisa dituntut ganti rugi apapun dan tidak pula dilibatkan sebagai tergugat pada gugatan mengenai pembatalan lelang dimaksud. Dengan demikian jelas ternyata bahwa hukum memberikan perlindungan bagi pembeli yang beritikad baik dalam suatu proses pelelangan.

Kasus tersebut di atas merupakan salah satu contoh mengenai bagaimana peraturan perundang-undangan mengenai lelang di Indonesia sangat melindungi

kepentingan pembeli lelang yang beritikad baik. Pada kasus tersebut, lelang dinyatakan batal pada tingkat peradilan pertama dan banding. Namun di tingkat kasasi, Mahkamah Agung memberikan pertimbangan hukum yang berbeda dan memutuskan sendiri dengan salah satu amarnya yang intinya menyatakan bahwa lelang adalah sah dengan pertimbangan bahwa mengenai hasil lelang yang nilainya jauh di bawah NJOP dan nilai pasar (*under value*) tersebut tidak dapat dijadikan dasar pembatalan lelang, karena di dalam suatu pelelangan yang berlaku adalah mekanisme pasar karena lelang itu sebenarnya merupakan sebuah institusi pasar, sarana tempat bertemunya penjual dan pembeli pada satu tempat tertentu dengan pembentukan harga yang transparan.

Dengan demikian, berdasarkan kasus di atas ternyata bahwa lelang yang ditutup dengan harga lelang yang jauh di bawah harga NJOP dan nilai pasar tidak dapat dijadikan dasar pembatalan lelang dengan pertimbangan bahwa bilamana lelang telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur lelang yang ditentukan oleh perundang-undangan maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan kecuali jika dapat dibuktikan bahwa lelang tersebut mempunyai cacat hukum. Karenanya, Risalah Lelang sebagai bukti pelaksanaan lelang tersebut tetap sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mutlak untuk melindungi kepentingan para pihak dalam pelelangan, dalam hal ini yaitu pembeli lelang yang beritikad baik.

2. **Tanggung jawab Pejabat Lelang dan Penilai (*appraisal*) dalam gugatan mengenai penilaian harga limit yang jauh di bawah NJOP dan nilai pasar barang yang dilelang adalah sebatas apakah mereka telah melaksanakan tugasnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan peraturan lainnya yang terkait atau tidak. Jika mereka telah menjalankan tugasnya sesuai dengan prosedur yang berlaku, maka mereka tidak dapat dituntut dan dimintai pertanggung-jawaban terhadap adanya gugatan mengenai penilaian harga limit yang jauh di bawah NJOP dan nilai pasar barang yang dilelang tersebut.**

Dalam kasus di atas, Pejabat Lelang telah bertindak sesuai dengan prosedur lelang yang berlaku sehingga ia tidak bertanggung-jawab terhadap gugatan atas dasar penetapan harga limit yang jauh lebih rendah dari NJOP dan nilai pasar karena sesuai dengan ketentuan Pasal 23 ayat (1) KMK.304/2002 jo Pasal 30 PMK.40/2006, penetapan harga limit tersebut adalah menjadi tanggung-jawab penjual, dalam hal ini yaitu PUPN.

Selanjutnya mengenai tanggung-jawab Penilai (*appraisal*) dalam hal adanya gugatan dimaksud di atas, dalam kasus tersebut di atas PT. Kusuma Real Sakti sebagai Penilai (*appraisal*) yang ditunjuk oleh PUPN, di dalam sertipikat atas penilaian aset yang merupakan jaminan penggugat sebagai hasil laporan dari jasa penilaiannya atas aktiva objek lelang tersebut, ternyata tidak memperinci mengenai latar belakang pemeriksaan ataupun peninjauan lokasi, akan tetapi langsung kepada suatu kesimpulan untuk menentukan nilai pasar dan nilai

likuidasi. Hal tersebut tentunya bertentangan dengan Kode Etik Penilai Indonesia (KPEI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) yang menjadi pedoman dasar bagi penilai dalam melakukan penilaian. Oleh karena itu atas perbuatannya tersebut, seharusnya PT. Kusuma Real Sakti turut bertanggung-jawab atas gugatan mengenai penetapan harga limit yang jauh di bawah NJOP dan nilai pasar tersebut di atas.

B. SARAN

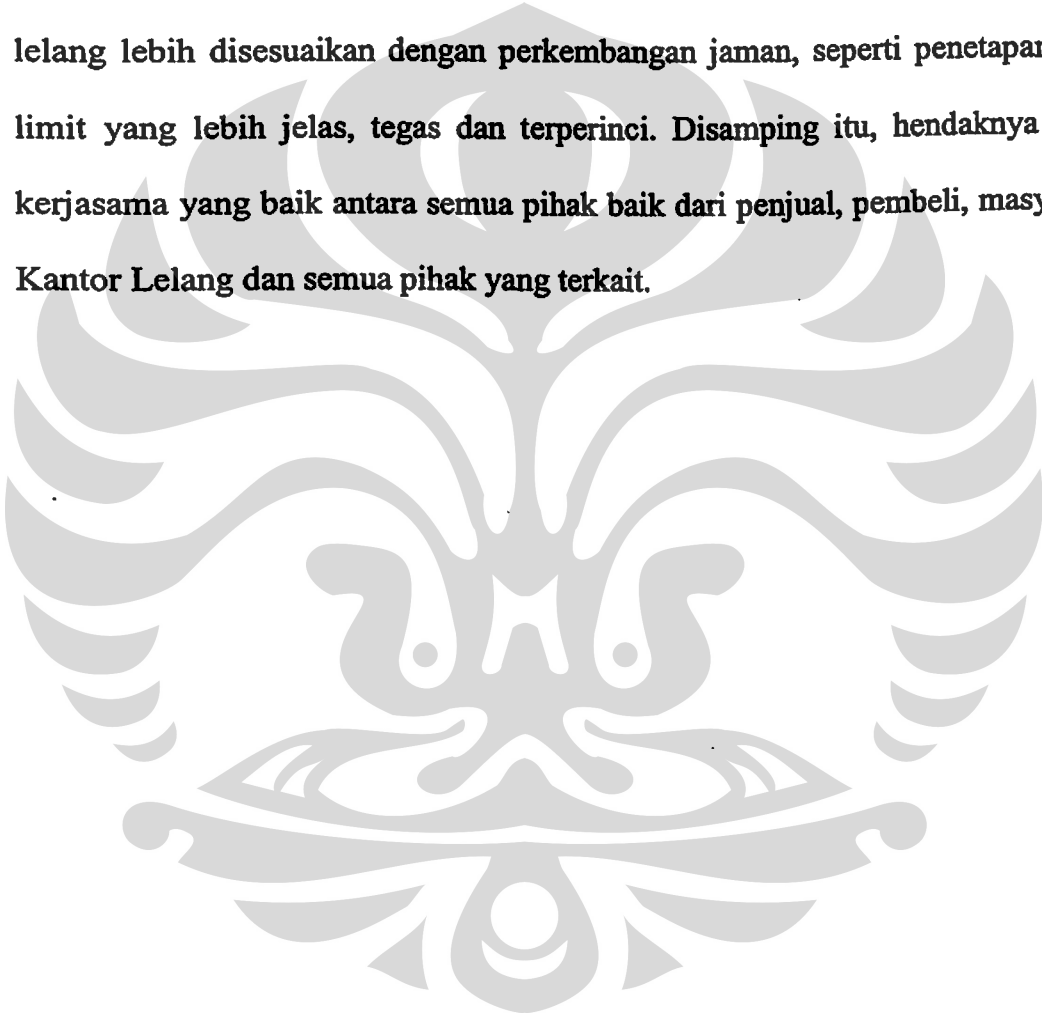
1. Agar lelang semakin dikenal oleh masyarakat luas, hendaknya lelang lebih diperkenalkan kepada masyarakat sehingga lebih banyak yang mengetahui manfaat dari lelang dan lebih banyak peserta lelang yang mengikuti lelang dengan harapan dapat tercipta kompetisi yang semakin baik sehingga tercipta pembentukan harga yang semakin baik pula, dan dengan demikian permasalahan mengenai harga sebagaimana yang terjadi pada kasus tersebut di atas diharapkan tidak akan terjadi lagi.
2. Dalam rangka menunjang pengetahuan para Pejabat Lelang dalam meneliti harga limit barang yang akan dilelang dan dalam menetapkan harga penawaran sebaiknya di setiap kantor lelang disediakan *data base* harga-harga barang dan perkembangannya dari waktu ke waktu. Atau, hal tersebut disediakan oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang dapat diakses oleh seluruh Kantor Lelang Negara. Dengan demikian, Pejabat Lelang itu sendiri mempunyai

reverensi harga atas barang-barang lelang sehingga diharapkan dapat mengontrol penetapan harga limit yang dilakukan oleh penjual, terutama pada lelang-lelang eksekusi dimana penjual bukanlah pemilik barang yang dilelang.

3. Agar penetapan harga limit yang dilakukan oleh penjual dapat juga dikontrol oleh Pejabat Lelang maka seharusnya untuk lelang-lelang tertentu misalnya, lelang barang-barang yang mempunyai nilai aset yang tinggi, lelang barang-barang yang mempunyai permasalahan hukum dan lelang barang-barang yang menarik perhatian masyarakat luas, seharusnya harga limit tidak dirahasiakan sebagaimana yang terjadi pada kasus tersebut di atas.
4. Agar pelaksanaan lelang dapat lebih terkontrol dan terlaksana dengan baik, hendaknya dalam gugatan mengenai penetapan harga limit, hendaknya Penilai (*Appraisal*) yang melakukan penilaian terhadap aset debitur yang merupakan objek lelang tidak sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku diberikan sanksi yang tegas sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Disamping itu, bagi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) selaku pihak pemohon lelang/penjual dalam hal lelang PUPN sebagaimana yang terjadi pada kasus di atas, hendaknya juga diberikan sanksi bilamana terbukti bertindak tidak sesuai dengan prosedur yang seharusnya.
5. Agar lelang dapat berjalan sesuai dengan asas efisiensinya, hendaknya di dalam ketentuan perundang-undangan mengenai lelang tersebut, ditentukan mengenai jangka waktu pelaksanaan lelang dihitung mulai dari diserahkannya piutang

negara macet ke PUPN hingga pelaksanaan lelangnya, sehingga apa yang terjadi pada kasus di atas dimana rentang waktu antara penyerahan piutang ke PUPN dengan dilaksanakannya lelang tersebut sangat lama (lebih kurang empat tahun).

6. Agar pelaksanaan lelang dapat terlaksana dengan lancar dan berhasil serta menghasilkan harga yang optimal, hendaknya peraturan mengenai pelaksanaan lelang lebih disesuaikan dengan perkembangan jaman, seperti penetapan harga limit yang lebih jelas, tegas dan terperinci. Disamping itu, hendaknya dijalin kerjasama yang baik antara semua pihak baik dari penjual, pembeli, masyarakat, Kantor Lelang dan semua pihak yang terkait.



DAFTAR PUSTAKA

A. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Departemen Keuangan Republik Indonesia. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 61/KMK.08/2002 tanggal 26 Februari 2002 tentang *Panitia Urusan Piutang Negara*.

_____. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 300/KMK.01/2002 tanggal 13 Juni 2002 tentang *Pengurusan Piutang Negara*.

_____. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 304/KMK.01/2002 tanggal 13 Juni 2002 tentang *Petunjuk Pelaksanaan Lelang*.

_____. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 305/KMK.01/2002 jo KMK Nomor 451/KMK.01/2002 tanggal 28 Oktober 2002 tentang *Pejabat Lelang*.

_____. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.07/2005 tanggal 30 Nopember 2005 tentang *Balai Lelang*.

_____. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 119/PMK.07/2005 tanggal 30 Nopember 2005 tentang *Pejabat Lelang Kelas II*.

_____. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006 tentang *Petunjuk Pelaksanaan Lelang*.

_____. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 41/PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006 tentang *Pejabat Lelang Kelas I*.

Hindia Belanda. Instruksi Lelang [*Vendu Instructie Staatsblaad* 1908 Nomor 190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblaad* 1930 Nomor 85].

_____. Peraturan Lelang [*Vendu Reglement Staatsblaad* 1908 Nomor 189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblaad* Tahun 1940 Nomor 56].

_____. *Herziene Inlands Reglement* [*Staatsblaad* 1941 Nomor 44].

Indonesia. *Kitab Undang-Undang Hukum Dagang dan Undang-Undang Kepailitan*. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: Pradnya Paramita, 1987.

_____. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*. Cet. XXI. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: Pradnya Paramita, 2001.

- _____. *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No. 5, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.
- _____. *Undang-Undang Tentang Panitia Urusan Piutang Negara*. UU No. 49 Prp, LN No. 156 Tahun 1960, TLN No. 2104.
- _____. *Undang-Undang Tentang Perbankan*. UU No. 7 LN No. 31 Tahun 1992, TLN No. 3472 jo UU No. 10 Tahun 1998.
- _____. *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah*. UU Nomor 4, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632.
- _____. *Undang-Undang Tentang Hak Jaminan Fidusia*. UU No. 42, LN No. 168 Tahun 1999, TLN No. 3889.
- _____. *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris*. UU. No. 30 Tahun 2004 LN. No. 117 Tahun 2004 TLN. No. 4432.

B. BUKU

- Agustina, Rosa. *Perbuatan Melawan Hukum*. Cet. I. Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.
- Asikin, Zainal. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Cet. I. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 1995.
- Badruzalman, Mariam Darus. *Suatu Sumbangan Pikiran Mengenai Panitia Urusan Piutang Negara*. Jakarta: Gramedia, 1975.
- _____. *et al. Kompilasi Hukum Perikatan Dalam Rangka Menyambut Masa Purna Bakti Usia 70 Tahun*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.
- _____. *Serial Hukum Perdata, Kompilasi Hukum Jaminan*. Buku II. Bandung: Mandar Maju, 2004.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Ed. 3. Jakarta: Balai Pustaka, 2001.
- Djojodirdjo, M. A. Moegni. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1979.

- Djumhana, Muhammad. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Fuady, Munir. *Hukum Perbankan Modern Berdasarkan Undang-Undang Tahun 1998*. Buku I. Cet. I. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999.
- _____. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.
- _____. *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.
- Gautama, Sudargo. *Komentar Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 Nomor 4*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.
- Khairandy, Ridwan. *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*. Cet. I. Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.
- Harahap, M. Yahya. *Hukum Acara Perdata*. Cet. III. Jakarta: Sinar Grafika, 2005.
- _____. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Ed. 2. Cet. I. Jakarta: Sinar Grafika, 2005.
- Hermansyah. *Hukum Perbankan Nasional di Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006.
- Mamudji, Sri *et al.* *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan, 2002.
- _____. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2003.
- Hutagalung, Arie S. *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*. Cet. I. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1999.
- Kansil, C.S.T. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, 1989.
- Kie, Tan Thong. *Studi Notariat: Beberapa Mata Pelajaran dan Serba-Serbi Praktek Notaris*. Buku II. Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000.

- Mahkamah Agung Republik Indonesia. *Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan*. Buku II. Jakarta, 2003.
- Muljadi Kartini. *Hak Tanggungan*. Jakarta: Prenada Media Group, 2006.
- _____. *Hak Istimewa, Gadai dan Hipotek*. Jakarta: Prenada Media Group, 2007.
- _____ dan Gunawan Wijaya. *Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2005.
- Mulyadi, Lilik. *Hukum Acara Perdata Menurut Teori dan Praktik Peradilan di Indonesia*. Jakarta: Djambatan, 1999.
- Ngadijarno, F. X., dan Nunung Eko Laksito. *Lelang: Teori dan Praktik*. Jakarta: Departemen Keuangan Republik Indonesia, Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan, 2008.
- Parangin-Angin, Effendi. *Peraturan Lelang*. Jakarta: Esa Study Club, 1994.
- Rahman, Hasanuddin. *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.
- Satrio, J. *Parate Eksekusi Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*. Cet. II. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993.
- _____. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*. Buku I. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.
- Sinungan, Muhdarsyah. *Manajemen Dana Bank*. Ed. 2. Jakarta: Bumi Aksara, 1993.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 1986.
- _____ dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif*. Cet. VII. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2003.
- Soemitro, Rochman. *Peraturan dan Instruksi Lelang*. Bandung: Eresco, 1987.
- Soeroso, R. *Praktik Hukum Acara Perdata; Tata Cara dan Proses Persidangan*. Cet. VII. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Subekti. *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Bandung: Alumni, 1978.

- _____. *Hukum Acara Perdata*. Bandung: Binacipta, 1989.
- _____. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Cet. XVI. Jakarta: Intermasa, 1994.
- _____. *Aneka Perjanjian*. Cet. X. Bandung: Alumni, 1995.
- _____. *Hukum Perjanjian*. Cet. VI. Jakarta: Intermasa, 2002.
- Sudarsono. *Kamus Hukum*. Cet. II. Jakarta: Rineka Cipta, 2005.
- Suharnoko. *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*. Jakarta: Prenada Media, 2004.
- Sunaryanto, Etto *et al.* *Eksekusi PUPN*. Jakarta: Lembaga Pengkajian Keuangan Publik dan Akuntansi Pemerintah (LPKPAP), 2006.
- Sunggono, Bambang. *Pengantar Hukum Perbankan*. Bandung: Mandar Maju, 1995.
- Sutantio, Retnowulan dan Iskandar Oeripkartawinata. *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*. Bandung: Mandar Maju, 2005.
- Sutardjo, F. X. *Penjualan Secara Lelang: Perjalanannya Saat Ini, Tantangan dan Prospeknya Ke Depan (Kumpulan Beberapa Paper oleh Sutardjo)*. Jakarta: Tanpa Penerbit, 2007.
- Suyatno, Thomas *et al.* *Dasar-Dasar Perkreditan*. Jakarta: Gramedia, 1993.
- Usman, Rachmadi. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2003.
- Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi. *Jual Beli*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2003.
- Widyadharma, Ignatius Ridwan. *Hukum Sekitar Perjanjian Kredit*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 1997.

C. MAKALAH

- Sundarie, Arie. "Pelaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan dalam Kaitannya dengan Undang-Undang Perbankan, Wanprestasi dan Penjualan Agunan Melalui Balai Lelang". Makalah disampaikan pada Seminar Sehari Peluang Bank Swasta Nasional Sehubungan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan dan Peraturan Pendaftaran Tanah yang Baru Dalam

Penyelesaian Kredit Bermasalah melalui Balai Lelang. Surabaya, 23 Oktober 1997.

Suryowibowo, Karsono. "Peraturan dan Proses Lelang oleh Ditjen Piutang dan Lelang Negara dalam Rangka Kepailitan". Makalah disampaikan pada Lokakarya Dua Hari, Program Kerjasama Kurator atau Pengurus dan Hakim Pengawas (Tinjauan Secara Kritis)". Jakarta, 30-31 Juli 2002.

Sutardjo, F. X. "Peranan Balai Lelang Dalam Penjualan Jaminan Utang oleh Para Pihak". Makalah disampaikan pada Seminar Sehari Peluang Bank Swasta Nasional Sehubungan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan dan Peraturan Pendaftaran Tanah yang Baru Dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah melalui Balai Lelang. Surabaya, 23 Oktober 1997.

_____. "Peraturan dan Proses Lelang oleh Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Dalam Rangka Kepailitan". Makalah disampaikan pada Lokakarya Dua Hari, Program Kerjasama Kurator atau Pengurus dan Hakim Pengawas (Tinjauan Secara Kritis)". Jakarta, 30-31 Juli 2002.

_____. "Lelang dalam Rangka Pemberesan Boedel Pailit". Makalah disampaikan pada Pelatihan Intensif Lima Hari tentang Hukum Kepailitan Khusus Hakim Niaga Baru Angkatan Tahun 2004. Bogor, 9-13 Agustus 2004.

_____. "Prospek Dan Tantangan Lelang Di Era Globalisasi". Makalah disampaikan pada perkuliahan Peraturan Lelang, Universitas Indonesia. Depok, 4 September 2006 sampai dengan 30 Desember 2006.

Wirjodarmojo, Sudarto. "Penyelamatan Kredit Bermasalah". Makalah disampaikan pada Seminar Pendidikan Kredit Bermasalah yang diselenggarakan oleh Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 2 April 1998.

D. ARTIKEL

1. Majalah

Hartono, Darminto. "Analisis Mekanisme Pola Penanganan Piutang Negara dan Pembentukan Sebuah Model", *Jurnal Hukum Bisnis*. Vol. 17. (Januari 2002): 19-22.

Sibarani, Bachtiar. "Parate Eksekusi dan Paksa Badan", *Jurnal Hukum Bisnis*. Vol. 15. (September 2001): 5-14.

Winarta, Frans Hendra. "Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Pendekatan Hukum", Komisi Hukum Nasional Republik Indonesia. (Desember 2003): 1-12.

2. Harian

Nurjaya, I Nyoman. "Balai Lelang, Antara Tikus dan Keuntungan". Kompas (27 September 1998): 1.

E. SKRIPSI/TESIS/DISERTASI

Fauziah, Dina. "Problematika Penjualan Melalui Lelang Obyek Hak Tanggungan Berdasarkan Kekuasaan Sendiri Tanpa Fiat Pengadilan". Tesis Pascasarjana Universitas Indonesia, Depok, 2006.

Inayah, Siti. "Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Lelang Benda Tidak Bergerak Berupa Tanah Dalam Rangka Eksekusi Putusan Pengadilan Negeri". Skripsi Sarjana Universitas Indonesia, Depok, 2003.

Ritasari. "Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Lelang Eksekusi Tanah Dalam Rangka Penyelesaian Kredit Macet Bank Pemerintah (Studi Kasus Perkara Haji Sahabudin Melawan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero))". Tesis Pascasarjana Universitas Indonesia, Depok, 2007.

E. INTERNET

"Kebaikan Lelang". <<http://www.djpln.depkeu.go.id/simple/backend/index1.htm>>. 27 Januari 2008.

Setiawan, Cipto Adhi. "Reorganisasi Direktorat Jenderal Perbendaharaan". <<http://www.kepegawaian.blogspot.com>>. 11 April 2008.

**TURUNAN PUTUSAN
PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT
DI
JAKARTA**

PERDATA No. : 137 / PDT.G / 2004 / PN. JKT. PST

DALAM PERKARA ANTARA :

PT. AMERIN ABDI NUFA CONTAINER INDUSTRY (PT. AMERIN ANCL)

MELAWAN

NEGARA RI. CA. MENKEU RI. CA. DIREKTORAT PIUTANS NEGARA
CA. KAKAWIL III DJPLN JAKARTA CA. KEPALA KPZLN JAKARTA II, CA.

Diputus oleh : PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT.

Hakim : LILIK MULYADI, SH. MH.

Panitera Pengganti : M. A. MUJAHID, SH.

Pada tanggal : 10 NOPEMBER 2004.

Putusan ini terdiri dari : 56 (LIMA PULUH ENAM) halaman

latas :
ret yang tidak perlu



SALINAN

P U T U S A N

NOMOR: 132/PDT.G/2004/PN.JKT.PST.

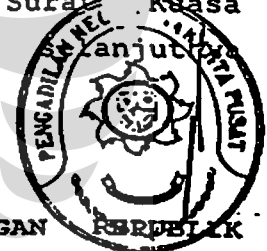
DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama yang bersidang secara majelis telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

PT. AMERIN ABDI NUSA CONTAINER INDUSTRY (PT. AMERIN ANCI), beralamat di Jalan Permata Intan IV Blok Y No.1, Permata Hijau, Simpruk, Jakarta Selatan, 12210, dalam hal ini diwakili Kuasanya LAODE M. SABUR, SK.MH. dkk Advokat & Pengacara pada Kantor SABUR, SURAHMAN & ASSOCIATES, beralamat di Gedung Kenari Baru, Lantai 4, Kamar 425, Jalan Salemba Raya No.2 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 April 2004, disebut sebagai PENGUGAT ;

M e l a w a n :

1. NEGARA REPUBLIK INDONESIA Cq MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA Cq DIREKTORAT PIUTANG NEGARA Cq KEPALA KANTOR WILAYAH III DJPLN JAKARTA Cq KEPALA KANTOR PELAYANAN PIUTANG DAN LELANG NEGARA JAKARTA II, beralamat di Jalan Prapatan No.10 Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili Kuasanya SUGENG MEIJANTO POERBA, SH dkk yang bertindak untuk diri sendiri maupun bersama-sama, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Mei 2004; selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I ;
2. PRIMKOP BAIS TNI, beralamat di Jalan Kalibata Raya No.24 Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II ;



3. PT.WIRA SEDYA UTAMA, beralamat di d/a Jalan Kalibata Raya No.24, Jakarta Selatan atau Jalan Pasar Pagi No.47 Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT III ;

Tergugat II dan Tergugat III dalam hal ini diwakili Kuasanya SUTOPO HADIPRIYANTO, SH Advokat & Pengacara pada SUTOPO HADIPRIYANTO & REKAN, berkantor di Jalan Mangga Dua Raya 8/12, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tertanggal 01 Juni 2004 ;

4. NEGARA REPUBLIK INDONESIA Cq MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA Cq BANK RAKYAT INDONESIA, beralamat di Jalan Sudirman No.44-46 Jakarta, dalam hal ini diwakili Kuasanya ACEP RAHMAN HAKIM, SH., RIN RIYANTI, SH dkk yang bertindak baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 02 Juni 2004, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT ;

PENGADILAN NEGERI tersebut ;

Setelah membaca dan meneliti dengan seksama surat-surat dalam berkas perkara ini ;

Setelah mendengar keterangan para pihak yang berperkara ;

Setelah memperhatikan semua peristiwa yang terjadi dalam persidangan perkara ini ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA:

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 16 April 2004 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 21 April 2004 di bawah Register Perkara No.132/Pdt.C/2004/PN.JKT.PST. telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

PENGGUGAT adalah suatu Perusahaan berbadan hukum (*rechtspersoon*) telah menjalin hubungan kerjasama dengan TURUT TERGUGAT dalam posisi sebagai Debitur dan Kreditur. Oleh karena adanya "krisis ekonomi" yang menimpa Indonesia termasuk Perusahaan PENGGUGAT, maka terjadilah kemacetan pengembalian



Kredit. Pinjaman ini diberikan atas dasar proposal Perusahaan dan di tambah dengan agunan PENGGUGAT berupa :

- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 886/tahun 1994 Rorotan seluas 181.570 M2 tanah seluas 18 Ha ;
- b. Diatas tanah tersebut berdiri 3 bangunan Pabrik Container ;
- c. Nilai Agunan : Rp. 125.000.000.000,- (seratus dua puluh lima milyar rupiah) sesuai dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama (Sertifikat Hak Tanggungan 2605/1996) pada Bank Rakyat Indonesia (Persero), Jakarta yang dibuat antara PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT.

I. TURUT TERGUGAT

TURUT TERGUGAT telah bertindak sebagai Bankir setelah mengetahui terjadi kredit macet tanpa melakukan perhitungan yang cermat dan teliti (*unreasonable care*) termasuk upaya penyelamatan (*Rescheduling*) tetapi langsung menyerahkan jaminan PENGGUGAT kepada TERGUGAT I.

II. Untuk TERGUGAT

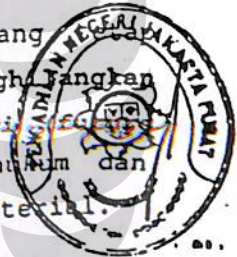
Dengan adanya Agunan PENGGUGAT ditangan TERGUGAT I timbul Penyalahgunaan kekuasaan (*abuse of Power and authority*) dengan cara mengirim surat-surat yang isinya bersifat "ultimatum membayar", ancaman akan melelang, teguran tanpa solusi yang *feasible* dan *accomodatif*. Ringkasnya sikap TERGUGAT I ini hanya ingin menenggelamkan Agunan PENGGUGAT tanpa sedikitpun memberikan pertimbangan dan *alternative* yang selalu PENGGUGAT ajukan secara terbuka. PENGGUGAT telah berkali-kali menemui dan menyurati Sdr. Idris Ismail, SH Kepala Kantor Lelang Negara memohon agar tidak melakukan lelang. Sebab perundingan sedang berlangsung dengan beberapa Investor. Bahkan salah seorang Investor telah melakukan penawaran resmi sebesar Rp. 62.000.000.000,- (enam puluh dua milyar rupiah) secara tertulis kepada Kantor Lelang.

TERGUGAT I sendiri melalui suratnya tertanggal 30 Juli 2002 dengan Nomor : S-711/WPL.03/KP.02/2002 menyampaikan kepada PENGGUGAT bahwa ada Peminat yang melakukan penawaran

SALINAN

dengan harga Rp. 62.000.000.000,- (enam puluh dua milyar rupiah). Sedangkan penawaran tersebut di atas PENGGUGAT tidak setuju. sebab masih jauh di bawah harga Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) sesuai dengan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2003 senilai Rp. 101.458.293.000,- (seratus satu milyar empat ratus lima puluh delapan juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah). TERGUGAT I juga harus menyadari bahwa harga nilai NJOP itu masih jauh dari nilai pasar, lalu kemudian mengapa sengaja di lelang dengan harga Rp. 43.005.000.000,- (empat puluh tiga milyar lima juta rupiah).

Motivasi dan tujuan TERGUGAT I di sini terbukti menunjukkan adanya perbuatan melawan hukum, menghambat kompetisi dalam proses lelang. Tidak terlihat adanya upaya yang cukup serius (No utmost care and no reasonable care) di dalam memasarkan objek sengketa tetapi lelang dilaksanakan (salah satu bentuk Conspiracy), menghancurkan Hak PENGGUGAT untuk memperoleh harga lebih tinggi (self interest), dan memperkaya diri dengan melawan hukum dan merugikan PENGGUGAT baik secara materil maupun immaterial.



TERGUGAT I tidak melakukan atau sengaja mengabaikan langkah-langkah yang telah ditetapkan oleh Undang-undang, aturan kebijakan, azas-azas hukum yang sudah baku yang tersebar disana-sini dalam hukum perdata yang khusus menyangkut soal lelang yang di kenal dengan istilah "standard of Care". Kelalaian (Negligence) TERGUGAT I sebagai salah satu elemen di dalam perbuatan melawan hukum telah terbukti dengan dilaksanakannya lelang pada tanggal 12 Nopember 2003. Disamping elemen "kelalaian". TERGUGAT I juga melakukan "kesalahan" (schuld) yang disyaratkan dalam suatu Perbuatan Melawan Hukum. Salah karena melelang jauh di bawah harga NJOP dan nilai pasar (under value) yaitu melelang dengan harga Rp. 43.005.000.000,- (empat puluh tiga milyar lima juta rupiah).

Juga salah karena Peserta lelang hanya satu orang atau satu badan hukum, sehingga tidak terjadi tawar-menawar yang competitive yang disyaratkan oleh suatu perbuatan melelang

SALINAN

(Auction). Bahkan penawaran di buka oleh pejabat lelang sebesar Rp. 43.000.000.000,- (empat puluh tiga milyar). Penawaran pertama diajukan oleh MAYOR CPL Ir.KAILANI, Ketua PRIMKOP BAIS TNI untuk dan atas nama PT.WIRA SEDYA UTAMA sebesar Rp. 43.001.000.000,- (empat puluh tiga milyar satu juta rupiah). Kemudian diajukan penawaran kedua sebesar Rp. 43.005.000.000,- (empat puluh tiga milyar lima juta rupiah) dan kemudian langsung menunjuk pembeli lelang tunggal yaitu TERGUGAT II untuk dan atas nama TERGUGAT III sebagai pembeli yang syah. Itulah sandiwara lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT I sehingga PENGGUGAT tidak menghadiri dan tidak menyetujui tindakan lelang tersebut. TERGUGAT I telah bertindak bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri menurut Undang-undang. Semua uraian fakta yang dikemukakan di atas membuktikan kesalahan, kelalaian yang dilakukan oleh TERGUGAT I ini sudah terbukti dengan sendirinya yang di kenal dengan istilah "prima facie evidence". Oleh karena itu tidak diperlukan lagi Pembuktian.

III. Untuk TERGUGAT II

Perbuatan melawan hukum (onrechmatige daad) yang dilakukan oleh TERGUGAT I tidak mungkin terlaksana tanpa bantuan dan kerjasama secara sistimatis dan berencana dengan TERGUGAT II dan TERGUGAT III. Seandainya TERGUGAT II tampil sebagai kuasa swasta biasa tentu tidak ada elemen "kesalahan". "Unsur kesalahan" (Schuld) muncul pada saat TERGUGAT II tampil dengan menggunakan identitas (ID) sebagai Primkop Bais TNI dan attribute aparat TNI. TERGUGAT I dengan bangga seolah-olah sebagai suatu keberhasilan mencantumkan dengan resmi dalam surat yang diajukan kepada PENGGUGAT bahwa pemenang lelang adalah "Primkop BAIS TNI". Bahkan alamat PT.Wira Sedyta Utama/TERGUGAT III sebagai pemberi kuasa disembunyikan tidak ditampilkan di dalam Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh TERGUGAT I.

Identitas TERGUGAT II sebagai PRIMKOP BAIS TNI sengaja ditampilkan dan untuk memberikan "efek" terhadap kelancaran proses lelang. Sedangkan alamat PT.Wira Sedyta



Utama/TERGUGAT III sengaja disembunyikan tidak ditampilkan di dalam Risalah Lelang. Oleh sebab itu "Kehadiran TERGUGAT II sebagai Kuasa TERGUGAT III sudah cukup merupakan "bukti kuat" terjadinya perbuatan melawan hukum. Kehadiran TERGUGAT II telah memberikan efek psikologis yang sangat luas dan kuat khususnya sangat dirasakan berat oleh PENGGUGAT dan telah mendorong dilaksanakannya lelang. Kedudukan TERGUGAT II menempati posisi central. Hal inipun terbukti dilapangan sewaktu TERGUGAT I membacakan keputusan lelang dan melakukan serah terima dengan Pemenang Lelang. TERGUGAT II hadir dengan formasi eksekusi (seolah-olah judicial execution) dilengkapi dengan sejumlah aparat TNI, Kepolisian dan juga beberapa orang dengan seragam POM dari BAIS lengkap dengan seragam militer dan senjata panjang. "Pengerahan kekuatan beberapa oknum aparat Kepolisian "diluar jadwal eksekusi dan tanpa perintah Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang kelokasi PENGGUGAT di bawah komando TERGUGAT II jelas merupakan suatu "Perbuatan Melawan Hukum" (Onrechtmatige daad). "Motivasi dan tujuan" TERGUGAT II tampil sebagai kuasa dari TERGUGAT III sebagai pembeli tunggal dalam suatu proses yang dikatakan lelang dan menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT otomatis menjadi elemen penting dan bersifat substantif di dalam suatu "perbuatan melawan hukum".

IV. Untuk TERGUGAT III

Seandainya TERGUGAT III dan TERGUGAT I tidak termotivasi untuk mencari keuntungan secara melawan hukum (onrechtmatige verrijking), maka bisa dipastikan bahwa TERGUGAT I tidak mungkin melaksanakan lelang. Dengan kata lain "Onrechtmatige verrijking" (memperkaya diri secara melawan hukum) yang merupakan Perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) tidak mungkin terjadi tanpa peran serta secara bersama-sama melakukan perencanaan secara sistimatis dan terarah mulai dari TURUT TERGUGAT, TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III.



TERGUGAT III sebagai pembeli lelang milik PENGGUGAT melanggar procedure lelang baik secara sengaja ataupun karena kelalaiannya (nalatigheid) atau "kurang hati-hati" (Onvoornichtigheid). TERGUGAT III seharusnya menyadari bahwa jika hanya dirinya sendiri menjadi peminat tunggal terhadap Asset PENGGUGAT seharusnya jangan ke Kantor Lelang. Apalagi TERGUGAT III sudah pernah berhubungan langsung dengan salah seorang Pemegang Saham PENGGUGAT untuk melihat lokasi Pabrik beberapa kali, bertanya soal harga dan menyatakan diri berminat. Tindakan TERGUGAT III seperti ini jelas bertentangan dengan "azas Kepatutan" dan kecerdasan dalam masyarakat. Mengapa harus menggunakan PRIMKOP BAIS TNI sebagai Kuasa yang memberikan efek psikologis yang luas dan bertentangan dengan tatasusila yang baik. (Goede Zeden). Oleh sebab itu TERGUGAT III tidak bisa dilindungi dan hokum sebagai pembeli beritikad baik".

Dari uraian di atas jelas tergambar adanya hubungan kerjasama yang erat yang terbangun sedemikian rupa antara TURUT TERGUGAT dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III. Kerjasama antara TURUT TERGUGAT dengan TERGUGAT I memang kelihatannya sangat resmi dan syah-syah adanya sepanjang tidak ada pihak yang dirugikan dan tidak ada penyimpangan. Tetapi kemudian menyusul kerjasama antara TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III jelas nampak adanya penyimpangan yang merupakan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad). Dengan demikian kedudukan TURUT TERGUGAT dengan TERGUGAT I, II dan III berada dalam hubungan "causaliteit" (factual causation) yang sulit dipisahkan.

Atas kejadian tersebut di atas PENGGUGAT telah dirugikan sebagai akibat dari tindakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT dengan jumlah kerugian yang di taksir sebagai berikut :

a. Harga NJOP atas obyek sengketa

Rp. 101.458.293.000,-

Dilelang Rp. 43.005.000.000,-

Rp. 58.453.293.000

SALINAN

b. Pengeluaran PENGUGAT selama ini	
Secara materil	Rp. 10.000.000.000
c. Kerugian immaterial	Rp. 3.000.000.000

	Rp. 71.453.293.000

Total kerugian PENGUGAT Rp. 71.453.293.000,- (Tujuh puluh satu milyar empat ratus lima puluh tiga juta duaratus sembilan puluh tiga ribu rupiah) sebagai akibat dari perbuatan para TERGUGAT termasuk TURUT TERGUGAT, maka wajarlah kiranya kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT dikenakan tanggung jawab renteng dengan segala konsekwensi hukumnya. Semua TERGUGAT termasuk TURUT TERGUGAT bertanggung jawab penuh atas kerugian materil dan immaterial dari PENGUGAT. Mengingat kerugian PENGUGAT ini cukup besar jumlahnya dan kiranya berakibat pula adanya kekhawatiran PENGUGAT bahwa TERGUGAT berusaha mengalihkan Sertifikat tanah (objek sengketa) kepada pihak ketiga, maka mohon diletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslaag) atas objek sengketa yaitu persil tanah yang diuraikan dalam sertifikat tanah Hak Guna Bangunan Nomor : 886/Rorotan, Gambar Situasi (GS) tanggal 8-4-1994, Nomor : 1274/1994, seluas 181.570 M2 berikot 3 (tiga) bangunan di atasnya yang terletak di jalan Cilincing-Cakung, Rorotan, Cilincing, Jakarta Utara, dan segala isinya sebagaimana yang disebutkan dalam Risalah Lelang Nomor : 124/2003.

Berdasarkan fakta dan alasan hukum yang dikemukakan di atas, maka sudilah kiranya Yang Terhormat Hakim Ketua dan Anggota Majelis memberikan keputusan hukum sebagai berikut:

DALAM PROVISI

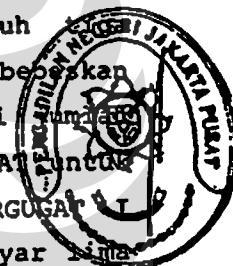
1. Sebelum putusan akhir diberikan terlebih dahulu menetapkan meletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) atas persil tanah yang diuraikan dalam sertifikat tanah Hak Guna Bangunan Nomor : 886/Rorotan, Gambar Situasi (GS) tanggal 8-4-1994, Nomor : 1274/1994, seluas 181.570 M2 berikot 3 (tiga) bangunan di atasnya yang terletak di jalan Cilincing-Cakung, Rorotan, Cilincing, Jakarta

- Utara, dan segala isinya sebagaimana yang disebutkan dalam Risalah Lelang Nomor : 124/2003.
2. Menghukum dan memerintahkan TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk tidak menempatkan personil BAIK TNI dan karyawan ataupun personil TERGUGAT II dan TERGUGAT III serta tidak memasuki dan tidak menguasai dengan alasan apapun di area lokasi tanah sengketa dan oleh karenanya menghukum dan memerintahkan PENGGUGAT melakukan pengawasan dan menempatkan keamanan yang diperlukan untuk menjaga objek sengketa.
 3. Menyatakan secara hukum bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.886/Rorotan seluas 181.570 M2 terletak atau dikenal setempat Jalan Raya Cilincing-Cakung, Kelurahan Rorotan, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara atas nama PT.AMERIN Abdi Nusa Container Industry milik PENGGUGAT yang dahulu dijadikan agunan dan dipegang oleh TURUT TERGUGAT berikut bangunan dan mesin-mesin dan peralatan di atasnya sebagaimana diuraikan dalam Risalah Lelang Nomor : 124/2003 tidak dapat di ubah atau dipindahtanggankan, termasuk tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun dengan dalil apapun kecuali sudah ada keputusan hukum tetap.
 4. Menghukum masing-masing TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari kepada PENGGUGAT apabila diantara para TERGUGAT atau TURUT TERGUGAT tidak melaksanakan putusan provisi ini.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT seluruhnya ;
2. Menyatakan syah dan berharga (goed en van waarde te verklaren) Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) atas persil tanah yang diuraikan dalam sertifikat tanah sertifikat tanah Hak Guna Bangunan Nomor : 886/Rorotan, Gambar Situasi (GS) tanggal 8-4-1994, Nomor : 1274/1994, seluas 181.570 M2 berikut 3 (tiga) bangunan di atasnya yang terletak di jalan Cilincing-Cakung, Rorotan, Cilincing, Jakarta Utara, dan

- segala isinya sebagaimana yang disebutkan dalam Risalah Lelang Nomor : 124/2003 ;
3. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) ;
 4. Menyatakan secara hukum bahwa Risalah Lelang tanggal 12 November 2003 No.124/2003 yang dibuat oleh TERGUGAT I tidak syah dan batal demi hukum ;
 5. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III serta TURUT TERGUGAT bertanggung jawab renteng membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 71.453.293.000,- (Tujuh puluh satu milyar empat ratus lima puluh tiga juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah) ;
 6. Menetapkan bahwa hutang PENGGUGAT kepada TURUT TERGUGAT adalah sebesar Rp. 43.005.000.000,- (empat puluh milyar lima juta rupiah) dan oleh karenanya membebaskan PENGGUGAT atas segala utang piutang yang melebihi jumlah tersebut serta memerintahkan dan menghukum PENGGUGAT untuk membayar kepada TURUT TERGUGAT atau melalui TERGUGAT I sebesar Rp. 43.005.000.000,- (empat puluh tiga milyar lima juta rupiah) ;
 7. Menghukum dan memerintahkan TURUT TERGUGAT dan TERGUGAT I mengembalikan uang hasil lelang sebesar Rp. 43.005.000.000,- (empat puluh tiga milyar lima juta rupiah) kepada TERGUGAT II dan TERGUGAT III dan oleh karenanya menghukum dan memerintahkan TERGUGAT II dan TERGUGAT III menerima uangnya kembali sebesar Rp. 43.005.000.000,- (empat puluh tiga milyar lima juta rupiah) ;
 8. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III mengembalikan kondisi dan situasi Asset PENGGUGAT kepada keadaan semula sebelum terjadinya lelang (Restitutio ad integrum) ;
 9. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk mentaati putusan ini ;
 10. Menghukum masing-masing TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari kepada PENGGUGAT apabila diantara para TERGUGAT atau TURUT TERGUGAT tidak melaksanakan putusan ini ;



11. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) ;
12. Menghukum para TERGUGAT untuk membayar biaya perkara ;
13. Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan, yang telah ditetapkan, kedua belah pihak yang berperkara datang menghadap persidangan dengan diwakili oleh Kuasanya masing-masing, selanjutnya Majelis Hakim berusaha untuk mendamaikan sebagaimana ketentuan Pasal 130 HIR maupun melalui proses Mediasi sebagaimana Peraturan Mahkamah Agung RI kepada kedua belah pihak yang berperkara akan tetapi usaha itu tidak berhasil, selanjutnya pemeriksaan perkara dilanjutkan yang dimulai dengan membacakan surat gugatan, yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa sebelum menjawab pokok perkaranya Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi kompetensi absolut, dimana terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim pada tanggal 11 September 2004 telah menjatuhkan putusan sela yang amarnya berbunyi, sebagai berikut :

M E N G A D I L I

1. Menolak Eksepsi Kompetensi Absolut yang diajukan oleh Turut Tergugat ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini ;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini ;
4. Menanggihkan tentang putusan biaya perkara hingga putusan akhir ;

Menimbang, bahwa karena pemeriksaan perkara ini dilanjutkan, Majelis Hakim telah memerintahkan kepada Para Tergugat untuk mengajukan jawabannya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Tergugat masing-masing telah mengajukan jawabannya, sebagai berikut :

JAWABAN TERGUGAT I :

DALAM EKSEPSI:

1. EKSEPSI GUGATAN KURANG PIHAK.

- 1.1. Bahwa pokok gugatan Penggugat khususnya kepada Tergugat I adalah mengenai nilaijual lelang atas obyek gugatan terlalu kecil, dengan kata lain nilaijualnyajauh dibawah harga pasar. Hasil penilaian terhadap barang jaminan/aset Penggugat yang dilakukan oleh perusahaan penilai PT Kusuma Real Sakti.
- 1.2. Bahwa Tergugat I beranggapan gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut mengandung kesalahan formil, dimana pihak yang seharusnya diikutkan sebagai pihak dalam perkara a quo untuk mendapatkan kebenaran materil atas dalil Penggugat, akan tetapi dalam gugatan tersebut tidak/belum dimasukkan sebagai pihak oleh Penggugat.
- 1.3. Bahwa didasarkan pada fakta hukum, pihak yang melaksanakan penilaian terhadap objek perkara a quo adalah PT Kusuma Real Sakti, jadi bilamana hasil penilaian dimaksud dipersoalkan kebenarannya oleh Penggugat, maka PT Kusuma Real Sakti yang harus dimintai pertanggungjawabannya oleh Penggugat, untuk mencari kebenaran materil atas hasil penilaian dari masing-masing perusahaan tersebut.
- 1.4. Bahwa dengan tidak/belum dimasukkannya PT Kusuma Real Sakti dan Badan Pertanahan Nasional sebagai pihak dalam perkara a quo, maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat mengandung kesalahan formil karena terdapat para pihak yang sangat berkepentingan tetapi belum/tidak dimasukan pihak dalam perkara a quo dan sesuai dengan Yurisprudensi MARI No. 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 gugatan Penggugat a quo harus ditolak.



DALAM PROVISI:

2. Bahwa dalam halaman 10 petitum gugatan Penggugat mengajukan tuntutan provisi yang memohonkan agar putusan dalam perkara

SALINAN

- ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi (*uit voorbaar bij voorraad*).
3. Bahwa dalam Yurisprudensi (Mahkamah Agung Republik Indonesia) Reg. No. 1070K/Sip/1972 tanggal 7 Mei 1973 dengan tegas menyatakan "tuntutan provisi yang tercantum dalam pasal 180 HIR, panyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan, tuntutan provisionil yang mengenai pokok perkara tidak dapat diterima". Bahwa tuntutan provisionil yang diajukan oleh Penggugat telah menyangkut pokok perkara karena harus dibuktikan/disertai dengan suatu bukti otentik dengan telah dilaksanakannya penjualan/pelelangan objek sengketa dikhawatirkan akan mengganggu ketertiban umum.
 4. Bahwa tindakan Tergugat I melanjutkan proses pengurusan piutang negara dengan jalan melakukan pelelangan adalah kepentingan pemasukan ke kas negara, maka justru t... Penggugat mengajukan gugatan a quo akan menghambat pengembalian uang Negara. Bahwa dikarenakan tuntutan provisi tidak disertai dengan dalil-dalil/alasan yang kuat oleh Penggugat terhadap Tergugat I serta dalam pengurusan piutang negara yang dilakukan oleh Tergugat I dengan melakukan pelelangan telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, maka sudah seharusnya permohonan Provisi yang diajukan oleh Penggugat untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.



DALAM POKOK PERKARA:

5. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya.
6. Bahwa diajukannya gugatan Penggugat a quo adalah berkenaan dengan proses pelelangan atas sebidang tanah seluas 181.750 m², SHGB No. 886/Rorotan atas nama PT Amerin Abdi Nusa Container Industry sesuai gambar situasi Nomor 1274/1994 tanggal 8 April 1994, berikut bangunan pabrik di atasnya beserta mesin-mesin pabrik container yang melekat dan menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan yang terletak di Jalan Cilincing, Kelurahan Rorotan, Kecamatan Cilincing, Jakarta

Utara yang merupakan sebagian dari barang jaminan milik Penggugat yang telah dijamin kepada Turut Tergugat.

7. Bahwa perlu Tergugat I tegaskan bahwa proses dan pengurusan piutang negara yang dilakukan telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, sebagaimana tertuang dalam Undang-undang No. 49 Prp Thn 1960 jo Vendureglement Stbl. 1908 No.: 189 yang sebagaimana telah diubah dengan Staatblad 1940 No.: 56.
8. Bahwa sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Adimistrasi Pengadilan halaman 119 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1210 K/SIP/1973 tanggal 19 Nopember 1973 dengan Legas menyatakan "bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.". Jadi dengan demikian Lelang yang dilakukan oleh Tergugat I tidak dapat dibatalkan, karena telah secara hukum.
9. Bahwa tindakan Tergugat I didalam melaksanakan pengurusan Piutang Negara macet a quo didasarkan oleh adanya surat Turut Tergugat Nomor: B.7087-V / Kc / ADK / OPK / 12 / 97; Nomor: B.7088-V / Kc / ADK / OPK / 12 / 97; Nomor: B.7089-V/Kc/ADK/OPK/12/97 tanggal 16 Desember 1997 perihal Penyerahan Kredit Macet a.n. PT Amerin ANCI dan oleh Panitia Urusan Piutang Negara Wilayah III Jakarta penyerahan pengurusan piutang negara tersebut telah diterima dengan dikeluarkannya Surat Penerimaan Pengurusan Piutang Negara Nomor: SP3N - 1090/PUPNW.III/1998; Nomor: SP3N - 1091/PUPNW.III/1998 ; Nomor: SP3N - 1092/PUPNW.IH/1998 tanggal 6 Juni 1998 perihal Penerimaan Pengurusan Piutang Negara atas nama PT Amerin Abdi Nusa Container Industry.
10. Bahwa dengan penyerahan piutang negara oleh Turut Tergugat kepada Panitia Urusan Piutang Negara Wilayah III Jakarta, maka kewenangan pengurusan piutang negara atas nama PT Amerin ANCI/Sdr. Josuhua Hermawan Halim, Hadyat Achmad Hidayat, Nurdin Nawaas, Hedijanto, Rudjito dan Marlina Ismail, telah beralih kepada Panitia Urusan Piutang Negara Wilayah III



Jakarta, sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang Nomor: 46 Prp Tahun 1960 beserta peraturan pelaksanaannya.

11. Bahwa berdasarkan data-data yang ada pada Tergugat I, diketahui bahwa Debitur atas nama PT Amerina ANCI telah melakukan pengikatan kredit dengan Turut Tergugat, yang dituangkan dalam Akta Perjanjian dan Pemberian Jaminan Nomor 134 tanggal 31 Mei 1990, Akta Pengakuan Hutang Nomor 135 tanggal 31 Mei 1990 (Jenis Kredit Investasi); Akta Perjanjian dan Pemberian Jaminan Nomor 136 tanggal 31 Mei 1990, Akta Pengakuan Hutang Nomor 137 tanggal 31 Mei 1990 (Jenis Kredit Modal Kerja); Akta Perjanjian dan Pemberian Jaminan Nomor 26 tanggal 4 Juni 1992 (Jenis Kredit *Bridging Loan*) yang disertai dengan beberapa barangjaminan. Oleh karena sampai dengan tanggal yang telah ditetapkan ternyata Penggugat tidak dapat memenuhi kewajibannya, maka oleh Turut Tergugat dan pengurusannya kepada Panitia Urusan Piutang Negara Wilayah III dan pelaksanaan lelangnya dilakukan oleh Tergugat I.
12. Bahwa oleh karena adanya dan besarnya piutang negara macet *quo* telah pasti menurut hukum, maka Tergugat I segera melaksanakan pemanggilan terhadap Penggugat dengan Surat Panggilan Nomor: PG-019/WPN.03/KP.05/1998 tanggal 9 Januari 1998 yang meminta Penggugat untuk mempertanggung jawabkan penyelesaian piutang negara, namun Penggugat tidak menghadirinya, kemudian Surat Peringatan Panggilan Nomor: PR-049/WPN.03/KP.05/1.1/1998 tanggal 10 Pebruari 1998, dikarenakan tidak adanya tanggapan yang positif dari Penggugat, maka kemudian Tergugat I melakukan pemanggilan terakhir dengan Surat Peringatan Terakhir Panggilan Nomor: PR-064/WPN.03/KP.01/1.3/1998 tanggal 10 Maret 1998.
13. Bahwa pada kenyataannya Piutang Negara macet atas nama Penggugat tersebut tidak dapat dilaksanakan pelunasannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan walaupun telah dipanggil dan diberi peringatan berkali-kali oleh Tergugat I, Penggugat tidak juga datang untuk menyelesaikan hutangnya. Oleh karenanya Panitia Urusan Piutang Negara Wilayah III Jakarta telah mengeluarkan beberapa keputusan menyangkut



penetapan jumlah piutang negara atas nama PT Amerin ANCI, -
yaitu:

- Keputusan Panitia Urusan Piutang Negara Wilayah III Nomor: PJPN-60/PUPNW.III/1998 tanggal 21 April 1998 tentang Penetapan Jumlah Piutang Negara Atas Nama PT Amerin Abdi Nusa Container Industry yang telah menetapkan piutang negara yang wajib dilunasi oleh Penggugat kepada Negara cq. Turut Tergugat adalah sebesar Rp. 224.609.999.585,50 (dua ratus dua puluh empat milyar enam ratus sembilan juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu lima ratus delapan puluh lima rupiah lima puluh sen);
- Keputusan Panitia Urusan Piutang Negara Wilayah III Nomor: PJPN-61/PUPNW.III/1998 tanggal 21 April 1998 tentang Penetapan Jumlah Piutang Negara Atas Nama PT Amerin Abdi Nusa Container Industry yang telah menetapkan piutang negara yang wajib dilunasi oleh Penggugat kepada Negara cq. Turut Tergugat adalah sebesar Rp. 20.685.514.865,66 (dua puluh milyar enam ratus delapan puluh lima juta lima ratus empat belas ribu delapan ratus enam puluh lima rupiah enam puluh enam sen);
- Keputusan Panitia Urusan Piutang Negara Wilayah III Nomor: PJPN-62/PUPNW.III/1998 tanggal 21 April 1998 tentang Penetapan Jumlah Piutang Negara Atas Nama PT Amerin Abdi Nusa Container Industry yang telah menetapkan piutang negara yang wajib dilunasi oleh Penggugat kepada Negara cq. Turut Tergugat adalah sebesar Rp. 7.925.070.694,01 (tujuh milyar sembilan ratus dua puluh lima juta tujuh puluh ribu enam ratus sembilan puluh empat rupiah dan satu sen).

14. Bahwa dengan adanya 3 (tiga) buah Surat Keputusan Panitia Urusan Piutang Negara Wilayah III Jakarta tersebut, Ketua Panitia Urusan Piutang Negara Wilayah III Jakarta segera menindak lanjuti penagihannya dengan menerbitkan Surat Paksa Nomor: SP -109/PUPNW.III/1998; Nomor: SP -110/PUPNW.III/1998; Nomor: SP -111/PUPNW.III/1998 tanggal 1

Mei 1998 yang mempunyai irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang berarti atas Surat Paksa tersebut telah mempunyai kekuatan hukum sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap "Incracht Van Gewijsde", sehingga pelaksanaan pengurusan piutang negara tersebut tidak dapat ditunda atau dibatalkan lagi.

15. Bahwa Panitia Urusan Piutang Negara Wilayah III Jakarta telah melaksanakan penyitaan atas barang jaminan yang berupa sebidang tanah dan bangunan pabrik dengan Sertifikat HGB No. 886/Rorotan, atas nama PT Amerin ANCI, seluas 181.570 m² terletak di Kel. Rorotan, Kec. Cilincing, Jakarta Utara beserta mesin-mesin pabrik container dengan dasar Surat Perintah Penyitaan Nomor: SPS - 169/PUPNW.III/1998 tanggal 12 Juni 1998 dan Berita Acara Penyitaan Nomor: BAP 169/PUPNC.10.02/SPS/2002 tanggal 25 Nopember 2002.
16. Bahwa kemudian Panitia Urusan Piutang Negara Wilayah III Jakarta mengeluarkan Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan Nomor: SPPBS - 05/PUPNC. 10.02/2003 tanggal 27 Januari 2003 yang isinya memerintahkan kepada Tergugat I untuk melaksanakan penjualan melalui lelang atas barang jaminan dan atau harta kekayaan lain milik Penggugat yang telah disita dengan Surat Perintah Penyitaan dan Berita Acara Penyitaan.
17. Bahwa sebelum melaksanakan penjualan umum/lelang tersebut, Tergugat I terlebih dahulu telah memberitahukan kepada Penggugat Surat Nomor: S-1359/WPL.03/KP.02/2003 tanggal 15 Oktober 2003 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Permintaan Mengosongkan Obyek Lelang, yang isinya menyatakan bahwa barang jaminan hutang/harta kekayaan yang telah disita oleh Panitia Urusan Piutang Negara Wilayah III Jakarta sesuai dengan Berita Acara Penyitaan Nomor: BAP -169 / PUPNC.10.02 / SPS/2002 tanggal 25 Nopember 2002, akan dilelang pada tanggal 12 Nopember 2003.
18. Bahwa Tergugat I juga telah mengumumkan pelaksanaan lelang ini dengan Selebaran Pengumuman Lelang Pertama Nomor: PENG-15/WPL.03/KP.02/L/2003 tanggal 14 Oktober 2003 dan Pengumuman lelang kedua melalui Surat Kabar Harian Umum MEDIA INDONESIA yang terbit di Jakarta tanggal 29 Oktober 2003.



19. Bahwa dengan demikian, prosedur dan tata cara pengurusan piutang negara yang dilakukan Tergugat I telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu telah melalui tahapan-tahapan sebagai berikut:

- a. Surat Panggilan Nomor: PG-019/WPN.03/KP.05/1998 tanggal 9 Januari 1998 dan Surat Peringatan Panggilan Nomor: PR-049/WPN.03/KP.05/I.1/1998 tanggal 10 Pebruari 1998 serta pemanggilan terakhir dengan Surat Peringatan Terakhir Panggilan Nomor: PR-064/WPN.03/KP.01/I.3/1998 tanggal 10 Maret 1998;
- b. Keputusan Panitia Urusan Piutang Negara Wilayah III Nomor: PJPN-60/PUPNW.III/1998 tanggal 21 April 1998 tentang Penetapan Jumlah Piutang Negara Atas Nama PT Amerin Abdi Nusa Container Industry sebesar Rp. 224.609.999.585,50 (dua ratus dua puluh empat milyar enam ratus sembilan juta sembilan ratus sembilan puluh lima ribu lima ratus delapan puluh lima rupiah);
- c. Keputusan Panitia Urusan Piutang Negara Wilayah III Nomor: PJPN-61/PUPNW.III/1998 tanggal 21 April 1998 tentang Penetapan Jumlah Piutang Negara Atas Nama PT Amerin Abdi Nusa Container Industry sebesar Rp. 20.685.514.865,66 (dua puluh milyar enam ratus delapan puluh lima juta lima ratus empat belas ribu delapan ratus enam puluh lima dan 66/100 rupiah);
- d. Keputusan Panitia Urusan Piutang Negara Wilayah III Nomor: PJPN-62/PUPNW.III/1998 tanggal 21 April 1998 tentang Penetapan Jumlah Piutang Negara Atas Nama PT Amerin Abdi Nusa Container Industry sebesar Rp. 7.925.070.694,01 (tujuh milyar sembilan ratus dua puluh lima juta tujuh puluh ribu enam ratus sembilan puluh empat dan 1/100 rupiah);
- e. Surat Paksa Nomor: SP - 109/PUPNW.III/1998; Surat Paksa Nomor: SP-110/PUPNW.III/1998; Surat Paksa Nomor: SP - 111/PUPNW.III/1998 tanggal 1 Mei 1998;
- f. Surat Perintah Penyitaan Nomor: SPS - 169 / PUPNW.III /1998 tanggal 12 Juni 1998;



- g. Berita Acara Penyitaan Nomor: BAP - 169 / PUPNC.10.02 /SPS/2002 tanggal 25 Nopember 2002;
- h. Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan Nomor: SPPBS - 05/PUPNC. 10.02/2003 tanggal 27 Januari 2003;
- i. Surat Nomor: S-1359/WPL.03/KP.02/2003 tanggal 15 Oktober 2003 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Leiang dan Permintaan Mengosongkan Obyek Lelang; dan
- j. Selebaran Pengumuman Leiang Pertama Nomor: PENG-15/WPL.03/KP.02/L/2003 tanggal 14 Oktober 2003 dan Pengumuman lelang kedua melalui Surat Kabar Harian Umum MEDIA INDONESIA yang terbit di Jakarta tanggal 29 Oktober 2003.
20. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil Penggugat pada paragraph 1 halaman 2 gugatannya yang menyatakan "Dengan adanya agunan Penggugat ditangan Tergugat I timbul penyalahgunaan kekuasaan (*abuse of Power and authority*) dengan cara mengirim surat-surat yang isinya berisi "ultimatum membayar", ancaman akan melelang, teguran tanpa solusi yang *feasible* dan *accomodatif*." adalah dalil yang sangat mengada-ada dan tidak masuk akal sama sekali.
21. Bahwa Tergugat I dalam melakukan proses pengurusan piutang negara telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku, selain itu juga Tergugat I telah memberikan kesempatan/waktu yang cukup kepada Penggugat untuk penyelesaian hutangnya kepada negara, (\pm 6 tahun sejak kredit Penggugat dinyatakan macet hingga pelaksanaan lelang) namun kesempatan tersebut tidak dimanfaatkan dengan baik, bahkan dengan upaya Penggugat mengajukan gugatan *a quo* kepada Tergugat I menunjukkan itikad tidak baik dari Penggugat.
22. Bahwa dalil Penggugat pada halaman 2 (dua) yang menyatakan "... Bahkan salah seorang investor telah melakukan penawaran resmi sebesar Rp. 62.000.000.000, - (enam puluh dua milyar rupiah) secara tertulis kepada Kantor Lelang." adalah dalil yang tidak berdasar hukum sama sekali. Penggugat bahkan menutupi fakta yang sebenarnya dari isi surat tersebut.
23. Bahwa benar ada investor yang melakukan penawaran atas objek sengketa, yaitu PT Lembah GolfJagorawi yang diwakili oleh Zakir sebagai Direktur. Dengan surat tertanggal 20 Juni 2001,



Saudara Zakir mengajukan usulan/melakukan penawaran atas objek sengketa sebesar Rp. 62.000 000.000,- dengan syarat melakukan pembayaran selama 10 tahun. Bahwa pada saat ditandatanganinya perjanjian jual beli akan diserahkan uang sebesar Rp. 12.000.000.000,- sedangkan sisanya sebesar Rp. 50.000.000.000,- akan diangsur selama 10 tahun dengan angsuran Rp. 5.000.000,- per tahunnya. Bahwa penawaran tersebut disetujui maka dengan demikian tujuan pengembalian uang negara tidak akan tercapai secara maksimal.

24. Bahwa dalil Penggugat pada paragraph 2 halaman 3 gugatannya yang pada pokoknya menyatakan "Motivasi dan tujuan Tergugat I di sini terbukti menunjukkan adanya perbuatan melawan hukum, menghambat kompetisi dalam proses lelang. Tidak terlihat adanya upaya yang cukup serius (*No utmost care reasonable care*) di dalam memasarkan objek sengketa lelang tetap dilaksanakan (salah satu bentuk *Conspiracy* Menghilangkan hak Penggugat untuk memperoleh harga lebih tinggi (*future interest*), dan memperhaya diri dengan melawan hukum dan merugikan Penggugat baik secara materil maupun immateril." Adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar sama sekali, oleh karena itu sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo untuk mengenyampingkannya.
25. Bahwa seperti Tergugat I telah tegaskan dalam point 17 Jawaban di atas, Tergugat I telah memberikan kesempatan/waktu lebih dari cukup bagi Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya. Tergugat 1 juga meminta kepada Penggugat untuk dapat membuktikan dalilnya yang menyatakan Tergugat telah memperkaya diri sendiri, karena uang hasil lelang setelah dipotong dengan bea lelang dan uang miskin, hasilnya diserahkan kepada Negara untuk menyelesaikan sebagian kewajiban hutang Penggugat kepada Negara.
26. Bahwa selain itu, dapat Tergugat I buktikan dengan fakta bahwa sebelum pelaksanaan lelang Tergugat I telah melakukan pengumuman lelang sebanyak 2 (dua) kali, sehingga telah terbukti bahwa Tergugat 1 telah memberitahukan kepada masyarakat umum mengenai lelang yang akan dilaksanakan, sehingga dengan sendirinya Tergugat I membuka secara luas kesempatan bagi masyarakat untuk berkompetisi dalam lelang



tersebut, oleh karena itu sangat tidak masuk akal dan tidak berdasar hukum sama sekali apabila Penggugat menyatakan bahwa Tergugat I tidak ada upaya yang cukup serius dalam memasarkan objek sengketa.

27. Bahwa Tergugat. I dengan tegas menclak dalil Penggugat pada paragraph 3 (tiga) halaman 3 (tiga) posita gugatan yang menyatakan "...Disamping elemen kelalaian Tergugat I juga melakukan kesalahan (schuld) yang disyaratkan dalam suatu Perbuatan Melawan Hukum. Salah karena melelang jauh di bawah harga NJOP dan nilai pasar (under value) yaitu melelang dengan harga Rp. 43.005.000.000,- (empat puluh tiga milyar lima juta rupiah). " adalah dalil yang tidak berdasar hukum sama sekali dan menunjukkan bahwa Penggugat tidak mengerti sama sekali mengenai lelang. Hal tersebut didasarkan pada alasan karena masalah penentuan harga limit atas barang yang akan di lelang merupakan hak Tergugat I yang melakukan pelelangan tersebut, selain itu di dalam menetapkan harga limit tidaklah semudah seperti apa yang Penggugat dalilkan, sehingga sudah sepatutnya dalil/alasan tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.
28. Bahwa dalam menentukan harga limit Tergugat I memakai jasa penilaian/appraisal dari PT Kusuma Real Sakti yang menyatakan bahwa Nilai Pasar atas objek gugatan a quo adalah sebesar Rp. 45.788.534.000,- (empat puluh lima milyar tujuh ratus delapan puluh delapan juta lima ratus tiga puluh empat ribu rupiah) dan Nilai Likuidasinya adalah sebesar Rp. 22.620.773.000,- (dua puluh dua milyar enam ratus dua puluh juta tujuh ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah).
29. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa karena peserta lelang hanya satu orang atau satu badan hukum, sehingga tidak terjadi tawar-menawar yang kompetitive yang disyaratkan oleh suatu perbuatan lelang, bahkan penawaran hanya dilakukan dua kali oleh Tergugat II. Bahwa dalil tersebut menunjukkan ketidak pahaman Penggugat dalam membaca dan memahami suatu peraturan perundang-undangan. Atas pelaksanaan lelang tersebut pihak yang berminat atas barang jaminan yang dilelang (objek gugatan a quo) hanyalah pihak Tergugat II saja.

30. Bahwa dalil Penggugat pada halaman 4 (empat) yang pada pokoknya menyatakan "Pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I merupakan sandiwara sehingga Tergugat I telah bertindak bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri menurut Undang-undang" adalah dalil yang harus dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo. Bahwa karena telah terbukti Penggugat merupakan debitur yang tidak beritikad baik dalam menyelesaikan kewajibannya/hutangnya kepada negara dan atas pelelangan a quo Tergugat I telah melaksanakannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan demikian Tergugat I tetap berwenang untuk melakukan tindakan hukum yang berkaitan dengan pelelangan dalam rangka pelunasan hutang Penggugat kepada negara yang belum terselesaikan hingga saat ini.
31. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil/alasan posita gugatan Penggugat pada halaman 7 (tujuh) yang pada intinya mengatakan "Penggugat mengalami total kerugian sebesar Rp. 71.453.293.000,- (tujuh puluh satu milyar empat ratus lima puluh tiga juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah) karena dalil/alasan dimaksud tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim. Hal ini dipertegas dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 588 K/Sip/1974 1983 tanggal 28 Mei 1984 yang menyatakan "Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi karena tidak disertai dengan bukti-bukti harus ditolak" dan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 51 K/Sip/1974 tanggal 29 Mei 1975 yang menyatakan "Dalam hal adanya tuntutan ganti rugi maka adanya kerugian untuk mana dituntut ganti rugi harus dibuktikan", serta Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 459 K/Sip/1975 tanggal 18 Agustus 1975 yang menyatakan "Penuntutan ganti rugi baru dapat dikabulkan apabila si Penuntut dapat membuktikan secara terperinci adanya kerugian dan besarnya kerugian".
32. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil Penggugat pada point 6 (enam) petitum gugatannya yang menyatakan "Menetapkan bahwa hutang Penggugat kepada Turut Tergugat adalah sebesar Rp. 43.005.000.000,- (empat puluh tiga milyar lima juta rupiah) dan oleh karenanya membebaskan Penggugat atas segala



utang piutang yang melebihi jumlah tersebut serta memerintahkan dan menghukum Penggugat untuk membayar kepada Turut Tergugat atau melalui Tergugat I sebesar Rp. 43.005.000.000,- (empat puluh tiga milyar lima juta rupiah)" adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali karena jumlah hutang Penggugat yang adanya dan besarnya telah pasti menurut hukum yang wajib dilunasi oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 278.584.643.983;98 (dua ratus tujuh puluh delapan milyar lima ratus delapan puluh empat juta enam ratus empat puluh tiga ribu sembilan ratus delapan puluh tiga rupiah sembilan puluh delapan sen), jadi sangatlah tidak berdasar apabila Penggugat mengklaim bahwa hutangnya kepada Negara cq Turut Tergugat hanya sebesar Rp. 43.005.000.000,-

33. Bahwa Lelang yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut telah dilakukan sesuai dengan peraturan lelang, sebagaimana diatur dalam Vendureglement Stbl. 1908 Nomor: 189 sebagaimana telah diubah dengan Stbl. 1940 Nomor: 56. Dengan demikian telah bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan oleh karenanya perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum sehingga tidak bisa dimintakan pembatalannya.

M a k a Berdasarkan hal tersebut diatas. Tergugat I mohon kepada majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat I;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM PROVISI:

- Menyatakan menolak tuntutan Provisi Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya; atau
2. Menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang beritikad buruk;

SALINAN

4. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul.

JAWABAN TERGUGAT II DAN TERGUGAT III :

1. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dari Penggugat, kecuali yang secara tegas diakuinya.
2. Bahwa gugatan perbuatan melawan hukum dari Penggugat didalam dalil-dalilnya unsur kesalahan dari perbuatan melawan hukum karena adanya bantuan dan kerjasama yang melanggar hukum dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah tidak benar, berdasarkan fakta-fakta Juridis tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat karena Tergugat II selaku Kuasa dari Tergugat III selaku pemenang lelang telah memenuhi prosedur dan tata cara menurut ketentuan-ketentuan yang berlaku selaku pembeli lelang sebagai berikut;

- Bahwa pada awal mulanya Tergugat III memperoleh informasi adanya pelelangan dari sebuah Surat Kabar, kemudian Tergugat III melalui Kuasanya Tergugat II mengikuti lelang dan terdiri dari beberapa objek lelang, namun hanya Tergugat II (Tergugat III) yang berminat pada aset Penggugat. Kemudian untuk dapat serta pelelangan Tergugat III telah melakukan penyeteroran uang jaminan sebesar Rp. 5.000.000,000,- ke rekening Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Jakarta II No.0230.01.000875.309 pada PT. BRI (persero) Cabang Jakarta Cut Mutiah. Untuk selanjutnya peraturan lelang dibuka oleh pejabat lelang dengan nilai sebesar Rp. 43.000.000.000,- penawaran pertama dilakukan oleh Tergugat III, kemudian mengajukan penawaran kedua sebesar Rp. 43.205.000.000.- selanjutnya pejabat lelang telah berupaya untuk menaikkan harga penawaran namun Tergugat II untuk dan atas nama Tergugat III tidak menaikkan lagi harga penawarannya, oleh karena itu penawaran tersebut telah mencapai limit yang dikehendaki penjual (Tergugat I) maka Tergugat II untuk dan atas nama Tergugat III dinyatakan sebagai pemenang lelang, hal ini sesuai dengan berita acara lelang No. 124/2003 tanggal 12



November 2003. Jika Penggugat mendalilkan keikutsertaan Tergugat II untuk dan atas nama Tergugat III merupakan timbulnya perbuatan melawan hukum, hal ini jelas karena kekurangan pemahaman Penggugat akan pengertian perbuatan melawan hukum.

3. Bahwa keikutsertaan Tergugat II selaku Kuasa dan Tergugat III tidak menjadikan timbulnya perbuatan melawan hukum dimana didalam pandangan hukum semua subjek hukum baik sipil maupun militer mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti dan melakukan penawaran lelang yang dilakukan oleh Tergugat I sepanjang memenuhi ketentuan yang berlaku.
4. Bahwa adalah tidak rational Penggugat mendalilkan Tergugat III sebagai Pemberi Kuasa disembunyikan alamatnya, mengingat Tergugat III telah memberikan Kuasa kepada Tergugat II, maka otomatis segala sesuatunya Tergugat I akan berhubungan dengan melalui Kuasinya, begitu pula alamat dari Tergugat III didalam Risalah Lelang No. 124/2003 tanggal 12 November tentu cukup dicantumkan alamat dari Tergugat III saja dan ini bukan merupakan pelanggaran hukum.
5. Bahwa adalah tidak benar dalil-dalil Penggugat yang mendalilkan kehadiran Tergugat II pada saat keputusan lelang dan pembacaan lelang, hadir bersama oknum TNI dan Kepolisian yang merupakan jadwal eksekusi, tanpa pemberitahuan Ketua Pengadilan Negeri merupakan perbuatan melawan hukum oleh karena kehadiran Tergugat II bukan dalam rangka eksekusi pengosongan melainkan dalam acara pengangkatan sita oleh Tergugat I dan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat II yang merugikan Penggugat. Dengan demikian unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang terdiri dari :
 - Harus ada perbuatan.
 - Perbuatan tersebut bertentangan hukum.
 - Harus ada kesalahan dari sipelaku.
 - Harus ada kerugian yang nyata dari perbuatan tersebut.
 - Harus ada hubungan sebab dan akibat (causalitet) antara perbuatan dan kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatan tersebut (vide jurisprudensi Mahkamah Agung RI



No.908/K/DPT/2001) tidak terpenuhi didalam gugatan Penggugat.

Untuk itu kami Kepada Bapak Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak Gugatan Penggugat

6. Bahwa dalil dari Penggugat yang mendalilkan tergugat III dan Tergugat II termotivasi mencari keuntungan secara melawan hukum adalah merupakan pemikiran negativ dari Penggugat tanpa didasari fakta-fakta yang dapat dipertanggungjawabkan secara juridis.

Adapun Tergugat II untuk dan atas nama Tergugat III melakukan pembelian lelang telah memenuhi prosedur hukum yang berlaku dan Tergugat I mempunyai kapasitas dan wewenang untuk melakukan penjualan lelang dan telah memenuhi kreteria sesuai azas jual beli terang, tunai dan riel, makd tidak ada perbuatan Tergugat II selaku Kuasa dan Tergugat III membeli lelang dari Tergugat I dikategorikan sebagai pembelian melawan hukum dan tidak benar Tergugat III pernah membeli salah satu pemegang saham dari Penggugat berminat untuk membeli dari Penggugat dan Tergugat III menguasai kepada Tergugat II tidak bertentangan dengan hukum oleh karena semua warga negara mempunyai kedudukan yang sama didalam hukum, sehingga Tergugat III selaku pembeli yang beritikad baik harus dilindungi (vide jurisprudenai Mahkamah Agung RI tanggal 28-9-1976 No 821/K-/Sip/1974 : Pembelian dimuka umum melalui Kantor Lelang adalah Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi undang-undang).

7. Bahwa atas uraian Tergugat II dan Tergugat III diatas tidak beralasan kiranya Penggugat mengajukan tuntutan ganti rugi secara tanggung renteng kepada para Tergugat dan tidak dapatnya Penggugat membuktikan kerugian meteriel secara jelas, maka kami mohon kepada Bapak Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak tuntutan ganti rugi dari Penggugat. (vide juriprudensi Mahkamah Agung RI 25-3-1976 No1057K/Sip/1973).
8. Bahwa permohonan provisi dari Penggugat sudah selayaknya untuk ditolak oleh karena Tergugat III melalui kuasanya Tergugat II selaku pemenang lelang / Pembeli lelang telah memenuhi dan melaksanakan semua ketentuan yang berlaku untuk



SALINAN

pelelangan dan hasil pelelangan telah diserahkan terimakan dari Tergugat I kepada Tergugat II selaku Kuasa dari Tergugat III, dengan demikian pelaksanaan lelang telah selesai dan syah secara juridis yang kemudian sertifikat HGB No 886/ Rorotan seluas 18.750 m2 berikut bangunan di atasnya telah beralih dan telah dibalik namakan keatas nama Tergugat III, maka sudah sewajarnya, telah sepenuhnya menjadi hak dan kewenangan dari Tergugat III untuk melakukan perbuatan hukum diatas tanah tersebut. Atas uraian tersebut diatas oleh karena provisi bertujuan agar ada tindakan Hakim yang tidak mengerai pokok perkara dimana provisi yang diajukan oleh Penggugat telah menyangkut pokok perkara, maka beralasan permohonan provisi dari Penggugat untuk ditolak (vide jurisprudence Mahkamah Agung RI tanggal 5 Juli 1977 No.279 K/Sip/1976).

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Tergugat II dan Tergugat III mohon kepada Bapak Majelis Hakim yang terhormat dapat kiranya memutus perkara ini sebagai berikut :

- Menolak Gugatan Penggugat secara keseluruhan.
- Menolak permohonan provisi sita jaminan dari Penggugat.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

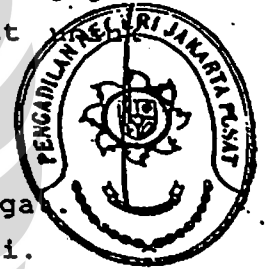
Atau apabila Bapak Majelis Hakim berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya.

JAWABAN TURUT TERGUGAT :

A. DALAM EKSEPSI

I. Gugatan Penggugat salah alamat

1. Bahwa seperti yang telah disebutkan dalam eksepsi I Turut Tergugat, bahwa berdasarkan posita gugatan Penggugat terungkap pula fakta bahwa yang menjadi permasalahan adalah pelaksanaan lelang atas jaminan yang dilakukan oleh Tergugat I dan telah dimenangkan oleh Tergugat III;
2. Bahwa pelaksanaan lelang atas jaminan kredit Penggugat dilakukan oleh Tergugat I dan hasil lelang tersebut dilimpahkan ke Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN). Sehingga jelas terungkap bahwa permasalahan yang



diajukan oleh Penggugat tidak ada relevansinya secara hukum dengan pihak Turut Tergugat.

Hal ini didasari fakta hukum yaitu Perjanjian Jual Beli dan Penyerahan Piutang dan Hibah No. SP-253/BPPN/0601 tanggal 22 Juni 2001 antara Turut Tergugat dengan BPPN, dimana Piutang atas nama Penggugat telah diserahkan penyelesaiannya kepada kepada BPPN. Dengan demikian maka segala hak dan kewajiban, keuntungan maupun kerugian yang timbul dan piutang tersebut secara hukum telah beralih kepada pihak BPPN;

3. Bahwa Sehingga telah jelas dan terang gugatan Penggugat telah salah alamat jika masih mengikut sertakan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk sebagai Turut Tergugat dalam perkara a quo. Sebab ternyata semua kewajiban dari Penggugat telah seluruhnya dialihkan kepada BPPN, sehingga berdasarkan Hukum Acara Perdata yang berlaku dan sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI terhadap gugatan yang salah alamat demikian harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak diterima;



II. Gugatan Penggugat kekurangan pihak

1. Bahwa berdasarkan Perjanjian Jual Beli dan Penyerahan Piutang dan Hibah No. SP-253/BPPN/0601 tanggal 22 Juni 2001 antara Turut Tergugat dengan BPPN, kredit atas nama Penggugat telah dialihkan ke BPPN. Dalam gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Penggugat yang pada faktanya Penggugat "hanya" keberatan atas pelaksanaan lelang, BPPN sebagai pihak yang telah membeli serta mengambil alih piutang dan menerima hasil lelang Penggugat sama sekali tidak disebut-sebut bahkan diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo..
2. Bahwa Dengan tidak diikutsertakannya BPPN dalam perkara a quo, maka gugatan Penggugat jelas kekurangan pihak Tergugat, sehingga demikhukum harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

III. Gugatan Penggugat Obscur Libel

SALINAN

1. Bahwa dari keseluruhan materi posita gugatan Penggugat dan petitum (butir 3), Penggugat sama sekali tidak menuntut agar Majelis Hakim menyatakan bahwa Turut Tergugat telah melakukan tindakan ataupun perbuatan melawan hukum. Hal ini juga didukung secara tegas dengan adanya fakta bahwa antara Penggugat dengan Turut Tergugat tidak terdapat hubungan hukum dengan telah dialihkannya piutang Turut Tergugat / kredit Penggugat kepada BPPN berdasarkan Perjanjian Jual Beli dan Penyerahan Piutang dan Hibah No. SP-253/BPPN/0601 tanggal 22 Juni 2001;
2. Bahwa namun ternyata dalam petitum Penggugat lainnya Penggugat menuntut agar Turut Tergugat turut bertanggungjawab renteng membayar ganti rugi sebesar Rp 71.453.293.000 (tujuh puluh satu milyar empat ratus lima puluh tiga juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah) serta menuntut (petitum butir 7) agar Turut Tergugat mengembalikan uang hasil lelang sebesar Rp 43.005.000.000,- (empat puluh tiga milyar lima juta);
3. Bahwa dengan melihat fakta hukum tersebut diatas, jelas terdapat pertentangan antara posita gugatan Penggugat dengan Petitumnya. Untuk itu sesuai yurisprudensi tetap gugatan perlawanan yang demikian adalah kabur/tidak jelas (obscure libel), sehingga harus ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima;

Maka : Berdasarkan eksepsi-eksepsi yang telah terurai di Turut Tergugat mohon sudilah kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menyatakan tidak berwenang untuk mengadili perkara ini;



B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, dengan ini Turut Tergugat mengajukan jawaban dalam Pokok Perkara sebagai berikut;
2. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon dianggap sebagai satu kesatuan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;
3. Bahwa turut Tergugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Turut Tergugat;
4. Bahwa untuk menjelaskan dan mendudukan persoalan yang sebenarnya, akan Turut Tergugat jelaskan fakta-fakta hukum bahwasanya Turut Tergugat tidak mempunyai relevansi secara hukum sehingga harus diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo;

MOHON AKTA:

SALINAN

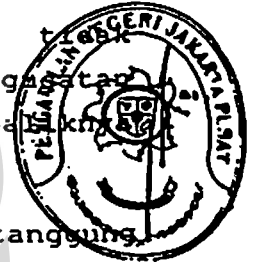
Dalam gugatannya Penggugat telah menyatakan bahwa Penggugat pernah berbankir kepada Turut Tergugat / debitur dari Turut Tergugat;

Penggugat juga telah mengakui bahwa fasilitas kredit yang Turut Tergugat berikan kepada Penggugat telah berada dalam kondisi macet (Kredit Macet);

5. Bahwa Dengan macetnya kredit atas nama Penggugat terbukti bahwasanya Penggugat telah wanprestasi yaitu tidak dapat melaksanakan semua kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan dengan Turut Tergugat;
6. Bahwa Selanjutnya berdasarkan Pasal 12 Undang-Undang 49 Prp Tahun 1961 tentang Panitia Urusan Piutang Negara, mengingat kredit an. Penggugat merupakan kredit macet maka Turut Tergugat mempunyai kewajiban untuk menyerahkan piutang-piutang macetnya (kredit yang diberikan Turut Tergugat kepada Penggugat) kepada PUPN (sekarang KP2LN / Tergugat I) ;
 Sehingga berdasarkan hukum tindakan Turut Tergugat melimpahkan kredit macet atas nama Penggugat telah benar dan benar dan tidak ada yang menyalahi ketentuan hukum
7. Bahwa Dalam perkembangannya, Pemerintah selanjutnya telah menerbitkan terbitnya SKB No. 389, yang didalamnya (Pasal 5 SKB No. 389 jo. Pasal 17 huruf c SKB No. 53), mewajibkan kepada Turut Tergugat sebagai Bank yang termasuk dalam Bank peserta program rekapitalisasi untuk antara lain menyerahkan piutang macet kepada BPPN;
8. Bahwa maka sebagaimana Turut Tergugat telah sampaikan dalam eksepsi jawaban Turut Tergugat, antara Penggugat dan Turut Tergugat sudah tidak ada lagi hubungan hukum sejak adanya Perjanjian Jual-Beli dan Penyerahan Piutang Hibah No. SP-253/BPPN0601 tanggal 22 Juni 2001 antara Turut Tergugat dengan Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN). Yang berwenang untuk menyelesaikan semua ini adalah BPPN;
9. Bahwa Dalam Pasal 2 ayat (1) Perjanjian telah ditegaskan bahwa Turut Tergugat telah menjual dan menyerahkan piutang kepada BPPN dan BPPN telah setuju membeli dan menerima penyerahan Piutang dari Turut Tergugat;



10. Bahwa dengan adanya perjanjian Jual-Beli dan Pengambilalihan Piutang tersebut, telah menimbulkan konsekuensi hukum yang harus diterima yaitu segala hak dan kewajiban, tanggung jawab maupun keuntungan dan kerugian atas piutang tersebut beralih kepada BPPN;
11. Bahwa pada faktanya pula Turut Tergugat tidak menerima hasil lelang yang dilakukan oleh Tergugat I, karena dengan adanya adanya Perjanjian Jual-Beli dan Penyerahan Piutang Hibah No. SP-253/BPPN0601 tanggal 22 Juni 2001 antara Turut Tergugat dengan Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN), maka seluruh hasil lelang oleh Tergugat I diserahkan kepada BPPN;
12. Bahwa berdasar fakta hukum tersebut diatas, maka timbul pertanyaan atas dasar apa Penggugat mengikutsertakan BPPN sebagai pihak dalam gugatan perbuatan melawan hukum a quo, dan justru sebaliknya Penggugat mengikutsertakan Turut Tergugat ?!



Apalagi sampai menuntut Turut Tergugat untuk bertanggung jawab renteng membayar ganti rugi sebesar Rp. 71.453.293.000 (tujuh puluh satu milyar empat ratus lima puluh tiga juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah) serta menuntut menuntut: (petitum butir 7) agar Turut Tergugat mengembalikan uang hasil lelang sebesar Rp 43.005.000.000,- (empat puluh tiga milyar lima juta);

Seharusnya Penggugat menyadari dan mengingat akan suatu adagium hukum yang menyatakan:

- tidak ada suatu gugatan atau tuntutan hukum apapun apabila tidak didasari atau dilandasai adanya suatu bubungan hukum atau kepentingan hukum (point d'interest point d'action);
 - suatu tuntutan hukum harus dilandasi oleh kepentingan hukum yang cukup ;
13. Bahwa dengan demikian menurut hukum tuntutan Penggugat dalam seluruh petitumnya, khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat harus **HARUS DITOLAK dan TIDAK PERLU DIPERTIMBANGKAN.**

SALINAN

Maka selanjutnya Turut Tergugat mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk memutus perkara ini dengan putusan MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT YANG DEMIKIAN ATAU SETTOAK-TTOAKNYA MENYATAKAN BAHWA GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA (KHUSUSNYA YANG DITUJUKAN KEPADA TURUT TERGUGAT);

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Para Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 16 Agustus 2004, dan terhadap replik tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, dan Turut Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 23 dan 30 Agustus 2004, sebagaimana telah termuat didalam berita acara persidangan, untuk menyingkat uraian haruslah dianggap telah dimasukkan dan merupakan bagian dari putusan ini ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya, Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti yang bermaterai cukup dan diberi tanda P-1 sampai dengan P-14, yaitu:

1. Bukti P-1 : Risalah Lelang No. 124/2003, tanggal 12 Nopember 2003 ; (Asli ada pada Tergugat I)
2. Bukti P-2 : Surat Kepala Kantor Pelayanan Piutang dan lelang negara Jakarta II No. S-1497/WPL.03/KP.02/2003, tanggal 20 Nopember 2003, Perihal: Penyampain Risalah Lelang, ditujukan kepada Sdr. Joshua H. Halim (Direktur Utama PT. AMERIN ANCI); (Asli)
3. Bukti P-3 : Surat Kepala kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Jakarta II No. S-1494/WPL.03/KP.02/2003, tanggal 19 Nopember 2003, Perihal: Pemilik Baru Pabrik PT. AMERIN ANCI, ditujukan kepada Sdr. Joshua H. Halim (Direktur Utama PT. AMERIN ANCI); (Asli)
4. Bukti P-4 : Surat Penundaan Pelaksanaan Tugas sesuai dengan Surat Tugas No. ST-353/WPL.03/KP.02/2003, tanggal 20 Nopember 2003 yang di buat pada Tanggal 21 Nopember 2003; (Asli ada pada Tergugat I)



5. Bukti P-5 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2003 atas tanah dan bangunan PENGGUGAT yang telah dilelang; (Asli)
6. Bukti P-6 : Surat Kepala kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Jakarta II No. S-711/WPL.03/KP.02/2002, tanggal 30 juli 2002, Perihal : Permohonan Pembelian Barang Jaminan, ditujukan kepada Sdr. Joshua H. Halim, Direktur Utama PT. AMERIN ANCI; (Asli ada pada Tergugat I)
7. Bukti P-7 : Surat dari PT. Lembah Golf Jagorawi, tanggal 20 Juni 2001, ditujukan kepada Pimpinan PUPN, tentang minat membeli asset PT. AMERIN ANCI; (Asli)
8. Bukti P-8 : Surat dari Sdr. Zakir, Direktur PT. Lembah Golf Jagorawi, tanggal 13 Mei 2002, ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Piutang Dan Lelang Negara Jakarta, yang menegaskan kembali mereka untuk membeli Asset milik PT. AMERIN ANCI yang diterima tanggal 28 Mei 2002 oleh Sdr.Saleh Buntaran (Pegawai KP2LN Jakarta HI); (Asli ada pada Tergugat I)
9. Bukti P-9 : Asas-asas Lelang, antara lain :
 "b. Asas Persaingan (Competition) artinya para peserta lelang bersaing dengan penawaran tertinggi yang sesuai atau mencapai harga limit yang akan dinyatakan sebagai pemenang."
 (Di Kutip dari Buku yang berjudul PENYELESAIAN UTANG - PIUTANG MELALUI PAILIT ATAU PENUNDAAN KEWAJEBAN PEMBAYARAN UTANG, Editor : RUDI A. LONTOH, S.H., DENNY KAILIMANG, S.H., BENNY PONTO, S.H. Penerbit Alumni - 2001 - Bandung, Halaman 554); (Asli)
10. Bukti P-10 : Undang-undangNo.49Prp.Tahun 1960 tentang PANITIA URUSAN PIUTANG NEGARA; (Asli)
11. Bukti P-11a: Surat PT. AMERIN ANCI kepada Kepala Kantor Pelayanan Piutang Dan Lelang Negara Jakarta II tanggal 23 Juli 2003, Perihal: Permohonan Penundaan Lelang Asset PT. AMERIN ANCI; (Asli)



- Bukti P-11b: Tanda terima surat oleh TERGUGAT I
12. Bukti P-12 : Iklan Pengumuman BPPN melalui media harian Kompas, yang terbit pada hari Kamis, 14 Februari 2002, tentang Program Penjualan Langsung (PPL) Hak Tagih Atas Fasilitas Kredit, Debitur tercantum pada urutan ke 5 (lima) dengan nilai hutang PT. AMERIN ANCI sebesar Rp.50.605.533.777,- (Lima Puluh Miliar Enam Ratus Lima Juta Lima Ratus Tiga Puluh Tiga Ribu Tujuh Ratus Tujuh Puluh Tujuh Rupiah); (Asli)
13. Bukti P-13 : Surat PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Nomor : R.046-KOR/LPB/AKH/04/99, Perihal: Penyerahan Fasilitas Pinjaman Kepada AMU/BPPN, tanggal 5 April 1999
14. Bukti P-14 : Surat Badan Penyehat Perbankan Nasional (BPPN) Nomor : S-256 /ADM/BPPN/0303, Tanggal 24 Maret 2003, Perihal: Konfirmasi Saldo Pinjaman dan Bunga dan Denda;-(Asli)



Menimbang, bahwa untuk membuktikan bantahannya Tergugat I telah mengajukan surat-surat bukti yang bermaterai cukup dan diberi tanda T.I-1 sampai dengan T.I-12, yaitu:

1. Bukti T.I-1 : Risalah Lelang No.124/2003 tanggal 12 November 2003 beserta lampiran-lampirannya ;
2. Bukti T.I-2a : Surat BRI kepada Tergugat I Nomor : B.7087-V-Kc/ADK/OPK/12/97 tanggal 16 Desember 1997 perihal Penyerahan Kredit Macet a.n. Penggugat ;
- Bukti T.I-2b : Surat BRI kepada Tergugat I Nomor : B.7088-V-Kc/ADK/OPK/12/97 tanggal 16 Desember 1997 perihal Penyerahan Kredit Macet a.n. Penggugat ;
- Bukti T.I-2c : Surat BRI kepada Tergugat I Nomor : B.7089-V-Kc/ADK/OPK/12/97 tanggal 16 Desember 1997 perihal Penyerahan Kredit Macet a.n. Penggugat ;

3. Bukti T.I-3a : Surat Penerimaan Pengurusan Piutang Negara
Nomor : SP3N-1090/PUPNW.III/1998 tanggal 6
Juni 1998 ;
- Bukti T.I-3b : Surat Penerimaan Pengurusan Piutang Negara
Nomor : SP3N-1091/PUPNW.III/1998 tanggal 6
Juni 1998 ;
- Bukti T.I-3c : Surat Penerimaan Pengurusan Piutang Negara
Nomor : SP3N-1092/PUPNW.III/1998 tanggal 6
Juni 1998 ;
4. Bukti T.I-4a : Surat Panggilan Nomor : PG-019 / WPN.03
/KP.05/1998 tanggal 9 Januari 1998 ;
- Bukti T.I-4b : Surat Peringatan Panggilan Nomor: PR049/
WPN.03/KP.05/I.1/1998 tanggal 10 Pebr
1998 ;
- Bukti T.I-4c : Surat Peringatan Terakhir Panggilan Nomor
PR-064/WPN.03/KP.01/I.3/1998 tanggal
10 Maret 1998 ;
5. Bukti T.I-5a : Keputusan Panitia Urusan Piutang Negara
Wilayah III Nomor : PJPN-60 / PUPNW.III
/1998 tanggal 21 April 1998 ;
- Bukti T.I-5b : Keputusan Panitia Urusan Piutang Negara
Wilayah III Nomor : PJPN-61 / PUPNW.III
/1998 tanggal 21 April 1998 ;
- Bukti T.I-5c : Keputusan Panitia Urusan Piutang Negara
Wilayah III Nomor : PJPN-62 / PUPNW.III
/1998 tanggal 21 April 1998 ;
6. Bukti T.I-6a : Surat Paksa Nomor : SP-100 / PUPNW.III /
1998 tanggal 1 Mei 1998 ;
- Bukti T.I-6b : Surat Paksa Nomor : SP-110 / PUPNW.III /
1998 tanggal 1 Mei 1998 ;
- Bukti T.I-6c : Surat Paksa Nomor : SP-111 / PUPNW.III /
1998 tanggal 1 Mei 1998 ;
7. Bukti T.I-7a : Surat Perintah Penyitaan Nomor : SPS-
169/PUPNW.III/1998 tanggal 12 Juni 1998;
- Bukti T.I-7b : Berita Acara Penyitaan Nomor : BAP-169/
PUPNC.10.02/SPS/2002 tanggal 25 Nopember
2002 ;



8. Bukti T.I-8 : Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan Nomor : SPPBS-05 / PUPNC.10.02 / 2003 tanggal 27 Januari 2003 ;
9. Bukti T.I-9 : Surat Nomor : S-1359/WPL.03/KP.02/2003 tanggal 15 Oktober 2003 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Permintaan Mengosongkan Obyek Lelang ;
10. Bukti T.I-10a : Selebaran Pengumuman Lelang Pertama Nomor: PENG-15/WPL.03/KP.02/L/2003 tanggal 14 Oktober 2003 ;
Bukti T.I-10b : Pengumuman lelang kedua melalui Surat Kabar Harian Umum MEDIA INDONESIA yang terbit Jakarta tanggal 29 Oktober 2003 ;
11. Bukti T.I-11 : Surat PT Lembah Golf Jagorawi tanggal Juni 2001 yang ditanda tangani oleh sebagai Direktur ;
12. Bukti T.I-12 : Sertifikat PT Kusuma Real Sakti atas penilaian aset yang merupakan jaminan Penggugat ;



Menimbang, bahwa untuk membuktikan bantahannya Tergugat II tidak mengajukan surat-surat bukti ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan bantahannya Tergugat III telah mengajukan surat-surat bukti yang bermaterai cukup dan diberi tanda T.III-1 sampai dengan T.III-4, yaitu:

1. Bukti T.III-1 : Risalah Lelang No.124/2003, tanggal 12 Nopember 2003 ;
2. Bukti T.III-2 : Kwitansi pembayaran lelang tertanggal 18 Nopember 2003 ;
3. Bukti T.III-3 : Surat Tanda Terima Asli Barang Jaminan Dan Atau Harta Kekayaan Lain tertanggal 19 Nopember 2003 ;
4. Bukti T.III-4 : Sertifikat HGB No.886/Desa Rorotan, atas nama PT.Wira Sedyta Utama ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan bantahannya Turut Tergugat telah mengajukan surat-surat bukti yang bermaterai cukup dan diberi tanda TT-1 sampai dengan TT-5, yaitu:

SALINAN

1. Bukti TT-1 : Copy Surat Kantor Cabang BRI Cut Mutiah kepada Kepala KP3N Jakarta I No.B.7087-V-Kc/ADK/OPK/12/1997 tanggal 16 Desember 1997 perihal penyerahan Kredit Macet a.n. PT.American Anci ; (asli ada di BPPN) ;
2. Bukti TT-2 : Copy Surat Kantor Cabang BRI Cut Mutiah kepada Kepala KP3N Jakarta I No.B.7088-V-Kc/ADK/OPK/12/1997 tanggal 16 Desember 1997 perihal penyerahan Kredit Macet a.n. PT.American Anci ; (asli ada di BPPN) ;
3. Bukti TT-3 : Copy Surat Kantor Cabang BRI Cut Mutiah kepada Kepala KP3N Jakarta I No.B.7089-V-Kc/ADK/OPK/12/1997 tanggal 16 Desember 1997 perihal penyerahan Kredit Macet a.n. PT.American Anci ; (asli ada di BPPN) ;
4. Bukti TT-4 : Perjanjian jual-beli dan penyerahan piutang dan hibah No.SP-253/BPPN/0601 tanggal 22 Juni 2001 ;
Membuktikan adanya fakta hukum bahwa segala hak dan kewajiban yang terkait dengan kredit atas nama PT Amerin Anci telah dialihkan dan menjadi tanggung jawab pihak BPPN atau pihak yang menggantikan BPPN saat ini ;
5. Bukti TT-5 : Surat Tembusan Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Jakarta II kepada Divisi Litigasi BPPN No.S.789/WPL.03/KP.02/2002 tanggal 26 Agustus 2002 perihal permohonan pelepasan dokumen jaminan DJPLN an PT Amerin Abdi Nusa Container Industry ;



Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan, Para Pihak menyatakan tidak mengajukan saksi-saksi dalam perkara ini;
Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Para Tergugat telah mengajukan Kesimpulannya masing-masing tertanggal 20 Oktober 2004 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah terjadi hal-hal dipersidangan seperti termaktub dalam berita acara dan guna menyingkat putusan, berita acara tersebut harus dianggap dimasukkan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

Menimbang, bahwa pada akhirnya para pihak telah memohon putusan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA:

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mengemukakan tentang aspek-aspek sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I :

Bahwa dalam gugatan aquo pihak yang melaksanakan penilaian terhadap objek perkara adalah PT Kusuma Real Sakti, jadi bilamana hasil penilaian dimaksud dipersoalkan kebenarannya oleh Penggugat, maka PT Kusuma Real Sakti yang harus dimintai pertanggungjawabannya oleh Penggugat, untuk mencari kebenaran materiil atas hasil penilaian dari masing-masing perusahaan tersebut, sehingga PT. Kusuma Real Saksi haruslah disertakan sebagai pihak dalam perkara ini ;

Eksepsi Turut Tergugat :

I. Gugatan Penggugat salah alamat

Bahwa sebagaimana terungkap bahwa fakta bahwa yang menjadi permasalahan adalah pelaksanaan lelang atas jaminan yang dilakukan oleh Tergugat I dan telah dimenangkan oleh Tergugat III. Pelaksanaan lelang atas jaminan kredit Penggugat dilakukan oleh Tergugat I dan hasil lelang tersebut dilimpahkan ke Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN). Sehingga jelas terungkap bahwa permasalahan yang diajukan oleh Penggugat tidak ada relevansinya secara hukum dengan pihak Turut Tergugat. Sehingga telah jelas dan terang gugatan Penggugat telah salah alamat jika masih mengikut sertakan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk ;

II. Gugatan Penggugat kekurangan pihak

Bahwa berdasarkan Perjanjian Jual Beli dan Penyerahan Piutang dan Hibah No. SP-253/BPPN/0601 tanggal 22 Juni 2001



antara Turut Tergugat dengan BPPN, kredit atas nama Pengugat telah dialihkan ke BPPN. Dalam gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Penggugat yang pada faktanya Penggugat "hanya" keberatan atas pelaksanaan lelang, BPPN sebagai pihak yang telah membeli serta mengambil alih piutang dan menerima hasil lelang Penggugat sama sekali tidak disebut-sebut bahkan diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo. Sehingga tidak diikutsertakannya BPPN dalam perkara a quo, maka gugatan Penggugat jelas kekurangan pihak Tergugat ;

III. Gugatan Penggugat Obscur Libel

Bahwa dari keseluruhan materi posita gugatan Penggugat dan petitum (butir 3), Penggugat sama sekali tidak menuntut Majelis Hakim menyatakan bahwa Turut Tergugat telah melakukan tindakan ataupun perbuatan melawan hukum. Hal ini juga didukung secara tegas dengan adanya fakta bahwa antara Penggugat dengan Turut Tergugat tidak terdapat hubungan hukum dengan telah dialihkannya piutang Turut Tergugat / kredit Penggugat kepada BPPN berdasarkan Perjanjian Jual Beli dan Penyerahan Piutang dan Hibah No. SP-253/BPPN/0601 tanggal 22 Juni 2001 ;

Bahwa namun ternyata dalam petitum Penggugat lainnya Penggugat menuntut agar Turut Tergugat turut bertanggungjawab renteng membayar ganti rugi sebesar Rp 71.453.293.000 (tujuh puluh satu milyar empat ratus lima puluh tiga juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah) serta menuntut menuntut (petitum butir 7) agar Turut Tergugat mengembalikan uang hasil lelang sebesar Rp 43.005.000.000,- (empat puluh tiga milyar lima juta);

Bahwa dari fakta hukum tersebut diatas, maka gugatan menjadi kabur, sehingga harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat didalam Repliknya telah menyangkal, pada pokoknya menyatakan bahwa eksepsi tersebut tidak beralasan hukum, karenanya harus ditolak seluruhnya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan eksepsi tersebut sebagaimana akan diuraikan lebih lanjut di bawah ini;



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat yang menyatakan adanya kurang pihak maka majelis menetapkan pendiriannya dengan mempertimbangkan aspek-aspek sebagai berikut:

- a. Bahwa dikaji dari perspektif dan optik praktik peradilan Indonesia dengan tolok ukur berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 11 April 1997 Nomor: 3909 K/Pdt.G/1994 pada pokoknya ada menggariskan: "Adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditunjuk menjadi pihak dalam perkara".
- b. Bahwa dikaji dari aspek teoritik maka kiranya pendapat Mahkamah Agung RI tersebut telah sesuai dengan teori *Standar Acara Perdata* tentang asas "*legitima persona Standar judicio*" maknanya siapapun yang merasa memiliki suatu hak dan ingin mempertahankannya, maka ia berhak bertindak selaku pihak, baik selaku Penggugat maupun Tergugat ;
- c. Bahwa dalam hubungan ini jika Penggugat tidak memandang penting diikutsertakannya pihak-pihak termaksud dalam upaya mempertahankan haknya, maka hal itu merupakan wewenangnya, serta kenyataan itu tidak menjadikan gugatan kurang pihak;
- d. Bahwa dengan tidak disertakannya BPPN dan PT. Kusuma Real Sakti dalam perkara aquo, tidaklah menjadikan gugatan menjadi kurang pihak, karena selain merupakan haknya Penggugat menentukan siapa saja yang akan dijadikan sebagai pihak dalam mengajukan gugatannya, juga permasalahan dalam perkara ini adalah berkaitan dengan pelaksanaan lelang yang telah didalilkan oleh Penggugat sebagai perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat selainnya yang menyatakan antara posita dan petitum terdapat pertentangan, setelah Majelis mempelajari secara seksama materi gugatan, telah ternyata apa yang diuraikan dalam bagian posita maupun yang dituntut pada bagian petitum ternyata telah jelas dan terang, sehingga gugatan aquo tidaklah kabur ;

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana disebutkan diatas, maka digugatnya



Turut Tergugat dalam perkara aquo, tidaklah pula menjadikan gugatan salah alamat, karena itu pula dari uraian gugatan ada hubungannya dengan Turut Tergugat, yaitu diserahkannya kredit macet Penggugat kepada Tergugat I ;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan di atas, Majelis berkesimpulan bahwa eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat karena tidak berdasarkan hukum, oleh karena itu harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;

Dalam Provisi:

Menimbang, bahwa adapun maksud tuntutan provisi penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian dalam putusan maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi sepanjang relevan maka secara *mutatis mutandis* dianggap telah turut dipertimbangkan dan dianggap satu kesatuan yang bulat dan utuh dalam pertimbangan tuntutan provisi ini ;

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya mengajukan provisi tentang adanya peletakan sita jaminan (*conservatoir beslag* atas persil tanah yang diuraikan dalam sertifikat tanah Hak Guna Bangunan Nomor 886/Rorotan, Gambar Situasi tanggal 8-4-1994, Nomor: 1274/1994, seluas 181.570 M2 berikut bangunan di atasnya yang terletak di jalan Cilincing-Cakung, Rorotan, Cilincing, Jakarta Utara dan segala isinya sebagaimana yang disebutkan dalam Risalah Lelang Nomor: 124/2003 dan adanya Sertifikat Hak Bangunan No. 886/Rorotan seluas 181.570 M2 beserta bangunan dan mesin-mesinnya tidak dapat diubah atau dipindahtangankan serta adanya pembayaran uang paksa (*dwangsom*) ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi penggugat tersebut maka Majelis mempertimbangkan tentang aspek-aspek sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan kajian teoritik ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR/Pasal 191 ayat (1) RBg, Pasal 53 Rv maka putusan provisi adalah putusan yang berisikan agar hakim menjatuhkan putusan yang sifatnya segera dan mendesak dilakukan terhadap salah satu pihak dan bersifat sementara di samping adanya tuntutan pokok dalam surat gugatan. (Vide lebih lanjut: Lilik Mulyadi, SH, MH, *Tuntutan Provisionil Dalam Hukum Acara Perdata Pada*



Praktik Peradilan, Penerbit: Djambatan, Jakarta, 1996, hal. 25).;

2. Bahwa apabila diperhatikan surat gugatan penggugat khususnya tuntutan dalam provisi yang meminta: "adanya peletakan sita jaminan (conservatoir beslag atas persil tanah yang diuraikan dalam sertifikat tanah Hak Guna Bangunan Nomor 886/Rorotan, Gambar Situasi tanggal 8-4-1994, Nomor: 1274/1994, seluas 181.570 M2 berikut bangunan di atasnya yang terletak di jalan Cilincing-Cakung, Rorotan, Cilincing, Jakarta Utara dan segala isinya sebagaimana yang disebutkan dalam Risalah Lelang Nomor: 124/2003", maka Majelis berpendirian bahwa dengan bertitik tolak kepada pendapat dari teoritisi Lilik Mulyadi. SH dalam bukunya *Tuntutan Provisionil Dalam Hukum Acara Perdata Pada Praktik Peradilan*, hal 88 maka adanya tuntutan provisi terhadap sita jaminan merupakan salah kaprah dalam hukum acara perdata dimana sifat dasar tuntutan provisi sita jaminan adalah berbeda. Selain itu menurut penilaian Majelis untuk diletakkan sita jaminan tidaklah perlu dituangkan dalam bentuk putusan provisi, akan tetapi cukup dengan adanya suatu penetapan dari Majelis itu sendiri, karenanya terhadap tuntutan provisi aquo adalah berlebihan. Oleh karena itu dengan dasar pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis berpendirian bahwa terhadap sita jaminan ini tidaklah tepat apabila dimasukkan dalam tuntutan provisi oleh karena hakekat tuntutan provisi berbeda dengan sita jaminan apalagi penggugat dalam petitum angka 2 surat gugatan juga telah mencantumkan maka aspek ini irrelevant dan dikesampingkan dipertimbangkan dalam tuntutan provisi dan lebih tepat dipertimbangkan dalam putusan pokok perkara (bodem geschill) sebagaimana dikenal dari aspek teoritik dan praktik peradilan ;
3. Bahwa terhadap tuntutan provisi yang selebihnya dari penggugat tersebut telah ternyata apa yang dituntut oleh Penggugat tersebut adalah sudah menyangkut materi pokok perkara (bodem geschill) sehingga irrelevant dipertimbangkan dalam putusan provisi ini ;



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut di atas maka majelis berpendirian adalah layak, adil, sudah sepantasnya dan berdasarkan hukum apabila tuntutan provisi Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;----

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa adapun maksud gugatan penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian dalam putusan ini maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi dan dalam provisi sepanjang relevan maka secara *mutatis mutandis* dianggap telah turut dipertimbangkan dan dianggap satu kesatuan yang bulat dan utuh dalam pertimbangan tuntutan dalam pokok perkara ini ;

Menimbang, bahwa apabila diperhatikan secara lebih detail dan terperinci gugatan penggugat dan jawaban dari para tergugat maka pada hakekatnya pokok persengketaan ini secara substansial bertitik tolak kepada Risalah lelang tanggal November 2003 Nomor: 124/2003 dimana menurut penggugat tidak sah dan batal demi hukum sedangkan menurut para tergugat malah sebaliknya maka oleh karena itu dengan bertitik tolak kepada dasar pertimbangan sebagaimana ketentuan Pasal 163 HIR, Pasal 283 RBg dan Pasal 1865 KUH Perdata Majelis menetapkan beban pembuktian kepada kedua belah pihak yang berperkara;

Menimbang, bahwa sekarang Majelis akan meneliti dan mempertimbangkan petitum surat gugatan penggugat secara keseluruhan ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya Penggugat mengajukan alat bukti surat bertanda F-1 s/d P-14, dan untuk membuktikan sangkalannya maka Tergugat I mengajukan alat bukti surat bertanda T.I-1 s/d T.I-12, Tergugat III mengajukan alat bukti surat bertanda T.III-1 s/d T.III-4, kemudian Turut Tergugat mengajukan alat bukti surat bertanda TT-1 s/d TT-5, sedangkan Tergugat II tidak mengajukan surat bukti apapun ;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat gugatan, jawaban dan adanya surat-surat bukti yang diajukan terdapat adanya hal-hal yang tidak diperselisihkan, yaitu :



1. Bahwa Penggugat telah menerima kredit dari Turut Tergugat, dimana terhadap kredit yang telah diterima tersebut Penggugat telah memberikan jaminan. Karena kreditnya macet, selanjutnya oleh Turut Tergugat telah dilakukan permasalahan kredit tersebut kepada Turut Tergugat ;
2. Bahwa terhadap hutangnya Penggugat tersebut, terhadap barang jaminannya telah dilakukan penjualan dimuka umum (lelang) oleh Tergugat I pada tanggal 12 Nopember 2003, dimana sebagai pemegang lelang tersebut adalah Tergugat III. Pada waktu mengikuti lelang tersebut Tergugat III diwakili oleh Tergugat II ;

Menimbang, bahwa dalil yang belum menjadi dalil terhadap adalah :

== Menurut Pihak Penggugat :

1. Bahwa Tergugat I telah memberikan surat yang bersifat ultimatum membayar dan ancaman akan melelang, tanpa solusi yang feasible, accomodatif dan tidak memberikan pertimbangan dan alternatif yang Penggugat ajukan secara terbuka, Penggugat telah meminta untuk tidak melelang dulu, karena Penggugat sedang merundingkan dengan beberapa investor, bahkan ada investor telah melakukan penawaran resmi sebesar Rp.62.000.000.000,- secara tertulis kepada Tergugat I ;
2. Bahwa Tergugat I pun melalui suratnya tertanggal 30 Juli 2002 menyampaikan kepada Penggugat bahwa ada peminat yang melakukan penawaran dengan harga sebesar Rp.62.000.000.000,- akan tetapi Penggugat tidak setuju, karena jauh dari harga NJOP tahun 2003 yaitu senilai Rp. 101.458.293.000,- akan tetapi Tergugat I telah melakukan lelang pada tanggal 12 Nopember 2003 dengan harga Rp. 43.005.000.000,- ;
3. Bahwa Tergugat I telah melakukan kelalaian dalam melakukan lelang tersebut, yaitu menjual di bawah nilai NJOP, dan kemudian juga dalam lelang tersebut pesertanya hanya satu orang atau satu badan hukum, sehingga tidak terjadi tawar menawar yang kompetitif yang disyaratkan dalam melakukan pelelangan. Bahkan penawaran dibuat oleh Tergugat I sebesar



Rp. 43.000.000.000,-. Penawaran pertama diajukan oleh Tergugat II yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat III sebesar Rp. 43.001.000.000,- kemudian dalam penawaran kedua sebesar Rp. 43.005.000.000,- dan langsung menunjuk pembeli lelang tunggal yaitu Tergugat III ;

4. Bahwa perbuatan Tergugat I tersebut bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, sehingga perbuatan tersebut sebagai melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat ;

5. Bahwa perbuatan Tergugat I tidak mungkin terlaksana tanpa bantuan dan kerjasama secara sistimatis dan berencana dengan Tergugat II dan Tergugat III, dimana Tergugat II tampil dengan menggunakan identitas sebagai Primkop TNI dan atribut aparat TNI, identitas Tergugat II sengaja dimunculkan guna memberikan efek terhadap kelangsungan lelang, sedangkan alamat Tergugat III disembunyikan ;

6. Bahwa seandainya Tergugat III tidak termotivasi untuk mencari keuntungan secara melawan hukum, tidak mungkin Tergugat I melaksanakan lelang. Tergugat III sebagai pembeli lelang telah melanggar prosedur lelang baik sengaja, atau karena kelalaian, ataupun kurang hati-hati. Tergugat III seharusnya menyadari jika hanya dirinya sendiri menjadi peminat tunggal seharusnya Tergugat III tidak perlu ke kantor Tergugat I, karena Tergugat III pernah menghubungi salah seorang pemegang saham Penggugat untuk melihat lokasi dan menanyakan harga dan menyatakan diri berminat. Tindakan Tergugat III tersebut bertentangan dengan azas kepatutan dan kecerdasan dalam masyarakat. Bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat II dan Tergugat III adalah sebagai melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat ;

== Menurut Pihak Tergugat I :

1. Bahwa tindakan Tergugat I melaksanakan pengurusan piutang negara macet didasarkan adanya surat Turut Tergugat tanggal 16 Desember 1997, perihal : Penyerahan kredit macet atas nama PT. Amerin ANCI (Penggugat) dan telah diterima penyerahan tersebut di Tergugat I pada tanggal 6 Juni 1998, sehingga dengan adanya penyerahan tersebut, maka kewenangan



- pengurusan piutang negara atas nama Penggugat telah beralih kepada Tergugat I, sebagaimana diatur oleh Undang-undang No.49 Prp tahun 1960 beserta peraturan pelaksanaannya ;
2. Bahwa karena jumlah hutangnya sudah pasti, maka Tergugat I segera melaksanakan pemanggilan dan surat peringatan terhadap Penggugat, karena Penggugat tidak memberikan tanggapan kemudian dilakukan pemanggilan terakhir ;
 3. Bahwa dengan 3 penetapan jumlah piutang negara yang dikeluarkan oleh Tergugat I, maka Tergugat I melakukan penagihan dengan mengeluarkan surat paksa dan ditindak lanjuti dengan penyitaan atas barang jaminan selanjutnya dilakukan lelang ;
 4. Bahwa sebelum dilakukan lelang, kepada Penggugat diminta untuk mengosongkan obyek lelang dan pemberitahuan waktu lelang tersebut, kemudian dalam rangka pelaksanaan lelang aquo Tergugat I melakukan pengumuman lelang Pertama tanggal 14 Oktober 2003 dan pengumuman lelang Kedua melalui Harian Media Indonesia terbit tanggal 29 Oktober 2003 ;
 5. Bahwa dengan demikian prosedur dan tatacara pengurusan piutang negara yang dilakukan Tergugat I telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
 6. Bahwa dalam menentukan harga limit Tergugat I memakai jasa penilaian/appraisal PT. Kusuma Real Sakti yang menyatakan bahwa nilai pasar obyek gugatan adalah sebesar Rp. 45.788.534.000,- dan nilai likuidasinya sebesar Rp. 22.620.773.000,-. Bahwa sedangkan yang berminat atas pelelangan aquo hanya Tergugat III saja ;
 7. Bahwa karena itu tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, karena itu terhadap tuntutan ganti rugi dan lain-lain menjadi tidak berdasarkan hukum, sehingga harus ditolak seluruhnya ;
- == Menurut Pihak Tergugat II dan III :
1. Bahwa Tergugat III mengetahui adanya pelelangan aquo adalah dari Surat Kabar, kemudian Tergugat III melalui kuasanya Tergugat II mengikuti lelang yang terdiri beberapa obyek lelang, namun hanya Tergugat III yang berminat pada aset Penggugat, sehingga untuk dapat ikut serta lelang tersebut Tergugat III menyetorkan uang jaminan sebesar Rp.



5.000.000.000,- ke rekening Tergugat I pada BRI Cabang Cut Mutiah Jakarta, selanjutnya dalam lelang tersebut telah dibuka oleh Tergugat I dengan nilai Rp. 43.000.000.000,- lalu Tergugat III melakukan penawaran pertama dan pada penawaran kedua sebesar Rp. 43.005.000.000,- Pejabat lelang telah berusaha untuk menaikkan harga, akan tetapi Tergugat III tidak menaikkan lagi penawarannya. Oleh karena penawaran tersebut telah mencapai harga limit yang dikehendaki penjual i.c. Tergugat I, maka Tergugat II yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat III dinyatakan sebagai pemenang lelang ;

2. Bahwa kehadiran Tergugat II dalam lelang tersebut bertindak untuk dan atas nama Tergugat III, sedangkan lelang itu sendiri telah dilaksanakan sesuai ketentuan hukum, sehingga perbuatan Tergugat II dan Tergugat III bukanlah sebagai melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga tidak berdasarkan pula adanya tuntutan ganti rugi dan tuntutan provisi oleh Penggugat tersebut ;
3. Bahwa karena pelelangan tersebut telah dilakukan sesuai ketentuan hukum dan hasil lelang telah diserahkan-terimakan dari Tergugat I kepada Tergugat II selaku kuasa dari Tergugat III, dengan demikian pelaksanaan lelang telah selesai dan syah secara yuridis, kemudian sertifikat HGB No.886/Rorotan seluas 18.750 M2 berikut bangunan di atasnya telah beralih dan telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat III ;

= Menurut Turut Tergugat :

1. Bahwa Penggugat telah mengakui bahwa kredit yang telah diberikan oleh Turut Tergugat adalah macet, dengan macetnya kredit tersebut Penggugat telah wanprestasi, maka sesuai Pasal 12 Undang-undang 49 Prp Tahun 1960, mengingat kredit macet, maka Turut Tergugat menyerahkan kredit macet tersebut kepada Tergugat I, sehingga tindakan hukum Turut Tergugat tidak menyalahi aturan hukum ;
2. Bahwa berdasarkan SKB No. 389 mewajibkan Turut Tergugat sebagai Bank peserta program rekapitulasi untuk antara lain menyerahkan piutang macet kepada BPPN, sehingga berdasarkan Perjanjian Jual Beli Dan Penyerahan Piutang Hibah No.SP-



253/BPPN 0601 tanggal 22 Juni 2001 antara Turut Tergugat dengan BPPN, maka yang berwenang berkaitan kredit macet aquo adalah BPPN, sehingga oleh karena itu pula hasil lelang aquo tidak diserahkan kepada Turut Tergugat tetapi diserahkan kepada BPPN, sehingga tidak ada alasan Penggugat menuntut ganti rugi kepada Turut Tergugat ;

Menimbang, bahwa dari versi hukum sebagaimana tersebut di atas maka yang harus diselesaikan adalah :

1. Apakah penjualan lelang oleh Tergugat I yang dilaksanakan pada tanggal 12 Nopember 2003 terhadap obyek gugatan telah sesuai ketentuan hukum, ataukah tidak ?
2. Tentang eksistensi adanya perbuatan melawan hukum ;



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan permasalahan hukum tersebut seperti akan diuraikan lebih lanjut di bawah ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat gugatan yang tidak dibantah oleh para Tergugat dan berdasarkan bukti T.I-2a, b, dan c, telah terbukti bahwa Penggugat telah menerima kredit dari Turut Tergugat, karena kredit yang diterima oleh Penggugat macet, maka oleh Turut Tergugat terhadap piutang macet tersebut telah diserahkan kepada Tergugat I untuk menyelesaikan piutang macet tersebut, dan penyerahan aquo telah diterima oleh Tergugat I berdasarkan Surat Penerimaan Pengurusan Piutang Negara (vide bukti T.I-3a,b,c) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam rangka penyelesaian kredit macet yang diterimanya tersebut Tergugat I berdasarkan bukti T.I-4a,b,c, T.I-6a s/d T.I-10b telah melaksanakan beberapa perbuatan berkaitan dengan pemanggilan, surat paksa, penyitaan, dan surat perintah penjualan lelang, sehingga berdasarkan bukti P-1 yang sama dengan bukti T.I-1 dan T.III-1 tersebut, Tergugat I telah melaksanakan penjualan dimuka umum terhadap barang-barang milik Penggugat yang dijadikan jaminan atas hutangnya tersebut ;

Menimbang, bahwa di dalam surat gugatannya Penggugat menyatakan bahwa penjualan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut telah dilakukan tidak sesuai ketentuan hukum yang ada ;

Menimbang, bahwa sebagaimana dinyatakan dalam surat gugatan yang tidak dibantah oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III di dalam jawabannya, ternyata dalam penjualan lelang tersebut, pesertanya hanyalah Tergugat III saja yang dalam hal ini diwakili oleh Tergugat II, dimana dari pelelangan tersebut sebagai pemenang lelangnya adalah Tergugat II yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat III dengan nilai pembelian sebesar Rp. 43.005.000.000,- yang sebelumnya Tergugat I telah menawarkan dengan harga limit sebesar Rp. 43.000.000.000,- ;

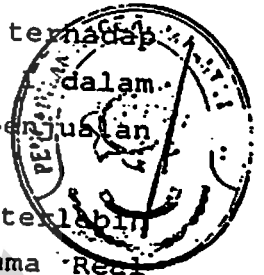
Menimbang, bahwa berdasarkan penelitian Majelis terhadap bukti P-1 tersebut telah diperoleh fakta bahwa Tergugat I dalam penjualan lelang aquo, baru pertama melakukan penjualan lelangnya, yaitu pada tanggal 12 Nopember 2003 ;

Bahwa penjualan lelang tersebut Tergugat I telah terlebih dahulu menggunakan jasa penilai/ appaisal dari PT. Kusuma Rea Sakti (vide bukti T.I-12) ;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan fakta pada bukti P-1/T.I-1 dan T.III-1 tersebut dikaitkan dengan bukti P-5, berupa NJOP obyek lelang, terbukti bahwa nilai jual obyek lelang adalah sebesar Rp. 101.458.293.000,- ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-10 berupa Undang-Undang No.49 Prp Tahun 1960 sebagai ketentuan Tergugat I melaksanakan penjualan lelang, dalam Pasal 10 ayat (1) dinyatakan : "Setelah dirundingkan oleh panitia (Tergugat I) dengan penanggung hutang (Penggugat) dan diperoleh kata sepakat tentang jumlah hutangnya yang masih harus dibayar, termasuk bunga uang, denda yang tidak bersifat pidana, serta biaya-biaya yang bersangkutan dengan piutang ini, maka oleh Ketua Lelang dan penanggung hutang dibuat suatu pernyataan bersama yang memuat jumlah tersebut dan memuat jumlah kewajiban penanggung hutang untuk melunasinya" ;

Menimbang, bahwa dari fakta di atas, maka Tergugat I sebelum melakukan penjualan lelang tersebut haruslah terlebih dahulu merundingkan dengan Penggugat tentang jumlah hutang yang harus dibayar dan dituangkan dalam Pernyataan Bersama dengan memuat jumlah kewajiban penanggung hutang untuk melunasinya kepada Tergugat I ;



Menimbang, bahwa oleh karena itu dibuatnya Pernyataan Bersama itu adalah penting, hal mana untuk menentukan jumlah terakhir kewajiban yang dipenuhi oleh penanggung hutang ic. Penggugat ;

Menimbang, bahwa dari pemeriksaan persidangan berdasarkan surat-surat bukti yang diajukan oleh Tergugat telah ternyata tidak terbukti adanya Pernyataan Bersama tentang jumlah hutang yang harus dibayar oleh Penggugat tersebut, sedangkan adanya Surat Keputusan Panitia Urusan Piutang Negara Wilayah III sebagaimana pada bukti T.I-5a, b, dan c, walaupun didalam bukti tersebut dinyatakan besarnya hutang Penggugat yang harus dilunasi, akan tetapi bukti tersebut bukanlah sebagai Pernyataan Bersama yang menjadi dasar untuk menentukan besarnya hutang tersebut, sehingga oleh karena itu bukti T.I-5a, b, dan c haruslah dikesampingkan dan tidak perlu dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah di persidangan ;

Menimbang, bahwa karena dalam proses lelang tersebut telah tidak didahului adanya Kesepakatan Bersama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang No.49 Prp Tahun 1960, maka terbukti proses pelelangan yang dilakukan pada tanggal 12 Nopember 2003 terhadap asetnya Penggugat yang dijadikan barang jaminan tersebut dapat dikwalifisir sebagai tidak memenuhi ketentuan lelang itu sendiri yang **nota bene** harus dilakukan dan dilaksanakan oleh Tergugat I ;

Menimbang, bahwa hal lainnya berdasarkan apa yang telah dipertimbangkan di atas terbukti bahwa pelelangan yang baru dilakukan untuk pertama tersebut, ternyata Tergugat I telah tidak menawarkan sesuai dengan nilai harga sebagaimana dimaksud dalam NJOP itu sendiri yaitu sebesar Rp. 101.458.293.000,-, akan tetapi langsung menentukan sendiri harga militnya sebesar Rp. 43.000.000.000,- yang jauh dari nilai NJOP tersebut ;

Menimbang, bahwa seharusnya yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut adalah apabila setelah beberapa kali dilakukan pelelangan ternyata tidak terdapat peminat maka Tergugat I dapat menggunakan jasa penilai/appaisal untuk mendapatkan harga pasar dan harga likuidasi dari obyek lelang tersebut ;

Menimbang, bahwa demikian pula bukti T.I-12 yang menurut Tergugat I sebagai hasil laporan dari jasa penilai PT. Kusuma



Real Sakti yang telah dimintakan oleh Tergugat I untuk menilai aktiva obyek lelang tersebut, dapat ditarik kesimpulan bahwa bukti T.I-12 tersebut telah tidak memerinci latar belakang pemeriksaan ataupun peninjauan lokasi, akan tetapi langsung kepada suatu kesimpulan untuk menentukan nilai pasar dan nilai likuidasi, sehingga hal ini adalah tidak lazim, karena suatu hasil pemeriksaan appaisal haruslah dilengkapi beberapa bukti penunjang berupa dasar pemeriksaan dan penelitian lokasi yang dijadikan alasan untuk menentukan nilai tersebut ;

Menimbang, bahwa atas dasar fakta diatas, maka bukti T.I-12 haruslah pula dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dan kenyataan sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, maka perbuatan Tergugat I dalam rangka penjualan lelang pada tanggal 12 Nopember 2003 terhadap obyek Penggugat yang merupakan barang jaminan hutangnya tersebut dapat dikwalifisir sebagai melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat ;

Menimbang, bahwa dalam uraian gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa proses lelang aquo telah didasarkan perbuatan melawan hukum, sehingga harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum ;

Menimbang, bahwa karena terbukti proses lelang yang dilaksanakan pada tanggal 12 Nopember 2003 No.124/2003 (vide bukti P-1) tersebut telah didasarkan kepada perbuatan melawan hukum, maka pelelangan aquo haruslah dinyatakan tidak sah ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan agar lelang aquo dinyatakan batal demi hukum, Majelis dengan mendasarkan azas et aequo et bono (vide petitum butir 12) mempertimbangkan, bahwa karena produk hukum yang dinyatakan sebagai tidak sah tersebut sebagai konsekwensinya haruslah dinyatakan sebagai tidak mempunyai kekuatan hukum ;

Menimbang, bahwa walaupun sesuai ketentuan hukum, pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum, keadaan demikian tidaklah berlaku terhadap semua pembeli terhadap suatu barang yang proses penjualannya telah didasarkan atas perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan keadaan-keadaan yang telah dikemukakan di atas dimana Tergugat I dalam melakukan



penjualan lelang telah didasarkan adanya perbuatan melawan hukum, seharusnya Tergugat II yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat III dalam melakukan pembelian lelang tersebut bertindak dengan prinsip kehati-hatian agar terhadap dirinya tidak dimintai pertanggung-jawaban hukum terhadap tindakan yang telah dilakukannya tersebut, artinya sebelum melakukan sebagai peminat lelang tersebut ia melakukan penelitian secara seksama akan syarat-syarat penjualan lelang tersebut ;

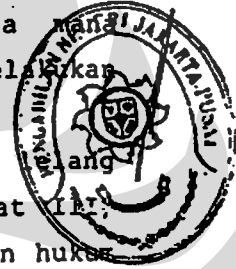
Menimbang, sebagaimana tidak dibantah oleh Tergugat II dan Tergugat III ia hanya mengetahui dari Koran dan selanjutnya menyetorkan uang jaminan, maka terbukti Tergugat III telah tidak melakukan prinsip kehati-hatian, sehingga oleh karena perbuatan Tergugat III dapat dikwalifisir sebagai melakukan perbuatan melawan hukum pula ;

Menimbang, bahwa karena Tergugat II dalam pembelian aquo kapasitasnya bertindak untuk dan atas nama Tergugat III, maka Tergugat II tidak dapat dimintakan pertanggung-jawaban hukum berkaitan lelang tersebut ;

Menimbang, bahwa demikian pula terhadap Turut Tergugat sesuai ketentuan perundang-undangan terhadap kredit macet harus menyerahkan pengurusannya kepada Tergugat I dan telah ternyata Turut Tergugat telah menyerahkan piutang tersebut kepada Tergugat I, maka Turut Tergugat tidak pula dapat dimintakan pertanggungjawaban hukum ;

Menimbang, bahwa walaupun Tergugat II dan Turut Tergugat terbukti tidak dapat dimintakan pertanggung-jawaban hukum, akan tetapi sebagai pihak terkait dalam perkara ini, maka beralasan kepadanya dihukum untuk mentaati isi putusan ini ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, Tergugat I telah menjual lelang terhadap obyek jaminan milik Penggugat kepada Tergugat III sebesar Rp. 43.005.000.000,- jauh dibawah nilai NJOP yaitu sebesar Rp. 101.458.293.000,- dan hal ini sudah dapat dipastikan akan menimbulkan bagi Penggugat kehilangan haknya sebesar Rp. 101.458.293.000,- (-) Rp. 43.005.000.000,- = Rp. 58.453.293.000,- maka beralasan menghukum Tergugat I dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar itu ;



Menimbang, bahwa tuntutan ganti rugi adanya pengeluaran sebesar Rp. 10.000.000.000,- dan kerugian immaterial sebesar Rp. 3.000.000.000,- haruslah ditolak, karena Penggugat tidak menunjukkan adanya pengeluaran sebesar itu ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum butir 6 yang pada pokoknya menyatakan hutang Penggugat kepada Turut Tergugat adalah sebesar Rp. 43.005.000.000,- karena sebagaimana telah dipertimbangkan di atas antara Tergugat I dan Penggugat belum membuat Kesepakatan Bersama tentang besarnya hutang Penggugat tersebut, maka tuntutan butir 6 menjadi tidak beralasan karenanya harus ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.III-2 Tergugat I atas lelang tersebut telah membayar kepada Tergugat I sebesar Rp. 43.005.000.000,- maka dengan dinyatakan lelang tersebut sebagai tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka menghukum Tergugat I untuk mengembalikan uang hasil lelang aquo kepada Tergugat III dan menghukum pula Tergugat III untuk menerima uangnya kembali sebesar nilai lelang tersebut ;

Menimbang, bahwa telah ternyata lelang aquo sebagai didasarkan perbuatan melawan hukum dan dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka menghukum kepada Tergugat I selaku penjual dan Tergugat III selaku pembeli lelang untuk mengembalikan kondisi dan situasi asset Penggugat kepada keadaan semula sebelum terjadinya lelang ;

Menimbang, bahwa terbukti berdasarkan bukti T.III-4 asset barang jaminan aquo telah beralih menjadi atas namanya Tergugat III sedangkan telah ternyata Tergugat III dihukum mengembalikan ke dalam kondisi semula asset Penggugat tersebut, maka beralasan pula menghukum Tergugat I dan Tergugat III membayar uang paksa sebesar Rp. 5.000.000,- per hari apabila tidak melaksanakan putusan ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan No.133/PEN/PDT/CB/DEL/2004/PN.JKT.UT jo No.06/CB/DEL/2004/PN.JKT.UT jo No.132/PDT.G/2004/PN.JKT.PST. tanggal 02 Agustus 2004, Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah melakukan sita jaminan terhadap : Sebidang tanah di Kelurahan Rorotan Rt.25/04 (Pabrik Container) Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara sesuai Sertifikat HGB No.886/Rorotan,



Gambar Situasi tanggal 08-4-1994 No.1274/1994, seluas 181.570 M2, beserta 3 (tiga) bangunan pabrik di atasnya, dengan batas-batasnya :

Sebelah depan/barat : Jalan Raya Cilincing ;
 Sebelah kanan/utara : Pabrik udang
 Sebelah kiri/selatan : Jalan Raya Rorotan
 Sebelah belakang/timur : Ps.Cakung Remaja ;

Menimbang, bahwa karena pelaksanaan sita jaminan tersebut telah didasarkan kepada ketentuan hukum, selain itu gugatan Penggugat telah dikabulkan sebagian, maka sita jaminan yang telah dilaksanakan tersebut haruslah dinyatakan sebagai sah dan berharga ;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat bukti yang diajukan oleh Penggugat, telah ternyata terhadap ketentuan pasal 180 HIR belum sepenuhnya terpenuhi, maka tuntutan agar putusan dijalankan lebih dahulu walaupun ada verzet, banding maupun kasasi menjadi tidak beralasan hukum, sehingga harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa karena terbukti Tergugat I dan Tergugat III sebagai pihak yang dikalahkan, maka beralasan apabila dihukum untuk membayar biaya perkara ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan di atas, tanpa mempertimbangkan alat-alat bukti lainnya yang diajukan dipersidangan, maka gugatan Penggugat haruslah dikabulkan untuk sebagian dan menolak untuk selain dan selebihnya ;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan dalam HIR (Stb. 1941-44), UU 4/2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, UU 8/2004 tentang Peradilan Umum dan segala ketentuan hukum yang berkaitan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I :

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Provisi:

- Menyatakan tuntutan provisi Penggugat tidak dapat diterima ;



Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan secara hukum Risalah Lelang tanggal 12 Nopember 2003 No.124/2003 yang dibuat oleh Tergugat I adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar kepada Penggugat sebesar Rp. 5⁸ 453.293.000,- (lima puluh delapan milyar empat ratus lima puluh tiga juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah) ;
5. Menghukum Tergugat I mengembalikan uang hasil lelang sebesar Rp. 43.005.000.000,- (empat puluh tiga milyar lima ratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat III, oleh karenanya menghukum Tergugat III untuk menerima uangnya kembali sebesar Rp.43.005.000.000,- (empat puluh tiga milyar lima ratus lima puluh juta rupiah) ;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III mengembalikan kondisi dan situasi asset Penggugat kepada keadaan semula sebelum terjadinya lelang ;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari apabila lalai melaksanakan putusan ini ;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah dilaksanakan tersebut ;
9. Menghukum Tergugat II dan Turut Tergugat untuk mentaati putusan ini ;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 779.000,- (Tujuh ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah) ;
11. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Demikianlah diputuskan dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada hari ini RABU, tanggal 10 NOPEMBER 2004, oleh kami LILIK MULYADI, SH.MH sebagai Ketua Majelis, H.HAMDI, SH dan H.RIDWAN MANSYUR, SH.MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan didalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum oleh kami Hakim Ketua Majelis dengan didampingi para Hakim

SALINAN

Anggota tersebut, dibantu M.A.MUJAHID, SH sebagai Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Penggugat, tanpa dihadiri oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Turut Tergugat dengan Kuasanya.-

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

t.t.d

H.HAMDI, SH.

t.t.d

H.RIDWAN MANSYUR, SH.MH.

KETUA MAJELIS,

t.t.d

LILIK MULYADI, SH.MH.

PANITERA PENGGANTI

t.t.d

M.A.MUJAHID, SH.



Biaya-biaya:

Biaya Administrasi	Rp. 50.000,-
Biaya Panggilan	Rp. 720.000,-
Biaya Redaksi	Rp. 3.000,-
Biaya Materai	Rp. 6.000,-
Jumlah	Rp. 779.000,-

Turunan Putusan / Penetapan perkara Pidana/Perdata dalam tingkat : Pertama.
Foto Copy Bandring.
Kasar.
Perdata/Perdata

Dari: Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Tanggal 10 Nopember 2004
Pengadilan Tinggi DKI Jakarta
Mahkamah Agung RI, Gedung 1, Jakarta

Nomor: 132/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Pst.


Dicatat disini :

- Bahwa pada waktu putusan diucapkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Kuasa Penggugat hadir, tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, III dan Kuasa Turut Tergugat ; ✓
- Bahwa putusan ini telah diberitahukan pada para pihak : ✓
1. Kuasa Tergugat I pada tanggal 11 Nopember 2004 ; ✓
 2. Kuasa Tergugat II dan III pada tanggal 11 Nopember 2004 ; ✓
 3. Kuasa Turut Tergugat pada tanggal 06 Desember 2004 ; ✓

Dibuat sesuai dengan aslinya pada tanggal 27 Desember 2004 ✓

Turunan Putusan / Penetapan ini dikeluarkan pada tanggal 27 Desember 2004 ✓
Foto Copy

Atas permohonan : Hj. Hj. MARLINA ISMAIL ✓

27/12/04
Wakil PANITERA
PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT

METERAI
TEMPEL
6000
ENAM RIBU RUPIAH
ADI WAHYONO R.SH.
N.P. 040049526.- ✓

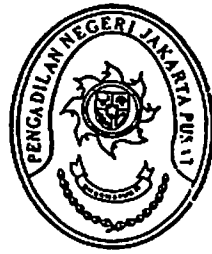
Tanda bayar di kas pada tanggal 27 Desember 2004 ✓

Upah Tulis	: Rp. 14.000,-
Meterai	: Rp. 6.000,-
Jumlah	: Rp. 20.000,-

(Paraf Panerima)

PERHATIAN :

- Coret yang tidak perlu
- Sesuaikan selalu tanggal dan nomor Putusan / Penetapan serta nama-nama yang terdapat pada map turunan/foto copy



**TURUNAN PUTUSAN PERDATA
PENGADILAN TINGGI DKI JAKARTA**

**YANG DIKELUARKAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT
DI
JAKARTA**

NOMOR : 138 / PDT/2005 / PT.DKI. Jo. Nomor : 132 / Pdt.G/2004/ PN.Jkt.Pst.

DALAM PERKARA ANTARA

**Kepala Kantor Pelayanan Piutang
Dan Lelang Negara Jakarta II**

MELAWAN

AMERIU ABDI NUSA CONTAINER

Diputus oleh Majelis Hakim : Pengadilan Tinggi DKI Jakarta

Pada Tanggal : 25 Mei 2005

Hakim Ketua : H. BEN SUHAUDA SYAH, SH

Hakim Anggota : H. BASOEKI, SH.

Hakim Anggota : H. RUSDY AS'AD, SH.MH.

Panitera Pengganti : TAVIP DWIYATMIKO, SH

Putusan ini terdiri dari : 9 (sembilan) halaman



UNTUK DINAS

SALINAN

PUTUSAN

Nomor : 138/PDT/2005/PT.DKI.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

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

1. NEGARA REPUBLIK INDONESIA CQ. MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA CQ. DIREKTORAT PIUTANG NEGARA CQ. KEPALA KANTOR WILAYAH III DJPLN JAKARTA CQ. KEPALA KANTOR PELAYANAN PIUTANG DAN LELANG NEGARA JAKARTA II

Beralamat di Jalan Prapatar, No.10 Jakarta Pusat 10410, selanjutnya disebut TERGUGAT I / PEMBANDING I ;

2. PT. WIRA SEDYA UTAMA

Diwakili oleh CECEP GENJAR WIBIKSANA, selaku Direktur Utama PT. Wira Sedyta Utama, oleh karenanya bertindak untuk dan atas nama perseroan tersebut, beralamat di Jalan Pasar Pagi No.47 Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa dan memlih domisili hukumnya : SUTOPO HADIPRIYANTO & REKAN, beralamat di Jalan Mangga Dua Raya No.8/12, Jakarta Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 11 Nopember 2004, selanjutnya disebut TERGUGAT III / PEMBANDING II ;

MELAWAN :

AMERIN ABDI NUSA CONTAINER INDUSTRY (PT. AMERIN ANCI)

Diwakili

Diwakili oleh NY. MARLINA ISMAIL, selaku Direktur PT Amerin Abdi Nusa Container Industry, oleh karenanya bertindak untuk dan atas nama perseroan tersebut, beralamat di Jalan Permata Intan IV Blok Y No.1, Permata Hijau, Simpruk, Jakarta Selatan 12210, dalam hal ini memberi kuasa dan memlih domisili hukumnya : SABUR, SURAHMAN & ASSOCIATES, beralamat di Gedung Kenari Baru Lantai 4 Ruang S-425. Jalan Salemba Raya No.2, Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 19 Januari 2005, selanjutnya disebut PENGGUGAT / TERBANDING :

DAN ;

1. PRIMKOP BAIS TNI

Beralamat di Jalan Kalibata Raya No.24, Jakarta Selatan atau Jalan Pasar Pagi No.47, Jakarta Barat, selanjutnya disebut TERGUGAT II / TURUT TERBANDING I ;

2. NEGARA REPUBLIK INDONESIA CQ. MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA CQ. BANK RAKYAT INDONESIA

Beralamat di Jalan Sudirman No.44-46 Jakarta, selanjutnya disebut TURUT TERGUGAT / TURUT TERBANDING II ;

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Memperhatikan dan mengutip segala hal-hal yang tercantum dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 10 Nopember 2004 No.132/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Pst., yang amarnya sebagai berikut :

DALAM

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat untuk seluruhnya ;

DALAM PROVISI :

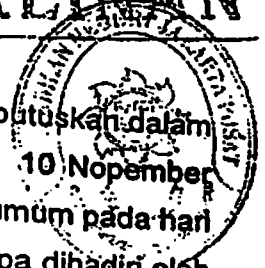
- Menyatakan tuntutan provisi Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan secara hukum Risalah Lelang tanggal 12 Nopember 2003 No.124/2003 yang dibuat oleh Tergugat I adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar kepada Penggugat sebesar Rp 58.453.293.000,- (lima puluh delapan milyar empat ratus lima puluh tiga juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah) ;
5. Menghukum Tergugat I mengembalikan uang hasil lelang sebesar Rp 43.005.000.000,- (empat puluh tiga milyar lima juta rupiah) kepada Tergugat III. oleh karenanya menghukum Tergugat III untuk menerima uangnya kembali sebesar Rp 43.005.000.000,- (empat puluh tiga milyar lima juta rupiah) ;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III mengembalikan kondisi dan situasi asset Penggugat kepada keadaan semula sebelum terjadinya lelang ;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) perhari apabila lalai melaksanakan putusan ini ;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah dilaksanakan tersebut ;
9. Menghukum Tergugat II dan Turut Tergugat untuk mentaati putusan ini ;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp 779.000,- (tujuh ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah) ;
11. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Menimbang





Menimbang, bahwa putusan tersebut diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada tanggal 10 Nopember 2004 dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga, yang dihadiri oleh Kuasa Penggugat, tanpa dihadiri oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat dengan kuasanya ;

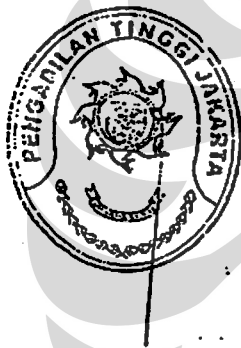
Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 10 Nopember 2004 No.132/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Pst., tersebut telah diberitahukan kepada pihak Tergugat I dan Tergugat III pada tanggal 11 Nopember 2004 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding No.170/Srt.Pdt.Edg/2004/PN.Jkt.Pst. Jo. No.132/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Pst. yang dibuat oleh BUDIMAN L. SIJABAT, SH.MHum. Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang menyatakan bahwa pada tanggal 11 Nopember 2004, Tergugat I / Pembanding I telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 10 Nopember 2004 No.132/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Pst. ;

Menimbang, bahwa permohonan banding Tergugat I / Pembanding I telah diberitahukan dan disampaikan secara resmi kepada pihak Penggugat pada tanggal 18 Januari 2005, Tergugat II dan Turut Tergugat pada tanggal 27 Januari 2005, Tergugat III pada tanggal 31 Januari 2005 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding No.170/Srt.Pdt.Bdg/2004/PN.Jkt.Pst. Jo. No.132/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Pst. yang dibuat oleh BUDIMAN L. SIJABAT, SH.MHum. Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang menyatakan bahwa pada tanggal 11 Nopember 2004, Tergugat III / Pembanding II telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 10 Nopember 2004 No.132/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Pst. ;

Menimbang



SALINAN

Menimbang, bahwa permohonan banding Tergugat III / Pembanding II tersebut telah diberitahukan kepada pihak Tergugat I pada tanggal 17 Januari 2005 ;

Menimbang, bahwa Tergugat I / Pembanding I telah mengajukan Memori Banding yang telah diberitahukan kepada pihak Penggugat pada tanggal 18 Januari 2005, Tergugat II dan Turut Tergugat pada tanggal 27 Januari 2005, Tergugat III pada tanggal 31 Januari 2005 ;

Menimbang, bahwa Tergugat III / Pembanding II telah mengajukan Memori Banding tertanggal 10 Januari 2005 yang telah diberitahukan kepada pihak Tergugat I pada tanggal 17 Januari 2005 ;

Menimbang, bahwa Penggugat / Terbanding telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 26 Januari 2005 ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan pemeriksaan dalam peradilan tingkat banding dari Tergugat I / Pembanding I dan Tergugat III / Pembanding II diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-undang maka permohonan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut dapat diterima ;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 10 Nopember 2004 No.132/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Pst., dan telah pula membaca serta memperhatikan surat memori banding yang diajukan oleh kedua belah pihak, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut ;

Menimbang

Menimbang, bahwa pertimbangan Hakim Tingkat Pertama yang mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian telah berdasarkan alasan yang tepat dan benar, karena itu diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara ini, dan putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut dapat dikuatkan, kecuali perbaikan amar putusan angka 4 yaitu mengenai jumlah ganti rugi yang harus dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat III, dengan pertimbangan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa Hakim Tingkat Pertama pada amar angka 4 memutuskan menghukum Tergugat I dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar sejumlah uang kepada Penggugat yaitu sebesar Rp 58.453.293.000,- (lima puluh delapan milyar empat ratus lima puluh tiga juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah), Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat karena Tergugat I dan Tergugat III telah dihukum untuk mengembalikan kondisi dan asset Penggugat kepada keadaan semula sebelum terjadinya lelang, maka ganti rugi yang harus dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat III secara tanggung renteng kepada Penggugat adalah berupa pengeluaran Penggugat materil dan kerugian immateril, Majelis Tingkat Banding dapat mengabulkan, sebesar Rp 13.000.000.000,- (tiga belas milyar rupiah) ;



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 10 Nopember 2004 No.132/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Pst. tentang ganti rugi yang harus dibayar Tergugat I dan Tergugat III perlu diperbaiki sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I / Pemanding I dan Tergugat III / Pemanding II tetap berada di pihak yang kalah maka dia harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Mengingat

7

SALINAN

Mengingat Undang-undang No. 20 tahun 1947 serta pasal-pasal dari peraturan-peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Tergugat I / Pembanding I dan Tergugat III / Pembanding II ;
- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 10 Nopember 2004 No.132/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Pst. sepanjang mengenai ganti rugi yang dibebankan kepada Tergugat I dan Tergugat III sehingga amar putusan selengkapnya berbunyi sebagai berikut ;

DALAM EKSEPSI :

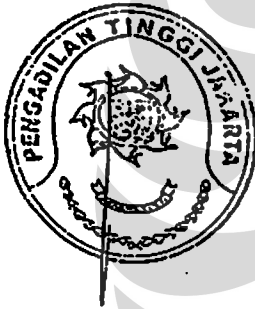
- Menolak eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat untuk seluruhnya ;

DALAM PROVISI :

- Menyatakan tuntutan provisi Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan secara hukum Risalah Lelang tanggal 12 Nopember 2003 No.124/2003 yang dibuat oleh Tergugat I adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar kepada Penggugat sebesar Rp 13.000.000.000,- (tiga belas milyar rupiah) ;
5. Menghukum Tergugat I mengembalikan uang hasil lelang sebesar Rp 43.005.000.000,- (empat puluh tiga milyar lima juta rupiah) kepada Tergugat III, oleh karenanya menghukum



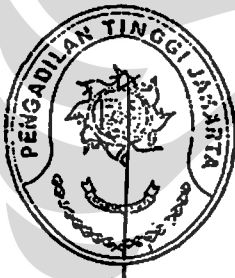
SALINAN

8

menghukum Tergugat III untuk menerima uangnya kembali sebesar Rp 43.005.000.000,- (empat puluh tiga milyar lima juta rupiah) ;

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III mengembalikan kondisi dan situasi asset Penggugat kepada keadaan semula sebelum terjadinya lelang ;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) perhari apabila lalai melaksanakan putusan ini ;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah dilaksanakan tersebut ;
9. Menghukum Tergugat II dan Turut Tergugat untuk mentaati putusan ini ;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng pada kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah)
11. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari R A B U, tanggal 25 Mei 2005, oleh Kami : H. BEN SUHANDA SYAH, SH. Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, H. BASOEKI, SH. dan RUSDY AS'AD, SH.MH. Hakim-Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta, selaku Para Hakim Anggota yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tertanggal 3 Mei 2005 No.128/Pen/2005/138/Pdt/2005/PT.DKI., ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam peradilan tingkat banding, dan putusan tersebut oleh Hakim Ketua Majelis diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga, dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut



SALINAN

tersebut dan dibantu oleh TAVIP DWIYATMIKO, SH. Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut, akan tetapi tidak dihadiri oleh para pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

H. BASOEKI, SH.

H. BEN SUHANDA SYAH, SH.

H. RUSDY AS'AD, SH.MH.

PANITERA PENGGANTI,

TAVIP DWIYATMIKO, SH.

Perincian biaya banding :

1. Meterai	: Rp. 6.000,-
2. Redaksi	: Rp. 3.000,-
3. Administrasi	: Rp. 75.000,-
4. Pemberkasan	: Rp. 216.000,-
Jumlah	: Rp. 300.000,-



Salinan sesuai dengan Aslinya
untuk dikeluarkan untuk dinas
PENGADILAN TINGGI JAKARTA
PANITERA / SEKRETARIS

ANTON SUJATNO, SH.M:Hum.
NIP.: 040028251

Turunan _____ Putusan / Penetapan perkara ~~Bidang~~ / Perdata dalam tingkat :
~~Foto Copy~~

~~Bertama~~
~~Banding~~
~~Kasasi~~
~~Peradilan Kasasi~~

Dari: ~~Pengadilan Negeri Jakarta Pusat~~
Pengadilan Tinggi DKI Jakarta
~~Koridor Mahkamah Agung Republik Indonesia~~

Tanggal 25 Mei 2005

Nomor: 138/FDT/2005/PT.DKI.

Dicatat disini :

Bahwa putusan ini telah diberitahukan kepada para pihak :

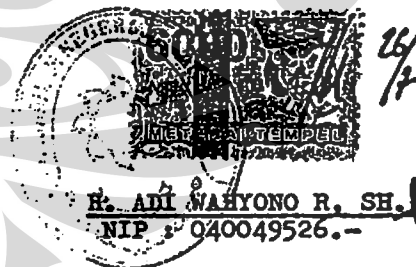
- PEMBANDING I, TERBANDING , TURUT TERBANDING II pada tanggal 26 Juli 2005 ✓
- sedangkan PEMBANDING II dan TURUT TERBANDING I belum diberitahukan ; ✓

Dibuat sesuai dengan aslinya pada tanggal 26 Juli 2005

Turunan _____ Putusan / ~~Penetapan~~ ini dikeluarkan pada tanggal 26 Juli 2005

~~Boek Copy~~
Atas permohonan : TERBANDING

WAKIL PANITERA
PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT



Tanda bayar di kas
pada tanggal 26 Juli 2005

Upah Tulis	: Rp. 2.250,-	
Meterai	: Rp. 6.000	+
Jumlah	: Rp. 8.250,-	

(Paraf Panerima)

PERHATIAN :

- Coret yang tidak perlu
- Sesuaikan selalu tanggal dan nomor Putusan / Penetapan serta nama-nama yang terdapat pada map turunan/foto copy



No: 55 / Permohonan / Gugatan

TURUNAN PUTUSAN
MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA

YANG DIKELUARKAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT
DI
JAKARTA

NOMOR : 2426 K/PDT/2005 . JD . NOMOR = 132/PDT.5/2004/PM JKT. PST.

DALAM PERKARA ANTARA

NEGARA RI . CQ . MENTERI KEUANGAN RI . CQ . DIREKTORAT PIUTANG NEGARA CQ .
KAFAN WIL III DJPLN JAKARTA CQ . KAKANTOR PALU JAKARTA II, CS .

MELAWAN

PT . AMERIN ABDI NUJA CONTAINER INDUSTRY (PT . AMERIN ANCU), CS .

Diputus oleh Majelis Hakim : Mahkamah Agung Republik Indonesia

Pada Tanggal : 28 NOPEMBER 2006 .

Hakim Ketua : EUMANTO SURONO, SH .

Hakim Anggota : I MADE TARA, SH .

Hakim Anggota : ARTIJO ALKOFAR, SH. LLM .

Panitera Pengganti : SETYAWAN HARTONO, SH .

Putusan ini terdiri dari : 21 (DUA PULUH SATU) halaman

WAKIL PANITERA
PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT

PENYASITIAN SU 1111

SALINAN

P U T U S A N

Nomor : 2426 KPdU/2005.

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

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

1. NEGARA REPUBLIK INDONESIA Cq. MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA Cq. DIREKTORAT PIUTANG NEGARA Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH III DJPLN JAKARTA Cq. KEPALA KANTOR PELAYANAN PIUTANG DAN LELANG NEGARA JAKARTA II, beralamat di Jalan Prapatan No.10 Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Idris Ismail, S.H., Kurnia Ratna Cahyani, S.H., Sugeng Meijanto Purba, S.H., Pangihutan Siagian, S.H., Ridho Wahyono, S.H., Hartono, S.H., Hana S.J. Kartika, S.H.LLM, berkantor di Jalan Lapangan Banteng Timur No.2-4 Jakarta Pusat ;

Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat I/Pembanding I ;

2. PT. WIRA SEDYA UTAMA, beralamat di Jalan Kalibata Raya No.24, Jakarta Selatan/Jalan Pasar Pagi No.47 Jakarta Barat ; dalam hal ini memberi kuasa kepada Zaini Mustofa, S.H.CN, Febry Imansyah, S.H., Danu Asmara, S.H. Advokad. berkantor di Jln. Boulevard Barat Blok P.3 Cempaka Mas Jakarta Pusat ; Pemohon kasasi II dahulu Tergugat III/Pembanding II ;

melawan :

PT. AMERIN ABDI NUSA CONTAINER INDUSTRY (PT. AMERIN ANCI), beralamat di Jalan Permata Intan IV Blok Y No.1, Permata Hijau, Simpruk, Jakarta Selatan ; Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ;

dan :

1. PRIMKOP BAIK TNI, beralamat di Jalan Kalibata Raya No.24 Jakarta Selatan ;

Turut Termohon Kasasi I dahulu Tergugat II/Turut Terbanding I ;

2. NEGARA REPUBLIK INDONESIA Cq. MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA Cq. BANK RAKYAT INDONESIA, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman No. 44-46 Jakarta ;

SALINAN

Turut Temohon kasasi II dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding II ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

Bahwa Penggugat adalah suatu Perusahaan berbadan hukum (rechtspersoon) telah menjalin hubungan kerjasama dengan Turut Tergugat dalam posisi sebagai Debitur dan Kreditur. Oleh karena adanya "krisis ekonomi" yang menimpa Indonesia termasuk Perusahaan Penggugat, maka terjadilah kemacetan pengembalian Kredit. Pinjaman ini diberikan atas dasar proposal Perusahaan dan di tambah dengan agunan Penggugat berupa :

- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 886/tahun 1994 Rorotan seluas 181.570 M² tanah seluas 18 Ha ;
- b. Di atas tanah tersebut berdiri 3 bangunan Pabrik Container ;
- c. Nilai Agunan : Rp. 125.000.000.000,- (seratus dua puluh lima milyar rupiah) sesuai dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama (Sertifikat Hak Tanggungan 2605/1996) pada Bank Rakyat Indonesia (Persero), Jakarta yang dibuat antara Penggugat dengan Turut Tergugat ;

I. UNTUK TURUT TERGUGAT

Turut Tergugat telah bertindak sebagai Bankir setelah mengetahui terjadi kredit macet tanpa melakukan perhitungan yang cermat dan teliti (unreasonable care) termasuk upaya penyelamatan (Rescheduling) tetapi langsung menyerahkan jaminan Penggugat kepada Tergugat I ;

II. UNTUK TERGUGAT I

Dengan adanya Agunan Penggugat ditangan Tergugat I timbul Penyalahgunaan kekuasaan (abuse of Power and authority) dengan cara mengirim surat-surat yang isinya bersifat "ultimatum membayar", ancaman akan melelang, teguran tanpa solusi yang feasible dan accomodatif. Ringkasnya sikap TERGUGAT I ini hanya ingin menenggelamkan Agunan Penggugat tanpa sedikitpun memberikan pertimbangan dan alternatif yang selalu Penggugat ajukan secara terbuka. Penggugat telah berkali-kali menemui dan menyurati Sdr. Idris Ismail, SH. Kepala Kantor Lelang Negara

SALINAN

memohon agar tidak melakukan lelang. Sebab perundingan sedang berlangsung dengan beberapa investor. Bahkan salah seorang investor telah melakukan penawaran resmi sebesar Rp. 62.000.000.000,- (enam puluh dua milyar rupiah) secara tertulis kepada Kantor Lelang ;

Tergugat I sendiri melalui suratnya tertanggal 30 Juli 2002 dengan Nomor : S-711/WPL.03/KP.02/2002 menyampaikan kepada Penggugat bahwa ada Peminat yang melakukan penawaran dengan harga Rp.62.000.000.000,- (enam puluh dua milyar rupiah). Sedangkan penawaran tersebut di atas Penggugat tidak setuju, sebab masih jauh di bawah harga Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) sesuai dengan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2003 senilai Rp. 101.458.293.000,- (seratus satu milyar empat ratus lima puluh delapan juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah). Tergugat I juga harus menyadari bahwa harga nilai NJOP itu masih jauh dari nilai pasar, lalu kemudian mengapa sengaja di lelang dengan harga Rp. 43.005.000.000,- (empat puluh tiga milyar lima juta rupiah) ;


Motivasi dan tujuan Tergugat I disini terbukti menunjukkan adanya perbuatan melawan hukum, menghambat kompetisi dalam proses lelang. Tidak terlihat adanya upaya yang cukup serius (No utmost care and no reasonable care) di dalam memasarkan objek sengketa tetapi lelang tetap dilaksanakan (salah satu bentuk Conspiracy), menghilangkan Hak Penggugat untuk memperoleh harga lebih tinggi (future interest), dan memperkaya diri dengan melawan hukum dan merugikan Penggugat baik secara materiil maupun immaterial ;

Tergugat I tidak melakukan atau sengaja mengabaikan langkah-langkah yang telah ditetapkan oleh Undang-undang, aturan kebijakan, azas-azas hukum yang sudah baku yang tersebar disana-sini dalam hukum perdata yang khusus menyangkut soal lelang yang di kenal dengan istilah "standart of care". Kelalaian (Negligence) Tergugat I sebagai salah satu elemen di dalam perbuatan melawan hukum telah terbukti dengan dilaksanakannya lelang pada tanggal 12 Nopember 2003. Disamping elemen "kelalaian" Tergugat I juga melakukan "kesalahan" (schuld) yang disyaratkan dalam suatu Perbuatan Melawan Hukum. Salah karena melelang jauh di bawah harga NJOP dan nilai pasar (under value) yaitu melelang dengan harga Rp.43.005.000.000,- (empat puluh tiga milyar lima juta rupiah) ;

Juga salah karena Peserta lelang hanya satu orang atau satu badan hukum, sehingga tidak terjadi tawar-menawar yang competitive yang

disyaratkan oleh suatu perbuatan melelang (Auction). Bahkan penawaran di buka oleh pejabat lelang sebesar Rp.43.000.000.000,- (empat puluh tiga milyar rupiah). Penawaran pertama diajukan oleh MAYOR CPL Ir. KAILANI Ketua PRIMKOP BAIS TNI untuk dan atas nama PT. WIRA SEDYA UTAMA sebesar Rp.43.001.000.000,- (empat puluh tiga milyar satu juta rupiah). Kemudian diajukan penawaran kedua sebesar Rp. 43.005.000.000,- (empat puluh tiga milyar lima juta rupiah) dan kemudian langsung menunjuk pembeli lelang tunggal yaitu Tergugat II untuk dan atas nama Tergugat III sebagai pembeli yang syah. Itulah sandiwara lelang yang dilakukan oleh Tergugat I sehingga Penggugat tidak menghadiri dan tidak menyetujui tindakan lelang tersebut. Tergugat I telah bertindak bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri menurut Undang-undang. Semua uraian fakta yang dikemukakan di atas membuktikan kesalahan, kelaiaian yang dilakukan oleh Tergugat I ini sudah terbukti dengan sendirinya yang dikenal dengan istilah "prima facie evidence". Oleh karena itu tidak diperlukan lagi Pembuktian ;

II. Untuk TERGUGAT II



Perbuatan melawan hukum (onrechmatige daad) yang dilakukan oleh Tergugat I tidak mungkin terlaksana tanpa bantuan dan kerjasama secara sistematis dan berencana dengan Tergugat II dan Tergugat III. Seandainya Tergugat II tampil sebagai kuasa swasta biasa tentu tidak ada elemen kesalahan. "Unsur kesalahan" (Schuld) muncul pada saat Tergugat II tampil dengan menggunakan identitas (I D) sebagai Primkop Bais TNI dan atribut aparat TNI. Tergugat I dengan bangga seolah-olah sebagai suatu keberhasilan mencantumkan dengan resmi dalam surat yang diajukan kepada Penggugat bahwa pemenang lelang adalah "Primkop BAIS TNI". Bahwa alamat PT. Wira Sedyta Utama/Tergugat III sebagai pemberi kuasa disembunyikan tidak ditampilkan di dalam Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh Tergugat I ;

Identitas Tergugat II sebagai PRIMKOP BAIS TNI sengaja ditampilkan dan untuk memberikan "efek" terhadap kelancaran proses lelang. Sedangkan alamat PT. Wira Sedyta Utama/Tergugat III sengaja disembunyikan tidak ditampilkan di dalam Risalah Lelang. Oleh sebab itu "Kehadiran Tergugat II sebagai Kuasa Tergugat III sudah cukup merupakan "bukti kuat" terjadinya perbuatan melawan hukum. Kehadiran Tergugat II telah memberikan efek psikologis yang sangat luas dan kuat khususnya sangat dirasakan berat oleh Penggugat dan telah mendorong dilaksanakannya lelang. Kedudukan Tergugat II menempati posisi central.

SALINAN

Hal inipun terbukti dilapangan sewaktu Tergugat I membacakan keputusan lelang dan melakukan serah terima dengan Pemenang Lelang. Tergugat II hadir dengan formasi eksekusi (seolah-olah *judicial execution*) dilengkapi dengan sejumlah aparat TNI, Kepolisian dan juga beberapa orang dengan seragam POM ABRI dari BAIS lengkap dengan seragam militer dan senjata laras panjang. "Pengerahan kekuatan beberapa oknum aparat TNI dan Kepolisian "diluar jadwal eksekusi dan tanpa permintaan Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang kelokasi Pabrik Penggugat di bawah komando Tergugat II jelas merupakan suatu "Perbuatan Melawan Hukum" (*onrechtmatige daad*). "Motivasi dan tujuan" Tergugat II tampil sebagai kuasa dari Tergugat III sebagai pembeli tunggal dalam suatu proses yang dikatakan lelang dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat otomatis menjadi elemen penting dan bersifat substantive di dalam suatu "perbuatan melawan hukum" ;

III. Untuk TERGUGAT III

Seandainya Tergugat III dan Tergugat I tidak termotivasi untuk mencari keuntungan secara melawan hukum (*onrechtmatige verrijking*), maka bisa dipastikan bahwa Tergugat I tidak mungkin melaksanakan lelang. Dengan kata lain "onrechtmatige verrijking" (memperkaya diri secara melawan hukum) yang merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) tidak mungkin terjadi tanpa peran serta secara bersama-sama melakukan perencanaan secara sistimatis dan terarah mulai dari Turut Tergugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III ;

Tergugat III sebagai pembeli lelang milik Penggugat melanggar procedure lelang baik secara sengaja ataupun karena kelalaiannya (*nalatigheid*) atau "kurang hati-hati" (*Onvoornichtigheid*). Tergugat III seharusnya menyadari bahwa jika hanya dirinya sendiri menjadi peminat tunggal terhadap Asset Penggugat seharusnya jangan ke Kantor Lelang. Apalagi Tergugat III sudah pernah berhubungan langsung dengan salah seorang Pemegang Saham Penggugat untuk melihat lokasi Pabrik beberapa kali, bertanya soal harga dan menyatakan diri berminat. Tindakan Tergugat III seperti ini jelas bertentangan dengan "azas kepatutan" dan kecerdasan dalam masyarakat. Mengapa harus menggunakan PRIMKOP BAIS TNI sebagai Kuasa yang memberikan efek psikologis yang luas dan bertentangan dengan tatasusila yang baik (*Goede Zeden*). Oleh sebab itu Tergugat III tidak bisa dilindungi dari segi hukum sebagai pembeli beritikad baik".

Dari uraian di atas jelas tergambar adanya hubungan kerjasama yang erat yang terbangun sedemikian rupa antara Turut Tergugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III. Kerjasama antara Turut Tergugat dengan Tergugat I memang kelihatannya sangat resmi dan syah-syah adanya sepanjang tidak ada pihak yang dirugikan dan tidak ada penyimpangan. Tetapi kemudian menyusul kerjasama antara Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III jelas nampak adanya penyimpangan yang merupakan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad). Dengan demikian kedudukan Turut Tergugat dengan Tergugat I, II dan III berada dalam hubungan "causaliteit" (factual causation) yang sulit dipisahkan ;

Atas kejadian tersebut di atas Penggugat telah dirugikan sebagai akibat dari tindakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat dengan jumlah kerugian yang ditaksir sebagai berikut :

- a. Harga NJOP atas obyek sengketa Rp. 101.458.293.000,-
Dilelang Rp. 43.005.000.000,- (-)

Rp. 58.543.293.000,-
- b. Pengeluaran PENGGUGAT selama ini :
Secara materiil.....Rp. 10.000.000.000,-
- c. Kerugian immaterial..... Rp. 3.000.000.000,-

Rp. 71.453.293.000,-

Total kerugian Penggugat Rp. 71.453.293.000,- (tujuh puluh satu milyar empat ratus lima puluh tiga juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah) sebagai akibat dari perbuatan para Tergugat termasuk Turut Tergugat, maka wajarlah kiranya kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat dikenakan tanggung jawab renteng dengan segala konsekwensi hukumnya. Semua Tergugat termasuk Turut Tergugat bertanggung jawab penuh atas kerugian materiil dan immaterial dari Penggugat. Mengingat kerugian Penggugat ini cukup besar jumlahnya dan kiranya beralasan pula adanya kekhawatiran Penggugat bahwa Tergugat III berusaha mengalihkan Sertifikat tanah (obyek sengketa) kepada pihak ketiga, maka mohon diletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslaag) atas objek sengketa yaitu persil tanah yang diuraikan dalam sertifikat tanah Hak Guna Bangunan Nomor : 886/Rorotan, Gambar Situasi (GS) tanggal 8-4-1994, Nomor : 1274/1994, seluas 181.570 M² berikut 3 (tiga) bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Cilincing-Cakung, Rorotan, Cilincing, Jakarta Utara, dan

segala isinya sebagaimana yang disebutkan dalam Risalah Lelang Nomor : 124/2003 ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas persil tanah/obyek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

1. Sebelum putusan akhir diberikan terlebih dahulu menetapkan meletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) atas persil tanah yang diuraikan dalam sertifikat tanah Hak Guna Bangunan Nomor : 886/Rorotan, Gambar Situasi (GS) tanggal 8-4-1994, Nomor : 1274/1994, seluas 181.570 M² berikut 3 (tiga) bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Cilincing-Cakung, Rorotan, Cilincing, Jakarta Utara dan segala isinya sebagaimana yang disebutkan dalam Risalah Lelang Nomor : 124/2003 ;
2. Menghukum dan memerintahkan TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk tidak menempatkan personil BAIS TNI dan karyawan ataupun personil TERGUGAT II dan TERGUGAT III serta tidak memasuki dan tidak menguasai dengan alasan apapun di area lokasi tanah sengketa dan oleh karenanya menghukum dan memerintahkan PENGGUGAT melakukan pengawasan dan menempatkan keamanan yang diperlukan untuk menjaga objek sengketa ;
3. Menyatakan secara hukum bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 886/Rorotan seluas 181.570 M² terletak atau dikenal setempat Jalan Raya Cilincing-Cakung, Kelurahan Rorotan, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara atas nama PT. Amerin Abdi Nusa Container Industry milik PENGGUGAT yang dahulu dijadikan agunan dan dipegang oleh TURUT TERGUGAT berikut bangunan dan mesin-mesin atau peralatan diatasnya sebagaimana diuraikan dalam Risalah Lelang Nomor : 124/2003 tidak dapat diubah atau dipindahtangankan, termasuk tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun dengan dalil apapun kecuali sudah ada keputusan hukum tetap ;
4. Menghukum masing-masing TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari kepada PENGGUGAT apabila diantara para TERGUGAT atau TURUT TERGUGAT tidak melaksanakan putusan provisi ;

DALAM POKOK PERKARA :

SALINAN

1. Menerima dan mengabdikan gugatan PENGGUGAT seluruhnya ;
2. Menyatakan syah dan berharga (goed en van waarde verklaren) Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) atas persil tanah yang diuraikan dalam sertifikat tanah Hak Guna Bangunan Nomor : 1274/1994, seluas 181.570 M² berikut 3 (tiga) bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Cilincing-Cakung, Rorotan, Cilincing, Jakarta Utara, dan segala isinya sebagaimana yang disebutkan dalam Risalah Lelang Nomor : 124/2003 ;
3. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) ;
4. Menyatakan secara hukum bahwa Risalah Lelang tanggal 12 Nopember 2003 No. 124/2003 yang dibuat oleh TERGUGAT I tidak syah dan batal demi hukum ;
5. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III serta TURUT TERGUGAT bertanggung jawab renteng membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 71.453.293.000,- (tujuh puluh satu milyar empat ratus lima puluh tiga juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah) ;
6. Menetapkan bahwa hutang PENGGUGAT kepada TURUT TERGUGAT adalah sebesar Rp. 43.005.000.000,- (empat puluh tiga milyar lima juta rupiah) dan oleh karenanya membebaskan PENGGUGAT atas segala utang piutang yang melebihi jumlah tersebut serta memerintahkan dan menghukum PENGGUGAT untuk membayar kepada TURUT TERGUGAT atau melalui TERGUGAT I sebesar Rp. 43.005.000.000,- (empat puluh tiga milyar lima juta rupiah) ;
7. Menghukum dan memerintahkan TURUT TERGUGAT dan TERGUGAT I mengembalikan uang hasil lelang sebesar Rp. 43.005.000.000,- (empat puluh tiga milyar lima juta rupiah) kepada TERGUGAT II dan TERGUGAT III dan oleh karenanya menghukum dan memerintahkan TERGUGAT II dan TERGUGAT III menerima uangnya kembali sebesar Rp. 43.005.000.000,- (empat puluh tiga milyar lima juta rupiah) ;
8. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III mengembalikan kondisi dan situasi Asset PENGGUGAT kepada keadaan semula sebelum terjadinya lelang (Restitutio ad integrum) ;
9. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk mentaati putusan ini ;
10. Menghukum masing-masing TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari kepada PENGGUGAT apabila



diantara para TERGUGAT atau TURUT TERGUGAT tidak melaksanakan putusan ini ;

11. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) ;
12. Menghukum para TERGUGAT untuk membayar biaya perkara ;
13. Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (ex Ae quo et bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan Turut Tergugat mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

EKSEPSI TERGUGAT I :

GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK ;

1. Bahwa pokok gugatan Penggugat khususnya kepada Tergugat I adalah mengenai nilai jual lelang atas obyek gugatan terlalu kecil, dengan kata lain nilai jualnya jauh dibawah harga pasar. Hasil penilaian terhadap barang jaminan/asset Penggugat yang dilakukan oleh perusahaan penilai PT. Kusuma Real Sakti ;

Bahwa Tergugat I beranggapan gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut mengandung kesalahan formil, dimana pihak yang seharusnya diikutkan sebagai pihak dalam perkara a quo untuk mendapatkan kebenaran materiil atas dalil Penggugat, akan tetapi dalam gugatan a quo tidak/belum dimasukkan sebagai pihak oleh Penggugat ;

Bahwa didasarkan pada fakta hukum, pihak yang melaksanakan penilaian terhadap objek perkara a quo adalah PT. Kusuma Real Sakti, jadi bilamana hasil penilaian dimaksud dipersoalkan kebenarannya oleh Penggugat, maka PT. Kusuma Real Sakti yang harus dimintai pertanggungjawabannya oleh Penggugat, untuk mencari kebenaran materiil atas hasil penilaian dari masing-masing perusahaan tersebut ;

4. Bahwa dengan tidak/belum dimasukkannya PT. Kusuma Real Sakti dan Badan Pertanahan Nasional sebagai pihak dalam perkara a quo, maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat mengandung kesalahan formil karena terdapat para pihak yang sangat berkepentingan tetapi belum/tidak dimasukkan sebagai pihak dalam perkara a quo dan sesuai dengan Yurisprudensi MARI No. 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 gugatan Penggugat a quo harus ditolak ;

EKSEPSI TURUT TERGUGAT :

- I. Gugatan Penggugat salah alamat :

1. Bahwa seperti yang telah disebutkan dalam eksepsi ; Turut Tergugat, bahwa berdasarkan posita gugatan Penggugat terungkap pula fakta bahwa yang menjadi permasalahan adalah *pelaksanaan lelang atas jaminan* yang dilakukan oleh Tergugat I dan telah dimenangkan oleh Tergugat III ;
 2. Bahwa pelaksanaan lelang atas jaminan kredit Penggugat dilakukan oleh Tergugat I dan hasil lelang tersebut dilimpahkan ke Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN). Sehingga jelas terungkap bahwa permasalahan yang diajukan oleh Penggugat *tidak ada relevansinya secara hukum dengan pihak Turut Tergugat*. Hal ini didasari fakta hukum yaitu Perjanjian Jual Beli dan Penyerahan Piutang dan Hibah No. SP-253-/BPPN/0601, tanggal 22 Juni 2001 antara Turut Tergugat dengan BPPN, dimana Piutang atas nama Penggugat *telah diserahkan penyelesaiannya kepada BPPN*. Dengan demikian maka segala hak dan kewajiban, keuntungan maupun kerugian yang timbul dan piutang tersebut secara hukum telah beralih kepada pihak BPPN ;
 3. Bahwa sehingga telah jelas dan terang gugatan Penggugat telah salah alamat jika masih mengikut sertakan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk sebagai Turut Tergugat dalam perkara a quo. Sebab ternyata semua kewajiban dari Penggugat telah seluruhnya dialihkan kepada BPPN, sehingga berdasarkan Hukum Acara Perdata yang berlaku dan sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI terhadap gugatan yang salah alamat *harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima* ;
- II. Gugatan Penggugat kekurangan pihak :
1. Bahwa berdasarkan Perjanjian Jual Beli dan Penyerahan Piutang dan Hibah No. SP-253/BPPN/0601 tanggal 22 Juni 2001 antara Turut Tergugat dengan BPPN, kredit atas nama Penggugat telah dialihkan ke BPPN. Dalam gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Penggugat yang pada faktanya Penggugat "hanya" keberatan atas pelaksanaan lelang, BPPN sebagai pihak yang telah membeli serta mengambil alih piutang dan menerima hasil lelang Penggugat sama sekali tidak disebut-sebut bahkan diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo ;
 2. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya BPPN dalam perkara a quo, maka gugatan Penggugat jelas kekurangan pihak Tergugat, sehingga demi hukum *harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima* ;
- III. Gugatan Penggugat Obscuur Libel :

SALINAN

1. Bahwa dari posita gugatan Penggugat dan petitum (butir3), Penggugat sama sekali tidak menuntut agar Majelis Hakim menyatakan bahwa Turut Tergugat telah melakukan tindakan ataupun perbuatan melawan hukum. Hal ini juga didukung secara tegas dengan adanya fakta bahwa antara Penggugat dengan Turut Tergugat tidak terdapat hubungan hukum dengan telah dialihkannya piutang Turut Tergugat/kredit Penggugat kepada BPPN berdasarkan Perjanjian Jual Beli dan Penyerahan Piutang dan Hibah No. SP-253/BPPN/0601 tanggal 22 Juni 2001 :
2. Bahwa ternyata dalam petitum Penggugat lainnya Penggugat menuntut agar Turut Tergugat turut bertanggungjawab renteng membayar ganti rugi sebesar Rp.71.453.293.000,- (tujuh puluh satu milyar empat ratus lima puluh tiga juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah) serta menuntut (petitum butir 7) agar Turut Tergugat mengembalikan uang hasil lelang sebesar Rp.43.005.000.000,- (empat puluh tiga milyar lima juta rupiah) :
3. Bahwa dengan melihat fakta hukum tersebut di atas, jelas terdapat pertentangan antara posita gugatan Penggugat dengan petitumnya. Sesuai yurisprudensi tetap, gugatan perlawanan yang demikian adalah kabur/tidak jelas (obscuur libel), sehingga harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah mengambil putusan, yaitu putusannya No. 132/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Pst tanggal 10 Nopember 2004, amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

Menolak eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat untuk seluruhnya ;

Dalam Provisi :

Menyatakan tuntutan provisi Penggugat tidak dapat diterima ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan secara hukum Risalah Lelang tanggal 12 Nopember 2003 No. 124/2003 yang dibuat oleh Tergugat I adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar kepada Penggugat sebesar Rp. 58.453.293.000,- (lima puluh delapan milyar empat ratus lima puluh tiga juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah) ;

Hal 11 dari 21 hal. No. 2428/KMD/2005

5. Menghukum Tergugat I mengembalikan uang hasil lelang sebesar Rp. 43.005.000.000,- (empat puluh tiga milyar lima juta rupiah) kepada Tergugat III, oleh karenanya menghukum Tergugat III untuk menerima uangnya kembali sebesar Rp. 43.005.000.000,- (empat puluh tiga milyar lima juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III mengembalikan kondisi dan situasi asset Penggugat kepada keadaan semula sebelum terjadinya lelang;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari apabila lalai melaksanakan putusan ini;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah dilaksanakan tersebut;
9. Menghukum Tergugat II dan Turut Tergugat untuk mentaati putusan ini;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 779.000,- (tujuh ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah);
11. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I/Pembanding I dan Tergugat III/Pembanding II, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan putusannya No. 138/Pdt/2005/PT.DKI. tanggal 25 Mei 2005, yang amarnya sebagai berikut :

Menerima permohonan banding dari Tergugat I/Pembanding I dan Tergugat II/Pembanding II ;

Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. tanggal 10 Nopember 2004 No. 132/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Pst. sepanjang mengenai ganti rugi yang dibebankan kepada Tergugat I dan Tergugat III sehingga amar putusan selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat untuk seluruhnya ;

DALAM PROVISI :

- Menyatakan tuntutan provisi Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

SALINAN

3. Menyatakan secara hukum Risalah Lelang tanggal 12 Nopember 2003 No. 124/2003 yang dibuat oleh Tergugat I adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar kepada Penggugat sebesar Rp.13.000.000.000,- (tiga belas milyar rupiah) ;
5. Menghukum Tergugat I mengembalikan uang hasil lelang sebesar Rp. 43.005.000.000,- (empat puluh tiga milyar lima juta rupiah) kepada Tergugat III, oleh karenanya menghukum Tergugat III untuk menerima uangnya kembali sebesar Rp. 43.005.000.000,- (empat puluh tiga milyar lima juta rupiah) ;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III mengembalikan kondisi dan situasi asset Penggugat kepada keadaan semula sebelum terjadinya lelang ;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari apabila lalai melaksanakan putusan ini ;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah dilaksanakan tersebut ;
9. Menghukum Tergugat II dan Turut Tergugat untuk mentaati putusan ini ;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng pada kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) ;
11. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding I dan Tergugat III/Pembanding II pada tanggal 26 Juli 2005 dan tanggal 12 Agustus 2005, kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding I dan Tergugat III/Pembanding II dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 31 Mei 2004 dan tanggal 15 Agustus 2005 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 04 Agustus 2005 dan tanggal 15 Agustus 2005 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 79/Srt.Pdt.Kas/2005/PN.Jkt.Pst. jo. No. 132/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Pst. dan No. 89/Srt.Pdt.Kas/2005/PN.Jkt.Pst. jo. No. 132/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Pst. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 16 Agustus 2005 dan tanggal 26 Agustus 2005 ;

bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding, yang pada tanggal 30 Agustus 2005 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat

SALINAN

I/Pembanding I dan Tergugat III/Pembanding II diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 09 September 2005 ;

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 yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I/Tergugat I dan Pemohon kasasi II/Tergugat III dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

A. Pemohon kasasi I :

I. Bahwa Judex Factie pada Pengadilan Tinggi telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan dalam menjatuhkan putusannya dengan mengambil alih begitu saja pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I/Pembanding I semula Tergugat I, oleh karenanya putusan Judex Factie haruslah dibatalkan :

1. Bahwa Judex Facti pada Pengadilan Tinggi telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan dalam hukum acara, yaitu ketentuan pasal 23 ayat (1) Undang-Undang No. 14 tahun 1970 dan SEMA No. 03 Tahun 1974 ;

2. Bahwa Judex Facti pada Pengadilan Tinggi telah tidak memberikan pertimbangan hukum sama sekali berkaitan dengan memori banding yang diajukan Pemohon kasasi ;

3. Bahwa Pemohon kasasi/Pembanding/Tergugat I dengan tegas menyatakan keberatan atas putusan Judex Facti Pengadilan Tinggi dimaksud ;

4. Bahwa dengan tidak adanya pertimbangan hukum sama sekali oleh Judex Facti Pengadilan Tinggi dalam putusannya, maka sepantasnya putusan Judex Facti tersebut dibatalkan ; -

II. Bahwa Judex Facti pada Pengadilan Tinggi telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan dalam menjatuhkan putusannya dengan mengambil alih begitu saja pertimbangan hukum eksepsi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang diajukan oleh Pemohon kasasi I/Pembanding I semula Tergugat I, oleh karenanya putusan Judex Facti harus dibatalkan ;

1. Bahwa Pemohon kasasi I/Pembanding I/Tergugat I keberatan atas pertimbangan Judex Facti yang menyatakan bahwa tidak digugatnya BPPN dan

PT. Kusuma Real Sakti tidak berakibat gugatan kurang pihak karena selain hal tersebut menjadi hak Penggugat untuk menentukan pihak-pihak yang digugatnya, juga permasalahan dalam perkara a quo adalah berkaitan dengan pelaksanaan lelang ;

2. Bahwa untuk memperoleh kebenaran formal dan material maka PT. Kusuma Real Sakti sebagai perusahaan jasa penilai yang menentukan harga limit harus dilibatkan sebagai pihak dalam perkara ;
3. Bahwa dalam pertimbangan hukum putusan hal. 51 alinea kesatu, Majelis Hakim mempermasalahkan mengenai latar belakang pemeriksaan ataupun peninjauan lokasi untuk menentukan nilai pasar dan nilai likuidasi, hal mana merupakan tugas dan tanggungjawab PT. Kusuma Real Sakti ;
4. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak memberikan pertimbangan yang cukup atas eksepsi Pemohon kasasi I/Pembanding I/Tergugat I mengenai tidak dilibatkannya PT. Kusuma Real Sakti tersebut ;

III. Bahwa Judex Facti salah menerapkan hukum dalam hal menjadikan tidak dibuatnya "Pernyataan Bersama" dan harga lelang di bawah NJOP sebagai dasar pembatalan lelang ;

1. Bahwa mengenai "Pernyataan Bersama" tersebut tidak pernah didalilkan dan dipermasalahkan di dalam gugatan Penggugat ;
2. Bahwa berdasarkan pasal 10 ayat (1) Undang-Undang No.49 /Prp/1960, Pernyataan Bersama dapat dibuat apabila Debitur hadir namun apabila Debitur tidak hadir atau hadir tetapi tidak mau menandatangani Pernyataan Bersama, maka diterbitkanlah Penetapan Jumlah Piutang Negara (PJPN) ;
3. Bahwa Pemohon kasasi I/Pembanding I/Tergugat I telah melakukan pemanggilan terhadap Termohon kasasi/Terbanding I/Penggugat sebanyak tiga kali berturut-turut, tetapi Termohon kasasi/Terbanding I/Penggugat tidak pernah memenuhi panggilan tersebut ;
4. Bahwa mengenai harga limit tidak ditentukan berdasarkan NJOP semata, namun banyak faktor-faktor lain yang menentukan, misalnya : harga pasar, kondisi obyek yang dilelang serta nilai-nilai pengurang lainnya ;
5. Bahwa berdasarkan pasal 28 ayat (1) Keputusan Menteri Keuangan No.: 376/KMK.01/1998. jo pasal 247 Keputusan Menteri Keuangan No.:300/KMK.01/2002, harga limit ditentukan oleh Kepala Kantor Pelayanan dengan berpedoman kepada harga taksasi yang dibuat oleh

Tim Penaksir dengan memperhatikan kondisi dan perkembangan pasar barang yang bersangkutan ;

6. Bahwa penentuan harga limit tersebut telah ditetapkan dengan menunjuk kepada nilai yang dibuat oleh perusahaan.. jasa penilai (appraisal) PT. Kusuma Real Sakti ;

B. Pemohon kasasi II :

1. Pengadilan Tinggi Jakarta telah melalaikan syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan dalam menjatuhkan putusannya, karena telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut di atas dengan mengambil alih seluruh pertimbangan hukumnya, terkecuali mengenai besarnya ganti rugi, padahal putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dan menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak cukup dipertimbangkan sehingga Mahkamah Agung harus membatalkannya ;

2. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta yang mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut adalah merupakan putusan yang salah menerapkan hukum sehingga harus dibatalkan ;

3. Bahwa Judex Factie telah mengambil alih semua pertimbangan hukum Judex Factie yang mempertimbangkan Pernyataan Bersama. Di dalam Pasal 10 Undang-undang No.49 Prp tahun 1960 ditentukan bahwa Pernyataan Bersama dapat dibuat apabila debitur hadir dan tercapai kesepakatan antara Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) dengan debitur. Namun apabila debitur tidak hadir atau hadir tetapi tidak mau menandatangani Pernyataan Bersama, maka diterbitkanlah Penetapan Jumlah Piutang Negara (PJPN) (vide 300/KMK/2002 tanggal 13 Juni 2002 Tentang Pengurusan Piutang Negara). Jadi Pernyataan Bersama dapat ditiadakan dan cukup hanya diterbitkan Penetapan Jumlah Piutang Negara (PJPN) ;

4. Bahwa Judex Factie (Pengadilan Tinggi DKI Jakarta) yang telah mengambil alih semua pertimbangan hukum Judex Factie yang dalam pertimbangan hukumnya harga Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) lebih tinggi dari harga lelang. Berdasarkan Pasal 28 ayat (1) Keputusan Menteri Keuangan RI No. 376/KMK.01/1998 (sekarang pasal 247 Keputusan Menteri Keuangan RI. No. 300/KMK.01/2002) disebutkan harga limit ditentukan oleh Kepala Kantor Pelayanan Lelang bukan oleh Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) dengan

SALINAN

berpedoman kepada harga taksiran yang dibuat oleh Tim Penaksir dengan memperhatikan kondisi dan perkembangan pasar barang yang bersangkutan ;

5. Bahwa Judex Factie dalam pertimbangan hukumnya tidak mempertimbangkan seluruh fakta-fakta dan tata-cara yang telah ditempuh oleh Tergugat I/Pembanding I/Pemohon kasasi yang mengacu kepada Undang-undang No.49 Prp Tahun 1960 jo. Vendureglement Staatblad 1908 No. 189 sebagaimana telah diubah dengan Staatblad 1940 No. 56, sehingga terjadi kelalaian/kekhilafan/kesalahan dalam merutuskan perkara a quo ;
 6. Bahwa Judex Factie (Pengadilan Tinggi DKI Jakarta) tidak berwenang membatalkan Risalah Lelang tanggal 12 Nopember 2003 No. 124/2003, sebab yang berwenang membatalkan dalam perkara a quo adalah Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN).
 7. Bahwa berdasarkan kaedah hukum yang berlaku di masyarakat menyatakan : "setiap pembeli barang melalui badan lelang Negara dan telah dieksekusi oleh Pengadilan Negeri wajib dilindungi oleh hukum" kaedah hukum tersebut berlaku baku ; dan sesuai dengan Yurisprudensi MARI tanggal 19 Nopember 1973 No.1210 K/Sip/1973 "sesuatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan jo. Yurisprudensi MARI, tanggal 28 Agustus 1976 No. 821 K/Sip/1974 : "Pembeli dimuka umum melalui Kantor Lelang adalah pembeli yang beritikad baik harus dilindungi Undang-Undang ; jo. Yurisprudensi MARI, Tanggal 29 Maret 1982 No. 1230 K/Sip/1980 : "Pembeli dimuka umum melalui Kantor Lelang adalah pembeli yang beritikad baik harus dilindungi Undang-Undang ;
- Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

Mengenai alasan-alasan Pemohon kasasi I :

Mengenai alasan ke 1 :

Bahwa alasan ini tidak dapat dibenarkan, karena Pengadilan Tinggi dapat mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri yang dipandang tepat dan benar untuk dijadikan pertimbangan hukumnya sendiri ;

Mengenai alasan ke 2 :

Bahwa alasan inipun tidak dapat dibenarkan, karena Judex Factie tidak salah menerapkan hukum. Pertimbangan hukum Judex Factie yang menolak eksepsi T-I telah tepat dan benar, karena PT. Kusuma Real Sakti bukanlah

merupakan pihak yang berkepentingan dalam perkara a quo, sehingga tidak perlu dilibatkan sebagai pihak dalam perkara ;

Mengenai alasan ke 3 :

Bahwa alasan-alasan ini dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut :

- a. Termohon kasasi/Terbanding telah dipanggil secara patut untuk merundingkan besarnya jumlah hutang, namun tidak hadir sehingga tidak mungkin dibuat Pernyataan Bersama. Oleh karena itu Penetapan jumlah Piutang Negara (PJPN) yang dibuat oleh Pemohon kasasi I adalah sah ;
- b. Didalam gugatannya Termohon kasasi/Terbanding/Penggugat tidak pernah mendalilkan perihal tidak dibuatnya Pernyataan Bersama dan tidak pernah mempermasalahkan besarnya jumlah hutang yang ditetapkan oleh Pemohon kasasi I dalam PJPN, hal mana berarti bahwa Termohon kasasi/Terbanding/Penggugat tidak keberatan atau dapat menerima mengenai besarnya jumlah hutang yang ditetapkan oleh Pemohon kasasi I ;
- c. Bahwa Pemohon kasasi I dalam menentukan harga limit telah berpatokan pada hasil penilaian appraisal PT. Kusuma Real Sakti, sehingga telah sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan RI. No. 300/KMK.01/2002 ;

Mengenai alasan Pemohon kasasi II :

Mengenai alasan ke 2,3,4 :

Bahwa alasan-alasan ini dapat dibenarkan dengan pertimbangan sebagai berikut :

- a. Termohon kasasi/Terbanding telah dipanggil secara patut untuk merundingkan besarnya jumlah hutang, namun tidak hadir sehingga tidak mungkin dibuat Pernyataan Bersama. Oleh karena itu Penetapan jumlah hutang Piutang Negara (PJPN) yang dibuat oleh Pemohon kasasi I adalah sah ;
- b. Didalam gugatannya Termohon kasasi/Terbanding/Penggugat tidak pernah mendalilkan perihal tidak dibuatnya Pernyataan Bersama dan tidak pernah mempermasalahkan besarnya jumlah hutang yang ditetapkan oleh Pemohon kasasi I dalam PJPN, hal mana berarti bahwa Termohon kasasi/Terbanding/Penggugat tidak keberatan atau dapat menerima mengenai besarnya jumlah hutang yang ditetapkan oleh Pemohon kasasi I ;
- c. Bahwa Pemohon kasasi I dalam menentukan harga limit telah berpatokan pada hasil penilaian appraisal PT. Kusuma Real Sakti, sehingga telah sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan RI. No. 300/KMK.01/2002 ;

SALINAN

Menimbang, bahwa oleh karena itu putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri dengan pertimbangan berikut ini ;

- Bahwa sebagaimana telah diakui di dalam posita gugatannya, Termohon kasasi/Penggugat adalah debitur yang kreditnya dinyatakan macet yang kemudian pengurusannya diserahkan kepada Pemohon kasasi I/Tergugat I ;
- Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan sebagaimana terangkum di dalam Berita Acara persidangan beserta seluruh lampirannya, ternyata bahwa proses pelelangan yang dilakukan oleh Pemohon kasasi I/Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku ;
- Bahwa perihal hasil lelang yang nilainya jauh di bawah NJOP tidak dapat dijadikan dasar untuk pembatalan lelang yang telah dilakukan, karena di dalam suatu pelelangan yang berlaku adalah mekanisme pasar ;
- Bahwa sebelum pelaksanaan lelang telah dilakukan pengumuman lelang terlebih dahulu, sehingga kalau kemudian pesertanya hanya satu orang/badan hukum, hal tersebut justru menggambarkan kecilnya minat untuk mengikuti lelang ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka gugatan Termohon kasasi/Penggugat dipandang tidak cukup beralasan dan harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Termohon kasasi/Penggugat ditolak, maka sita jaminan yang telah diletakkan sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Sita Jaminan No. 133/PEN/PDT/CB/DEUPN.Jkt.Ut jo. No. 06/CB/DEL/2004/PN.Jkt.Ut jo. No. 132/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Pst. tanggal 2 Agustus 2004, harus diangkat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I : NEGARA REPUBLIK INDONESIA Cq. MENTERI KEUANGAN RI Cq. DIREKTORAT PIUTANG NEGARA Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH III DJPLN JAKARTA Cq. KEPALA KANTOR PELAYANAN PIUTANG DAN LELANG NEGARA JAKARTA II, dan Pemohon kasasi II : PT. WIRA SEDYA UTAMA, dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta. No. 138/Pdt/2005/-PT.DKI tanggal 25 Mei 2005 yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 132/Pdt.G/2004-/PN.Jkt.Pst. tanggal 10 Nopember 2004 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 tahun 2004, Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No 5 tahun 2004 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I : NEGARA REPUBLIK INDONESIA Cq. MENTERI KEUANGAN RI Cq. DIREKTORAT PIUTANG NEGARA Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH III DJPLN JAKARTA Cq. KEPALA KANTOR PELAYANAN PIUTANG DAN LELANG NEGARA JAKARTA II, dalam hal ini memberi kuasa kepada Idris Ismail, S.H., Kurnia Ratna Cahyani, S.H., Sugeng Meijanto Purba, S.H., Pangihutar Siagian, S.H., Ridho Wahyono, S.H., Hartono, S.H., Hana S.J. Kartika, S.H.LLM., dan Pemohon kasasi II : PT. WIRA SEDYA UTAMA, dalam hal ini memberi kuasa kepada Zaini Mustofa, S.H.CN., Febry Irmansyah, S.H. Danu Asmara, S.H. Advokad tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta. No. 138/Pdt/2005/PT.DKI. tanggal 25 Mei 2005 yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. No. 132/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Pst. tanggal 10 Nopember 2004 ;

MENGADILI SENDIRI :**DALAM EKSEPSI :**

Menolak eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat untuk seluruhnya ;

DALAM PROVISI :

Menyatakan tuntutan provisi Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat ;
- Memerintahkan agar Sita Jaminan yang telah diletakan sebagaimana tersebut di dalam Berita Acara Sita Jaminan No. 133/PEN/PDT/CB/DEL/2004/PN.Jkt.Ut. jo. No. 06/CB/DEL/PN.Jkt.Ut. jo. No. 132/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Pst. tanggal 2 Agustus 2004, diangkat ;

Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari SELASA, tanggal 28 Nopember 2006 oleh Gunanto Suryono,

SALINAN

S.H. Ketua Muda Mahkamah Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Made Tara, S.H. dan Artidjo Alkostar, S.H.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 Setyawan Hartono, S.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota ;

ttd.

I Made Tara, S.H.

ttd.

Artidjo Alkostar, S.H.,LLM.

K e t u a ;

ttd.

Gunanto Suryono, S.H.

Biaya kasasi :

- | | |
|-----------------------------|--------------|
| 1. Meterai..... | Rp. 6.000,- |
| 2. Redaksi..... | Rp. 1.000,- |
| 3. Administrasi kasasi..... | Rp 493.000,- |

Jumlah Rp.500.000,-

Panitera Pengganti ;

ttd.

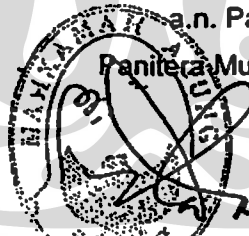
Setyawan Hartono, S.H

Untuk Salinan :

MAHKAMAH AGUNG RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata,



MUH. DAMING SUNUSI, SH.MH.

NIP. 040030169.

Turunan
~~Foto Copy~~ Putusan/Penetapan perkara Pidana/Perdata dalam singkat :

~~Perdamaian~~
~~Bandung~~
Kasasi.
~~Peminjangan Kembali~~

Dari : ~~Pengadilan Negeri Jakarta Pusat~~
~~Pengadilan Tinggi DKI Jakarta~~
Mahkamah Agung Republik Indonesia

Tanggal 28 Nopember 2006

Nomor : 2426 K/FDT/2005 Jo. No.
132/FDT. Q'2004/PN.JKT.PST.

Dicatat disini :

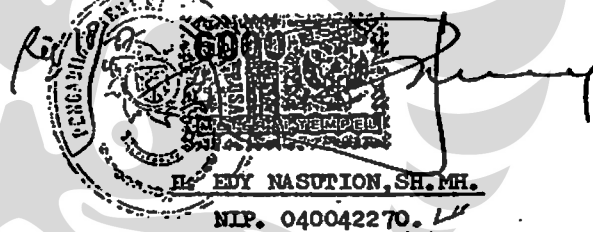
- Bakwa Pemberitahuan isi Putusan Mahkamah Agung R.I. telah diberitahukan kepada :
- Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat I/Peubanding I belum diberitahukan ;
 - Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat III/Peubanding II pada tanggal 17 April 2007 ;
 - Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding pada tanggal 16 April 2007 ;
 - Turut Termohon Kasasi I dahulu Tergugat II/Turut Terbanding I belum diberitahukan ;
 - Turut Termohon Kasasi II dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding II pada tanggal 17 April 2007 ;

Dibuat sesuai dengan aslinya pada tanggal 18 April 2007

Turunan
~~Foto Copy~~ Putusan/Penetapan ini dikeluarkan pada tanggal 18 April 2007

Atas permohonan Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding

WAKIL PANITERA
PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT


H. EDY NASUTION, SH. MH.
NIP. 040042270.

Tanda bayar di kas
pada tanggal 18 April 2007

Upah Tulis	: Rp. 5.250,-
Meterai	: Rp. 6.000,-
Jumlah	: Rp. 11.250,-

(Paraf Panitera)

PERHATIAN :

- Coret yang tidak perlu
- Sesuaikan selalu tanggal, dan nomor Putusan / Penetapan serta nama-nama yang terdapat pada map turunan/foto copy PUTUSAN / PENETAPAN HALAMAN PERTAMA dan lembar ini.